

PRODUTO 3

DIRETRIZES E PROPOSTAS PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL



REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
ARAUCÁRIA / PR



URBTEC
Planejamento Engenharia Consultoria

PRODUTO 3

DIRETRIZES E PROPOSTAS PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

TR Item 2.2.17 (Re)ordenamento territorial

TR Item 2.2.18 Propostas para garantir os direitos à cidade sustentável

TR Item 2.2.19 Instrumentos urbanísticos



URBTECTM
Planejamento Engenharia Consultoria



REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
ARAUCÁRIA / PR

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

HISSAM HUSSEIN DEHAINI

PREFEITO MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

HILDA LUKALSKI SEIMA

VICE-PREFEITA MUNICIPAL

YASMIM HISSAM DEHAINI

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

LUIZ GUSTAVO BOTOGOSKI

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO

CRISTIANE INEZ DEHAINI

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

ANTONIO JOÃO FRANCESCHI NETO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL

EDUARDO TAVARES DE LIRA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE CULTURA E TURISMO

HENRIQUE RODOLFO THEOBALD

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

JOÃO CARLIN FERREIRA PADILHA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER

LAURO LUCIANO STALL

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS

RYAM HISSAM DEHAINI

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GESTÃO DE PESSOAS

GENILDO PEREIRA CARVALHO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO

VITOR EMANUEL DA SILVA CANTADOR

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FABIANO MELO DOS SANTOS

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTE

SAMUEL ALMEIDA DA SILVA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

CARLOS ALBERTO DE ANDRADE

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

JOSÉ ROBERTO FORTES COUCEIRO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA

JOSUÉ RIBEIRO DE LIMA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE TRABALHO E EMPREGO

REGINALDO LUIZ DOS SANTOS CORDEIRO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE URBANISMO

SIMON GUSTAVO CALDAS DE QUADROS

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

JOSÉ MAURO RODRIGUES

CONTROLADOR GERAL DO MUNICÍPIO

EQUIPE DE COORDENAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR - EC

LAURI ANDERSON LENZ

FABIANA WUTRICH

NATÁLIA MEALHA CABRITA

SAMUEL ALMEIDA DA SILVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

COMISSÃO ESPECIAL PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR - CERPD

ROBERSON FIGUEIREDO DA SILVA | TITULAR

ANAUILA LUCIA TIMOTEO | TITULAR

LAURI ANDERSON LENZ | SUPLENTE

NATÁLIA MEALHA CABRITA | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

REGINALDO LUIZ DOS SANTOS CORDEIRO | TITULAR

NAOMY ENDO MOREIRA PAES | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

VITOR EMANUEL DA SILVA CANTADOR | TITULAR

BRUNO TONEL OTSUKA | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

LUIZ GUSTAVO BOTOGOSKI | TITULAR

GUSTAVO NUNES SILVESTRIN | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO

GUILHERME KOHIYAMA DE MATOS SILVA | TITULAR

FABIANO MELO DOS SANTOS | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

EDUARDO RODRIGUEZ MELLO | TITULAR

DÉBORA FRANCIELI DA SILVA | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CARLOS ALBERTO DE SOUZA CARVALHO | TITULAR

LEONARDO FERREIRA | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

RHUAN FELIPE SOARES | TITULAR
JOANA SCHEFFER CASTILHO ZIMMERMANN | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E TURISMO

HENRIQUE RODOLFO THEOBALD | TITULAR
LUIZ CARLOS CARVALHO | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

CARLOS ALBERTO ANDRADE | TITULAR
IVANIL MOREIRA DA LUZ | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

JOÃO CARLIN FERREIRA PADILHA | TITULAR
PAULO ROBERTO RODRIGUES DE CAMARGO | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER

LUIZ CARLOS CRUZ MOREIRA | TITULAR
ELIEZER CORDEIRO | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

GENILDO PEREIRA CARVALHO | TITULAR
MONAH ZEIN | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

JOSÉ ROBERTO FORTES COUCEIRO | TITULAR
LAÉRCIO DE AGUIAR JOAQUIM | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA

JOSÉ ROBERTO MARTINS | TITULAR
WANDERLEY DA SILVA | SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E EMPREGO:

SIMON GUSTAVO CALDAS DE QUADROS | TITULAR
PATRICIA KACZMARECK MARÇAL | SUPLENTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

JOSÉ FERREIRA SOARES NETO | TITULAR
MARCELO DE SOUZA PINTO | SUPLENTE

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE ARAUCÁRIA - COHAB ARAUCÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR | 2017-2019

MARIA EUNICE RODRIGUES SIQUEIRA | TITULAR

SOCIEDADE CIVIL - ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS E DELEGADOS DAS REGIONAIS URBANAS

JUSCELINO KATURAGI DE MELO | TITULAR

SAMIR TRAYA | TITULAR

JOSÉ DE SOUZA SUPLENTE: ELCIO DROZD | SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL - ASSOCIAÇÕES DE CLASSE

TITULAR: FANNY SOLANGE BUSATO BATISTA | TITULAR

SUPLENTE: LUCAS ODPPIZ ZITAL DA SILVA | SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL - ASSOCIAÇÕES DE CLASSE, SETOR DA INDÚSTRIA E COMÉRCIO

REGINALDO DIAS DAMACENA | TITULAR

GUSTAVO TANAKA ZELAGA | SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL - ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS

RUBIA FABIANA BAJA | TITULAR

PEDRO EMANOEL SFENDRYCH | SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL - CONSELHOS MUNICIPAIS

MARIO ALMEIDA COSTA | TITULAR

SOCIEDADE CIVIL - DELEGADOS DAS REGIONAIS RURAIS

ROSICLER CORSO

RAQUEL INÊS ZONIN COSER

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

LAURI ANDERSON LENZ

EWERTON FRANCISCO STOCCO

ÓRGÃO GESTOR DO PLANO DIRETOR

SAMUEL ALMEIDA DA SILVA

NAYRON HUBEL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

GUSTAVO NUNES SILVESTRIN

ELIANE PADILHA DE LIMA BALBINOTT

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO

HENRIQUE RODOLFO THEOBALD

LUIZ CARLOS CARVALHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

ELIEZER CORDEIRO

CARLOS CRUZ MOREIRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

VITOR EMANUEL DA SILVA CANTADOR

BRUNO TONEL OTSUKA

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

ANDRÉ RADIN

ALEXSANDRA TOMÉ

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

LUIZ ANTONIO GOUVEA

DAVI BORGES BARBOSA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

EQUIPE TÉCNICA URBTEC™

IZABEL NEVES DA SILVA CUNHA BORGES | MSC. ARQUITETA URBANISTA

COORDENADORA GERAL

GUSTAVO TANIGUCHI | MSC. ENG. CIVIL

COORDENADOR ADJUNTO

TAMI SZUCHMAN | DRA. ARQUITETA URBANISTA

COORDENADORA TÉCNICA ADJUNTA

MANOELA FAJGENBAUM FEIGES | MSC. ARQUITETA URBANISTA

COORDENADORA OPERACIONAL

ALTAIR ROSA | DR. ENG. AMBIENTAL

AUGUSTO PEREIRA | DR. GEÓGRAFO

CLAUDIO MARCELO R. IAREMA | DR. ADVOGADO

EVELIN DE LARA PALLÚ | ESP. ENG. AMBIENTAL

FABIANA MARCON BATTU HERBST | ESP. GEÓLOGA

JUSSARA MARIA DA SILVA | DRA. ARQUITETA URBANISTA

LISSANDRA CRISTINA FIELTZ | ESP. PSICÓLOGA

LUCIANE LEIRIA TANIGUCHI | DRA. ADVOGADA

MARIANO DE MATOS MACEDO | DR. ECONOMISTA

MARI LIGIA CARVALHO LEÃO | ESP. ADMINISTRADORA

NAOMI DE PAULA SCHEER | ESP. ARQUITETA URBANISTA

RÚBIA STEIN DO NASCIMENTO | MSC. ASSISTENTE SOCIAL

TIAGO JOSÉ ALEIXO | ARQUITETO URBANISTA

VICENTE BERARDI NETO | ENG. CIVIL

EQUIPE TÉCNICA

ANA PAULA PAVELSKI DE MELLO

CAROLINA WALDOW MISKALO

GUILHERME DE MACEDO ARJONA

GUSTAVO COSTA FERNANDES

TALITA SUELEN ASSUNÇÃO

RAPHAEL VICENTE DE MOURA

ESTAGIÁRIOS DE ARQUITETURA E URBANISMO

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	14
2	PROCESSO DE DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES E PROPOSTAS	15
3	PROPOSTAS PARA GARANTIR O DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL	20
3.1	AGENDA 21 E OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	20
3.2	ESTRUTURAÇÃO DE UMA CIDADE SUSTENTÁVEL	27
4	DIRETRIZES DE (RE)ORDENAMENTO TERRITORIAL	39
4.1	PROCESSO DE DEFINIÇÃO DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	51
4.2	PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	52
4.3	PROPOSTAS DOS PERÍMETROS URBANOS	59
4.3.1	PERÍMETRO URBANO DA SEDE MUNICIPAL	60
4.3.2	PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO DISTRITO DE GUAJUVIRA	61
4.3.3	PERÍMETRO DO NÚCLEO URBANO DE LAGOA GRANDE	64
4.4	PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO URBANO	69
4.5	PROCESSO DE DEFINIÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO.....	74
4.6	PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO	80
4.6.1	ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZOCA	81
4.6.2	ZONA DA APA ESTADUAL DO RIO PASSAÚNA - ZAPA	86
4.6.3	ZONA CENTRAL - ZC	87
4.6.4	ZONA DE CONSOLIDAÇÃO CENTRAL - ZCC	89
4.6.5	ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO VILA NOVA – ZCVN.....	91
4.6.6	ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO COSTEIRA - ZCCO	92
4.6.7	ZONA MISTA DO CAPELHA VELHA - ZMCV	93

4.6.8	ZONA MISTA DO CAMPINA DA BARRA - ZMCB	95
4.6.9	ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR 1	95
4.6.10	ZONA RESIDENCIAL 1 DO BARIGUI - ZR 1-B	97
4.6.11	ZONA RESIDENCIAL 1 DO GUAJUVIRA - ZR1-G	97
4.6.12	ZONA RESIDENCIAL 1 EM COTA DE DECORRÊNCIA DE CHEIA - ZR 1-C. 97	
4.6.13	ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR 2	98
4.6.14	ZONA RESIDENCIAL DE GUAJUVIRA - ZR 2-G	99
4.6.15	ZONA RESIDENCIAL 2 DE LAGOA GRANDE - ZR 2-L.....	99
4.6.16	ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR 3	99
4.6.17	ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL - ZOE.....	100
4.6.18	ZONA INDUSTRIAL 1 - ZR 1 E ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI 2	101
4.6.19	ZONA DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO - ZDT.....	103
4.6.20	ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO GUAJURIVA - ZEU-G.....	104
4.6.21	ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE LAGOA GRANDE - ZEU-L.....	105
4.6.22	SETOR DE INTERESSE HISTÓRICO - SIH	106
4.6.23	EIXO DE CONSOLIDAÇÃO - ECON.....	112
4.6.24	EIXO DE CENTRALIDADE - ECEN	114
4.6.25	EIXO DE SERVIÇOS GERAIS - ESG.....	116
4.6.26	EIXO DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL - EDI	117
4.7	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.....	130
4.8	PARÂMETROS DE USO DO SOLO	140
4.8.1	USO HABITACIONAL.....	144
4.8.2	USO COMUNITÁRIO	146
4.8.3	USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS.....	147

4.8.4	USO INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO.....	150
4.8.5	USO INDÚSTRIA EXTRATIVISTA MINERAL.....	151
4.8.6	USO AGROPECUÁRIA	152
5	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	159
6	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	189

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Simulação do Zoneamento Vigente - Lei Municipal Nº 2.160/2010.	122
Tabela 2 - Simulação do Zoneamento Urbano Proposto.	123
Tabela 3 - Proposta de Parâmetros de Ocupação do Solo do Zoneamento.	136
Tabela 4 - Proposta de Tipologias de Usos do Zoneamento.	154

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Processo metodológico de definição de princípios, diretrizes e ações.....	16
Figura 2 - Relação entre Princípios, Diretrizes e Ações.....	17
Figura 3 - Relação entre Princípios, Diretrizes e Ações.....	19
Figura 4 - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.	23
Figura 5 - Parcelamentos irregulares entre 2010 e 2018 na divisa Contenda - Araucária.....	40
Figura 6 - Ocupação da Vila do Sossego em Lagoa Grande - área sul de Araucária.	47
Figura 7 - Compartimentos, estruturas ambientais e antrópicas da sede de Araucária.	76
Figura 8 - Diretrizes de (re)ordenamento territorial por compartimentos urbanos.	79
Figura 9 - Implantação da relação da praça central com as edificações históricas.	109
Figura 10 - Corte 1 da relação da praça central com as edificações históricas.....	110
Figura 11 - Corte 2 da relação da praça central com as edificações históricas.....	110
Figura 12 - Fachadas ativas de King William Walk, em Greenwich.....	134
Figura 13 - Componentes exigidos pela Compensação Paisagística - percentuais na imagem a título de exemplificação.....	186

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 - Proposta esquemática das diretrizes para Araucária.	38
Mapa 2 - Evolução da mancha urbana (2008-2018) e parcelamento rurais irregulares (2018). 42	
Mapa 3 - Síntese dos aspectos regionais, municipais e urbanos de Araucária.....	50
Mapa 4 - Proposta de Macrozoneamento Municipal de Araucária.....	57
Mapa 5 - Proposta de Macrozoneamento Municipal e Zoneamentos das APAs.....	58
Mapa 6 - Proposta do Perímetro Urbano do Distrito de Guajuvira.	63
Mapa 7 - Proposta do Perímetro Urbano de Lagoa Grande.	68
Mapa 8 - Proposta de Macrozoneamento Urbano de Araucária.....	73
Mapa 9 - Imóveis e vias de possível interesse de preservação.....	111

Mapa 10 - Proposta de Zoneamento Urbano da Sede de Araucária.	120
Mapa 11 - Densidades Habitacional do Zoneamento Proposto - Sede Municipal.	125
Mapa 12 - Condicionantes do Distrito de Guajuvira.	127
Mapa 13 - Proposta de Zoneamento Urbano da sede do Distrito de Guajuvira.	128
Mapa 14 - Proposta de Zoneamento Urbano da área urbana de Lagoa Grande.....	129
Mapa 15 - Circuito Turístico Urbano-Rural.	184

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Definição de <i>cidade sustentável</i> e a relação com a situação de Araucária.	27
Quadro 2 - Princípios e Diretrizes para o Plano Diretor de Araucária.	31
Quadro 3 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Conservação Ambiental.	85
Quadro 4 - Objetivos da Zona da APA Estadual do Passaúna.	87
Quadro 5 - Objetivos e instrumentos urbanísticos propostos para a Zona Central.	88
Quadro 6 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Consolidação Central.	90
Quadro 7 - Objetivos e instrumentos da Zona de Consolidação do Vila Nova.	91
Quadro 8 - Objetivos e instrumentos da Zona de Consolidação do Costeira.	93
Quadro 9 - Objetivos da Zona de Consolidação do Capela Velha.	94
Quadro 10 - Objetivos da Zona de Consolidação do Campina da Barra.	95
Quadro 11 - Objetivos da Zona Residencial 1.	96
Quadro 12 - Objetivos da Zona Residencial 2.	98
Quadro 13 - Objetivos da Zona Residencial 3.	100
Quadro 14 - Objetivos da Zonas Industrial 1.....	101
Quadro 15 - Objetivos da Zonas Industrial 2.....	102
Quadro 16 - Objetivos da Zona de Desenvolvimento Tecnológico.....	104
Quadro 17 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Expansão de Guajuvira.....	105
Quadro 18 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Expansão de Lagoa Grande..	105
Quadro 19 - Objetivos e instrumentos urbanísticos do Setor de Interesse Histórico.	108
Quadro 20 - Objetivos e instrumentos urbanísticos do Eixo de Consolidação.	113
Quadro 21 - Objetivos do Eixo de Centralidade.....	115
Quadro 22 - Objetivos do Eixo de Serviços Gerais.	117
Quadro 23 - Objetivos do Eixo de Desenvolvimento Industrial.	118
Quadro 24 - Relação de instrumentos previstos para aplicação nas Zonas e Eixos.	187

1 INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar as diretrizes e propostas para o Plano Diretor de Araucária, conforme determina a 3ª Fase - *Diretrizes e Propostas para uma Cidade Sustentável* do Termo de Referência da Revisão do Plano Diretor.

As diretrizes apresentadas contemplam não apenas a sede municipal de Araucária, mas também, o município como um todo, ou seja, consideram as zonas urbanas e a zona rural.

Deste modo, este relatório discorre sobre os princípios, as diretrizes e as ações estratégicas recomendadas para garantir os direitos à cidade sustentável e trata das propostas preliminares de (re)ordenamento territorial, isto é, do macrozoneamento, zoneamento e dos perímetros urbanos, abordando também os instrumentos urbanísticos a serem aplicados, de acordo com os itens 2.2.17., 2.2.18. e 2.2.19. do Termo de Referência.

Importante destacar que as propostas contidas neste relatório foram apresentadas e validadas em Audiência Pública, bem como foram submetidas às reuniões realizadas entre a equipe da Consultoria e a Equipe Técnica Municipal (ETM), cuja versão definitiva e consolidada constará nas Minutas de Leis do Plano Diretor, a ser apresentada no Produto 04.

A síntese de todas as atividades e eventos realizados durante todas as fases de elaboração da Revisão do Plano Diretor de Araucária serão apresentadas em um volume único em separado dos produtos técnicos - *“Relatório de Atividades”*.

2 PROCESSO DE DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES E PROPOSTAS

O planejamento urbano a médio e longo prazo, conforme pressupõe a Revisão do Plano Diretor Municipal, é um processo sistêmico, que integra diferentes temáticas, atores múltiplos e compreende relações internas e externas nos mais diversos âmbitos que interferem nas dinâmicas do território em questão.

A atual etapa da Revisão do Plano Diretor Municipal de Araucária - *Diretrizes e Propostas* - constitui uma relevante fase de revisão do Plano, pois considera reflexões acerca do futuro municipal, no qual propostas são sugeridas e definidas coletivamente.

Seguramente, a presente etapa necessita dos insumos obtidos da fase anterior de diagnóstico, sob a condição *sine qua non*, de modo que não é possível atingir um conjunto de diretrizes adequado para um determinado território sem antes coletar e analisar as informações que representem a realidade atual.

O processo de definição de diretrizes e propostas deve seguir uma sequência lógica e coerente com a situação existente e indicar os meios de implementação das proposições. Assim, a metodologia utilizada para tais definições apropria-se do conjunto dos 3 componentes: (i) os princípios; (ii) as diretrizes e (iii) as ações estratégicas.

Os **princípios** são a base constituidora das ideias abstratas, das concepções genéricas e amplas, de onde provém a linha condutora a ser mantida por todo o processo de ordenamento territorial.

Por mais universais que possam ser, os princípios estruturam as diretrizes e ações de modo a garantir o cumprimento da conceituação pré-definida. Nesse sentido, as estratégias específicas e determinações pontuais não estão incluídas nesta etapa inicial.

É por meio dos princípios que são traçadas intenções que darão prosseguimento à seguinte etapa processual, a formação de diretrizes.

As **diretrizes** constituem o conjunto de normativas que devem ser obedecidas para a bem sucedida execução de um determinado fim. No contexto do planejamento

municipal, as diretrizes são os objetivos ainda amplos, porém claramente relativos à aquela territorialidade em questão.

Figura 1 - Processo metodológico de definição de princípios, diretrizes e ações.



Fonte: URBTEC™ (2018).

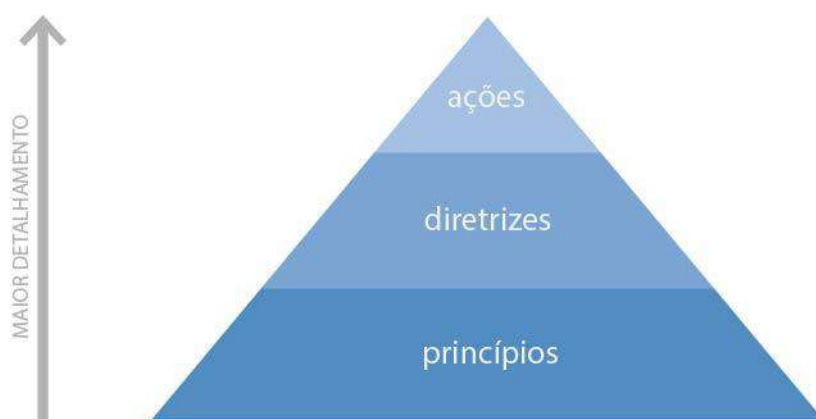
Incontestavelmente, as diretrizes devem estar intrinsecamente em consonância com os princípios previamente definidos. E, igualmente, as diretrizes irão condicionar as ações estratégicas constituintes da última fase do processo de revisão do Plano Diretor

Municipal. As diretrizes se comportam de 2 (duas) maneiras distintas, sendo de natureza espacializada e de natureza não espacializada.

A saber, as diretrizes de natureza espacializada são aquelas que possuem delimitações físicas específicas, direcionadas para determinada área, bairro ou região municipal, as quais constituirão nas diretrizes norteadoras do macrozoneamento municipal e urbano. Enquanto isso, as diretrizes de natureza não espacializada não possuem distinção específica quanto à sua localização, no entanto, constituem-se nos planos, programas, projetos e outros instrumentos e atividades necessários para alcançar os princípios e diretrizes, com enfoque no desenvolvimento municipal.

As diretrizes desprovidas de rebatimento territorial serão retratadas e detalhadas diretamente no Plano de Ações e Investimentos (PAI), que será desenvolvido durante a *Etapa 4 - PAI e Minutas de Lei*. Ambas as naturezas das diretrizes podem se apropriar dos instrumentos urbanísticos como ferramenta de obtenção dos objetivos pretendidos.

Figura 2 - Relação entre Princípios, Diretrizes e Ações.



Fonte: URBTEC™ (2018).

A etapa seguinte desta metodologia de planejamento territorial é constituída pelas **ações estratégicas**. As ações constituem o conjunto das atividades definidas para o cumprimento das diretrizes e, por conseguinte, dos princípios norteadores do planejamento.

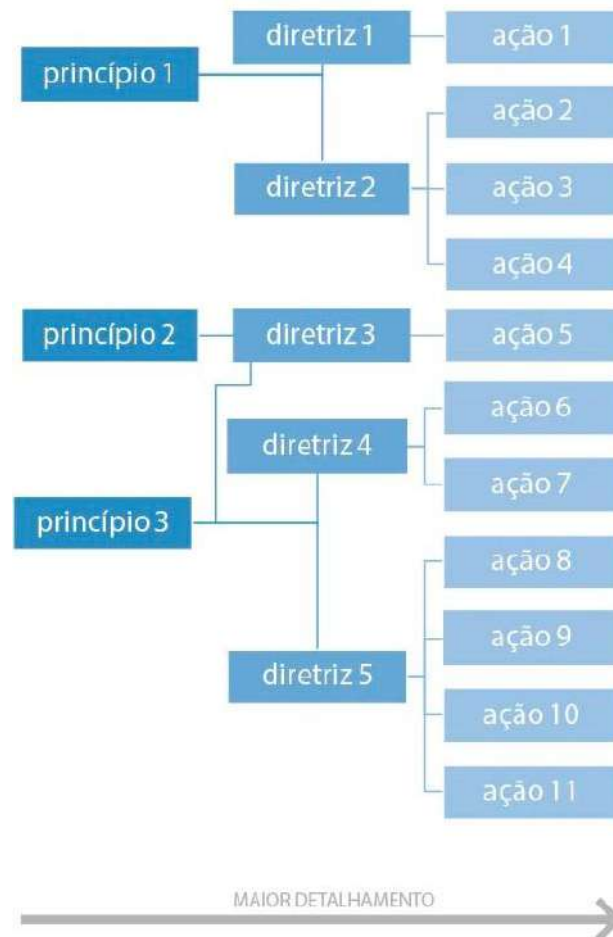
As ações são estratégicas e podem atingir diferentes graus de detalhamento. Durante o processo de Revisão do Plano Diretor Municipal, esta escala é variável e segue em conformidade com as diferentes diretrizes sugeridas. Igualmente às diretrizes, as ações podem ser apresentadas com características espacializadas ou não espacializadas. Quando espacializadas, as ações se manifestam a partir das definições do zoneamento e são correspondentes aos parâmetros de uso e ocupação do solo, além de serem incluídas no Plano de Ações e Investimentos (PAI). Quando não espacializadas, as ações são apresentadas diretamente no PAI, conforme mencionado anteriormente.

É importante ressaltar a relevância dos instrumentos urbanísticos como mecanismos de desenvolvimento e efetivação da política urbana baseada nas diretrizes, caracterizando-as então, como ações do processo de planejamento territorial.

Pode-se dizer, portanto, que essa sequência lógica promove o autogerenciamento do processo de planejamento territorial, por providenciar instrumentos que facilitam o processo de definições, e que, sobretudo, balizam, orientam e garantem o cumprimento dos grandes objetivos pretendidos.

A definição dos princípios podem originar uma série de diretrizes que, por sua vez, derivam em inúmeras ações, conforme ilustra a figura a seguir.

Figura 3 - Relação entre Princípios, Diretrizes e Ações.



Fonte: URBTEC™ (2018).

3 PROPOSTAS PARA GARANTIR O DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL

A estruturação de uma “cidade sustentável” requer um planejamento que não dissocie o tecido urbano da cidade da experiência cotidiana de seu cidadão.

A sustentabilidade urbana demanda por espaços públicos acessíveis à todos e por atividades que se misturam, pautando-se em diretrizes urbanísticas que buscam densificar a ocupação do solo, qualificar e viabilizar o transporte coletivo à toda população, priorizar os modos não-motorizados, ocupar vazios urbanos, limitar áreas de expansão urbana, fortalecer subcentros e criar novas centralidades, reduzindo a convergência de deslocamentos para o centro da cidade.

Ainda que o conceito de “cidade compacta” na busca da sustentabilidade urbana já tenha sido anteriormente abordado, cabe ainda discorrer sobre o viés das Agendas 2021 e 2030, que pontuam a necessidade social de produzir cidades menos impactantes ao meio ambiente e qualificadas para sua população e dos ODS (PNUD/ONU) - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, ampliando assim, o olhar sobre a cidade sustentável.

3.1 AGENDA 21 E OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A Agenda 21 foi um dos principais resultados da “Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento”, também conhecida como “Rio 92”. Tornou-se um marco mundial, sendo assinado por 179 países no dia 14 de junho de 1992, no Rio de Janeiro/RJ. Os países que assinaram o documento identificaram os principais problemas em escala global e definiram recursos e meios de enfrentá-los, assumindo metas para mensurar a evolução global na resolução dos problemas apontados.

A Agenda 21 é “um instrumento de planejamento para a construção de sociedades sustentáveis, em diferentes bases geográficas, que concilia métodos de proteção ambiental, justiça social e eficiência econômica” (MMA, 2018). Foi dividida em 4 seções: Dimensões Sociais e Econômicas; Conservação e Gerenciamento dos Recursos

para o Desenvolvimento; Fortalecimento do Papel dos Grupos Principais; Meios de Implementação. A Agenda 21 pode ser inserida nos âmbitos nacional, estadual e local.

Com base na Agenda 21 Global, a Comissão de Políticas de Desenvolvimento Sustentável e Agenda 21 (CPDS) elaborou em 2002 a “Agenda 21 Brasileira”. De acordo com o Ministério do Meio Ambiente, a Agenda 21 Brasileira visa o desenvolvimento sustentável, compatibilizando sustentabilidade com a conservação ambiental, justiça social e crescimento econômico. É um instrumento importante para construir a democracia participativa e a cidadania ativa no país.

No estado do Paraná, o Decreto Estadual Nº 2.547/2004, criou o Fórum Permanente da Agenda 21 Paraná com as seguintes atribuições:

- I - definir as ações da Agenda Estadual, a partir de temas norteadores indicados pela sociedade paranaense, e sob a perspectiva de construção de metas e estratégias do desenvolvimento sustentável;
- II - sistematizar as ações definidas sob a forma de documento denominado Agenda 21 Paraná;
- III - estabelecer formas de implementação desta Agenda pelo Governo e pela Sociedade;
- IV - dar início aos trabalhos de implementação das ações da Agenda, em uma dimensão emergencial, de curto, médio, e longo prazo, segundo os temários propostos nos Seminários Macrorregionais das Conferências Estaduais de Meio Ambiente, Saúde e Cidades - 2003 e outros documentos de notória importância à sustentabilidade ambiental;
- V - instituir instâncias regionais de debates e de mobilização pública com vistas a dar visibilidade às ações pretendidas e consubstanciar o processo construtivo da Agenda 21 Paraná;
- VI - efetuar as articulações necessárias para o cumprimento do Decreto em vigor, enaltecendo os princípios de precaução, de responsabilidade e de participação pública.

(Decreto Estadual Nº 2.547/2004)

Os Temas Norteadores atuais da Agenda 21 do Estado do Paraná são: Direitos Humanos e de Todas as Formas de Vida; Padrões de Produção e Consumo; Recursos

Naturais e Biodiversidade; Infraestrutura e Integração; Pesquisa, Inovação, Ciência e Tecnologia; Governança e Empoderamento.

No dia 27 de julho de 2016, o Governo do Estado do Paraná firmou oficialmente com as Nações Unidas o compromisso de adotar as metas globais para o desenvolvimento sustentável. Com base no Decreto Estadual Nº 4.583/2016 e Decreto Municipal Nº 32.311/2018, o Estado deve investir em ações para desenvolver 5 eixos: pessoas, planeta, parcerias, prosperidade e paz (ONU, 2016).

Como estratégia para o desenvolvimento das diretrizes e proposições no município de Araucária, que visa o desenvolvimento sustentável, como estabelecido na Lei Federal Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, considerou-se oportuna a abordagem dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Esses objetivos são variáveis dos Objetivos do Milênio (ODM) estabelecidos em 2000 e agora têm agenda para 2030¹.

Os objetivos são estabelecidos pelo PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento que consiste em uma parceria com o Estado, a sociedade civil organizada e o setor privado. Em 2018, o Programa atuava em 170 países e territórios, com o objetivo de erradicar a pobreza e reduzir desigualdades e a exclusão social. (PNUD, 2018).

Os 17 objetivos de Desenvolvimento Sustentável visam combater a pobreza, proteger o planeta e garantir paz e prosperidade. Os objetivos são uma agenda a ser comprida por todos os países e, para 2030, o foco principal é a erradicação da pobreza (PNUD, 2018).

Para a análise atual, foram escolhidos 11 objetivos prioritários, dentre os apresentados na figura a seguir (Figura 4), com o intuito de responder inicialmente as

¹ Cabe destacar o compromisso do município de Araucária com a Agenda 2030 por meio do Decreto Municipal Nº 32.311/2018, que "dispõe sobre a implementação dos ODS, através da incorporação dos objetivos e metas da Agenda 2030, das Nações Unidas, no município de Araucária".

questões mais improteláveis diagnósticas pela *Análise Temática Integrada*. Os 11 objetivos têm, portanto, sua interface relacionada com o processo de Revisão do Plano Diretor de Araucária.

Figura 4 - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.



Fonte: PNUD (2018).

1. Erradicação da Pobreza (objetivo 1 do conjunto dos ODS)

Erradicar a pobreza em todas as suas formas. No contexto mundial, situações de extrema pobreza ainda são encontradas, como no Sul da Ásia e África subsaariana. O objetivo tem como meta o foco nos mais vulneráveis, aumentar o acesso a serviços básicos e apoio às comunidades afetadas por conflitos e desastres naturais (PNUD, 2018).

2. Fome Zero e Agricultura Sustentável (objetivo 2 do conjunto dos ODS)

Acabar com a fome e todas as formas de má-nutrição. Houve grande crescimento econômico e de produção agrícola nas últimas décadas, porém os índices de fome extrema e má nutrição ainda são uma grande barreira para o desenvolvimento (PNUD, 2018).

3. Saúde e Bem-Estar (objetivo 3 do conjunto dos ODS)

Grandes avanços têm sido notados quanto à redução da mortalidade infantil e doenças como AIDS/HIV ou malária. Porém, mais de seis milhões de crianças ainda continuam morrendo anualmente, antes de completarem cinco anos. Estas mortes poderiam ser evitadas por meio da prevenção e do tratamento, campanhas de imunização, educação e orientação quanto à prevenção de doenças sexualmente transmissíveis. Esse objetivo foca no acesso universal à saúde, medicamentos e vacinas (PNUD, 2018).

4. Educação de Qualidade (objetivo 4 do conjunto dos ODS)

Como no objetivo anterior, há um enorme progresso no alcance da meta universal de garantir a educação primária. Entretanto, ainda há grandes disparidades na comparação do nível de educação entre crianças ricas e pobres. Pensando na educação de qualidade como uma ferramenta indispensável para o desenvolvimento sustentável, esse objetivo visa garantir que as crianças completem as escolas primária e secundária, através de ensino público e gratuito, até o ano de 2030. Além disso, a oferta de acesso igualitário e de baixo custo para a formação profissional, visando a diminuição da desigualdade social estão inclusos (PNUD, 2018).

5. Água Potável e Saneamento (objetivo 6 do conjunto dos ODS)

A escassez de água é um problema que atingirá ao menos uma em cada quatro pessoas em 2050. Em 2011, alguns países já buscavam fontes alternativas para garantir esse insumo básico. Esse objetivo tem como meta a proteção e recuperação de ecossistemas que vivem e dependem da água, assim como fomentar e apoiar o uso correto da água (PNUD, 2018).

6. Trabalho Decente e Crescimento Econômico (objetivo 8 do conjunto dos ODS)

O número de trabalhadores em extrema pobreza ainda é expressivo mundialmente, apesar de haver melhora desse quadro nos últimos 25 anos. As vagas de trabalho existentes não atendem à demanda de todos os desempregados, ainda mais considerando o aumento da população. Esse objetivo promove o crescimento econômico sustentável, maiores níveis de produção e inovação tecnológica, considerando o empreendedorismo fundamental para o crescimento de vagas de trabalho (PNUD, 2018).

7. Indústria, Inovação e Infraestrutura (objetivo 9 do conjunto dos ODS)

Com mais da metade da população mundial vivendo em cidades, a busca por investimentos em infraestrutura e inovação são fatores chave para o crescimento econômico e desenvolvimento. A meta é propiciar inovação e empreendedorismo através da promoção de indústrias sustentáveis e investimento em pesquisa científica (PNUD, 2018).

8. Cidades e Comunidades Sustentáveis (objetivo 11 do conjunto dos ODS)

Nos grandes centros urbanos, a pobreza é encontrada frequentemente e o desenvolvimento sustentável requer uma transformação significativa na forma de construir e gerenciar os espaços urbanos. O objetivo envolve garantir acesso a moradias adequadas a preços acessíveis e melhorar a qualidade de áreas degradadas. Também envolve o investimento em transporte público, espaços verdes e melhoria no planejamento urbano, incluindo a participação social (PNUD, 2018).

9. Consumo e Produção Responsáveis (objetivo 12 do conjunto dos ODS)

Diminuir a “pegada ecológica” é essencial para alcançar o crescimento econômico inclusivo e o desenvolvimento sustentável. O setor que mais consome água globalmente, quase 70% de toda água potável do planeta, é a agricultura. Gerenciar os

recursos naturais e a forma de descarte do lixo tóxico e poluente são metas importantes para alcançarmos esses objetivos. Assim, estimular indústrias, setor privado e consumidores a reciclar e reduzir o volume de lixo são as metas desse objetivo (PNUD, 2018).

10. Vida Terrestre (objetivo 15 do conjunto dos ODS)

Florestas são ambientes vitais para milhões de espécies e importante fonte de água e ar limpos. Hoje vemos uma degradação do solo sem precedentes, incluindo secas e desertificação que aumentam a cada ano. Conservar e restaurar o uso do ecossistema terrestre e deter o desmatamento são ações que visam reduzir a perda de ambientes naturais e a biodiversidade (PNUD, 2018).

11. Paz, Justiça e Instituições Eficazes (objetivo 16 do conjunto dos ODS)

A busca do desenvolvimento sustentável também envolve a paz, estabilidade, direitos humanos e governança efetiva. Algumas regiões ainda sofrem com ciclos constantes de conflitos e violência, problemas que devem ser enfrentados. Os objetivos buscam reduzir todas as formas de violência e encontrar soluções duradouras para conflitos e insegurança (PNUD, 2018).

Na etapa seguinte de trabalho objetiva-se ressaltar os pontos convergentes entre os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável estabelecidos pelo PNUD e selecionados por esta metodologia de trabalho, com as principais potencialidades e deficiências identificadas durante o processo de revisão do Plano Diretor de Araucária, bem como relacioná-los ao conceito de *cidades sustentáveis*.

Dessa maneira, serão compatibilizados os 11 objetivos selecionados às propostas de desenvolvimento para Araucária, frente aos princípios e respectivas diretrizes estabelecidos para o Plano Diretor, conforme serão apresentados nos capítulos a seguir. Todas as propostas prévias serão posteriormente aprofundadas e detalhadas no documento do *Produto 04 - Plano de Ação e Investimentos e nas Minutas de Lei*.

3.2 ESTRUTURAÇÃO DE UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

De forma mais objetiva e buscando possibilitar a proposição de ações efetivas, no sentido de transformação do município de Araucária, foi realizada uma leitura comparativa entre os ideais de uma cidade pautada na sustentabilidade e na gestão democrática, e a situação atual do município. Essa leitura foi realizada a partir de *temas*, aqui tratados como vertentes ou linhas de propostas a serem consideradas no desenvolvimento do Plano Diretor de Araucária.

Assim sendo, foram relacionados os *temas* anteriormente descritos pelos relatórios da etapa de Diagnóstico, inerentes ao entendimento de como uma cidade compacta, entendida como sustentável, buscaria se estruturar e como Araucária se apresenta em cada um destes *temas*. O resultado encontra-se explicitado no quadro abaixo.

Quadro 1 - Definição de *cidade sustentável* e a relação com a situação de Araucária.

TEMAS	CIDADE SUSTENTÁVEL	SITUAÇÃO ATUAL DE ARAUCÁRIA
TECIDO URBANO	Compatibilização de funções, proporcionando maior diversidade social, econômica e cultural e menos segmentada pelo sistema viário. Multiplicidade de usos e a percepção de pertencimento, por parte do pedestre, promovem vida ao ambiente urbano.	Tecido urbano pouco fragmentado no que diz respeito aos seus usos, com exceções pontuais de concentração exclusivamente residencial como, por exemplo, na divisa sul com o município de Curitiba.
		Com relação às barreiras antrópicas e ambientais, no entanto, o tecido urbano é fragmentado e desconexo devido aos eixos rodoviários e ferroviários que recortam a cidade.
	O desenho urbano colabora com a integração social de sua população e influencia na sua qualidade de vida.	O tecido urbano expandiu-se até seus limites naturais, mas não foi acompanhado por uma ocupação proporcional ou ordenada.
		A falta de infraestrutura adequada para os modais ativos também é outro fator a ser considerado, que implica na falta de senso de pertencimento, colabora para a insegurança e prejudica a vida no ambiente urbano.

TEMAS	CIDADE SUSTENTÁVEL	SITUAÇÃO ATUAL DE ARAUCÁRIA
MOBILIDADE	Estruturada de forma a possibilitar que a maioria das viagens possam ser realizadas a pé, de bicicleta ou de transporte público, possibilitando maior inclusão e equidade social, menos engarrafamentos e menos poluição devido às menores distâncias a serem percorridas.	A mobilidade urbana é pautada prioritariamente no automóvel individual, com elementos do sistema viário que atuam como grandes barreiras urbanas, e um serviço de transporte público urbano que, apesar de apresentar um custo acessível, se mostra ineficiente no entendimento da população, no que tange ao alto tempo dispendido nas viagens e a ausência de conforto térmico e acústico nos veículos.
		O Município oferece estruturas de calçadas e cicloviária deficitárias. Ressalta-se aqui, a existência de um Plano de Mobilidade recém aprovado que deve, a medida de sua implantação, reverter a condição atual de mobilidade.
INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS URBANOS	Menor custo de implantação das redes e consumo menor em unidades habitacionais multifamiliares. Promoção de ações que possam melhorar a qualidade de vida de seus cidadãos.	Apresenta muitos vazios urbanos em áreas já infraestruturadas.
		A infraestrutura urbana encontra-se, atualmente, mais difusa do que a concentração da população, criando áreas passíveis de adensamento sem custos relacionados à infraestrutura, como pode ser exemplificado pelo eixo da Rua Manoel Ribas.
		Os equipamentos comunitários apresentam deficiências no atendimento à população, notadamente no que diz respeito à educação infantil.

TEMAS	CIDADE SUSTENTÁVEL	SITUAÇÃO ATUAL DE ARAUCÁRIA
OCUPAÇÃO DO SOLO	Ocorre de forma subordinada ao crescimento demográfico e às condições de suporte ambiental.	Padrão de ocupação do solo de baixa densidade, com altas densidades aparecendo apenas de forma pontual no território.
		A forma atual da ocupação urbana resulta de uma expansão desvinculada do crescimento populacional, de forma a apresentar, atualmente, uma baixa saturação da ocupação do solo, com grande possibilidade de ocupação dentro do limite atual do perímetro urbano.
		Não se consolidaram as áreas planejadas para ocupação residencial e alguns eixos previstos para serviço e comércio.
SANEAMENTO	Condições de acesso às infraestruturas básicas de saneamento.	Existência de ocupações irregulares e loteamentos populares em áreas de interesse ambiental e falta de acesso universal às redes básicas.
PERMEABILIDADE DO SOLO E LAZER	Pautada na conservação e preservação das áreas permeáveis das margens dos rios e na qualificação de espaços verdes de uso público.	A permeabilidade do solo na área urbana não se encontra apenas pautada nas áreas de proteção e de preservação ao longo dos rios, mas também, na existência de grandes áreas verdes públicas e privadas e áreas livres - a exemplo das praças e parques - distribuídas por toda a malha urbana. Esses espaços, porém, estão subutilizados.
QUALIDADE URBANA	Maior concentração das atividades com emissão de gases e ruídos.	Falta de consolidação do zoneamento atual: o município de Araucária apresenta usos industriais de forma dispersa pelo perímetro urbano, gerando não só incômodo aos lotes vizinhos, como deslocamentos referentes à circulação de produtos relativos ao uso industrial, de forma inadequada ao tecido urbano da cidade.

TEMAS	CIDADE SUSTENTÁVEL	SITUAÇÃO ATUAL DE ARAUCÁRIA
		Falta de infraestrutura adequada para consolidar e resgatar o desenvolvimento da área industrial.
TRABALHO	Garantia de qualificação profissional e oportunidades de trabalho.	Falta de redes de infraestrutura adequadas para a consolidação das áreas industriais existentes e para a dinamização, qualificação e diversificação da economia local.
HABITAÇÃO	Garantia do acesso de toda a população à habitação segura, aos serviços básicos e à cidade como um todo.	Existência de ocupações irregulares e em situação de vulnerabilidade social ao longo das áreas de fragilidade ambiental, com destaque à região do bairro Capela Velha, apresentando ainda um rápido crescimento da região do bairro da Campina da Barra.
		Existência de parcelamentos irregulares na área rural.
GESTÃO DEMOCRÁTICA	Possibilitar aos cidadãos e aos diversos setores da comunidade a colaboração nos processos de tomada de decisão coletiva, tendo como consequência a promoção da redução das desigualdades, a inclusão social e a tão necessária construção de um sentido de pertencimento.	Possui conselhos voltados especificamente ao desenvolvimento urbano, como os Conselhos Municipais do Plano Diretor, o de Urbanismo e do Meio Ambiente, sendo os mesmos atuantes e suas legislações não se sobrepõem.
		O Município apresenta conselhos pouco organizados e outros bastante atuantes em assuntos relevantes para o pleno funcionamento das receptivas atividades.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

Esta leitura, quando realizada no contexto da Agenda 21 e dos ODS/PNUD, permitiu identificar as questões mais relevantes no sentido de encaminhar o município para a sustentabilidade urbana desejada, determinando a proposição de 9 (nove) princípios para o Plano Diretor de Araucária, quais sejam:

- I. Atendimento à função social e ambiental das propriedades privadas e públicas e dos espaços destinados ao uso comum;
- II. Afirmação de Araucária como um território qualificado e de grande importância no contexto metropolitano;
- III. Reordenamento territorial do município para o fortalecimento de centralidades;
- IV. Implementação de um zoneamento promotor de uma cidade compacta;
- V. Reconfiguração ambiental do município destacando sua importância regional;
- VI. Adequação dos usos das áreas verdes e consolidação das áreas ambientalmente frágeis;
- VII. Desenvolvimento econômico e social baseado na requalificação da inserção do município na Região Metropolitana de Curitiba e na diversificação das funções urbanas e rurais municipais;
- VIII. Preservação e promoção da memória de Araucária;
- IX. Promoção da modernização administrativa, da democratização de informações e da integração e valorização profissional.

A seguir é apresentado um quadro contendo os princípios e respectivas diretrizes de desenvolvimento municipal.

Quadro 2 - Princípios e Diretrizes para o Plano Diretor de Araucária.

PRINCÍPIOS	DIRETRIZES
I. Atendimento à função social e ambiental das propriedades privadas e públicas e dos espaços destinados ao uso comum	1. Diversificação e consolidação dos espaços públicos e dos espaços verdes urbanos, conduzindo à qualidade ambiental e paisagística
	2. Adequação das ocupações em situação irregular, de risco ou em situação de vulnerabilidade social

PRINCÍPIOS	DIRETRIZES
II. Afirmção de Araucária como território qualificado e de grande importância no contexto metropolitano	3. Requalificação da imagem da cidade buscando ofertar ao cidadão alternativas de atividades e serviços competitivos no contexto metropolitano
	4. Incentivo ao turismo rural e ao turismo ambiental e de aventura, bem como ao turismo científico e cultural
	5. Potencialização dos recursos hídricos, culturais e paisagísticos existentes no município com capacidade de atratividade de público externo
III. Reordenamento territorial do município no sentido de fortalecimento de centralidades	6. Conformação de centralidades rurais reduzindo a dependência da população destas áreas em relação ao centro da cidade
	7. Incentivo à formação e consolidação de centralidades urbanas, atendendo além de seus princípios, a correlação com os nós de mobilidade
	8. Incentivo à diversificação de usos em áreas de interesse público para a promoção de áreas de concentração e referência à população, como a <i>área calma</i>
IV. Implementação de um zoneamento promotor de uma cidade compacta	9. Transposição de barreiras de forma a ampliar as possibilidades de conexão do tecido urbano e a melhor apropriação das áreas já infraestruturadas
	10. Promoção à ocupação dos vazios urbanos
	11. Compatibilização dos usos e das densidades de ocupação com a infraestrutura instalada
V. Reconfiguração ambiental do município destacando sua importância regional	12. Promoção do município como referência regional de fontes de recursos hídricos
	13. Promoção do município ao <i>status</i> de cidade ambientalmente sustentável

PRINCÍPIOS	DIRETRIZES
VI. Adequação dos usos das áreas verdes e consolidação das áreas ambientalmente frágeis	14. Estímulo à utilização adequada dos espaços com apelo ambiental
	15. Promoção de programas que estimulem a criação de áreas com potencial ambiental, como RPPNs (Reservas Particulares do Patrimônio Natural) e Refúgios da Vida Silvestre
VII. Desenvolvimento econômico e social baseado na requalificação da inserção do município na RMC e na diversificação das funções urbanas e rurais municipais	16. Diversificação das atividades industriais e de serviços do município com atividades de maior densidade tecnológica, visando tornar Araucária menos dependente da petroquímica e da siderurgia
	17. Dinamização da economia rural
	18. Estímulo ao desenvolvimento social a partir das transformações de cunho econômico e territorial
VIII. Preservação e promoção da memória de Araucária	19. Reconhecimento e valorização do patrimônio material e imaterial de interesse histórico e cultural de Araucária
IX. Promoção da modernização administrativa, da democratização de informações e da integração e valorização profissional	20. Estruturação e informatização da gestão pública municipal
	21. Garantia do direito à cidade
	22. Garantia de participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal

Fonte: URBTEC™ (2018 - 2019).

Algumas considerações das condições do município de Araucária, relacionadas às grandes temáticas: meio ambiente, uso e ocupação do solo, mobilidade e socioeconomia ainda se fazem necessárias.

Em relação à **questão ambiental** cabe destaque a 2 (dois) assuntos de grande evidência no município: a presença de corpos e massas d'água e as áreas verdes frágeis.

Quanto à hidrografia - evidenciada, principalmente, pela represa do Passaúna e pelo Rio Passaúna, Rio Verde, Rio Barigui e Rio Iguaçu - é compreendida como um grande elemento estruturador do território municipal, especialmente por "abraçar" a Sede Municipal. As áreas verdes, não coincidentemente, estão intimamente conectadas com os corpos e massas d'águas e são presença constante neste município.

Além destes elementos lineares de rios e APPs, as grandes áreas de Unidades de Conservação e as Áreas de Proteção Ambiental garantem incentivos pontuais quanto à este assunto, principalmente na escala municipal. Inseridos nos perímetros urbanos, as praças e parques podem igualmente cumprir tal função.

Esta combinação de hidrografia e áreas verdes em Araucária tem a potencialidade de fortalecer a estruturação - em ambas escalas municipal e urbana - e ainda, de promover o gatilho de desenvolvimento sustentável para a região.

De acordo com as recomendações da Organização Mundial da Saúde (OMS), a área urbana de um município deve oferecer áreas verdes públicas à população em uma proporção mínima de 12m²/ hab. (metros quadrados por habitante), sendo 36m²/hab. o ideal recomendado. Para efeitos de comparação, o município de Curitiba, o qual já foi considerado uma referência internacional neste assunto, possui 64,5m² de área verde por habitante.

Seguindo o mesmo raciocínio, Nucci (2001) recomenda considerar áreas verdes públicas como aquelas localizadas na zona urbana e que estão ligadas ao uso direto da população residente nessa área, as quais são compostas, geralmente, por parques, jardins ou praças.

A partir de um cálculo estimado das áreas verdes recomendadas por Nucci na atual área urbana de Araucária, estima-se que a cidade possui 4,03m²/ hab. de área verde pública, um valor extremamente abaixo que o mínimo recomendado.

No entanto, quando contabilizadas as áreas verdes potenciais passíveis para utilização pública, supõem-se que a área urbana de Araucária detém hoje 99,28m²/hab.

Deste modo, tais informações auxiliam na construção das diretrizes ambientais na escala urbana.

Retomando a escala municipal, é importante ressaltar a relevância do Parque Estadual Professor José Wachowicz como um ponto essencial no conjunto de ações que estabelecerão os objetivos pretendidos pela diretriz ambiental. Nesse contexto, estão inclusas também, as APAs do Passaúna e do Rio Verde e o Refúgio do Bugio.

Em relação ao **uso e ocupação do solo**, a conectividade harmônica com os municípios limítrofes e o entendimento sobre o papel desejado por Araucária na Região Metropolitana de Curitiba podem não apenas mitigar os efeitos negativos das pressões hoje recebidas por esse município, como também, propiciar o usufruto das oportunidades favorecidas por estas forças externas.

Para tanto, alterações quanto às possibilidades de tipologias de usos e seus consequentes parâmetros de ocupação merecem maior atenção em todo o território municipal. São necessárias aqui reflexões quanto aos perímetros urbanos existentes e as possibilidades de implantação de novos núcleos urbanos, conforme propostas indicadas no *Capítulo 4*.

A proposta preliminar de macrozoneamento municipal, a qual discorre sobre essas perspectivas de diferenciação entre o espaço urbano e rural será discutido com maior profundidade na sequência do presente documento.

É igualmente de competência da diretriz de uso e ocupação do solo a relevante questão dos parcelamentos irregulares na zona rural e das ocupações irregulares na zona urbana.

Em relação à escala urbana, esta diretriz proporcionará insumos suficientes para discussão e posterior definição do zoneamento urbano e a utilização dos instrumentos urbanísticos cabíveis.

A **mobilidade**, por sua vez, relaciona-se com promoção da livre circulação de pessoas e bens e auxilia na garantia de acesso aos serviços, equipamentos e demais usos necessários para a vitalidade humana.

O município de Araucária elaborou entre os anos de 2016 e 2017 o Plano de Mobilidade Municipal (PlaMob), o qual tem como objetivo síntese:

“Promover a mobilidade sustentável segundo uma gestão participativa, associada ao ordenamento do uso e ocupação do solo urbano, priorizando a integração do Transporte Público Coletivo, o transporte ativo acessível e o transporte metropolitano” (PlaMob, 2017).

Portanto, as proposições relativas à mobilidade nesta Revisão do Plano Diretor Municipal têm como fundamentação as ações estratégicas e propostas apresentadas pelo PlaMob. Deste modo, esta questão irá se adaptar à tais concepções e planos setoriais já aprovados pela administração pública.

A mobilidade municipal deverá ser tratada em consonância com a proposta de macrozoneamento municipal e de zoneamento urbano, de modo permitir a fluidez dos fluxos sem prejudicar os usos planejados e vice-versa.

A dimensão **socioeconômica** diz respeito aos assuntos relacionados com a qualidade de vida da população, a partir do viés econômico.

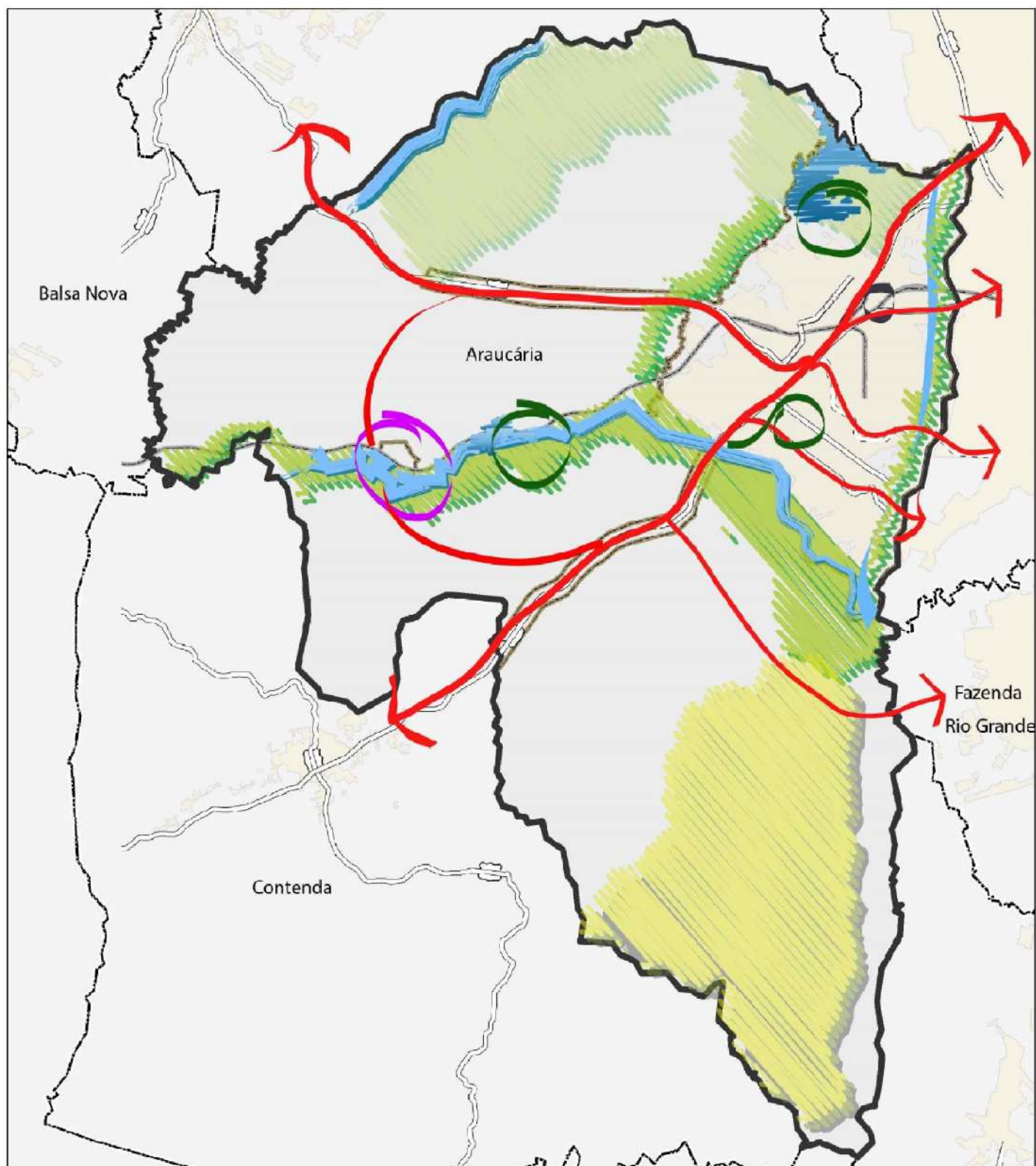
O setor econômico tem o potencial de alavancar os demais setores existentes no município, cumprindo a função de uma linha condutora da reestruturação municipal. A principal proposição econômica é estimular o desempenho das atividades produtivas e atrair novos investimentos.

Em todas as situações, os âmbitos pertencentes ao conceito de sustentabilidade, principalmente o quesito ambiental, devem ser empregados. Ainda, há o intuito de criar estratégias que permitam a fixação das rendas geradas dentro do próprio município, a fim de contribuir com as arrecadações e garantir o retorno destes insumos para investimentos internos.

Como citado, esta engrenagem econômica provê meios para fomentar o incremento dos demais setores complementares, de modo a contribuir com o progresso dos índices sociais e municipais e, conseqüentemente, o aumento do valor atual do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM).

Deste modo, se fazem necessárias discussões na zona urbana sobre o resgate da Cidade Industrial de Araucária (CIAR), da evidente necessidade e potencial da implantação de uma zona para o recebimento de empreendimentos tecnológicos e da diversificação de áreas e estabelecimentos de comércio e serviços.

Algumas questões relativas à estas grandes temáticas, já anteriormente abordadas como linhas e pontos estruturantes do município, encontram-se ilustradas esquematicamente de forma a facilitar o entendimento no Mapa 1 a seguir.



LEGENDA LINHAS

- Manancial do Faxinal
- APAs
- APP's
- Corpos d'água
- Eixos de conectividade

LEGENDA PONTOS

- Parques
- Distrito
- Polo tecnológico

PROPOSTA ESQUEMÁTICA DAS DIRETRIZES DE ARAUCÁRIA

Araucária/PR

Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:
URBTEC TM (2018)
Sistema de Projeção:
UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S

0 1 2 3 4 5 Km



4 DIRETRIZES DE (RE)ORDENAMENTO TERRITORIAL

De acordo com o item 2.2.17. do Termo de Referência, a presente Revisão do Plano Diretor de Araucária busca refletir sobre o atual ordenamento territorial do Município e considera a possibilidade de um novo arranjo espacial, a fim de promover os objetivos para a garantia dos direitos à cidade sustentável durante os próximos 10 anos, conforme requerimentos do Estatuto da Cidade - Lei Federal Nº 10.257/2001.

Deste modo, a partir do diagnóstico municipal realizado na 2ª Fase - *Análise Temática Integrada*, em conjunto com os resultados das Oficinas Técnicas, das Oficinas Comunitárias realizadas durante o processo da Revisão do Plano Diretor Municipal, e com as contribuições da população pelo endereço *online* disponibilizado, é possível perceber um Município com inúmeras potencialidades a serem exploradas e com determinados desafios a serem superados para o alcance dos objetivos almejados.

No que tange à dinâmica territorial municipal, em relação às suas **dimensões regional e intermunicipal**, Araucária recebe fortes influências dos comportamentos territoriais dos municípios limítrofes, em especial de Curitiba (nas regiões nordeste e sudeste do município), de Fazenda Rio Grande e de Mandirituba (ao sul), de Campo Largo (na região noroeste, através da PR-423) e de Contenda (região sudoeste). Pressões urbanas são também percebidas a partir do município de Balsa Nova, cuja sede está a menos de 3 km da divisa municipal de Araucária.

No caso específico de Contenda, observam-se diferentes cenários de ocupação na área de divisa entre municípios, que merecem atenção. O primeiro cenário refere-se à delimitação do perímetro da sede urbana, que dá continuidade à faixa de 250m do perímetro urbano de Araucária, ao longo da BR-476, na divisa sudoeste entre os municípios. Além da presença deste quadro urbano interligado à faixa urbana araucariense, há um distrito localizado a cerca de 6 km ao sul da sede, denominado Catanduvás do Sul. Essa ocupação urbana extrapola a divisa intermunicipal, exercendo pressão à ocupação de caráter urbano no território rural - comprovada pela análise das

imagens aéreas a seguir: a área sofreu, nos últimos anos, densificação e sucessivos parcelamentos irregulares.

Figura 5 - Parcelamentos irregulares entre 2010 e 2018 na divisa Contenda - Araucária.



Fonte: Google Earth (2000-2018) - Elaboração: URBTEC™ (2018).

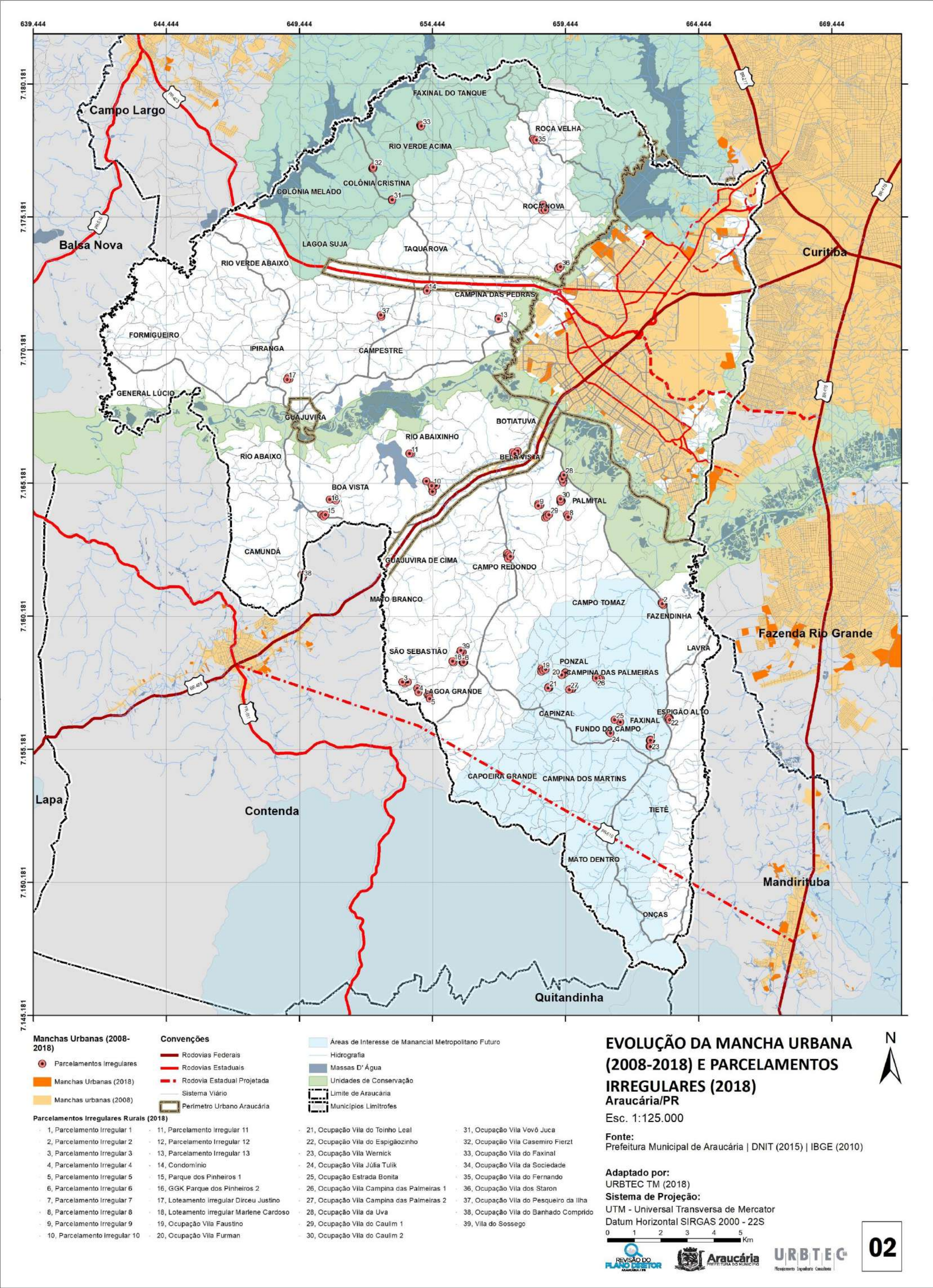
Ademais, a expansão desta ocupação tem ocorrido de forma ramificada, configurando-se ao longo dos eixos viários rurais em direção às comunidades rurais de Lagoa Grande e Vila do Sossego, em Araucária.

Isto posto, comprova-se que as manchas urbanas dos municípios limítrofes à Araucária têm exercido forte pressão em seu território, sobretudo na aproximação dos tecidos urbanos de Contenda, Curitiba, Fazenda Rio Grande e Mandirituba. Do mesmo modo, a expansão periférica da mancha urbana de Araucária também sugere uma tendência em direção à conurbação, conforme o Mapa 2 a seguir, que demonstra a evolução da expansão do tecido urbanizado de Araucária e dos municípios do entorno entre os anos de 2008 e 2018.

A conformação da ocupação da Região Metropolitana de Curitiba (RMC) vem sendo direcionada para a porção sul (sudeste e sudoeste) do núcleo metropolitano, não somente em direção ao município de Araucária, mas também em direção à Fazenda Rio Grande e à São José dos Pinhais (COMEC, 2006). Como provável consequência dessa tendência de expansão urbana, novas centralidades poderão surgir na região sudeste e sudoeste da RMC.

Em função deste cenário tendencial e visando ao alcance do tema norteador da revisão do Plano Diretor - *promover o desenvolvimento sustentável do Município* -, é evidente a necessidade de Araucária organizar-se e preparar-se para o recebimento e adequada acomodação dessas novas influências externas de viés metropolitano.

Atualmente já é possível detectar alterações da dinâmica de ocupação, de usos e, principalmente, de fluxos em direção à porção sul da RMC devido à tais pressões intermunicipais. No entanto, as relações intramunicipais entre as localidades rurais da região sul de Araucária também vêm sendo igualmente remodeladas e intensificadas, reforçando a necessidade de direcionamento de políticas públicas de gestão, planejamento e de fiscalização do território sul municipal.



A proximidade física entre a ocupação dos municípios vizinhos e as áreas urbana e rural de Araucária tem provocado alterações nas dinâmicas territoriais em ambas as escalas.

Na escala municipal, é necessário considerar também o papel desempenhado pelas rodovias federal e estadual, existentes e projetada (BR-476 e PR-423), neste contexto de expansão, além das ferrovias ativas, as quais atravessam o Município e seus perímetros urbanos e representam significativos eixos de secção do território, bem como eixos de conexão intermunicipal. Essas infraestruturas permitem que Araucária se comporte como um espaço de representatividade logística e de atratividade socioeconômica, ou seja, que exerce um importante papel de entreposto e de ligação viária regional.

Do mesmo modo, a existência de pavimentação asfáltica nas estradas municipais, em zona rural, tem propiciado melhores condições de conectividade entre as localidades rurais e os municípios próximos, permitindo a circulação de veículos que, anteriormente, percorriam rodovias localizadas fora dos limites de Araucária - ou ainda, que se utilizavam de estradas em condições de circulação pouco favoráveis. Por outro lado, é importante indicar que a pavimentação asfáltica de vias rurais pode induzir à ocupação de caráter urbano precoce do meio rural.

Já na **escala urbana**, a pressão provocada pela proximidade com Curitiba tem mobilizado o direcionamento da ocupação urbana para as áreas de limite entre ambos os municípios, além do considerável movimento diário de pessoas proveniente da capital do Estado para trabalho.

A dinâmica intermunicipal é percebida pelos constantes e intensos movimentos pendulares para trabalho, provocados por um conjunto de fatores, dentre os quais, destaca-se a ausência de usos e de serviços diversificados e especializados em Araucária atualmente, o que contribui para a baixa atratividade do município para novos moradores em potencial, somado ao alto custo da terra urbana em comparação a outros municípios da região, conforme indicado pela *Análise Temática Integrada - Produto 02*.

O custo desproporcional da terra em relação à baixa oferta de serviços de maior valor agregado pode ser considerado como um dos principais fatores que contribuem para a forma esparsa de ocupação da sede municipal, corroborando com a existência de extensas glebas e vazios urbanos no tecido urbano.

Além disso, outra consequência relevante do alto custo do solo urbano é o espraiamento da ocupação e a proliferação das ocupações irregulares, visto que a população urbana não acompanha a dinâmica de mercado e acaba por admitir possibilidades de habitação em localidades afastadas do centro urbano, ou ainda, em situações de irregularidade social, ambiental, dominial e/ou fundiária.

Assim, são observados em Araucária **modos irregulares de parcelamentos em toda a extensão municipal**, com inadequações das finalidades de apropriação do solo, sobretudo, no meio rural. Dispersos e ilegais, os parcelamentos irregulares constituem um dos grandes desafios do município de Araucária para os próximos anos.

O art. 5º do Estatuto da Terra - Lei Federal Nº 4.504/1964 regulamenta que o imóvel rural não pode ser dividido em áreas de dimensão inferior às do módulo rural e da fração mínima de parcelamento rural, ambos fixados pelo INCRA. Para Araucária, o módulo rural é de 12 hectares e a fração mínima de parcelamento rural de 2 hectares (20.000m²), ou seja, quaisquer subdivisões de imóveis inferiores a esta tornam-se irregulares, sobretudo pelo fato desta dimensão vincular-se à área mínima com aptidão e possibilidade de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

O Decreto Federal Nº 62.1968/1964 trata ainda de outros usos e atividades permitidas nos imóveis rurais, quando não vinculados diretamente à produção essencialmente rural, citada acima, desde que os imóveis não sofram parcelamentos. Tal Decreto dispõe que os imóveis podem acomodar atividades e estabelecimentos comerciais como postos de combustível, oficinas mecânicas, garagens, lojas, armazéns, restaurantes, hotéis, silos, depósitos e similares, bem como usos industriais e serviços comunitários.

Essa tendência de ocupação das “hinterlândias rurais metropolitanas” tem se manifestado em diversas regiões metropolitanas brasileiras, como apontam Miranda (2008) e Pereira (2012; 2013). A transescalaridade do fenômeno, que envolve cidades em diversos países, como apontado por MacGregor *et all* (2006), indica que esta apresenta uma feição estrutural, ligada a particularidades regionais e locais. Do ponto de vista estrutural, tem-se um processo de globalização capitalista, com novos papéis metropolitanos decorrentes de massivos aportes de capital na forma de investimentos em modernos ramos de serviços e industriais.

Nesse contexto, o incremento do preço da terra tem sido notável nos polos metropolitanos e em subcentros conexos, sobretudo por conta da demanda de novas classes médias e altas urbanas, ligadas especialmente a essas novas oportunidades de negócios altamente capitalizados (PEREIRA, 2013). Paralelamente, a qualificação das infraestruturas viárias regionais, a difusão crescente de mobilidade por automóveis e os maiores níveis de interconexão de transporte público, permitem que a população tenha acesso às funções metropolitanas diversas, ainda que com residência em consideráveis distâncias dos centros.

Por consequência, o entorno rural metropolitano tem sofrido pressões para o acolhimento de diversos grupos sociais. Assim, nas áreas periurbanas, famílias de alta renda buscam instalar uma segunda residência, ou mesmo moradia, em grandes condomínios de luxo, próximo a amenidades rurais - lagos, paisagem bucólica, espaços para lazer, etc. Por sua vez, famílias de classe média recém-constituídas criam estratégias de habitação distante dos centros, com vistas a uma inicial imobilização de ativos em áreas de menor custo da terra. Nesse interim, em face da dificuldade de instalação no *core* metropolitano, com seus terrenos mais encarecidos, grupos sociais de menor renda buscam terrenos mais baratos em áreas rurais, muitas vezes em parcelamentos irregulares, encorajados pela dificuldade de fiscalização por parte dos poderes públicos municipais.

Como resultado, um padrão de ocupação dispersa, em baixas e médias densidades recobre o entorno dos espaços metropolitanos brasileiros, fenômeno que é observado particularmente no espaço metropolitano de Curitiba, em que Araucária se insere. Pereira (2004) advoga que esse tipo de ocupação apresenta diversos reveses para os territórios metropolitanos, uma vez que implica em maior pressão sobre o meio ambiente natural e menor racionalidade econômica para serviços públicos e uso de infraestruturas diversas.

Em Araucária, indícios observados nas incursões de campo e nos relatos de agentes da Prefeitura apontam para o fato de que parcelamentos irregulares, voltados para moradores de baixa renda e os condomínios, voltados para famílias de maior poder aquisitivo, estão entre as principais formas de ocupação de média-baixa e baixa densidade nas áreas rurais.

Informações obtidas pela Prefeitura, em dezembro de 2018, comprovam os perfis de grande parte dos proprietários de terrenos em condomínios e sítios de recreio (ou chácaras de lazer) na área rural de Araucária. Dentre os proprietários de um condomínio rural específico próximo de Guajuvira, 70% residem em Curitiba e utilizam seu imóvel apenas nos finais de semana a título de lazer. Os demais residem no condomínio, possuem veículos próprios e não utilizam os serviços públicos e infraestruturas existentes na região, como escolas e creches, pois são pessoas de faixa etária mais avançada, que se deslocaram da cidade para o campo em busca de mais qualidade de vida.

Os técnicos da Prefeitura Municipal realizaram também um levantamento através de imagens aéreas históricas do *Google Earth*, da evolução dos parcelamentos em área rural entre os anos de 2003, 2007, 2010, 2015 e 2018 (indicadas no Mapa 2).

Para o primeiro intervalo temporal, 2003-2007, foi registrado um aumento de 19% de ocupações derivadas de parcelamentos clandestinos irregulares na área rural, partindo de um total de cerca de 331 ocupações. No segundo período, 2007-2010, um acréscimo de cerca de 55,8% e, no terceiro período, 2010-2015, um aumento de 59,8%

de ocupações. Entre 2015 e 2018, houve uma considerável redução no crescimento de parcelamentos irregulares (aumento de cerca de 33,4%). No entanto, esse percentual ainda é elevado, sendo importante que o Plano Diretor proponha ações estratégicas e políticas públicas específicas de fiscalização, de informatização da população e opções de acesso à moradia em áreas que disponham de infraestruturas e serviços e de suporte adequado do território, desde que plenamente apto à ocupação urbana, para o caso dos moradores de menor renda. No interim de 2003 a 2018, o crescimento total foi de aproximadamente 978 novas ocupações, chegando ao patamar de 1.309 ocupações irregulares em 2018.

Dentre tais ocupações é relevante a concentração populacional da Vila do Sossego, na região de Lagoa Grande, na área sul de Araucária. É uma comunidade consolidada que sofre pressões à expansão urbana proveniente da proximidade de Contenda, pois está localizada a cerca de 2 km da divisa municipal. Os residentes na área são de baixa-média renda e os terrenos chegam a dimensões inferiores a 300m², conforme ilustra a imagem a seguir.

Figura 6 - Ocupação da Vila do Sossego em Lagoa Grande - área sul de Araucária.



Fonte: Google Earth (2019).

A Vila do Sossego é a única comunidade em área rural que contém mais de 100 edificações concentradas em uma única porção do território, com aproximadamente 136 imóveis, sendo esta a mais adensada da região sul de Araucária e com configuração espacial não dispersa. Portanto, merece atenção do Poder Público Municipal, sobretudo com relação à gestão, regularização e qualificação deste território já adensado.

As dinâmicas estão postas, envolvendo interesses de diversos atores, o que constitui uma grande tendência de ocupações esparsas, em uma colcha de retalhos que envolve fragmentos urbanos ladeados por paisagens rurais, com elevado potencial para diversos tipos de conflitos resultantes da justaposição de usos incompatíveis. Nesse sentido, o Poder Público Municipal pode ser um agente orientador dessas dinâmicas, ao prever áreas que possam absorver aportes populacionais e concentrar infraestruturas e serviços públicos, com o cuidado de fazê-lo sem que as medidas formem novos vetores de ocupações esparsas.

Os **aspectos ambientais** também são fortemente percebidos em Araucária, seja na escala municipal, seja na escala urbana. Comum à ambas escalas, o próprio limite municipal é determinado pelo Rio Barigui, compartilhado com Curitiba. Em escala municipal, há a forte presença do Rio Iguaçu, além das Áreas de Proteção Ambiental (APA) do Rio Verde e do Rio Passaúna. A presença destes elementos naturais é significativa a ponto de delimitar o espaço urbano principal.

A dinâmica da conurbação metropolitana, somada os movimentos pendulares diários é, de certa forma, minimizada pela presença das barreiras ambientais, das Áreas de Proteção Ambiental (APAs) e da recente instituição da Unidade de Conservação Municipal de Proteção Integral Refúgio da Vida Silvestre Rio Iguaçu/Foz do Barigui, conforme o Decreto Nº 28.47/2015.

Outra adversidade a ser observada são aqueles parcelamentos considerados regulares pela administração pública, mas que possam causar riscos à população ou ao meio ambiente, quando em áreas com risco de alagamentos derivados das recorrências

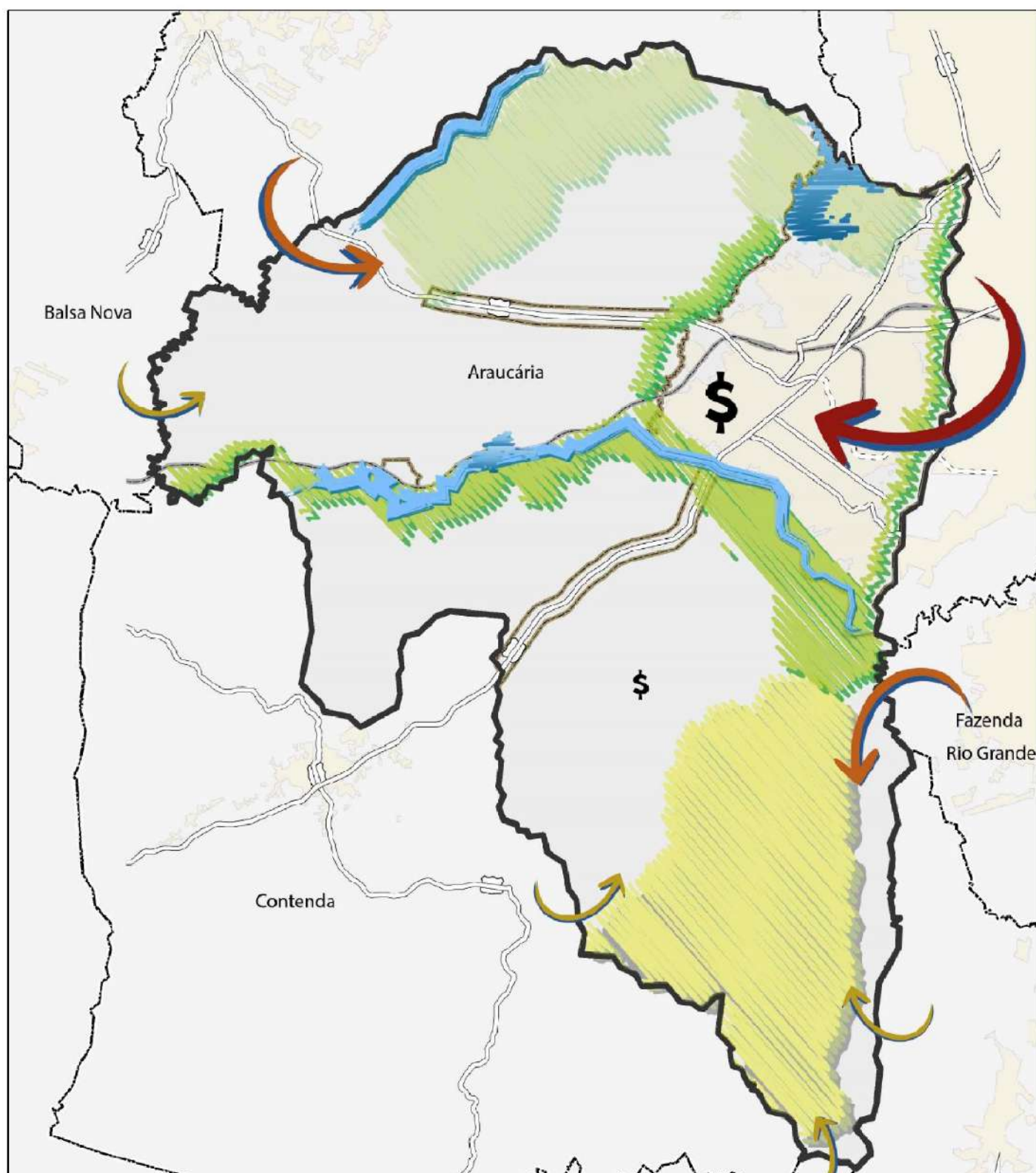
de cheias dos rios que circundam o perímetro da sede municipal e que margeiam parte da sede do Distrito de Guajuvira.

O zoneamento urbano vigente - Lei Municipal Nº 2.160/2010 (e alterações da Lei Municipal Nº 2.491/2014), demonstrou-se como outro fator relevante e limitador do desenvolvimento urbano, seja quanto ao uso ou quanto à ocupação diversa - tão necessária para a promoção de uma cidade sustentável e compacta. Consiste em um instrumento que se mostrou muito restritivo com relação aos usos permitidos e muito especializado para determinadas áreas, sendo pouco estimulante à diversificação de atividades e da própria paisagem urbana.

O direito à cidade sustentável não ocorre de maneira homogênea em Araucária, não propiciando adequadamente o acesso igualitário dos habitantes aos equipamentos urbanos, à moradia digna, ao saneamento básico, ao transporte público, ao trabalho, ao lazer e à proteção e valorização das áreas ambientais.

O Mapa 3 a seguir procura demonstrar a síntese dos principais assuntos territoriais levantados de ampla escala. Como consequência, e por seguir as exigências federais provenientes do Estatuto da Cidade, a presente Revisão do Plano Diretor Municipal de Araucária propõe reflexões para o planejamento e a gestão territorial do Município para os próximos anos. Como discorrido anteriormente, aplicou-se o processo metodológico que se apropria da reflexão e da determinação de princípios, diretrizes e ações estratégicas.

Este documento, por constituir uma compilação das propostas preliminares para a Revisão do Plano Diretor de Araucária, limita-se a apresentar os princípios e diretrizes principais, considerando que as ações estratégicas correspondentes serão detalhadas e constarão no Plano de Ação e Investimentos (PAI), derivado dessa etapa inicial de proposições e objeto da *4ª Fase - Plano de Ação e Investimento - PAI e Institucionalização do PDA*.



Legenda:

- Manancial do Faxinal
- APA's
- APP's
- Corpos d'água
- Acessos principais
- Pressão territorial alta
- Pressão territorial média
- Pressão territorial baixa
- Alto custo do solo urbano
- Baixo custo do solo rural

**SÍNTESE DOS ASPECTOS REGIONAIS,
MUNICIPAIS E URBANOS DE ARAUCÁRIA**

Araucária/PR

Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:
URBTEC TM (2018)
Sistema de Projeção:
UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S

0 1 2 3 4 5 Km



4.1 PROCESSO DE DEFINIÇÃO DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

O *Macrozoneamento Municipal*, de acordo com o guia “Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadão” (2001), é um instrumento que promove a divisão do espaço intramunicipal em unidades territoriais de usos e de ocupação distintos, a fim de incentivar os objetivos almejados pela gestão municipal para os anos seguintes, com enfoque no desenvolvimento local.

A definição primordial desse instrumento de gestão territorial corresponde à distinção entre as macrozonas urbana e rural e a partir de então, definem-se as grandes áreas de interesse de usos e ocupação do solo, seja para sua densificação, diversificação, especialização, coibição ou qualificação.

Atualmente, o Macrozoneamento Municipal de Araucária é instituído pela Lei do Plano Diretor - Lei Municipal Nº 05/2006, a qual subdivide o território nas seguintes macrozonas: Macrozona de Uso Rural; Macrozona de Interesse Ambiental; Macrozona de Uso Residencial Urbano; e Macrozona de Uso Industrial e de Serviços.

Considerando a compilação dos resultados da *Análise Temática Integrada*, bem como os cenários tendenciais de ocupação do território municipal, constata-se a necessidade de adequar tais macrozonas, sobretudo com relação: (i) às novas delimitações das áreas de abrangência dos perímetros urbanos - cujas propostas estão detalhadas no *Capítulo 4.3*; e (ii) à necessidade de diferenciação entre as estruturas ambientais de interesse ambiental e as áreas de interesse futuro de conformação de manancial de abastecimento metropolitano, conforme Decretos Estaduais Nº 745/2015 e Nº 4.435/2016.

Faz-se necessário relembrar que o macrozoneamento municipal apresenta as diretrizes de uso e ocupação do solo com o intuito de auxiliar no processo de mitigação dos desafios territoriais existentes, evitar que novos desafios surjam e, principalmente, planejar as futuras ocupações que promovam o exercício do Município sustentável.

4.2 PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

O Macrozoneamento Municipal estabelece a estratégia geral de ocupação do solo municipal, sendo correspondente a um dos instrumentos de planejamento e de gestão do território, a ser institucionalizado pela Lei do Plano Diretor, a ser revisada.

A ordenação do território consiste no processo de organização do espaço físico, de forma a possibilitar as ocupações, a utilização e a transformação do ambiente de acordo com suas potencialidades, aproveitando as infraestruturas existentes e assegurando a preservação de recursos limitados.

Conforme mencionado no processo de definição do reordenamento territorial e a partir da definição dos novos limites dos perímetros urbanos, é possível compor o novo Macrozoneamento Municipal de Araucária. Diante desse contexto, propõe-se a segmentação do território municipal em 4 (quatro) macrozonas municipais distintas, sendo elas: Macrozona Urbana; Macrozona Rural; Macrozona de Interesse Ambiental; e Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitano.

As macrozonas caracterizam-se como espaços territoriais homogêneos, tendo seu uso e ocupação subordinados às restrições ambientais, locacionais e funcionais presentes no território municipal. O adensamento, os usos e as atividades permitidos são conformados às características de cada macrozona, orientando a oferta de infraestruturas e serviços públicos e buscando a redução dos custos de administração municipal.

Portanto, para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em macrozonas municipais de acordo com suas características de ocupação, ambientais, sociais e econômicas similares, em relação à política de desenvolvimento urbano, assim definidas como:

- 1. Macrozona Urbana** - compreende as porções territoriais urbanizadas (ou a urbanizar) do Município, incluindo os trechos das Rodovias BR-476 e PR-423 que seccionam a área rural, a Área Urbana da Sede do

Município, a Área Urbana da Sede do Distrito de Guajuvira e do Núcleo Urbano da Lagoa Grande (descritas no *Capítulo 4.3*), onde se pretende promover o desenvolvimento sustentável destes territórios, de modo a direcionar, ordenar e controlar a ocupação e seu adensamento, tendo em vista a oferta e a demanda por redes de infraestruturas urbanas, serviços públicos, equipamentos comunitários e demais atividades que possibilitem o direito à cidade sustentável;

2. **Macrozona Rural** - compreende a área mais vasta do Município, caracterizada, fundamentalmente, pela aptidão do solo ao desenvolvimento de atividades primárias de caráter rural e à conservação e preservação ambiental, onde se pretende incentivar o desenvolvimento econômico sustentável em áreas aptas para este fim, a preservação e promoção das atividades de cunho rural, o incentivo à produção agropecuária e à exploração mineral, além da promoção do turismo rural e do ecoturismo;
3. **Macrozona de Interesse Ambiental:** compreende as áreas: (a) da APA Estadual do Rio Verde, instituída pelo Decreto Estadual Nº 2.375/2000, e compartilhada pelos municípios de Araucária e Campo Largo, onde se pretende, como objetivos primordiais, a proteção e a conservação dos aspectos ambientais característicos da área, além do controle e manejo do solo e do abastecimento público de água; (b) da APA Estadual do Passaúna, instituída pelo Decreto Estadual Nº 458/1991 que compreende, além de território do Município de Araucária, os municípios de Almirante Tamandaré, Campo Largo, Campo Magro e Curitiba, onde se pretende, como objetivos principais, a proteção e a conservação do sistema natural existente e a preservação da qualidade ambiental, além da regulamentação e do controle da qualidade da água para fins de abastecimento público; e (c) da AIERI - Área de Interesse

Especial do Rio Iguaçu, criada pelo Decreto Estadual Nº 3.742/2008, onde se pretende promover a proteção, manutenção e recuperação ambiental e paisagística das áreas contíguas ao leito do Rio Iguaçu;

- 4. Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitano** - compreende a área da região sul do território municipal de abrangência das bacias de interesse de constituição de mananciais metropolitanos futuros, conforme estabelece o Decreto Estadual Nº 4.435/2016, onde se pretende como objetivo primordial a preservação socioambiental através de ações de adequação de atividades, usos, da ocupação e de parcelamentos do solo restritos de forma a garantir condições de água que sejam compatíveis com o abastecimento público; controlar a qualidade de água dos rios que compõe as bacias com medidas de soluções de saneamento básico; e ordenar a ocupação da região, com enfoque no manejo sustentável do solo.

Na proposta de Macrozoneamento, apresentada no Mapa 4 a seguir, a maior parte da extensão territorial de Araucária será mantida como prioritária ao desenvolvimento da produção agropecuária, ao manejo ambiental e à fiscalização intensiva das ocupações e parcelamentos irregulares, tendo em vista os estudos realizados pela Consultora e as orientações da COMEC e do Ministério Público do Paraná - todos direcionados à manutenção do lote mínimo condizente ao módulo rural do INCRA, ou seja, com exceção das áreas urbanas, será mantida a ocupação de caráter essencialmente rural em Araucária, com fração mínima de 20.000m².

As atividades permitidas em área rural, desde que sejam realizadas dentro do lote mínimo citado, devem estar de acordo com a legislação federal que trata do tema, como o Decreto Nº 62.504/1968, que regulamenta o artigo 65 da Lei Nº 4.504/1964 - Estatuto da Terra. Em seu artigo 2º, inciso II, consta que os desmembramentos, de

iniciativa particular, de imóveis rurais que visem constituir unidades com utilização diversa daquela referida no Estatuto da Terra, poderão ser destinados para outro fim, desde que, comprovadamente, sejam caracterizados como interesses de ordem pública:

a) Os destinados a instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:

- 1 - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- 2 - lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
- 3 - silos, depósitos e similares.

b) os destinados a fins industriais, quais sejam:

- 1 - barragens, represas ou açudes;
- 2 - oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;
- 3 - extrações de minerais metálicos ou não e similares;
- 4 - instalação de indústrias em geral.

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural quais sejam:

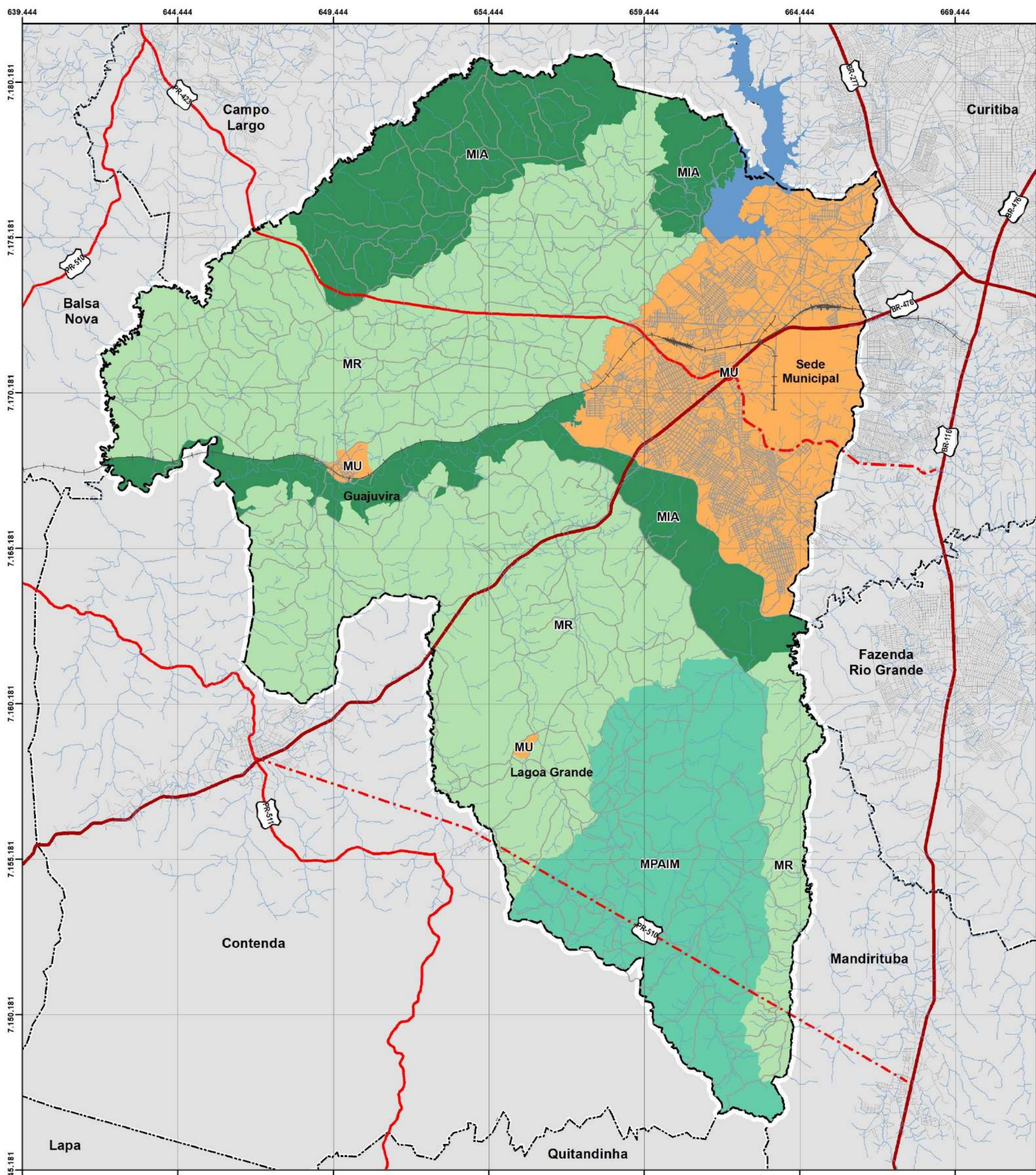
- 1 - portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;
- 2 - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares;
- 3 - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- 4 - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- 5 - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;
- 6 - conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;
- 7 - Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

Para a Macrozona Rural será mantido, portanto, o conjunto de objetivos previstos e descritos no parágrafo único do artigo 76 da lei municipal vigente:

- fiscalização para manutenção do módulo mínimo rural;
- estabelecimento de critérios adequados de manejo das atividades agropecuárias, de exploração mineral e de parcelamento do solo;
- incentivo às atividades rurais ambientalmente sustentáveis;
- fiscalização compartilhada para conservação de áreas de preservação definidas pelo Código Florestal;
- incentivo à atividades de turismo regional.

Com relação à área urbana - Macrozona de Estruturação Urbana -, será proposto um macrozoneamento específico que agrupa as principais diretrizes de reordenamento da ocupação. O detalhamento dessa proposta está no *Capítulo 4.4*.

O Mapa 4, a seguir, apresenta a espacialização da proposta de Macrozoneamento Municipal, conforme as macrozonas citadas e, na sequência, o Mapa 5 esclarece a delimitação das APAs Estaduais do Rio Verde e do Rio Passaúna, bem como das demais áreas de interesse de conformação futura de mananciais de abastecimento metropolitano.



Macrozoneamento Municipal

- MU - Macrozona Urbana
- MR - Macrozona Rural
- MPAIM - Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitana
- MIA - Macrozona de Interesse Ambiental

Convenções

- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Rodovias Estaduais - Diretrizes
- Sistema Viário
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal de
- Municípios Limítrofes

PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

Araucária/PR

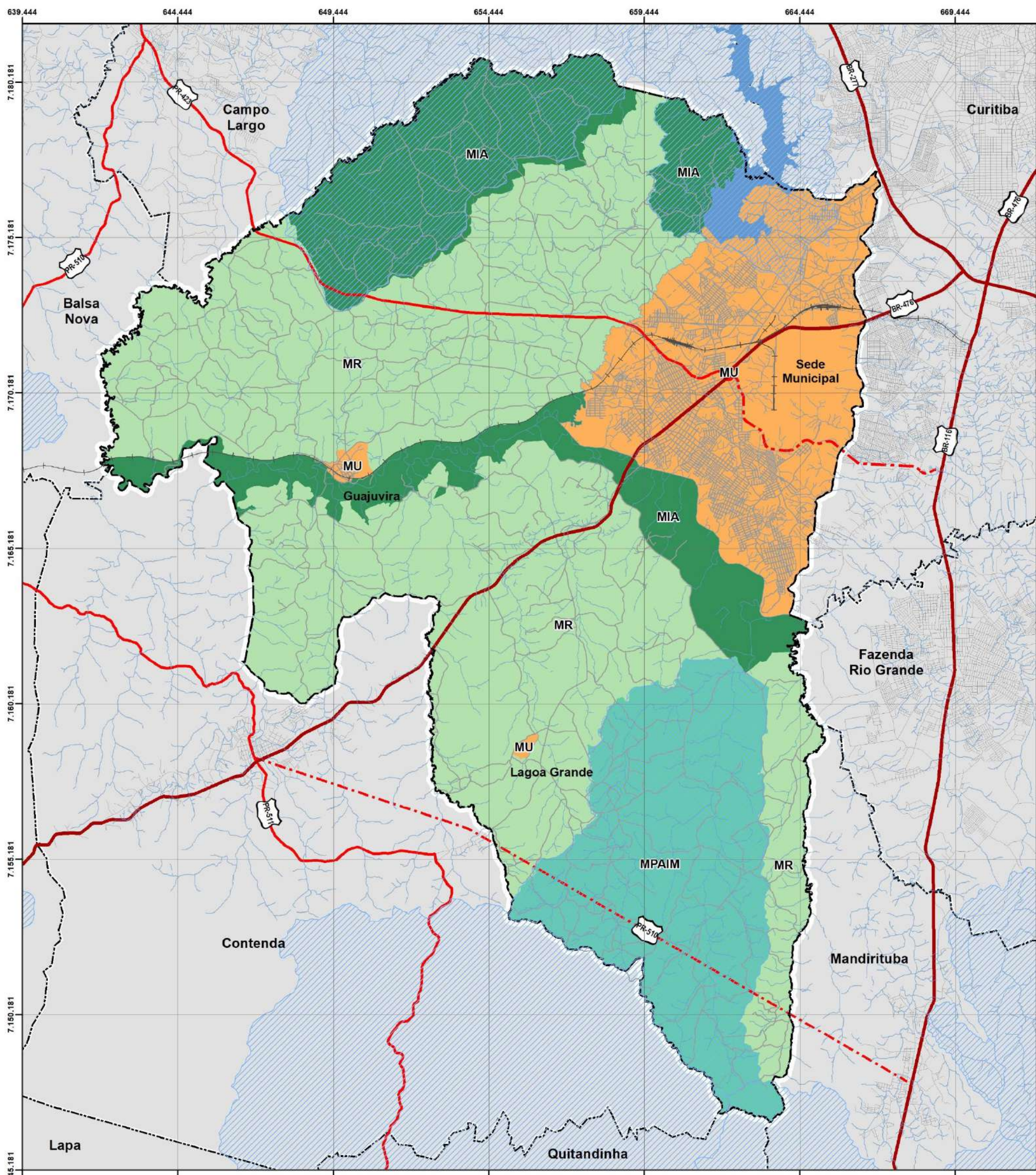
Esc. 1:125.000

Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:
URBTEC TM (2018)
Sistema de Projeção:
UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S

0 1 2 3 4 5 Km





Legenda

- Áreas de Mananciais Metropolitanos e APAs do Rio Verde e do Passaúna
- Macrozoneamento Municipal**
- MU - Macrozona Urbana
 - MR - Macrozona Rural
 - MPAIM - Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitana
 - MIA - Macrozona de Interesse Ambiental

Convenções

- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Rodovias Estaduais - Diretrizes
- Sistema Viário
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal de Araucária
- Municípios Limítrofes

PROPOSTA MACROZONEAMENTO MUNICIPAL E ZONEAMENTO DAS APAs Araucária/PR

Esc. 1:125.000

Fonte: Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por: URBTEC TM (2018)
Sistema de Projeção: UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S

0 1 2 3 4 5 Km



4.3 PROPOSTAS DOS PERÍMETROS URBANOS

O perímetro urbano de Araucária é atualmente composto pela área da sede municipal, pelas faixas de 250 metros ao longo das rodovias estadual (PR-423) e federal (BR-476) e pela sede do Distrito de Guajuvira.

A seguir são apresentadas as propostas de readequação destas áreas urbanas, além da proposta de um novo perímetro em Lagoa Grande, atendendo à necessidade de atenção, pelo poder público municipal, da área sul de Araucária. Estas áreas serão institucionalizadas pela Lei Municipal do Perímetro Urbano, a ser revista na Fase 04.

O território urbano do Município de Araucária será formado, portanto, pelas seguintes áreas:

- área urbana da Sede do Município de Araucária;
- área urbana da Sede do Distrito de Guajuvira;
- núcleo urbano da Lagoa Grande;
- outras áreas urbanas isoladas, que poderão ser definidas por lei municipal, separadas da sede municipal, distrital ou de núcleo urbano, por área rural ou por outro limite legal; são todas as áreas que, em algum momento, fizeram parte do perímetro urbano e, como tal, possuem obrigações relativas ao Código Tributário Nacional e que não estejam abrangidas na sede, distrito ou núcleo urbano, encontrando-se diretamente vinculadas à sede municipal para fins de administração pública.

Cabe destacar que, qualquer alteração nos perímetros urbanos deverá ocorrer mediante legislação municipal específica e deverá ser precedida, necessariamente, de manifestação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) e de audiência pública, apresentando, no mínimo, as exigências estabelecidas no artigo 42-B da Lei Federal Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

4.3.1 PERÍMETRO URBANO DA SEDE MUNICIPAL

A ocupação do perímetro da sede municipal é caracterizada pela elevada presença de glebas e vazios urbanos, baixa densidade populacional e grande espraiamento. Essa combinação de fatores desencadeia na necessidade de extensão das redes de infraestruturas e na implantação de equipamentos comunitários para o atendimento de uma ocupação dispersa, corroborando com o aumento do custo da gestão municipal, a qual deixa de investir em questões prioritárias como saúde e educação.

Retoma-se nesta breve reflexão, a relação entre o montante populacional projetado para 2040 pelo IPARDES, para as zonas urbanas deste município, e a capacidade populacional permitida pelos parâmetros de ocupação do zoneamento vigente (Lei Municipal Nº 2.160/2010), a qual indica que o território inserido no perímetro urbano possui a capacidade de abrigar mais que o dobro da população projetada para o ano de 2040.

Conforme constante no *Produto 02 - Parte 03*, a saturação máxima do zoneamento vigente atingiu apenas 25% da sua capacidade de suporte para o ano de 2017 e atingiria apenas 35% até 2040, indicando que o zoneamento não condiz com a dinâmica habitacional do município, sendo necessário sua adequação à demanda atual e projetada. Comprova-se também o baixo aproveitamento da real capacidade de ocupação urbana de Araucária.

Uma vez compreendido que o quadro urbano da sede possui grande potencialidade de ocupação e de melhor aproveitamento das redes de infraestruturas e de serviços públicos existentes, sugere-se a permanência dos limites atuais, sobretudo pelo fato desses limites serem definidos pelos cursos d'água que margeiam toda a área urbana: Rio Barigui, Rio Passaúna e Rio Iguaçu.

A nova proposta do perímetro da sede municipal sofrerá apenas um pequeno ajuste: a compatibilização do limite noroeste ao curso do Rio Passaúna, visando facilitar seu reconhecimento no território, tanto pela comunidade local, quanto pelos gestores

públicos e fiscais do município. A proposta de perímetro urbano da sede irá perfazer uma extensão total de 78,52 km² (7.852,20 hectares).

4.3.2 PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO DISTRITO DE GUAJUVIRA

O Distrito de Guajuvira, apesar de apresentar elevados números de lotes subutilizados ou inutilizados, tal qual a sede municipal, possui uma ocupação dispersa e detém redes de infraestruturas urbanas e equipamentos comunitários utilizados não apenas pela população circunscrita, mas também, pelas comunidades rurais vizinhas a este núcleo urbano.

Guajuvira é considerado como uma importante referência para a porção oeste do Município, que possui forte identidade e grande potencial de desenvolvimento com enfoque no turismo rural.

Seu atual perímetro urbano compreende vastas áreas inaptas à ocupação antrópica, além de uma grande extensão do Rio Iguaçu. Devido à inutilização destes espaços, sugere-se o ajuste deste perímetro à realidade diagnosticada.

O Mapa a seguir ilustra a proposta de adequação deste perímetro urbano, considerando a aptidão à ocupação do solo e o comparativo entre o perímetro urbano vigente e o proposto.

O perímetro urbano será delimitado pelos cursos d'água, pela Rodovia Municipal Euclides Ferreira, pelo sistema viário - Rua Sebastião Ludegero Joslin e Rua Expedicionário Tomaz Stanislaski, pela Ferrovia Engenheiro Bley e por linhas artificiais de conexão entre os vértices do perímetro urbano.

A propriedade que for seccionada pelo limite do perímetro utilizará os parâmetros de uso e ocupação do solo respectivos à situação de cada porção do imóvel, ou seja, urbano na porção situada dentro do perímetro urbano, e rural na porção situada na zona rural.

Cabe ainda indicar que os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano serão incidentes para ambos os lotes que fazem frente para as vias que delimitam o perímetro

urbano e só poderão ser acessadas as atividades do lote através da via que delimita este perímetro, não podendo ser aberta via de uso público transversalmente à via de acesso ao imóvel.

Junto da proposta de ajuste do perímetro, propõe-se a instituição de uma área de expansão para essa ocupação urbana. A transformação desta área rural em área urbana ficará condicionada à aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), conforme legislação municipal específica de regulamentação deste instrumento. Essa transformação apenas poderá ocorrer caso assegurada a continuidade e contiguidade da ocupação à área urbana já existente. Nesta área de ampliação do quadro urbano incidirá a *Zona de Expansão Urbana do Distrito de Guajuvira (ZEU-G)*, cujos parâmetros de uso e de ocupação do solo serão estabelecidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, a ser revista na Fase 04.

648.430

649.430

650.430

7.168.441

7.167.441

7.166.441

PROPOSTA DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO DISTRITO DE GUAJUVIRA

Araucária/PR

Esc. 1:10.000



Convenções

- Perímetro Urbano Proposto
- Proposta de Área de Expansão

Hierarquia Viária Municipal

- Via Rural Principal
- Vias Rurais Secundárias
- Via Local
- Diretriz Via Local
- Ferrovias
- Hidrografia
- Massas D' Água
- Unidades de Conservação
- Limite Municipal de Araucária



Fonte:

Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:

URBTEC TM (2018)

Sistema de Projeção:

UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 22S

0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 Km



06

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

4.3.3 PERÍMETRO DO NÚCLEO URBANO DE LAGOA GRANDE

No *Capítulo 4* deste documento foram abordados os panoramas da ocupação urbana e rural de Araucária. Em resumo, a problemática da *urbanização precoce da área rural* tem como principais questões:

- a pressão à urbanização exercida pelas sedes de municípios limítrofes;
- a quantidade relevante de parcelamentos irregulares em área rural;
- a inexistência de fiscalização e autuação dos parcelamentos irregulares;
- o acesso dificultado à terra urbana de valor acessível e à moradia digna;
- a omissão do Poder Público na área rural;
- a inexistência de políticas públicas estratégicas de orientação, gestão e planejamento da ocupação em área rural;
- o processo de consolidação dos núcleos das comunidades rurais;
- os núcleos de comunidades em expansão e em adensamento, que extrapolam as divisas municipais;
- a população residente nas comunidades rurais com carência de acesso a equipamentos comunitários e serviços urbanos;
- a falta de informação da população a respeito da problemática fundiária em área rural e dos riscos de ocupação de áreas inaptas;
- as denúncias de irregularidades em área rural são escassas.

Frente a este panorama, o cenário tendencial é o seguinte:

- intensificação e proliferação dos parcelamentos irregulares de imóveis rurais;
- maior dispersão da ocupação urbana e rural de Araucária;
- adensamento de áreas desprovidas de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, com menor valor no mercado de terras;
- proliferação de novos núcleos de caráter urbano, de forma ilegal;
- consolidação de novas frentes lineares de urbanização ao longo das estradas rurais pavimentadas;

- dependência da população residente dos serviços especializados da sede municipal;
- aumento da população em situação vulnerável e sem documentação fundiária;
- implantação da diretriz rodoviária passando na região sul (PR-510) poderá consolidar nova frente de urbanização;
- possível instituição definitiva da área de interesse de manancial de abastecimento metropolitano, com o reservatório previsto no território sul de Araucária, que acarretará em maior necessidade de fiscalização de atividades e ocupações e necessidade de atendimento às diretrizes estaduais condizentes à preservação e qualidade do manancial.

Diante das circunstâncias atuais e futuras, apresentam-se a seguir algumas das principais ações a serem incluídas às leis do Plano Diretor de Araucária e ao Plano de Ação e Investimentos (PAI) para o enfrentamento desta situação:

- estabelecimento de programas de garantia de acesso à moradia urbana em área provida de equipamentos, infraestruturas e serviços públicos;
- promoção de campanhas informativas junto à população para alertar sobre as irregularidades fundiárias e os riscos delas provenientes;
- levantamento dos parcelamentos irregulares existentes;
- estabelecimento de um programa municipal de regularização fundiária urbana e rural;
- estabelecimento de ações de gestão da ocupação e de planejamento do desenvolvimento municipal para a antecipação de demandas;
- ampliação da presença do Estado nas regiões mais afastadas da sede municipal;
- estabelecimento do controle de usos e da ocupação do solo.

Como ação diretamente relacionada às ações citadas, propõe-se a instituição de um novo perímetro urbano na área sul de Araucária.

Dentre as ocupações irregulares levantadas pela Prefeitura, conforme indicado no *Capítulo 4*, destacou-se a situação encontrada na Vila do Sossego, na comunidade rural de Lagoa Grande. Este é o mais denso núcleo de caráter urbano em área rural, localizado na região sul de Araucária - justamente a região onde não há a presença efetiva do Poder Público Municipal.

A Vila do Sossego está fora dos limites de abrangência da área de interesse de manancial metropolitano futuro, diferentemente de outras comunidades com ocupação elevada e ocupações irregulares, como Tietê ou Capinzal.

Tendo em vista que grande parte dos lotes da Vila do Sossego terem dimensões inferiores ao preconizado como o mínimo ideal pela literatura técnica e que as vias existentes são bastante estreitas devido à ocupação espontânea, propõe-se um projeto municipal de estruturação e de qualificação desta ocupação urbana após a legalização de seu perímetro urbano.

É também imprescindível para a consolidação deste novo perímetro a disponibilidade de áreas para acomodar novas ocupações e novos parcelamentos, em paralelo ao processo de regularização e de estruturação urbana da ocupação existente. Frente a esta questão, junto do perímetro urbano de Lagoa Grande serão propostas 2 áreas de expansão da ocupação urbana.

A transformação destas áreas de rural para urbanas ficará condicionada à aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), conforme legislação específica de regulamentação deste instrumento. Essa transformação apenas poderá ocorrer caso assegurada a continuidade e contiguidade da ocupação à área urbana já existente.

Nestas áreas de ampliação do quadro urbano incidirá a *Zona de Expansão Urbana do Núcleo Urbano da Lagoa Grande 1 e 2 (ZEU-L 1 e ZEU-L 2)*, cujos parâmetros de uso e de ocupação do solo serão estabelecidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, a ser revista na Fase 04. A possibilidade de transformação da ZEU-L 2 em área urbana ocorrerá somente após o alcance de 80% da ocupação da área útil da

ZEU-L 1. O Mapa a seguir apresenta a proposta do perímetro e das áreas de expansão do núcleo urbano de Lagoa Grande.

654.930

655.430

655.930

7.159.137

7.158.637

7.158.137

PROPOSTA DO PERÍMETRO URBANO DO NÚCLEO URBANO DE LAGOA GRANDE

Araucária/PR

Esc. 1:5.000



Convenções

Hierarquia Viária Municipal

- Via Rural Principal
- Vias Rurais Secundárias
- Via Local
- Diretriz Via Local
- Proposta de Área de Expansão
- Perímetro Urbano Proposto
- +++ Ferrovias
- Hidrografia
- Massas D'Água
- Limite Municipal de Araucária



Fonte:

Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:

URBTEC TM (2018)

Sistema de Projeção:

UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 22S

0 0,05 0,1 0,15 0,2 0,25 Km



07

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

4.4 PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO URBANO

Para a atualização e revisão do ordenamento territorial urbano de Araucária, a incidir nos perímetros urbanos descritos no capítulo anterior, foram considerados, principalmente, 4 grandes fatores com o intuito de determinar o macrozoneamento das áreas urbanas: (i) a capacidade ambiental de suporte do território; (ii) as características e os elementos antrópicos; (iii) as diretrizes municipais de desenvolvimento; e (iv) a necessidade de inserção do conceito de *cidade compacta* na realidade araucariense de ocupação dispersa.

A leitura da **capacidade ambiental** do Município é de fundamental importância para o reconhecimento das áreas adequadas a determinados usos antrópicos e para garantir a equilibrada ocupação do espaço pelo homem, considerando os aspectos do meio físico natural e garantindo sua preservação, proteção e conservação.

Na *Análise Temática Integrada - Produto 2*, o território municipal de Araucária foi classificado em *áreas aptas, aptas com restrições e inaptas ao uso antrópico* a fim de auxiliar a reflexão e a definição das macrozonas, considerando os aspectos de suporte do meio ambiente e os fenômenos relacionados. Para tanto, a espacialização da síntese das capacidades ambientais de Araucária contribuiu para direcionar importantes considerações quanto ao uso e ocupação do solo urbano.

As **características antrópicas**, por sua vez, foram igualmente acatadas na ponderação sobre as diretrizes de conformação do novo macrozoneamento urbano. Barreiras físicas, como o sistema viário regional, as ferrovias e a malha viária urbana, direcionam, seccionam e setorizam as áreas urbanas e determinam como deverão ocorrer as ocupações lindeiras a estas infraestruturas regionais. Já as ocupações consolidadas, conforme seus diferentes usos e tipologias, quando em harmonia com as características ambientais do território e quando pertinentes às atividades de entorno, condicionam as áreas disponíveis para adensamento ou novas ocupações e atividades.

Já as **diretrizes municipais** representam, com maior propriedade, os grandes conceitos norteadores da proposta de reordenamento municipal e urbano, conforme os

princípios do Plano Diretor, ou seja, a visão de futuro construída coletivamente para Araucária.

Como já citado anteriormente, e largamente discutido na etapa de diagnóstico, as áreas urbanas de Araucária possuem excessivos lotes não utilizados, em sua grande maioria providos de atendimento por equipamentos sociais, serviços públicos e por acesso às redes de infraestruturas urbanas, categorizando-os como *vazios urbanos*. Faz-se necessário, portanto, retomar brevemente a discussão referente ao *não cumprimento da função social da propriedade urbana* e das onerosas consequências disso ao desenvolvimento urbano e ao orçamento municipal, com enfoque ao conceito da **cidade compacta**.

Conforme os resultados obtidos da etapa da *Análise Temática Integrada*, o processo de espraiamento urbano condiz ao crescimento horizontal da cidade em direção às áreas periféricas, onde o custo do lote é mais baixo, quando comparado aos lotes de áreas centrais. Neste contexto, a especulação imobiliária interfere na dinâmica de valores do solo urbano e impede o ingresso de parte da população nas áreas urbanas dotadas de infraestruturas e serviços públicos.

Apesar de garantido pelo Estatuto da Cidade, o acesso às infraestruturas, serviços e equipamentos públicos torna-se mais dificultoso para a população residente nas áreas espraiadas, principalmente por tornar-se mais oneroso para a gestão municipal.

Esta situação é ainda mais desafiadora quando a expansão urbana ocorre de maneira desordenada, irregular e/ou em áreas ambientalmente frágeis. Com o acesso reduzido às infraestruturas, parcelas da população distanciam-se não somente fisicamente, mas também socialmente da urbanidade. Percebe-se então, que estas dinâmicas provocam obstáculos ao fortalecimento da cidade como um único organismo e dificultam a gestão municipal.

Uma cidade espraiada requer maiores investimentos em infraestrutura básica. Quanto mais esparsa, maior será a ampliação das redes de saneamento (água e esgoto)

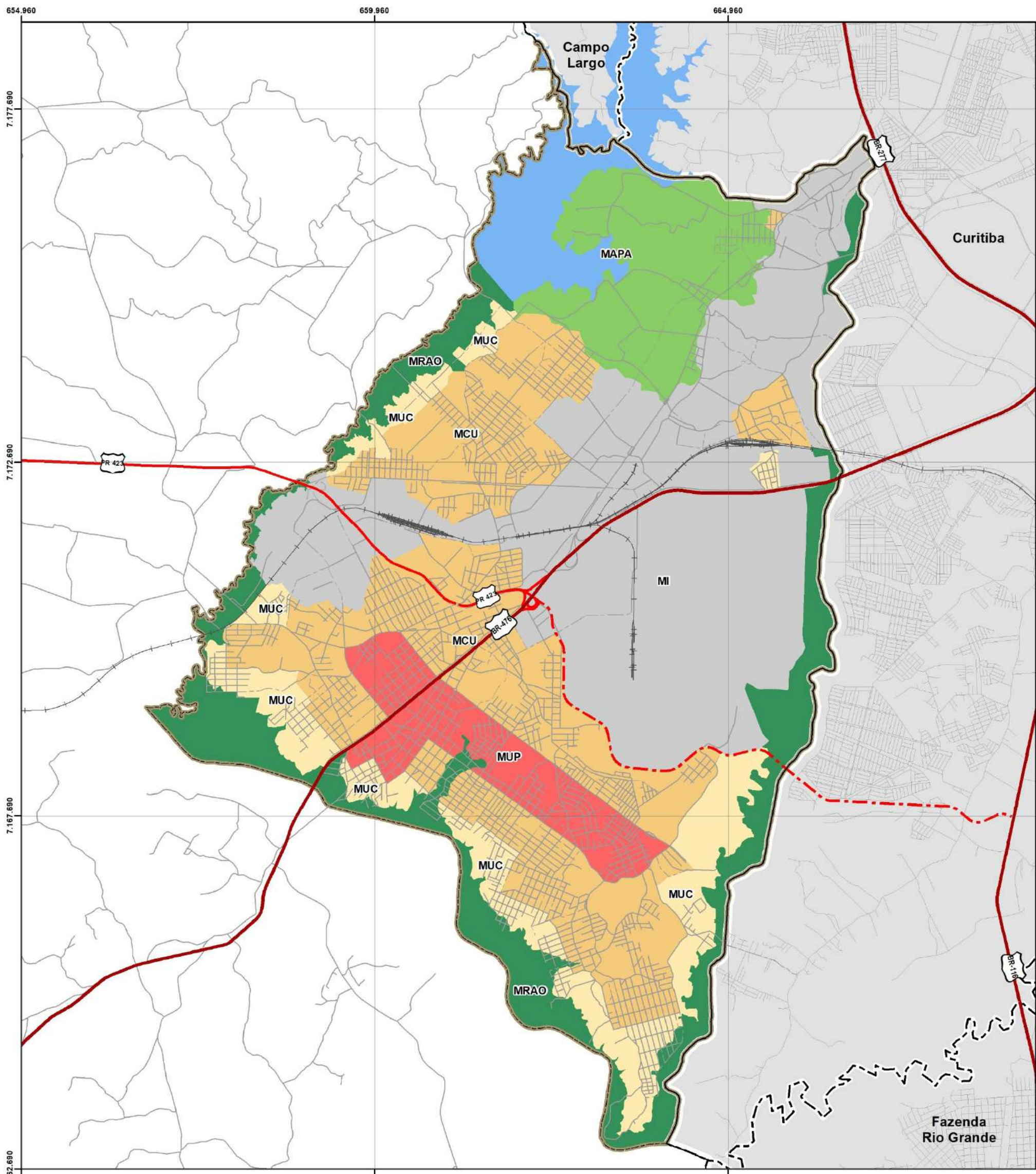
e rede elétrica para prover o mínimo de dignidade habitacional. Ainda, será mais extenso o sistema viário, incluindo aqui a rede asfáltica, rede de iluminação pública e a rede de drenagem pluvial. É necessário ainda incluir o custo dos equipamentos sociais a serem inseridos nestas ocupações distantes e a ampliação do sistema de transporte coletivo.

O Macrozoneamento Urbano detalha, portanto, a Macrozona de Estruturação Urbana e a estratégia geral de usos e de ocupação do solo urbano visando o melhor aproveitamento do território com acesso às infraestruturas e serviços públicos, visando a constituição de uma cidade mais compacta e mais sustentável.

No Mapa a seguir é apresentado o Macrozoneamento Urbano proposto, que está dividido nas seguintes macrozonas, cuja denominação indica a estratégia geral de ocupação da área correspondente:

1. **Macrozona de Urbanização Prioritária:** compreende as áreas urbanas com capacidade de acomodar maior densidade populacional, com previsão de maior diversificação de usos e atividades e alto potencial construtivo;
2. **Macrozona de Consolidação Urbana:** compreende as áreas urbanas com previsão de densificação populacional mediana, com prioridade para a consolidação e ampliação das redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
3. **Macrozona de Urbanização Controlada:** compreende as áreas urbanas que, por suas características ambientais, locais e urbanísticas, deverão prever uma ocupação urbana mais restritiva;
4. **Macrozona de Expansão Urbana (ZEU Guajuvira e ZEU Lagoa Grande):** compreende as áreas urbanas de reserva que, por suas características locais, estão sob pressão de ocupação, com previsão de menor densidade populacional;

5. **Macrozona Industrial:** compreende as áreas urbanas com prioridade para o desenvolvimento de atividades industriais, de serviços e logística, incluindo os trechos das Rodovias BR-476 e PR-423 que seccionam a área rural;
6. **Macrozona de Restrição Ambiental à Ocupação:** compreende as áreas que deverão prever usos compatíveis com as fragilidades ambientais do entorno urbano;
7. **Macrozona da APA do Passaúna:** compreende parte da área urbana de Araucária inclusa à APA do Rio Passaúna, cuja delimitação poderá ser revista através da articulação entre o Município e os órgãos estaduais responsáveis, visando melhor adequação dos limites da APA aos loteamentos urbanos e ao sistema viário existentes.



Macrozoneamento Urbano

- MUP - Macrozona de Urbanização Prioritária
- MCU - Macrozona de Consolidação Urbana
- MUC - Macrozona de Urbanização Controlada
- MEU - Macrozona de Expansão Urbana
- MI - Macrozona Industrial
- MRAO - Macrozona de Restrição Ambiental à Ocupação
- MAPA - Macrozona da APA do

Convenções

- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Estadual Projetada
- Ferrovias
- Sistema Viário
- Represa do Passaúna
- Perímetro Urbano da Sede Municipal
- Limite Municipal de Araucária
- Municípios Limítrofes

PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO URBANO DE ARAUCÁRIA

Sede Municipal de Araucária/PR

Esc. 1:55.000

Fonte:

Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:

URBTEC TM (2018)

Sistema de Projeção:

UTM - Universal Transversa de Mercator

Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S

0 0,55 1,1 1,65 2,2 2,75 Km



08

4.5 PROCESSO DE DEFINIÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

De acordo com o guia “Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadão” (2001), o *Zoneamento Urbano* é um instrumento de gestão e de controle territorial, que cumpre a função de referência espacial para a orientação dos usos e ocupação do solo urbano, de modo a estimular a promoção dos objetivos da política urbana.

Atualmente, o Zoneamento Urbano condiz à Lei Municipal Nº 2.160/2010 e alterações da Lei Nº 2.491/2014. A proposta de sua revisão é descrita de maneira preliminar neste capítulo e incidirá na área condizente à Macrozona de Estruturação Urbana, conforme *Capítulo 4.1, 4.2 e 4.3*.

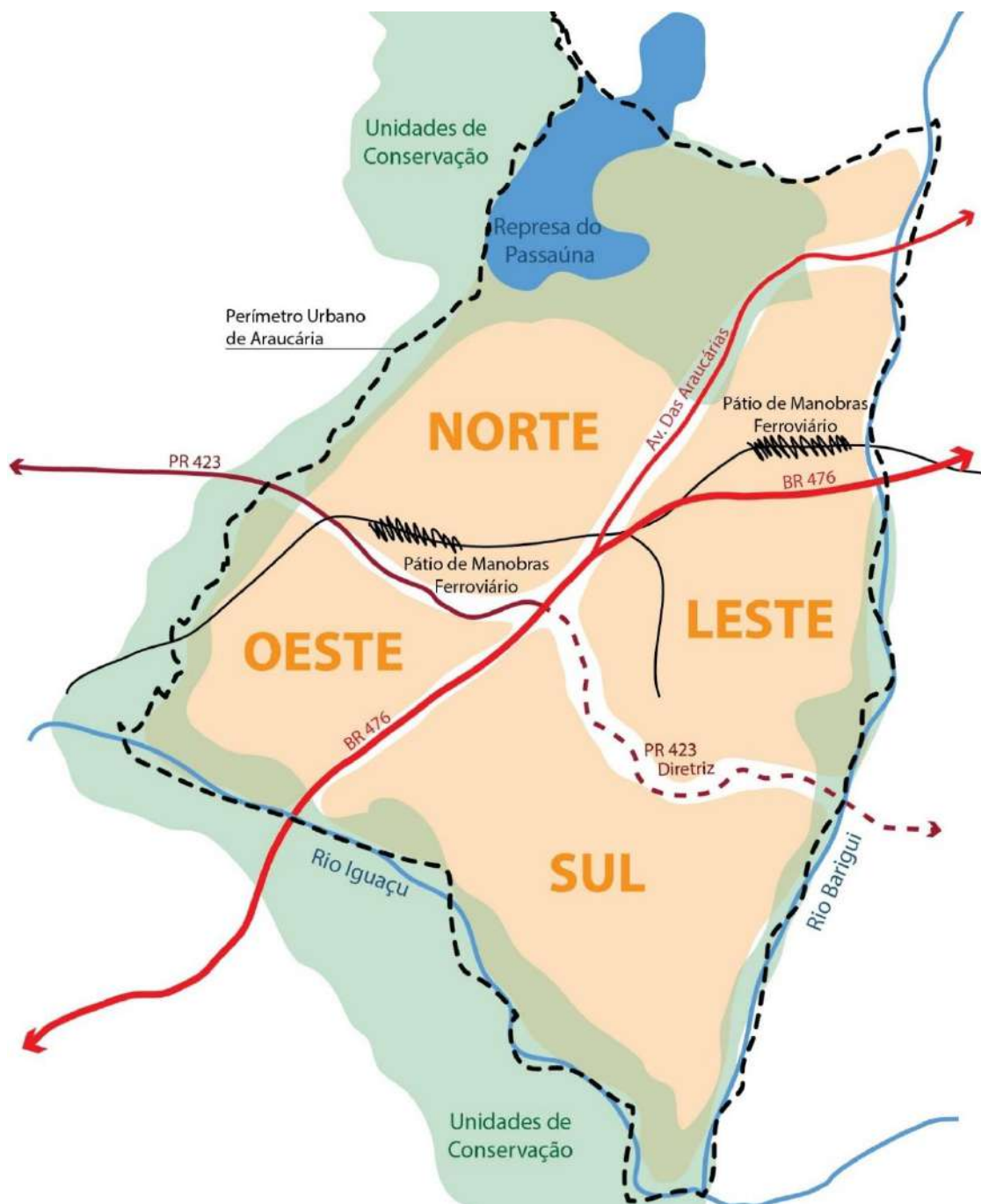
Na sede urbana, primeiramente, se considerados os resultados obtidos da *Análise Temática Integrada*, é claramente perceptível sua compartimentação em 4 grandes porções territoriais, delimitadas pelos eixos rodoviários da BR-476 e PR-423 (trechos existentes e diretriz proposta), pelo pátio de manobras ferroviário e eixos do mesmo modal de transporte, bem como pelas unidades de interesse de proteção, preservação e conservação ambiental, com a seguinte caracterização-síntese (Figura 7):

- (1) Área Norte: constitui um território heterogêneo com relação à seus usos e ocupações, sendo delimitado pelas barreiras rodoviárias da PR-423 e a Av. das Araucárias, as quais aglutinam relevantes edificações industriais, consideradas como polo geradores de viagens. São componentes também as áreas predominantemente residenciais, que por vezes se encontram em situação irregular e de vulnerabilidade social, parte da APA do Passaúna e seu respectivo parque. Este compartimento é interceptado pela linha férrea, que inclui o Pátio de Manobras Ferroviário;
- (2) Área Leste: Delimitada pelas Av. das Araucárias e a diretriz da PR-423, fazendo divisa direta com a várzea do Rio Barigui e a área conurbada com Curitiba, esta área compõe um território mais homogêneo se comparado à área norte urbana, contém usos predominantemente industriais e

atividades relacionadas, com grande quantidade sendo considerada de grande porte e polos geradores de viagens. Inclui o Pool de combustíveis e o complexo industrial da REPAR e também é interceptado pela linha férrea, e abriga o Pátio de Manobras Ferroviário;

- (3) Área Sul: abrange a zona sul da ocupação urbana e a área central da sede, que dispõe da maior concentração de imóveis de interesse patrimonial, histórico e cultural, inclui o único parque urbano implantado atualmente e em atividade (Parque Cachoeira), contém grande concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços, incluindo a proposta de *Área Calma* do Plano de Mobilidade (2018) e detém a maior disponibilidade de equipamentos sociais e comunitários, redes de infraestruturas urbanas e atendimento por serviços públicos;
- (4) Área Oeste: abrange um território heterogêneo de média densidade que, em parte, dispõe de usos do solo e ocupação semelhantes, e de caráter contínuo à área central, apesar da barreira exercida pela BR-476. Localiza-se na porção urbana mais próxima dos acessos diretos à área rural e da estrutura ambiental proposta do Parque Natural do Iguaçu.

Figura 7 - Compartimentos, estruturas ambientais e antrópicas da sede de Araucária.



Fonte: URBTEC™ (2018).

Frente às principais características dos compartimentos urbanos identificados, os principais objetivos para a proposição do zoneamento da área urbana de Araucária são:

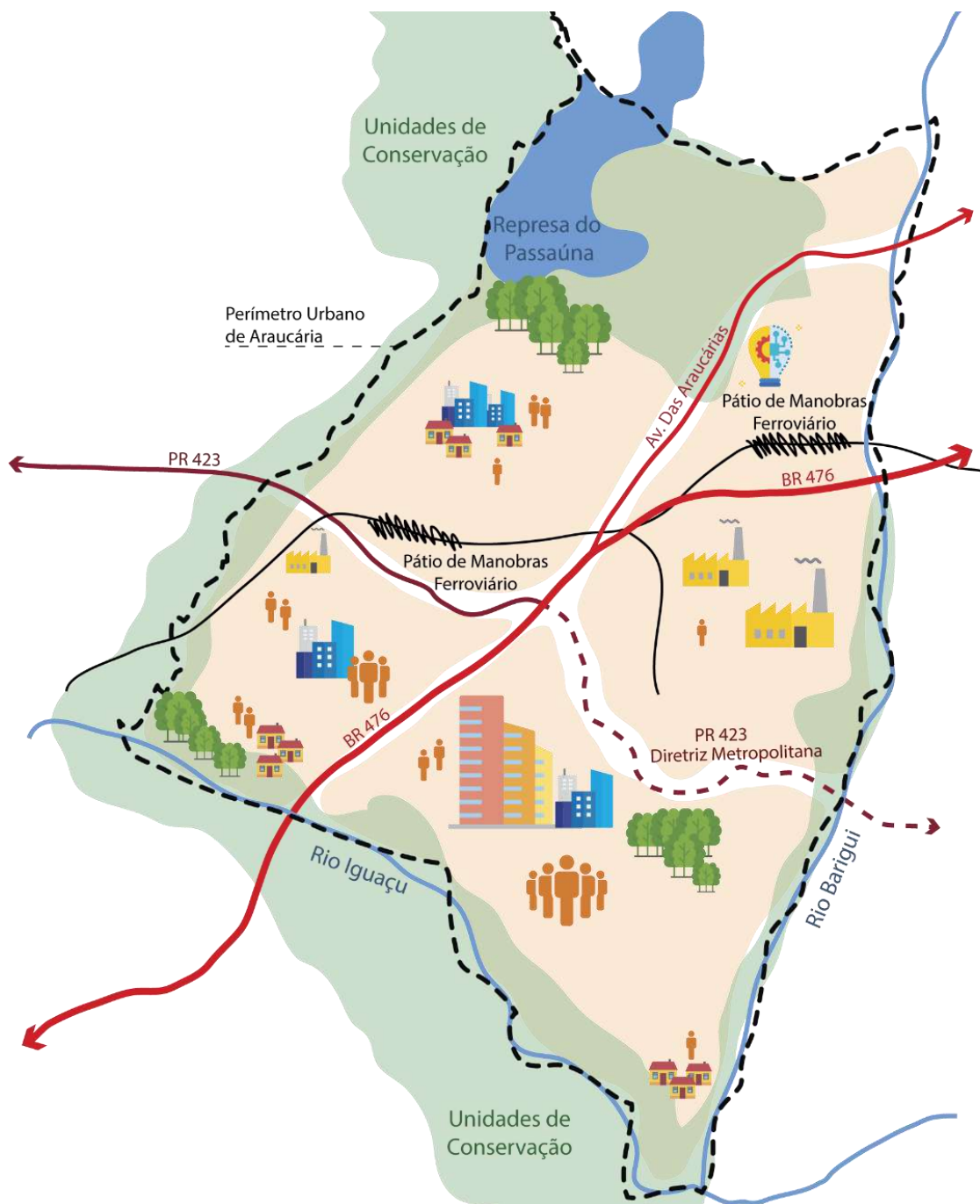
- (1) Para a Área Norte: propõe-se o controle de usos, de atividades e da ocupação urbana, com indução de baixa a média densidade urbana em regiões específicas, em concordância com as fragilidades ambientais e com o zoneamento econômico-ecológico da APA do Rio Passaúna (Decreto Estadual Nº 5.063/2001 e respectivas alterações de Nº 10.093/2017), bem como são previstas ações estratégicas para regularização fundiária para a redução da vulnerabilidade urbana e ambiental da área e a conformação de centralidades de bairro;
- (2) Para a Área Leste: propõe-se a manutenção da especificidade de usos e a intensificação e qualificação do potencial industrial da região, com previsão de controle da ocupação, visando a manutenção da baixa densidade urbana. Objetiva-se a criação de uma zona específica, voltada para novos empreendimentos de tecnologia, pesquisa e de inovação. Neste mesmo compartimento consta o loteamento residencial e de alta densidade, Jardim Alvorada, para o qual está em estudo sua adequabilidade de permanência na região, tendo em vista que sua ocupação está, em quase sua totalidade, em situação fundiária regular. Esse loteamento, porém, está inserido em área de alto risco à ocupação residencial devido à proximidade do Pool de combustíveis, Cocelpa e da própria REPAR e que, além disso, está limitado pela ferrovia e pela BR-476;
- (3) Para a Área Sul: propõe-se a consolidação e qualificação da ocupação existente, com possibilidade de implantação de um novo parque no extremo sul da área urbana, contíguo à Reserva do Bugio; pretende-se induzir na região densidades de média a alta na área central e nas áreas mais afastadas das estruturas ambientais de proteção e de preservação dos rios Iguaçu e Barigui, além da indução à verticalização e à diversificação de usos e atividades;

- (4) Para a Área Oeste: propõe-se o controle da ocupação e a indução de baixa a média densidade urbana, considerando as áreas com maior proximidade das estruturas ambientais do Rio Passaúna e o potencial logístico da região (rodoviário e ferroviário), com foco no desenvolvimento da indústria e no recebimento de novos empreendimentos de porte em áreas direcionadas, com incentivos à consolidação de indústrias e de empreendimentos de logística.

O território urbano, uma vez delimitado pelas estruturas antrópicas rodoviárias, industriais e ferroviárias, e pelas estruturas de interesse ambiental, está condicionado à ocupação de menor densidade, conforme esta se aproxima das fragilidades do meio físico ambiental. Da mesma forma, conforme a ocupação se distancia das barreiras antrópicas e ambientais, a aptidão à ocupação aumenta, sendo passível sua consolidação, adensamento e verticalização. Diante dessa lógica, o zoneamento proposto prevê diferentes gradientes para a ocupação do território.

As diretrizes de zoneamento urbano, ilustradas na imagem a seguir, indicam que, conforme o grau de aptidão do solo à ocupação, maior a disponibilidade de serviços, de acesso às redes e equipamentos urbanos e, quanto maior a distância das unidades de interesse ambiental que circundam o perímetro de Araucária, maior será a indução à densificação urbana. Por outro lado, quando maior a fragilidade ambiental e a inaptidão ou restrição à ocupação do solo, bem como quanto menor a disponibilidade de serviços, de redes e equipamentos, menor será a densidade urbana, ao mesmo tempo que maior será o seu potencial para abrigar parques e outras áreas livres.

Figura 8 - Diretrizes de (re)ordenamento territorial por compartimentos urbanos.



Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6 PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO

A definição das zonas, eixos e setores que compõe a proposta de zoneamento urbano de Araucária, que incidirá na Macrozona de Estruturação Urbana, é orientada pelas diretrizes de (re)ordenamento do uso e da ocupação do solo urbano (descritas nos capítulos anteriores), tendo sido igualmente subsidiada pelos condicionantes físico-territoriais, análises temáticas desenvolvidas nas fases anteriores de trabalho e pelas contribuições obtidas de eventos comunitários e técnicos para a revisão do Plano Diretor.

Uma vez incidente na Macrozona de Estruturação Urbana, o zoneamento urbano aplica-se aos perímetros urbanos da Sede Municipal, do Distrito de Guajuvira e no núcleo urbano de Lagoa Grande.

A proposta do zoneamento de uso e ocupação do solo urbano está articulada em 22 zonas, 4 eixos e 1 setor, listados a seguir:

1. Zona de Conservação Ambiental (ZOCA);
2. Zona da APA Estadual do Rio Passaúna (ZAPA);
3. Zona Central (ZC);
4. Zona de Consolidação Central (ZCC);
5. Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN);
6. Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO);
7. Zona Mista da Capela Velha (ZMCV);
8. Zona Mista do Campina da Barra (ZMCB);
9. Zona Residencial 1 (ZR 1);
10. Zona Residencial 1 do Barigui (ZR 1-B);
11. Zona Residencial 1 do Guajuvira (ZR 1-G);
12. Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheias (ZR 1-C);
13. Zona Residencial 2 (ZR 2);
14. Zona Residencial 2 de Guajuvira (ZR 2-G);
15. Zona Residencial 2 de Lagoa Grande (ZR 2-L);

16. Zona Residencial 3 (ZR 3);
17. Zona de Ocupação Especial (ZOE);
18. Zona Industrial (ZI 1);
19. Zona Industrial 2 (ZI 2);
20. Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT);
21. Zona de Expansão Urbana do Guajuvira (ZEU-G);
22. Zona de Expansão Urbana de Lagoa Grande (ZEU-L);
23. Setor de Interesse Histórico (SIH);
24. Eixo de Consolidação (ECON);
25. Eixo de Centralidade (ECEN);
26. Eixo de Serviços Gerais (ESG);
27. Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI).

A caracterização geral e os objetivos de desenvolvimento e de ordenamento territorial para cada componente do zoneamento urbano proposto, para cada zona, eixo e setor, são apresentados na sequência.

4.6.1 ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZOCA

A identificação, mapeamento e análise das áreas inaptas à ocupação urbana, apresentadas no *Produto 02 - Análise Temática Integrada (Parte 03)*, juntamente das áreas parceladas regularmente, constituem os principais condicionantes utilizados para a delimitação e definição da Zona de Conservação Ambiental (ZOCA) e dos objetivos pretendidos com sua proposição nas áreas urbanas da sede municipal de Araucária e da sede do Distrito de Guajuvira.

Conforme exposto no relatório mencionado acima, as áreas inaptas à ocupação são compostas por 2 conjuntos de componentes: de caráter antrópico e de caráter físico-ambiental.

Os **componentes antrópicos** das áreas inaptas à ocupação são relacionados às redes de infraestruturas, sendo indicados a seguir:

- faixas de domínio de 60m e faixas não edificáveis de 15m ao longo das rodovias federal e estadual (BR-476 e PR-423);
- faixas não edificáveis de 15m das ferrovias;
- faixas de servidão das linhas de alta tensão, cuja dimensão é variável de acordo com a tensão das linhas e procedimentos de segurança adotados pelas concessionárias;
- faixas de servidão de 20m para dutovias, gasodutos e para o Poliduto Sarandi (previsto pelo Decreto Nº 2.062/2015).

Enquanto os **componentes físico-ambientais**, que compõe as áreas inaptas à ocupação, são os seguintes:

- com relação à declividade do solo:
 - áreas com declividade acentuada, superior a 30%, e com propensão ao desenvolvimento de processos erosivos;
 - áreas com declividade inferior a 5%, que configuram aluviões, terraços aluvionares e solos hidromórficos - áreas suscetíveis a alagamentos;
- com relação à geotecnia:
 - solos aluvionares, que coincidem com as porções de solos hidromórficos com lençol freático próximo da superfície;
 - terraços aluvionares em áreas onde as cotas de inundação se sobrepõe;
- com relação às áreas verdes, unidades de conservação e de proteção:
 - APA (Área de Proteção Ambiental) Estadual do Rio Passaúna;
 - APA (Área de Proteção Ambiental) Estadual do Rio Verde;
 - AIERI Iguaçu (Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba);

- Áreas de Interesse de Mananciais de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba do Rio do Poço, do Rio da Várzea, do Rio Faxinal e do Rio Passaúna, conforme o Decreto Estadual Nº 4.435/2016;
- Unidades de Conservação (UCs) estaduais e municipais;
- maciços vegetais e remanescentes florestais;
- parques estaduais e municipais existentes e propostos;
- com relação à hidrografia:
 - áreas de foz e de várzea de rios e córregos;
 - áreas incluídas na curva de recorrência de inundação de 25 anos do Rio Passaúna e do Rio Barigui;
 - áreas incluídas na curva de recorrência de inundação de 100 anos do Rio Iguaçu, conforme delimitação do zoneamento previsto da AIERI Iguaçu;
 - áreas de preservação permanente (APP) de 30m a 500m às margens de rios, conforme sua largura;
 - áreas de preservação permanente (APP) de 50m no entorno das nascentes.

Em decorrência da análise dos componentes antrópicos e físico-ambientais listados, foram estabelecidas como **áreas inaptas** as porções do território com alta restrição ao uso e à ocupação do solo, considerando aspectos de fragilidade ambiental, de risco e de segurança. Ainda que sejam consideradas como *altamente restritivas*, algumas atividades e usos especiais poderão ser adequadas nessas áreas, que compõe a Zona de Conservação Ambiental (ZOCA), desde que se originem de necessidades de uso público e/ou de interesse social e sejam submetidas à avaliação e autorização de órgãos, comitês e conselhos competentes.

Desta forma, a Zona de Conservação Ambiental (ZOCA), como seu próprio nome indica, deriva dos componentes físico-ambientais identificados na sede municipal e no perímetro urbano da sede de Guajuvira.

Conforme pode ser observado no Mapa 10, do zoneamento urbano da sede, na região próxima do Rio Passaúna a ZOCA é delimitada pela cota de recorrência de cheias de 25 anos, de acordo com o cenário tendencial de risco indicado pelo Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu na RMC (Suderhsa, 2002). De maneira complementar à cota, também foram incluídas áreas com presença de aluviões e baixas declividades (abaixo 5%) nessa área do bairro Capela Velha.

Tendo em vista que a SANEPAR está em vias de contratação do Plano de Segurança da Barragem do Passaúna e do seu respectivo Plano de Atendimento Emergencial, constarão ações específicas no Plano de Ação e Investimentos (PAI) deste Plano Diretor, para a tratativa da questão, como, por exemplo: a necessária articulação entre Prefeitura e SANEPAR durante a elaboração do Plano de Segurança e respectivos levantamentos; e a promoção de ações e campanhas de informatização da população sobre a represa, índices de segurança, riscos e ações de contingência e evacuação.

Será também incluso na Minuta da Lei do Zoneamento (*Produto 04*) que, em função da finalização e das indicações dos estudos dos Planos de Segurança da Barragem e de Atendimento Emergencial, as zonas a jusante da represa do Passaúna (ZOCA, ZR-1 e ZR-2), no bairro Capela Velha, deverão ser revisadas e readequadas.

Na região próxima do Rio Iguaçu, por sua vez, a ZOCA é delimitada pela cota de recorrência de cheias de 100 anos, conforme a área de incidência do zoneamento proposto para a AIERI (Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu), disponibilizado pela COMEC para a Prefeitura Municipal.

Na área próxima do Barigui, na divisa leste com Curitiba, a ZOCA coincide com os limites do Refúgio do Bugiu e com a cota de recorrência de 25 anos do rio, em conformidade com o cenário tendencial de risco à inundação constante no Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu na RMC (Suderhsa, 2002).

Cabe destacar que, dentre os fatores que implicam na inaptidão do território à ocupação, grande parte destes já é regulado por legislação federal, como a Lei Federal Nº 6.766/1979 e as resoluções do CONAMA. Portanto, para a composição da Zona de Conservação Ambiental (ZOCA) não foram consideradas as áreas de preservação permanente (APPs), as faixas de domínio federais e estaduais, faixas não edificáveis e áreas de servidão pública das redes de infraestrutura elétrica, dutoviária e ferroviária - áreas impróprias à ocupação reguladas pela legislação federal e estadual. Essas áreas serão referenciadas na Minuta de Lei do Zoneamento (*Produto 04*) como *áreas inaptas ao parcelamento e à ocupação do solo* conforme legislação correlata.

O quadro a seguir apresenta os objetivos principais da ZOCA.

Quadro 3 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Conservação Ambiental.

ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – ZOCA	
OBJETIVOS	▪ conservar, proteger e recuperar as áreas ambientalmente frágeis das áreas de várzea, com presença de aluviões, remanescentes florestais nativos, áreas de preservação e de proteção dos Rios Barigui, Iguaçu e Passaúna, que delimitam a área urbana da Sede Municipal e do Distrito de Guajuvira; ▪ desenvolver ações públicas a exigir medidas de controle geotécnico para a conservação e recuperação de margens de rios, córregos e afluentes; ▪ coibir o parcelamento do solo irregular e proibir o parcelamento do solo regular; ▪ controlar a supressão florestal na zona; ▪ promover a fiscalização intensiva das atividades em articulação com os órgãos estaduais responsáveis; ▪ incentivar a ocupação, usos e atividades, desde que incompatíveis com a proteção ambiental; ▪ promover o enriquecimento florestal, as práticas de manejo sustentável e ações de educação ambiental.

ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – ZOCA**INSTRUMENTOS**

- Transferência do Direito de Construir (*transfere*): o instrumento será aplicado para os imóveis inseridos na ZOCA e, na aplicação do mesmo, valerão os parâmetros de ocupação condizentes com a Zona Residencial 1 (ZR 1).

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.2 ZONA DA APA ESTADUAL DO RIO PASSAÚNA - ZAPA

A Zona da APA Estadual do Passaúna (ZAPA) corresponde ao perímetro da APA instituído pela Lei Estadual Nº 13.027/2000, cujos usos e a ocupação do solo devem atender ao disposto no Decreto Nº 5.063/2001 e alterações - Decretos Nº 10.093/2014 e Nº 8.536/2017 - que regulamentam o zoneamento ecológico econômico da área.

Os parâmetros de uso e de ocupação do solo da ZAPA deverão atender ao disposto na legislação estadual mencionada, exceto a Zona de Preservação de Fundo de Vale (ZPFV), este condizente ao Zoneamento Ecológico Econômico da APA do Passaúna.

Cabe ainda indicar que, na ocasião da readequação dos limites da APA do Rio Passaúna à escala urbana de Araucária, por parte do órgão estadual competente, as zonas limítrofes à área de proteção deverão ser revistas e alteradas em conformidade com os eventuais ajustes. Ou seja, no caso de redução do perímetro da APA, o zoneamento assumido pela área ou lote que ficar descoberto será o da zona urbana contígua ao mesmo, conforme estabelecida pela presente proposta de zoneamento e respectiva Minuta de Lei - apresentada no *Produto 04*.

Recomenda-se que, para a revisão dessas zonas, a Prefeitura Municipal articule-se para garantir que sejam considerados os limites de loteamentos aprovados e as ocupações existentes, levando em conta a hidrografia, o sistema viário municipal e outras referências para a consolidação dos limites físicos dos zoneamentos estadual e municipal.

Será igualmente necessário prever um dispositivo na Minuta de Lei do Zoneamento que preveja a adequação do zoneamento urbano ao zoneamento da AIERI Iguaçu (Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba). Neste caso, são alterações que passarão por um processo semelhante ao descrito acima, tendo em vista que o zoneamento ecológico econômico da AIERI ainda não foi instituído.

Quadro 4 - Objetivos da Zona da APA Estadual do Passaúna.

ZONA DA APA ESTADUAL DO PASSAÚNA – ZAPA	
OBJETIVOS	▪ garantir o controle e a adequação da ocupação e dos usos condizentes com os preceitos de proteção ambiental instituídos pelo Zoneamento Econômico Ecológico da APA Estadual do Passaúna e seu Plano de Manejo; ▪ garantir que sejam cumpridos os objetivos de instituição da APA, como: ▫ assegurar as condições essenciais à recuperação e conservação do manancial destinado ao abastecimento público; ▫ promover a recomposição florestal; ▫ incentivar e compatibilizar os instrumentos que propiciem o uso e ocupação do solo de forma adequada a conservação do manancial; ▫ promover o controle ambiental da área.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.3 ZONA CENTRAL - ZC

A Zona Central (ZC) proposta abrange o centro principal da sede de Araucária e parte da *Área Calma*, proposta pelo Plano de Mobilidade Municipal, cujo objetivo é conformá-la em uma região segura e prioritária à circulação de modais ativos, ou seja, de pedestres e ciclistas.

A ZC incide na área que concentra os principais equipamentos comunitários e institucionais do município, como a sede da Prefeitura Municipal e o Terminal Central de Araucária. Essa área corresponde ao *centro urbano principal* pelos seguintes motivos:

(i) à diversidade de usos e de atividades existentes no local; (ii) ao imaginário coletivo da população araucariense, que identifica a área como tal; e (iii) conforme os resultados obtidos da análise sintática axial desenvolvida para embasar o Plano de Mobilidade, que confirmou o caráter dessa área como sendo a “centralidade topológica” da sede urbana. Ademais, é nesta área que está localizada a maior parte dos imóveis de valor histórico-cultural da cidade.

O quadro síntese a seguir apresenta os principais objetivos da ZC e indica quais os instrumentos urbanísticos que poderão ser aplicados em sua área de abrangência.

Quadro 5 - Objetivos e instrumentos urbanísticos propostos para a Zona Central.

ZONA CENTRAL – ZC	
OBJETIVOS	▪ incentivar a diversidade de usos e de atividades de pequeno a médio porte; ▪ promover a preservação dos imóveis de valor histórico-cultural; ▪ adequar as formas de ocupação do solo à escala do pedestre; ▪ prever os usos e a ocupação do solo em conformidade com a volumetria da paisagem central e histórica; ▪ reduzir a quantidade de vagas para automóveis nas edificações e empreendimentos, incentivando a circulação de modais ativos na região central da cidade em concordância com os preceitos e o projeto para a <i>Área Calma</i>; ▪ promover a densidade construtiva média; ▪ incentivar a conformação de <i>fachadas ativas</i> nas edificações de uso misto.

ZONA CENTRAL – ZC**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

Para os imóveis tombados e histórico-culturais com interesse de preservação e os imóveis de divisa destes:

- Transferência do Direito de Construir (*transfere*);

Para a requalificação da área de entorno do Terminal Central:

- Operação Urbana Consorciada;

Garantia do adequado aproveitamento das infraestruturas urbanas e dos serviços públicos disponíveis:

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.4 ZONA DE CONSOLIDAÇÃO CENTRAL - ZCC

A Zona de Consolidação Central (ZCC) corresponde à área que comporta maior adensamento urbano e, portanto, poderá acomodar maior verticalização e grande diversificação de usos, uma vez que apresenta boa aptidão à ocupação e já dispõe de acesso facilitado aos equipamentos comunitários, às redes de infraestruturas urbanas e aos serviços públicos - como as linhas de transporte público que atendem de maneira satisfatória a região.

A área é delimitada pelo eixo da BR-476 (ao norte), pela Rua Minas Gerais (ao sul) e pelas avenidas Manoel Ribas e Archelau de Almeida Torres, que corresponderão a importantes eixos estruturantes do transporte público coletivo.

A Zona de Consolidação Central incide em uma área que apresenta facilidade de conexão com Curitiba através das avenidas mencionadas - vias arteriais, segundo a hierarquia viária municipal, que partem da área central de Araucária convergindo no ponto de conexão intermodal previsto para a região segundo o Plano de Ação da Lei

Municipal Nº 16/2018. O Parque Cachoeira integra a zona e corresponde a um importante elemento de valorização da paisagem ambiental urbana e um potencial articulador dos espaços públicos livres verdes e de lazer existentes e previstos para a sede de Araucária.

O quadro síntese a seguir apresenta as principais características e objetivos propostos para a Zona de Consolidação Central.

Quadro 6 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Consolidação Central.

ZONA DE CONSOLIDAÇÃO CENTRAL – ZCC	
OBJETIVOS	▪ incentivar a consolidação da ocupação e a densificação construtiva para melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada e tendo em vista a disponibilidade de acesso aos equipamentos e serviços públicos; ▪ permitir maior verticalização através da aplicação conjunta dos instrumentos urbanísticos e adoção de medidas arquitetônicas e urbanísticas sustentáveis, bem como compensatórias, que permitam o aumento dos parâmetros construtivos dos lotes; ▪ incentivar a diversidade de usos e atividades; ▪ qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano; ▪ incentivar a implantação de empreendimentos e atividades de porte médio a grande na região.
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Para utilização dos parâmetros máximos de ocupação e garantia de medidas compensatórias de caráter ambiental e sustentável no imóvel: ▪ Compensação Paisagística; Para garantia do adequado aproveitamento das infraestruturas urbanas e dos serviços públicos: ▪ Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória; ▪ IPTU Progressivo no Tempo; ▪ Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.5 ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO VILA NOVA – ZCVN

A proposição da Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN) tem como objetivo principal promover a continuidade do caráter central, de usos, atividades e da forma de ocupação da Zona de Consolidação Central para o lado oposto da BR-476.

A ZCVN prevê também a conformação de uma centralidade de bairro, similar às áreas de concentração de comércio e serviços indicadas para o Capela Velha e para o Campina da Barra, no entanto, incentiva uma densidade construtiva superior, com maior porte das atividades.

A área do bairro Vila Nova nesta zona possui atualmente terrenos com possibilidade de implantação de áreas livres (parques e praças), abriga uma importante concentração de equipamentos comunitários para o contexto local, dispõe de acesso facilitado aos serviços de transporte público coletivo e, ainda, abriga empreendimentos comerciais e de serviços lindeiros à BR-476, a qual delimita a porção sul da zona.

Quadro 7 - Objetivos e instrumentos da Zona de Consolidação do Vila Nova.

ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO VILA NOVA	
OBJETIVOS	▪ incentivar a diversidade de usos e as edificações de uso misto; ▪ qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano; ▪ previsão de grande disponibilidade e de diversidade de usos de médio a grande porte; ▪ promover a continuidade do caráter central e diverso de usos, atividades e da forma de ocupação da Zona de Consolidação Central para o lado oposto (região norte) da BR-476; ▪ prover adequado aproveitamento das redes de infraestrutura urbana instaladas, dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos disponíveis; ▪ incentivar a ocupação de densidade construtiva média.

ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO VILA NOVA**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

Para utilização dos parâmetros máximos de ocupação e garantia de medidas compensatórias de caráter ambiental e sustentável no imóvel:

- Compensação Paisagística;

Para garantia do adequado aproveitamento das infraestruturas urbanas e dos serviços públicos disponíveis:

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.6 ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO COSTEIRA - ZCCO

A proposição da Zona de Consolidação do bairro Costeira (ZCCO), tal qual proposto para a Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN), tem como objetivo principal promover a continuidade do caráter central, de atividades e da forma de ocupação da Zona de Consolidação Central. Nesse caso, a previsão de continuidade das características da ocupação central é em direção à Rua Minas Gerais, na região sudeste.

A ZCCO prevê também a conformação de uma centralidade de bairro, similar às áreas de concentração de comércio e serviços indicadas para o Capela Velha e para o Campina da Barra, no entanto, incentiva uma densidade construtiva superior.

Quadro 8 - Objetivos e instrumentos da Zona de Consolidação do Costeira.

ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO COSTEIRA	
OBJETIVOS	▪ incentivar a diversidade de usos e as edificações de uso misto; ▪ qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano; ▪ previsão de grande disponibilidade e de diversidade de usos de médio a grande porte; ▪ promover a continuidade do caráter central e diversos dos usos, atividades e da forma de ocupação da Zona de Consolidação Central em direção ao sul da ocupação da cidade; ▪ prover adequado aproveitamento das redes de infraestrutura urbana instaladas, dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos disponíveis; ▪ incentivar a ocupação de densidade construtiva média.
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Para utilização dos parâmetros máximos de ocupação e garantia de medidas compensatórias de caráter ambiental e sustentável no imóvel: ▪ Compensação Paisagística; Para garantia do adequado aproveitamento das infraestruturas urbanas e dos serviços públicos disponíveis: ▪ Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória; ▪ IPTU Progressivo no Tempo; ▪ Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.7 ZONA MISTA DO CAPELHA VELHA - ZMCV

A Zona Mista do Capela Velha (ZMCV) é similar à Zona Mista do Campina da Barra, descrita na sequência, uma vez que em ambas é prevista a conformação de centralidades de bairro, através do incentivo à convergência e à instalação de atividades comerciais e de serviços, bem como à concentração de equipamentos comunitários e serviços públicos.

Atualmente, as quadras que integram a zona proposta já abrigam uma concentração de estabelecimentos de comércio e serviços, porém, de forma pouco desenvolvida.

O bairro Capela Velha corresponde à região urbana com a maior concentração de moradores em irregularidade fundiária, ocupando áreas de fragilidade ambiental e com grande vulnerabilidade social. Considerando a alta densidade dessas ocupações, a proposição da ZMCV objetiva conformar um território de referência à população que reside nas áreas próximas da zona, que estão distantes das facilidades do centro urbano principal.

A associação das Zonas de Consolidação e Zonas Mistas ao norte dos bairros da sede de Araucária é uma proposta que parte da intenção do poder público municipal em consolidar a abrangência e a noção identitária vinculada aos bairros, buscando facilitar a gestão urbana e a desvinculação da população apenas aos loteamentos, mas sim, a porções mais abrangentes e oficiais do território.

Quadro 9 - Objetivos da Zona de Consolidação do Capela Velha.

ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO CAPELA VELHA	
OBJETIVOS	▪ consolidar e incentivar a diversidade de usos não habitacionais e as edificações de uso misto; ▪ qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano; ▪ incentivar a conformação de uma centralidade de bairro que servirá como referência no território à população residente nos loteamentos do entorno, com previsão de grande disponibilidade e diversidade de usos comerciais e de serviços de pequeno a médio porte; ▪ promover a densidade construtiva baixa a média; ▪ incentivar a conformação de <i>fachadas ativas</i> nas edificações de uso misto e parâmetros construtivos diferenciados.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.8 ZONA MISTA DO CAMPINA DA BARRA - ZMCB

A proposta da Zona Mista do Campina da Barra (ZMCB), conforme mencionado no item anterior, tem como intuito incentivar a conformação de uma centralidade de bairro através da indução à instalação de atividades comerciais e de serviços e à concentração de equipamentos comunitários em um local de fácil acesso à comunidade próxima, distante das facilidades do centro urbano principal. Conforme identificado no bairro Capela Velha, as quadras que integram a Zona do bairro Campina da Barra também concentram estabelecimentos de comércio e serviços de forma pouco consolidada, porém, com potencial para intensificação e maior diversificação.

Quadro 10 - Objetivos da Zona de Consolidação do Campina da Barra.

ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO CAMPINA DA BARRA	
OBJETIVOS	▪ consolidar e incentivar a diversidade de usos não habitacionais e as edificações de uso misto; ▪ qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano; ▪ incentivar a conformação de uma centralidade de bairro que servirá como referência no território à população residente nos loteamentos do entorno, com previsão de grande disponibilidade e diversidade de usos comerciais e de serviços vicinais e de vizinhança de pequeno a médio porte; ▪ promover a densidade construtiva baixa a média; ▪ incentivar a conformação de <i>fachadas ativas</i> nas edificações de uso misto e parâmetros construtivos diferenciados.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.9 ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR 1

A Zona Residencial 1 (ZR-1) tem como objetivo principal constituir áreas de amortecimento entre a ocupação urbana e as estruturas ambientais de preservação e de conservação das várzeas e leito dos Rios Barigui, Passaúna e Iguaçu, que abraçam a

área urbana da sede municipal. Parte dessa zona também faz divisa com a Diretriz Metropolitana (PR-423), na qual incide o Eixo de Serviços Gerais (ESG), próximo da divisa sul com Curitiba.

A ZR-1 abrange, portanto, áreas já urbanizadas ou em vias de urbanização que carecem de controle da ocupação, tendo em vista a necessidade de compatibilização entre usos, atividades e tipologias de ocupação com as características do entorno ambientalmente frágil, no qual incide a Zona de Conservação Ambiental (ZOCA).

A conformação da ZR-1 objetiva promover a ocupação de baixíssima densidade, pouca verticalização e usos restritos condizentes com a proximidade de áreas inaptas à ocupação devido às questões ambientais.

Quadro 11 - Objetivos da Zona Residencial 1.

ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR 1	
OBJETIVOS	▪ conformar uma área de amortecimento da ocupação visando a conservação, preservação e proteção das estruturas ambientalmente frágeis do entorno oeste, sul e sudeste do perímetro urbano; ▪ qualificar a paisagem através da valorização das bordas verdes urbanas e da preservação das fragilidades ambientais; ▪ restringir e controlar a ocupação em áreas inaptas, com destaque para as áreas acometidas pela cota de inundação do Rio Iguaçu; ▪ incentivar a consolidação da ocupação de baixa densidade; ▪ incentivar o uso habitacional unifamiliar e a implantação de condomínios habitacionais horizontais; ▪ promover a regularização fundiária urbana e a melhoria habitacional de assentamentos vulneráveis ou sob situação de risco; ▪ restringir atividades incompatíveis com a proximidade da AIERI do Rio Iguaçu, áreas de várzea e de foz do Rio Passaúna e do Rio Barigui.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.10 ZONA RESIDENCIAL 1 DO BARIGUI - ZR 1-B

A Zona Residencial 1 do Barigui (ZR 1-B) compreende área do bairro Barigui, delimitada das pela Av. das Araucárias, pela Av. Centenário e pelo limites da APA do Passaúna. A ZR 1-B tem como principal objetivo o incentivo à conformação de uma centralidade comercial e de serviços na região, cujo porte poderá variar de médio a grande.

4.6.11 ZONA RESIDENCIAL 1 DO GUAJUVIRA - ZR1-G

A Zona Residencial 1 do Guajuvira (ZR 1-G) corresponde a uma porção da Sede do Distrito de Guajuvira e constitui uma área de amortecimento com relação à ocupação urbana, isto porque está localizada próxima de áreas ambientalmente frágeis, fazendo com que esta corresponda a uma ocupação de baixa densidade.

A ZR-1 faz divisa com a área da cota de recorrência de cheias do Rio Iguaçu, e é delimitada pelas seguintes vias:

- Rua Coronel Manoel Gonçalves Ferreira;
- Rua Estanislau Tadeu Ziolkowski e;
- Rua Adão Wojcik.

4.6.12 ZONA RESIDENCIAL 1 EM COTA DE DECORRÊNCIA DE CHEIA - ZR 1-C

A Zona Residencial 1 em cotas de decorrência de cheias (ZR 1-C) é delimitada por áreas ambientalmente frágeis, agindo dentro dos limites das cotas de recorrência de cheia dos Rios Passaúna, Barigui e Iguaçu, conforme o Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu da Região Metropolitana de Curitiba e indicações do órgão ambiental estadual.

Desta forma, a ZR 1-C compreende parte dos bairros Campina da Barra, Centro, Costeira, Iguaçu, Porto das Laranjeiras e na Sede do Distrito de Guajuvira, não sendo adequada sua ocupação intensiva, novos parcelamentos ou o adensamento urbano.

4.6.13 ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR 2

A Zona Residencial 2 (ZR-2) corresponde a maior parte da área urbana, cujo intuito é acomodar uma ocupação urbana de baixa a média densidade, com uso residencial, comercial e de serviços compatíveis com a vizinhança.

Semelhante às demais zonas residenciais, a ZR-2 também desempenha o papel de uma área de transição da ocupação, uma vez que a densidade prevista para sua ocupação é intermediária entre a ZR-1 e a ZR-3 (descrita a seguir). Corresponde, portanto, às áreas urbanas com menor restrição ambiental à ocupação, com exceção da área noroeste, correspondente à proximidade da foz do Rio Passaúna, no bairro Capela Velha.

Quadro 12 - Objetivos da Zona Residencial 2.

ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR 2	
OBJETIVOS	▪ consolidar a ocupação urbana em áreas aptas, usos diversificados e o uso habitacional de média densidade e pouca verticalização; ▪ incentivar o aproveitamento das redes de infraestrutura urbana instaladas, equipamentos públicos existentes e serviços públicos disponíveis; ▪ promover a complementação das redes urbanas de pavimentação, saneamento básico e drenagem; ▪ promover a regularização fundiária urbana e a melhoria habitacional de assentamentos vulneráveis ou sob situação de risco; ▪ restringir o tamanho máximo das quadras e a dimensão máxima de testada de lotes.
INSTRUMENTOS	Para a requalificação e preservação de imóveis e estruturas no bairro Estação: ▪ Operação Urbana Consorciada.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.14 ZONA RESIDENCIAL DE GUAJUVIRA - ZR 2-G

A Zona Residencial 2 de Guajuvira (ZR 2-G) incide na Sede do Distrito de Guajuvira fazendo divisa com a área de cota de recorrência de cheias do Rio Iguaçu e é delimitada pelo eixo ferroviário, assim como pelas seguintes vias: Rua Coronel Manoel Gonçalves Ferreira, Rua Estanislau Tadeu Ziolkowski e Rua Adão Wojcik.

A ZR 2-G adota como principal objetivo a promoção da ocupação residencial, comercial e de serviços de atendimento vicinal e de bairro, cujas ocupações urbanas serão de baixa a média densidades.

4.6.15 ZONA RESIDENCIAL 2 DE LAGOA GRANDE - ZR 2-L

A Zona Residencial 2 de Lagoa Grande (ZR 2-L) abrange o núcleo urbano da comunidade de Lagoa Grande e os lotes com testada para a Rua Miguel Sirota. Tem como principal objetivo promover a ocupação residencial, comercial e de serviços de atendimento vicinal e de bairro, cuja ocupação urbana será de baixa a média densidades.

4.6.16 ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR 3

A Zona Residencial 3 (ZR-3) corresponde às áreas de transição da ocupação urbana, sendo orientada para comportar dinâmicas de média densidade com possibilidade de verticalização. Corresponde à zona residencial com previsão de maior adensamento, se comparada às demais ZRs, principalmente devido à proximidade da área central e à disponibilidade de acesso às redes de infraestruturas urbanas e à capacidade de suporte do meio físico-ambiental à ocupação mais intensiva, razões que levam à promoção de estabelecimentos de comércio e serviço.

A proposta de direcionamento da expansão da mancha urbanizada para áreas aptas, que compõe a ZR-3, permite o incentivo à verticalização por intermédio da

exigência de compensações de caráter ambiental e paisagística nas edificações, parcelamentos do solo e novos empreendimentos.

Quadro 13 - Objetivos da Zona Residencial 3.

ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR 3	
OBJETIVOS	▪ incentivar a consolidação da ocupação e a densificação construtiva para o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, tendo em vista a disponibilidade de equipamentos comunitários e serviços públicos; ▪ compor uma área de transição entre o zoneamento central de alta densidade e as áreas de menor densidade (ZR-2 e ZR-1), limítrofes às grandes estruturas urbanas ambientais e antrópicas; ▪ consolidar o uso habitacional de média densidade; ▪ restringir o tamanho de quadras e a dimensão máxima de testada de lotes.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.17 ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL - ZOE

A Zona de Ocupação Especial (ZOE) compreende os loteamentos residenciais Jardim Alvorada e Parque Thomaz Coelho e corresponde a uma zona específica de transição voltada à instalação gradual de atividades industriais e de apoio logístico de pequeno a médio porte.

A ZOE é delimitada por eixos ferroviários e rodoviários, pelo complexo de distribuição de combustíveis e de derivados de petróleo e gás, bem como por indústrias com atividades de alto impacto socioambiental.

Não serão admitidos novos loteamentos ou subdivisões de lotes desta zona e os loteamentos existentes serão objeto de um projeto municipal específico de reassentamento devido ao risco eminente da ocupação residencial desta área. Os lotes existentes só poderão sofrer unificação.

4.6.18 ZONA INDUSTRIAL 1 - ZR 1 E ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI 2

Reforçando o cunho industrial de Araucária e seu potencial logístico, as zonas de uso predominantemente industrial serão mantidas nas extensas áreas existentes já ocupadas com tal atividade, considerando também a possibilidade de ocupação dos vazios urbanos inseridos nesta delimitação.

As Zonas Industriais 1 e 2 abrangem, portanto, tanto as áreas com instalações e plantas industriais, de distribuição e de logística já consolidadas, quanto áreas com potencial de consolidação e desenvolvimento desse segmento, visando o melhor aproveitamento das infraestruturas existentes e a adequada ocupação das áreas disponíveis e aptas para tal finalidade através de incentivos fiscais pelo Município.

Quadro 14 - Objetivos da Zonas Industrial 1.

ZONA INDUSTRIAL 1	
OBJETIVOS	▪ incentivar a consolidação da ocupação industrial de médio a grande porte, com lote mínimo de 2.000m²; ▪ incentivar a implantação de empreendimentos industriais de moderado a alto impacto socioambiental; ▪ incentivar a implantação de comércio e serviços setoriais de apoio à indústria; ▪ ordenar a implantação e consolidar as redes de infraestrutura necessárias ao desenvolvimento sustentável das atividades industriais; ▪ proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local; ▪ exigir a execução de cortinas verdes no entorno dos empreendimentos, garantindo a qualidade do meio urbano lindeiro das indústrias e de outros empreendimentos causadores de impacto ao entorno.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

A ZI-1 e ZI-2 diferenciam-se pelos usos predominantes pretendidos para cada zona, pelos parâmetros de ocupação do solo, bem como pela localização e abrangência de seus limites físicos; a ZI-1 promove atividades industriais de médio a grande porte, enquanto a ZI-2 promove atividades industriais e de logística de pequeno a médio porte.

Na região próxima da divisa municipal com Curitiba, a ZI-1 abrange o complexo da REPAR, o Pool de Araucária, as demais indústrias e distribuidoras instaladas na porção leste, porção central - no entorno das interseções rodoviária-ferroviária, e ao norte da ocupação urbana - na divisa próxima do acesso à Curitiba. A abrangência da zona também inclui glebas e imóveis vagos para comportar novas atividades industriais, com prioridade para as de impacto socioambiental de nível moderado a alto.

A ZI-2 abrange as instalações industriais da área oeste, no entorno e nas adjacências do pátio de manobras ferroviário e da PR-423, uma área próxima da interseção da Diretriz Metropolitana (PR-423) com a BR-476, bem como imóveis urbanos vagos e igualmente aptos para usos e atividades correspondentes, também priorizando indústrias de baixo impacto, com ênfase a empreendimentos de logística, de distribuição e serviços gerais.

Quadro 15 - Objetivos da Zonas Industrial 2.

ZONA INDUSTRIAL 2	
OBJETIVOS	▪ incentivar a consolidação da ocupação industrial de pequeno a médio porte; ▪ incentivar a implantação de empreendimentos industriais com baixo impacto socioambiental; ▪ incentivar a implantação de condomínios empresariais; ▪ aproveitar a infraestrutura ferroviária e rodoviária existente e promover sua complementação, visando o desenvolvimento das atividades industriais e de logística; ▪ proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local; ▪ exigir a execução de cortinas verdes no entorno dos empreendimentos, garantindo a qualidade do meio urbano lindeiro das indústrias e de outros empreendimentos causadores de impacto ao entorno.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.19 ZONA DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO - ZDT

A Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT) corresponde a uma área estratégica da ocupação urbana, com potencial logístico e apta a abrigar novos empreendimentos industriais de cunho tecnológico, de pesquisa e de inovação.

A ZDT proposta está localizada entre a Av. das Araucárias, Rua Pres. Castelo Branco (diretriz viária conforme projeto geométrico disponibilizado pela Prefeitura) e a Rua Ladislau Genbaroski/ Rua Francisco Orlikoski, abrangendo uma instituição de ensino superior (Facear), o Tecpar (Instituto de Tecnologia do Paraná) e a Fundacem (Fundação Instituto Tecnológico Industrial). Seus objetivos principais são aproveitar as instituições e as redes de infraestrutura disponíveis na região e os imóveis vagos em uma área próxima dos acessos à Curitiba, visando promover a qualificação das demais infraestruturas necessárias ao desenvolvimento industrial de alto valor agregado em Araucária.

Por situar-se entre o limite da Zona da APA Estadual do Passaúna (ZAPA), à oeste, essa Zona especial possui um caráter diferenciado e requer controle de sua ocupação, ainda que delimitada por eixos viários. Portanto, para a ZDT é prevista a conformação de um novo complexo de empresas de tecnologia, tendo como intuito promover o desenvolvimento socioeconômico de Araucária através de novas possibilidades de mercado, resgatando e renovando a importância metropolitana e regional do Município, através da conformação de um complexo de inovação com incentivo à instalação de empreendimentos de baixo impacto ambiental e alto valor agregado.

Quadro 16 - Objetivos da Zona de Desenvolvimento Tecnológico.

ZONA DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO – ZDT	
OBJETIVOS	▪ incentivar a consolidação de uma ocupação industrial diferenciada, de baixo impacto ambiental e de alto valor agregado; ▪ garantir a implantação de infraestrutura de uma área propícia para a instalação de empreendimentos industriais de tecnologia, pesquisa e inovação; ▪ prover incentivos a empreendimentos com atividades compatíveis com o desenvolvimento da cadeia produtiva local e as vocações econômicas; ▪ promover a ampliação das redes de infraestruturas necessárias à instalação a atividades dos empreendimentos; ▪ aproveitar o potencial logístico da área e a aptidão à ocupação por novos empreendimentos industriais de cunho tecnológico, de pesquisa e de inovação; ▪ promover o desenvolvimento socioeconômico de Araucária através de novas possibilidades de mercado, resgatando e renovando a importância metropolitana e regional do Município; ▪ incentivar a inovação colaborativa entre poder público, iniciativa privada e instituições acadêmicas e de pesquisa.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.20 ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO GUAJURIVA - ZEU-G

A Zona de Expansão Urbana do Distrito de Guajuvira (ZEU-G) corresponde às áreas de expansão futura do perímetro urbano do Distrito de Guajuvira, cuja ocupação será condicionada à ocupação da área urbana, conforme será estabelecido na Lei do Perímetro Urbano - *Produto 04*. Vide o *Capítulo 5* deste documento, que trata da aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso para a transformação das áreas rurais em urbanas.

Quadro 17 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Expansão de Guajuvira.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE GUAJUVIRA	
OBJETIVOS	▪ incentivar a implantação de condomínios habitacionais horizontais; ▪ promover a estruturação e a qualificação urbanística; ▪ promover adensamento moderado.
INSTRUMENTO	Para recuperação social e promoção da expansão urbana: ▪ Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.21 ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE LAGOA GRANDE - ZEU-L

A Zona de Expansão Urbana do Núcleo de Lagoa Grande (ZEU-L) corresponde às áreas de expansão futura do perímetro urbano do Núcleo Urbano de Lagoa Grande, cuja ocupação será condicionada, conforme estabelecido na Lei do Perímetro Urbano - *Produto 04*. Vide o *Capítulo 5* deste documento, que trata da aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso para a transformação das áreas rurais em urbanas.

Quadro 18 - Objetivos e instrumentos urbanísticos da Zona de Expansão de Lagoa Grande.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE LAGOA GRANDE	
OBJETIVOS	▪ incentivar a implantação de condomínios habitacionais horizontais; ▪ consolidar a expansão do núcleo urbano de forma ordenada e condizente com a capacidade de suporte do território, equipamentos públicos e infraestruturas disponíveis na região.

INSTRUMENTO

Para recuperação social e promoção da expansão urbana:

- Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.22 SETOR DE INTERESSE HISTÓRICO - SIH

Considerando que grande parte da área central da sede de Araucária também concentra a maior quantidade dos imóveis de interesse de preservação, é proposto um Setor de Interesse Histórico (SIH).

Esse Setor tem como intuito conservar os imóveis de interesse de preservação e controlar a ocupação da paisagem de entorno dessas unidades, em concordância com a escala das edificações e com um dos principais elementos de referência vertical na paisagem central, a Igreja Matriz Nossa Senhora dos Remédios na Praça Dr. Vicente Machado.

Conforme levantamento preliminar realizado pela Secretaria Municipal de Cultura e pelo COMPAC (Conselho Municipal de Patrimônio Cultural), 74 exemplares foram previamente identificados e mapeados, junto de trechos de duas vias pavimentadas com paralelepípedos - Rua Major Sezino Pereira de Souza e Rua Pres. Francisco Xavier da Silva, conforme o Mapa 9, na sequência.

Os imóveis de interesse de preservação podem ser legalmente protegidas por inventário, sendo classificados como de *estruturação* ou *compatibilização*. A realização de um inventário busca preservar as características externas de conjuntos ou edificações consideradas de interesse sociocultural para a preservação de espaços referenciais de memória coletiva, estruturadoras da paisagem e da ambiência urbana.

Frente ao caráter preliminar do levantamento efetuado do patrimônio histórico-cultural de Araucária, é evidente a necessidade de proposição de ações que

busquem comprovar a relevância da salvaguarda dos imóveis com interesse de preservação (*edificações de estruturação*) e controlar a ocupação da paisagem do entorno desses exemplares (*edificações de compatibilização*), em concordância com a escala das edificações.

Apenas posteriormente à realização do estudo será comprovada a relevância da salvaguarda dos imóveis e das vias identificadas pelos órgãos municipais e, nesta lógica, a delimitação do Setor de Interesse Histórico poderá ser revisto, caso necessário, em conformidade com a área dos imóveis e sua visual de abrangência. Na ocasião da readequação deste limite deverão ser considerados também os imóveis do entorno das unidades de interesse, visando o controle de usos e da ocupação da paisagem envoltória.

Há de se considerar também a possibilidade de incluir, após a elaboração do Plano Diretor, em setores especiais com os mesmos objetivos, imóveis com possível valor histórico existentes no bairro Estação e na área urbana do Guajuvira, os quais deverão fazer parte do inventário municipal.

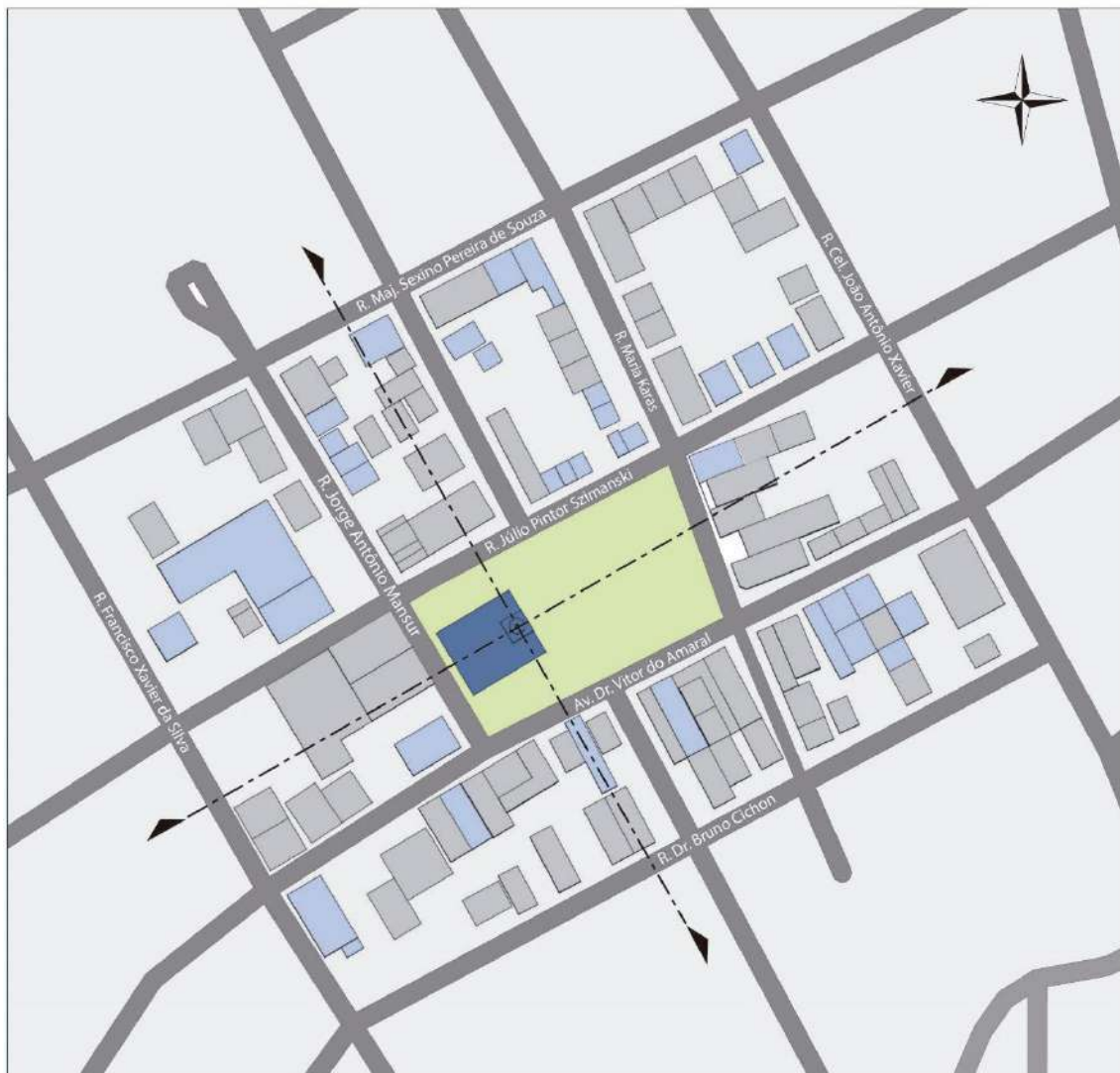
Quadro 19 - Objetivos e instrumentos urbanísticos do Setor de Interesse Histórico.

SETOR DE INTERESSE HISTÓRICO	
OBJETIVOS	- proteger e recuperar o ambiente construído e o espaço urbano, visando a valorização da paisagem e a proteção da memória do Município; - incentivar a restauração dos bens imóveis de interesse de preservação por meio de incentivos urbanísticos; - incentivar a conformação de fachadas ativas nas edificações de uso misto; - prever os usos e a ocupação do solo em conformidade com a volumetria da paisagem central e histórica; - adequar as formas de ocupação do solo à escala do pedestre; - reduzir o número mínimo de vagas de estacionamento para os Usos Comercial e de Serviços, conforme a quantidade estabelecida no Código de Obras e Edificações Municipal, incentivando a circulação de modais ativos na região central da cidade em concordância com os preceitos e o projeto para a Área Calma, previsto pelo Plano Municipal de Mobilidade; - reduzir a circulação de veículos motores de forma a minimizar os possíveis impactos na estrutura dos imóveis de interesse de preservação.
INSTRUMENTO	Para utilização dos parâmetros máximos de ocupação e garantia de medidas compensatórias de caráter ambiental e sustentável no imóvel: Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

As figuras a seguir ilustram o relevo da área e a relação da ocupação do entorno da Praça Dr. Vicente Machado com a Igreja Matriz, que condiz à abrangência do Setor de Interesse Histórico proposto, de caráter prévio ao inventário histórico-cultural.

Figura 9 - Implantação da relação da praça central com as edificações históricas.

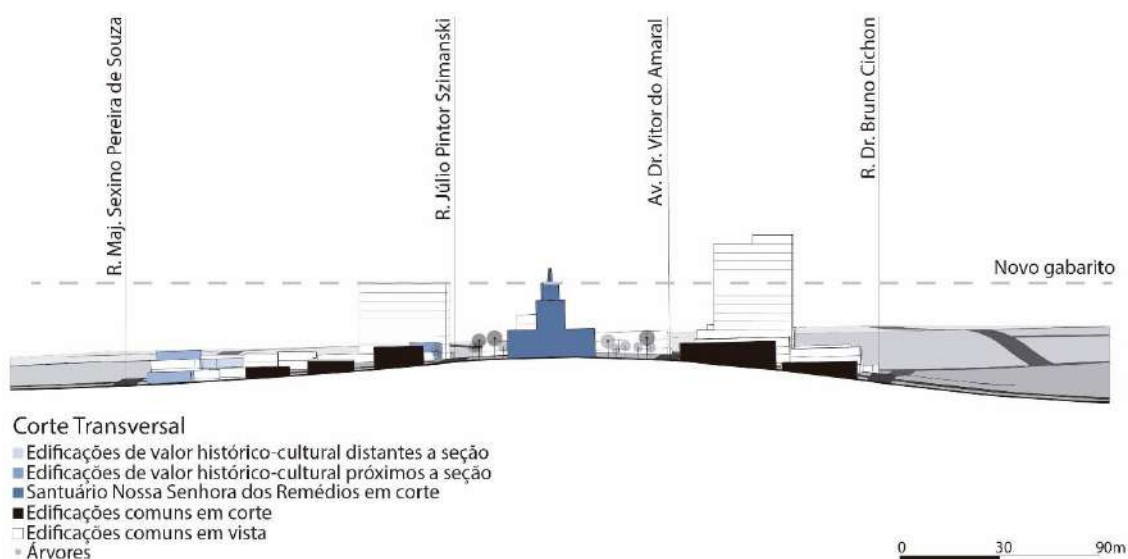


Implantação

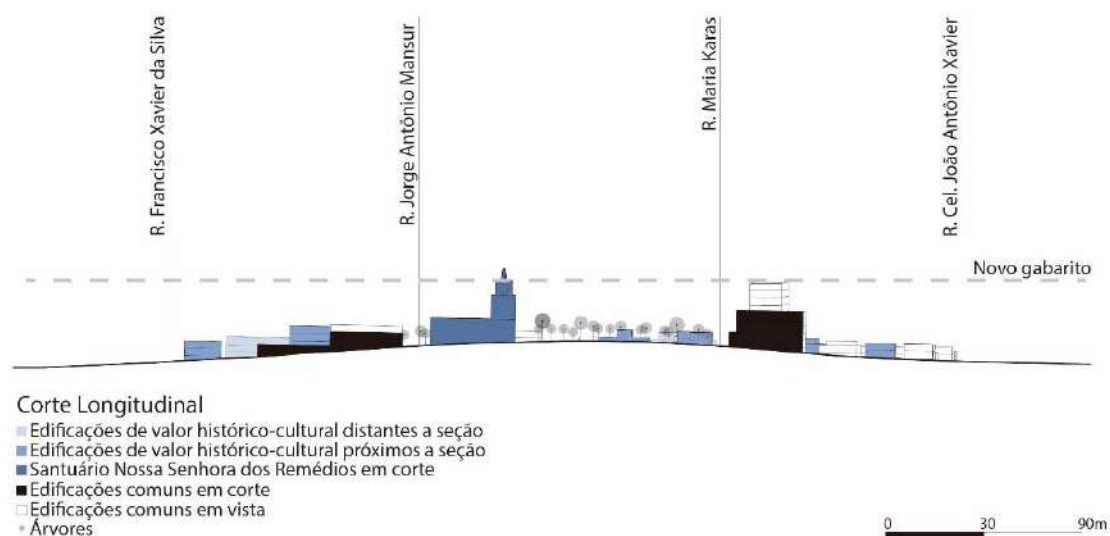
- Edificações de valor histórico-cultural
- Santuário Nossa Senhora dos Remédios em corte
- Edificações comuns em vista
- Árvores

0 30 90m

Fonte: URBTEC™ (2018).

Figura 10 - Corte 1 da relação da praça central com as edificações históricas.

Fonte: URBTEC™ (2018).

Figura 11 - Corte 2 da relação da praça central com as edificações históricas.

Fonte: URBTEC™ (2018).

A instituição de um setor específico de preservação condiz ao 8º princípio da revisão do Plano Diretor de Araucária e as ações correspondentes serão detalhadas no próximo produto, junto do Plano de Ação e Investimentos e das Minutas de Lei.



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

- Ruas de Interesse Histórico - com paralelepípedo
- Sector de Interesse Histórico
- Imóveis de Interesse Histórico:
- 1 - Antiga Usina (fachada). Decreto tombamento: 1981
- 2 - Antigo Posto de Gasolina (hoje Gráfica Exatha)
- 3 - Vila K Casa do Expedicionário Kuriotto, 598
- 4 - Estádio Pedro Nolasco Pizzatto
- 5 - Prédio do Sindicato Rural
- 6 - Hotel Matriz (antigo consultório médico)
- 7 - Casa de Rogério Donatto Kampa
- 8 - Casa da família Klechewski
- 9 - Casa Família Mansur (antigo Correios)

- 10 - Casa (Júlio Szymanski, 125)
- 11 - Casa da família Mikosz
- 12 - Fachada da casa de Alceu Galize
- 13 - Armazém do Durau
- 14 - Monumento ao Expedicionário Araucariense, Mural
- 15 - Bar do Donato (atualmente Cacau Show)
- 16 - Casa da família Klechewski
- 17 - Casa de Repouso atualmente
- 18 - Hospital São Vicente de Paulo
- 19 - Clube União (atualmente EMPARSEG)
- 20 - Santuário N. Sra. dos Remédios, Monu. 100 anos da Imigração Polonesa
- 21 - Casa Azul
- 22 - Secretaria de Agricultura (antiga Dom Ludowy)

- 23 - Casa da Iná (Haiduk)
- 24 - Cantina da Lidia
- 25 - Casa (antiga delegacia)
- 26 - Casa Laranja (Onestálio Guimarães, 421)
- 27 - Casa Paroquial
- 28 - Casa Luna Bistrô (família Mossoni)
- 30 - Farmácia Elkefarma
- 31 - Casa de Vladislava Mossoni
- 32 - Colégio Sagrado Coração de Jesus
- 33 - Casa da Cultura
- 34 - Casa de madeira, 215 (Major Sezino)
- 35 - Reforma de Roupas (antiga alfaiataria)
- 36 - Casa de Leonidas Makarof (antiga farmácia)
- 37 - Casa da Família Alves Pinto

- 38 - Casa do Dr. Amur
- 39 - Casa da família Denis
- 40 - Casa da Yadiwiza
- 41 - Casa de Alceu Cantador
- 42 - Antiga Panificadora Kaminski
- 43 - Casa Fisk
- 44 - Casa de madeira da família Karas
- 45 - Casa (João Pessoa, 65)
- 46 - Casa Nadir Nepomuceno
- 47 - Antiga Câmara Municipal
- 48 - Cinema Galize (atual Loja Paraná)
- 49 - Antigo Posto Telefônico
- 50 - Casa de madeira
- 51 - Casa da Esquina (família Dobjeski)
- 52 - Casa "Salmon"

- 53 - Casa dos Buair
- 54 - Antigo Fórum
- 55 - Arquivo Histórico
- 56 - Casa de Cielli Francheski
- 57 - Vila Romana (hoje)
- 58 - Casa da Família Kasecker
- 59 - Antiga Avicola
- 60 - Casa da Família Stainak
- 61 - Rua Major Sezino, 513
- 62 - Agência de Rendas
- 63 - Casa de Eugênio Ohpis
- 64 - Casa de Antônio França
- 65 - Casa da Família Skraba
- 66 - Cemitério
- 67 - Colégio Dias da Rocha

- 68 - Armazém do Rigori (Antigamente)
- 69 - Casa do Nôno
- 70 - Casa do João Pedreiro (antigo Miudinho)
- 71 - Cia de São Patrício (Antigamente)
- 72 - Prefeitura Municipal de Araucária
- 73 - Colégio Professor Júlio Szymanski
- 74 - Casa da Família Senegaglia
- 75 - Casa dos Charvet (Casa Branca)
- 76 - Casa do Cavalo Baio (Bem tombado)

IMÓVEIS E VIAS DE POSSÍVEL INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

Araucária/PR
Esc. Urbana

Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária (2018)

Adaptado por:
URBTEC TM (2018)

0 0,035 0,07 0,105 0,14 0,175 Km



4.6.23 EIXO DE CONSOLIDAÇÃO - ECON

O Eixo de Consolidação incide nos lotes que fazem frente para as seguintes vias urbanas:

- Av. Archelau de Almeida Torres (entre a Av. Doutor Victor do Amaral e Rua Maranhão);
- Rua Agrimensor Carlos Hasselmann;
- Rua Alfred Charvet;
- Rua Manoel Ribas;
- Rua Maranhão (entre Av. Archelau de Almeida Torres e Rua das Flores);
- Rua Minas Gerais (entre a Rua Manoel Ribas e a Rua das Flores).

Nestas vias é proposta uma ocupação diferenciada do restante da ocupação lindeira, com incentivo ao adensamento, à verticalização e à possibilidade de maiores afastamentos entre as edificações para a ampliação do logradouro público e a provisão de espaços de fruição pública, conformando praças com vistas à diferenciação e à qualificação da paisagem e do ambiente urbano.

A área correspondente ao ECON constitui no principal vetor de crescimento e de adensamento da área urbana de Araucária, devido a seu potencial de adensamento e à capacidade de suporte do território, seja pela disponibilidade de redes de infraestruturas, seja pela acessibilidade a serviços públicos e pela proximidade da área central e de eixos importantes de circulação.

Quadro 20 - Objetivos e instrumentos urbanísticos do Eixo de Consolidação.

EIXO DE CONSOLIDAÇÃO	
OBJETIVOS	▪ incentivar a consolidação da ocupação e a densificação construtiva para melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada e tendo em vista a disponibilidade de acesso aos equipamentos e serviços públicos; ▪ permitir maior verticalização através da aplicação conjunta dos instrumentos urbanísticos e adoção de medidas arquitetônicas e urbanísticas sustentáveis, bem como compensatórias, que permitam o aumento dos parâmetros construtivos dos lotes; ▪ incentivar a diversidade de usos; ▪ qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano; ▪ incentivar a implantação de empreendimentos e atividades de porte médio a grande na região; ▪ incentivar a conformação de <i>fachadas ativas</i>, direcionada para vias específicas e em conformidade com o Plano de Mobilidade; ▪ incentivar a implantação de edificações com recuo aumentado para o alargamento das calçadas e a criação de espaços de fruição - espaços públicos livres como praças, nas áreas em frente à edificação.
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Para utilização dos parâmetros máximos de ocupação e garantia de medidas compensatórias de caráter ambiental e sustentável no imóvel: ▪ Outorga Onerosa do Direito de Construir; ▪ Transferência do Direito de Construir; ▪ Compensação Paisagística. Para garantia do adequado aproveitamento das infraestruturas urbanas e dos serviços públicos: ▪ Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória; ▪ IPTU Progressivo no Tempo; ▪ Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.24 EIXO DE CENTRALIDADE - ECEN

O Eixo de Centralidade (EC) incide nos lotes de frente para as seguintes vias da sede urbana:

- Av. das Cerejeiras;
- Av. das Nações (entre a Av. das Cerejeiras e a PR-423);
- Rua Gralha Azul;
- Av. Independência (entre a BR-476 e a Rua Nossa Senhora dos Remédios);
- Av. Nossa Senhora dos Remédios (entre a Av. Independência e a Rua Alfredo Charvet);
- Rua Albary Pizatto Ferreira (entre Av. Archelau de Almeida Torres e Rua Paulo Alves Pinto);
- Rua Avestruz (entre a Rua Gavião e Rua Tiriva);
- Rua Capivari (entre a Av. Archelau de Almeida Torres e Rua Barigui);
- Rua das Flores (entre a Rua Maranhão e Rua Joaquim de Oliveira Godoy);
- Rua Jardineira (entre a Rua das Flores e a Rua dos Narcisos);
- Rua Luiz Armando Ohpis;
- Rua Roque Saad;
- Rua Santa Catarina (entre a Rua Manoel Ribas e a Rua Papa João XXIII);
- Rua Tiriva (entre a Rua Tesoureiros e a Rua Avestruz).

No Eixo de Centralidade será incentivada a consolidação e a intensificação da ocupação urbana, a qualificação da paisagem, a diversificação de usos e a concentração de estabelecimentos de comércio e serviços de média densidade urbana, incentivando a média verticalização.

O intuito de diferenciar os parâmetros de uso e ocupação dos imóveis situados ao longo dessas vias urbanas refere-se à intenção de consolidar centralidades lineares

que servirão como referências aos bairros e loteamentos interceptados pelos eixos.

Objetiva-se conformar áreas de pertencimento e de identidade à população, com indicação de ações para a transformação da paisagem urbana para maior usufruto do espaço público. A proposta visa induzir a ocupação e a diversificação da paisagem da sede de Araucária ao longo das centralidades lineares, concentrando estabelecimentos em áreas distintas, externas à Zona Central e adjacências. E, conforme já mencionado, quando os eixos estão sobrepostos às demais zonas, seus parâmetros de uso e ocupação são preponderantes.

Quadro 21 - Objetivos e instrumentos urbanísticos do Eixo de Centralidade.

EIXO DE CENTRALIDADE	
OBJETIVOS	- incentivar a conformação de centralidades lineares de referência para os bairros e loteamentos do entorno; - conformar áreas de pertencimento e de identidade à população, com prioridade para o recebimento de ações para a transformação da paisagem urbana e para a intensificação do usufruto dos espaços públicos; - induzir a ocupação e a diversificação da paisagem da Sede de Araucária ao longo de centralidades lineares, descentralizando estabelecimentos de comércio e serviço além da Zona Central (ZC) e sua adjacências; - consolidar e incentivar a diversidade de usos não habitacionais e as edificações de uso misto; - incentivar a conformação de <i>fachadas ativas</i> nas edificações de uso misto e parâmetros construtivos diferenciados, através de incentivos.
INSTRUMENTOS	- Transferência do Potencial Construtivo (<i>recebimento</i>); Para utilização dos parâmetros máximos de ocupação e garantia de medidas compensatórias de caráter ambiental e sustentável no imóvel: - Compensação Paisagística; - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.25 EIXO DE SERVIÇOS GERAIS - ESG

O Eixo de Serviços Gerais (ESG) compreende os lotes de frente para vias com potencial de acomodar usos e atividades de maior porte, com função logística e outros serviços gerais, em uma localização estratégica no território. Incide em áreas com grandes imóveis vagos disponíveis, bem como constituem vias hierarquizadas como *expressas e arteriais*, conforme a legislação vigente, ou seja, possuem previsão de fluxo e caixa viária suficientes para acomodar atividades de maior porte e polos geradores de viagens e de tráfego intenso ou de veículos pesados.

O Eixo de Serviços Gerais proposto na sede urbana incide nas seguintes vias:

- Av. das Nações (entre a Av. dos Pinheirais e a Rua Jorge Tieto Iwasa);
- Rua Jorge Tieto Iwasa (entre Av. das Nações e Av. das Araucárias);
- Av. dos Pinheirais/Rua Curió (entre a PR 423 e a Av. das Nações);
- Rodovia Federal do Xisto - BR-476 (trecho inserido no perímetro urbano da sede, entre o Rio Barigui e Rio Iguaçu);
- Rodovia Estadual Engenheiro Adolar Schultze - PR-423 (trecho inserido no perímetro urbano da sede, entre o Rio Passaúna e o Rio Barigui);
- Rua Luiz Francheschi (entre a Rua Presidente Castelo Branco e a Travessa José Stanczyk);
- Rua Presidente Castelo Branco;
- Travessa José Stanczyk (entre Av. das Araucárias e a Rua Luiz Francheschi).

Quadro 22 - Objetivos do Eixo de Serviços Gerais.

EIXO DE SERVIÇOS GERAIS	
OBJETIVOS	▪ incentivar a consolidação de eixos com empreendimentos de médio a grande porte, de logística e de serviços gerais na área urbana, servindo como atividades de apoio às zonas industriais e ao uso das rodovias; ▪ orientar a instalação de polos geradores de viagens e de tráfego em vias que comportam tal uso (vias expressas e arteriais) e que são estratégicas com relação à possibilidade de escoamento e fluidez; ▪ garantir uma transição mais gradativa, isto é, o amortecimento da ocupação, dos usos e atividades, entre o fluxo gerado nos eixos rodoviários e a ocupação urbana de predominância residencial.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

4.6.26 EIXO DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL - EDI

O Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) compreende os imóveis ao longo das rodovias PR-423 e a BR-476, desde a sede urbana até a divisa oeste do perímetro municipal com Contenda e até o limite da Macrozona da APA Estadual do Rio Verde.

A profundidade máxima dos imóveis que possuírem testada para das vias rurais principais será de 500m (quinhentos metros) de ambos os lados da via, enquanto sua extensão será limitada a 1.000m (mil metros) a partir das rodovias federais e estaduais.

Com relação aos parâmetros de usos, serão permitidos hotéis, postos de gasolina, estabelecimentos de serviços gerais e de porte, comércio e serviços de logística, desde que sejam acessados diretamente pelas vias marginais das rodovias. Na ausência de via marginal, as atividades serão permitidas desde que tenham acesso direto à rodovia através de outro dispositivo de tráfego ou de acesso disponível, conforme indicação dos órgãos rodoviários, não podendo ser abertas vias paralelas aos imóveis. Dessa forma é proposta a ocupação urbana restrita aos lotes lindeiros a ambos os eixos regionais estruturantes, prevendo prioritariamente o incentivo ao uso

industrial, logístico e de serviços de grande porte, que sejam compatíveis com o entorno imediato, ou seja, de baixo impacto à Macrozona Rural.

Quadro 23 - Objetivos do Eixo de Desenvolvimento Industrial.

EIXO DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL - EDI	
OBJETIVOS	▪ orientar a ocupação lindeira dos eixos rodoviários estruturantes; ▪ prever, prioritariamente, incentivo ao uso industrial, logístico e de serviços de médio a grande porte, que sejam compatíveis com o entorno imediato, ou seja, de baixo impacto à Macrozona Rural; ▪ manter ocupação orientada pelo módulo rural mínimo regulamentado pelo INCRA, isto é, com área mínima de parcelamento de 20.000m² (vinte mil metros quadrados); ▪ garantir a implantação das vias marginais nas rodovias para tornar segura a circulação como o acesso aos lotes lindeiros; ▪ garantir a execução de <i>cortinas verdes</i> no entorno dos empreendimentos implantados no EDI, de modo a criar uma área de amortecimento entre as atividades urbanas e rurais, preservando a qualidade de vida e das atividades do meio rural, assim como qualificando a paisagem das rodovias e vias rurais principais.

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

Os mapas na sequência apresentam a proposta do zoneamento urbano para a sede municipal de Araucária, as condicionantes do cenário atual da sede de Guajuvira, que subsidiaram seu zoneamento, a proposta para o zoneamento da sede de Guajuvira e o zoneamento urbano do núcleo de Lagoa Grande.

É importante indicar que, as **zonas urbanas**, conforme apresentadas nos mapas, estão delimitadas essencialmente por limites físicos reconhecíveis no território como cursos d'água, eixos ferroviários, sistema viário, limites de parques e unidades de conservação. Quando zonas distintas estão limitadas por eixos viários, os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão ser atendidos por apenas uma das zonas.

Os parâmetros de uso e de ocupação do solo dos **setores e eixos**, por sua vez,

incidem nos lotes de ambos os lados das vias. Os setores e eixos são preponderantes em relação às zonas, ou seja, os índices urbanísticos dos eixos e setores se sobrepõe aos das zonas.

654.253

659.253

664.253

7.177.660

7.172.660

7.167.660

7.162.660

Campo
Largo

Curitiba

Fazenda
Rio Grande**Zoneamento - Eixos, Zonas e Setores**

- ECEN, Eixo de Centralidade
- ECON, Eixo de Consolidação
- EDI, Eixos de Desenvolvimento Industrial
- ESG, Eixos de Serviços Gerais
- SIH, Setor de Interesse Histórico
- ZAPA, Zona da APA do Rio Passaúna
- ZC, Zona Central
- ZCC, Zona de Consolidação Central
- ZCCO, Zona de Consolidação do Costeira
- ZCVN, Zona de Consolidação do Vila Nova
- ZDT, Zona de Desenvolvimento Tecnológico
- ZI 1, Zona Industrial 1
- ZI 2, Zona Industrial 2
- ZMCB, Zona Mista do Campina da Barra
- ZMCV, Zona Mista do Capela Velha
- ZOCA, Zona de Conservação Ambiental
- ZOE, Zona de Ocupação Especial
- ZR 1 - B, Zona Residencial 1 - Barigui
- ZR 1 - C, Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência
- ZR 1, Zona Residencial 1
- ZR 2, Zona Residencial 2
- ZR 3, Zona Residencial 3

Convenções

- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Estadual Projetada
- Ferrovias
- Sistema Viário
- Cota de Recorrência de Cheias de 25 anos
- Cota de Recorrência de Cheias de 100 anos
- Represa do Passaúna
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal de Araucária
- Municípios Limitrofes

**PROPOSTA DE ZONEAMENTO
URBANO DA SEDE MUNICIPAL****Sede Municipal de Araucária/PR**

Esc. 1:55.000

Fonte:

Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:

URBTEC TM (2018)

Sistema de Projeção:

UTM - Universal Transversa de Mercator

Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S

0 0,55 1,1 1,65 2,2 2,75 Km

**10**

A população estimada para Araucária para 2018, segundo projeções do IBGE, era de 141.410 habitantes. Para os próximos 10 anos (2030), condizente ao horizonte temporal do Plano Diretor, segundo os dados do IPARDES, projeta-se uma população municipal de 176.428 habitantes.

A proposta de zoneamento urbano da sede municipal, da sede de Guajuvira e do núcleo urbano de Lagoa Grande, apresentada neste documento, poderá abrigar até 792.340 habitantes, isto é, a saturação máxima do zoneamento pode comportar uma população cerca de 4,5 vezes maior que a projetada para os próximos 10 anos. Ainda, se comparada ao zoneamento vigente, Lei Municipal Nº 2.160/2010, o zoneamento proposto é um pouco mais próximo da realidade, ainda que bastante superior às projeções populacionais. A saturação populacional do zoneamento vigente indica a possibilidade de chegar a cerca de 989.700 habitantes - 5,7 vezes maior que a projeção para 2030.

Cabe indicar que, para a simulação de saturação do zoneamento proposto, foram descontadas as áreas condizentes às áreas de preservação, conservação e proteção ambientais (ZOCA), incluindo a Zona da APA do Passaúna (ZAPA), e as áreas condizentes aos eixos localizados fora do perímetro urbano (EDI), além de descontada a área correspondente às infraestruturas viárias (cerca de 35% das áreas ocupadas). Utilizou-se como área média das unidades habitacionais, por recomendação da Equipe Técnica Municipal (ETM), unidades de 70m².

As Tabelas a seguir apresentam as simulações de saturação do zoneamento vigente e do zoneamento urbano proposto desenvolvido em conjunto pela Consultoria e Equipe Técnica Municipal (ETM).

Tabela 1 - Simulação do Zoneamento Vigente - Lei Municipal Nº 2.160/2010.

Zoneamento Vigente (2010)		Lote Mínimo (m²)		Simulação por área da zona e/ou setor, coeficiente de aproveitamento e média de habitantes por unidade habitacional										
SIGLA	NOME DA ZONA	Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)	Área da Zona (m²)	Comprimento dos Eixos (m)	Área Líquida da Zona ou Eixo (m²)	Uso Residencial na Zona (%)	Área Residencial na Zona (m²)	Coeficiente de Aproveitamento por Zona ou Eixo (básico ou máximo)	Total de Área Construída (m²)	Área Líquida Construída (m²)	Nº de UH (Unidades Habitacionais)	Média de habitantes/UH (IBGE)	Projeção Populacional
ZR (1)	Zona Residencial	250	10	20.987.064,59	-	11.959.112,57	100	11.959.112,57	1,0	11.959.112,57	8371378,80	119.591	3,35	400.630
ZR (2)	Zona Residencial	360	12	8.994.456,25	-	4.163.917,15	50	2.081.958,57	2,7	5.621.288,15	3934901,70	56.213	3,35	188.313
ZC	Zona Comercial	360	12	2.171.757,39	-	1.411.642,30	50	705.821,15	6,0	4.234.926,91	2964448,84	42.349	3,35	141.870
SS	Setor de Serviços	1.000	15	3.416.594,92	-	2.220.786,70	20	444.157,34	4,0	1.776.629,36	1243640,55	17.766	3,35	59.517
ZI	Zona Industrial	1.000	15	23.772.335,10	-	15.452.017,81	10	1.545.201,78	1,5	2.317.802,67	1622461,87	23.178	3,35	77.646
ZPA	Zona de Proteção Ambiental	-	-	11.126.298,34	-	7.232.093,92	5	361.604,70	0,5	180.802,35	126561,64	1.808	3,35	6.057
ECS	Eixo de Comércio e Serviços	360	12	-	56.082,65	1.682.479,42	50	841.239,71	4,0	3.364.958,84	2355471,19	33.650	3,35	112.726
SS (3)	Setor de Serviços	1.000	15	-	1.645,39	109.692,81	20	21.938,56	4,0	87.754,25	61427,97	878	3,35	2.940
												260.906		989.700

OBSERVAÇÕES: Foi considera que na ZR 70% dos lotes seriam de 250m² e 30% dos lotes de 360m².

(1) Zona Residencial para habitações unifamiliares.

(2) Zona Residencial para habitacional, comércio e serviços vicinais.

(3) Setor de Serviços e Setor de Serviços 2 não foram considerados no cálculo por não pertencerem ao perímetro urbano principal. A Zona da APA do Passaúna também não foi considerada.

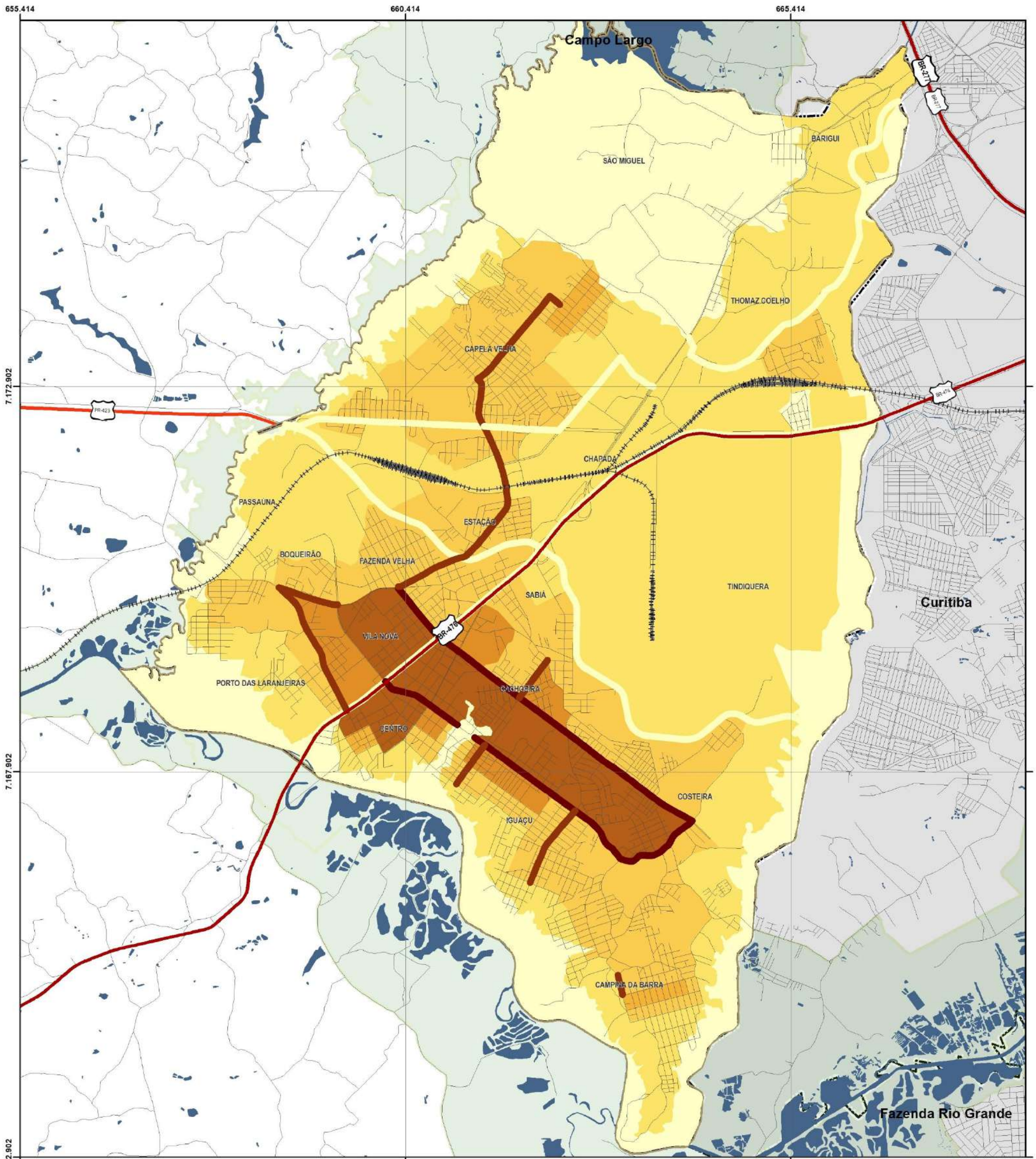
Tabela 2 - Simulação do Zoneamento Urbano Proposto.

Zoneamento Proposto		Lote Mínimo (m²)		Simulação por área da zona, eixo e setor, coeficiente de aproveitamento e média de habitantes por unidade habitacional										
SIGLA	NOME DA ZONA	Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)	Área da Zona (m²)	Comprimento dos Eixos (m)	Área Líquida da Zona (m²)	Uso Residencial na Zona (%)	Área Residencial na Zona (m²)	Coeficiente de Aproveita-mento (Básico ou Máximo)	Total de Área Construída (m²)	Área Líquida Construída (m²)	Nº de UH (Unidades Habitacionais)	Média de hab/UH (IBGE)	Projeção Populacional
ZC	Zona Central	360	12	551.551,99	-	358.508,79	50	179.254,40	4,0	717.017,59	501.912,31	7.170	3,35	24.020
SIH	Setor de Interesse Histórico	360	12	88.134,29	-	57.287,29	50	28.643,64	2,5	71.609,11	50.126,38	716	3,35	2.399
ZMCV	Zona Mista do Capela Velha	360	12	277.823,70	-	180.585,41	50	90.292,70	1,8	162.526,86	113.768,81	1.625	3,35	5.445
ZMCB	Zona Mista do Campina da Barra	360	12	163.517,40	-	106.286,31	50	53.143,16	1,8	95.657,68	66.960,38	957	3,35	3.205
ZCVN	Zona de Consolidação do Vila Nova	360	12	910.305,59	-	591.698,63	50	295.849,32	4,0	1.183.397,27	828.378,09	11.834	3,35	39.644
ZCCO	Zona de Consolidação do Costeira	360	12	1.163.409,50	-	756.216,18	50	378.108,09	4,0	1.512.432,35	1.058.702,65	15.124	3,35	50.666
ZCC	Zona de Consolidação Central	360	12	1.946.221,25	-	1.265.043,81	50	632.521,91	4,5	2.846.348,58	1.992.444,00	28.463	3,35	95.353
ZR3	Zona Residencial 3	360	12	1.970.324,82	-	1.280.711,13	60	768.426,68	3,0	2.305.280,04	1.613.696,03	23.053	3,35	77.227
ZR 2	Zona Residencial 2	360	12	17.876.697,01	-	11.619.853,06	50	5.809.926,53	1,5	8.714.889,79	6.100.422,85	87.149	3,35	291.949
ZR 1	Zona Residencial 1	450	15	7.409.438,57	-	4.816.135,07	30	1.444.840,52	1,0	1.444.840,52	1.011.388,36	14.448	3,35	48.402
ZR 1-B	Zona Residencial 1 - Barigui	450	15	48.517,82	-	31.536,58	30	9.460,97	1,0	9.460,97	6.622,68	95	3,35	317
ZR 1-C	Zona Residencial 1 - Em Cota de Recorrência de cheias	450	15	719.869,25	-	467.915,01	10	46.791,50	1,0	46.791,50	32.754,05	468	3,35	1.568
ZOE	Zona de Ocupação Especial	450	15	161.345,69	-	104.874,70	0	0,00	1,0	0,00	0,00	0	3,35	0
ZI 1	Zona Industrial 1	2.000	20	19.656.464,24	-	12.776.701,76	10	1.277.670,18	1,5	1.916.505,26	1.341.553,68	19.165	3,35	64.203
ZI 2	Zona Industrial 2	3.000	30	4.572.488,67	-	2.972.117,64	10	297.211,76	1,5	445.817,65	312.072,35	4.458	3,35	14.935
ZDT	Zona de Desenvolvimento Tecnológico	1.000	15	1.641.531,75	-	1.066.995,64	20	213.399,13	1,5	320.098,69	224.069,08	3.201	3,35	10.723
ECON	Eixo de Consolidação	360	12	-	9.638,05	289.141,50	50	144.570,75	7,5	1.084.280,63	758.996,44	10.843	3,35	36.323
ECEN	Eixo de Centralidades	360	12	-	12.861,95	385.858,50	50	192.929,25	3,0	578.787,75	405.151,43	5.788	3,35	19.389
ESG	Eixo de Serviços Gerais	1.000	15	-	29.428,24	1.961.882,67	10	196.188,27	1,0	196.188,27	137.331,79	1.962	3,35	6.572
												214.726		792.340

OBSERVAÇÕES: Os Eixos fora do perímetro urbano principal não foram considerados no cálculo por não pertencer ao perímetro urbano principal. Zona da APA do Passaúna (ZAPA) e Zona de Conservação Ambiental (ZOCA) também não foram consideradas.

O Mapa a seguir ilustra como seria a distribuição da população urbana na sede municipal, de acordo com os parâmetros urbanísticos propostos (vide os capítulos a seguir que tratam dos parâmetros de uso e ocupação do solo), considerando o cenário mais extremo possível de ocupação.

No Mapa é possível visualizar as diretrizes de adensamento prioritário ao longo dos eixos que correspondem ao Eixo de Consolidação (ECON) e, em segundo lugar, na áreas da Zona de Consolidação Central (ZCC) e da Zona Central (ZC), na região centro-sul da sede, que correspondem aos territórios aptos à ocupação, melhor infraestruturados e com acessibilidade facilitada aos serviços públicos, ou seja, com o melhor suporte territorial a uma ocupação mais intensiva, adensada e verticalizada - são as linhas e áreas mais escuras do mapa.



Densidade Habitacional Projetada

- 1-50 hab/ha
- 51-100 hab/ha
- 101-200 hab/ha
- 201-300 hab/ha
- 301-400 hab/ha
- 401-500 hab/ha
- 501-600 hab/ha
- >600 hab/ha

Convenções

- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Estadual Projetada
- Ferrovias
- Sistema Viário
- Hidrografia
- Massas D' Água
- Unidades de Conservação
- Proposta de Perímetro Urbano
- Limite Municipal de Araucária

DENSIDADE HABITACIONAL ZONEAMENTO PROPOSTO

Araucária/PR
Esc. 1:50.000
Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)
Adaptado por:
URBTEC TM (2018)
Sistema de Projeção:
UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S



Na sequência, estão espacializadas as propostas de zoneamento urbano da área da sede do Distrito de Guajuvira e do núcleo urbano de Lagoa Grande.

648.488

649.488

650.488

7.168.414

7.167.414

7.166.414

CONDICIONANTES NATURAIS E ANTRÓPICAS DO DISTRITO DE

GUAJUVIRA
Araucária/PR Esc. 1:10.000
Legenda

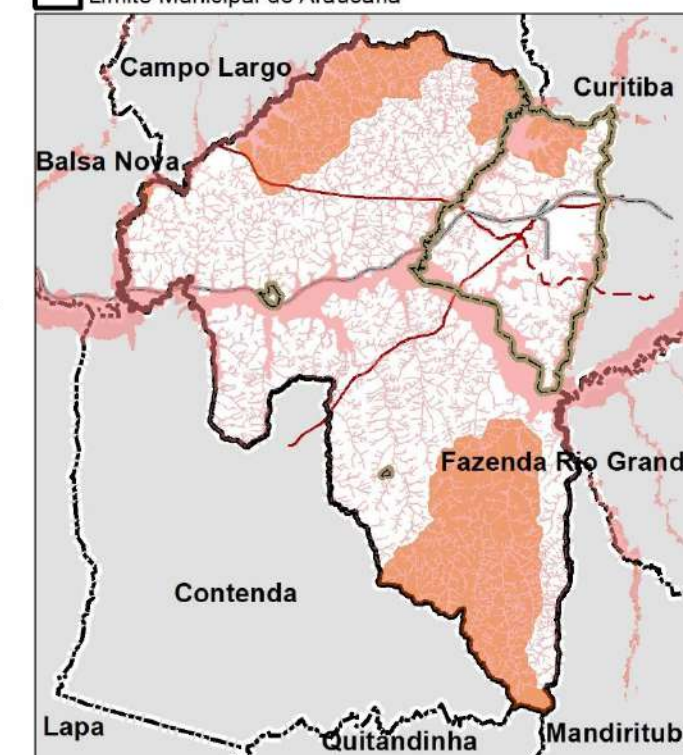
- Praça Guajuvira
- Equipamento de Saúde
- Equipamento de Educação

Hierarquia Viária Municipal

- Via Rural Principal
- Vias Rurais Secundárias
- Via Local
- Diretriz Via Local

Convenções

- Lotes Cadastrados
- |||| Ferrovias
- Áreas inaptas
- Áreas aptas com restrição
- Proposta de Área de Expansão
- Proposta de Perímetro Urbano
- Perímetro Urbano Vigente - Lei Nº 2.491/2012
- Massas D' Água
- Hidrografia
- /// Unidades de Conservação
- Limite Municipal de Araucária

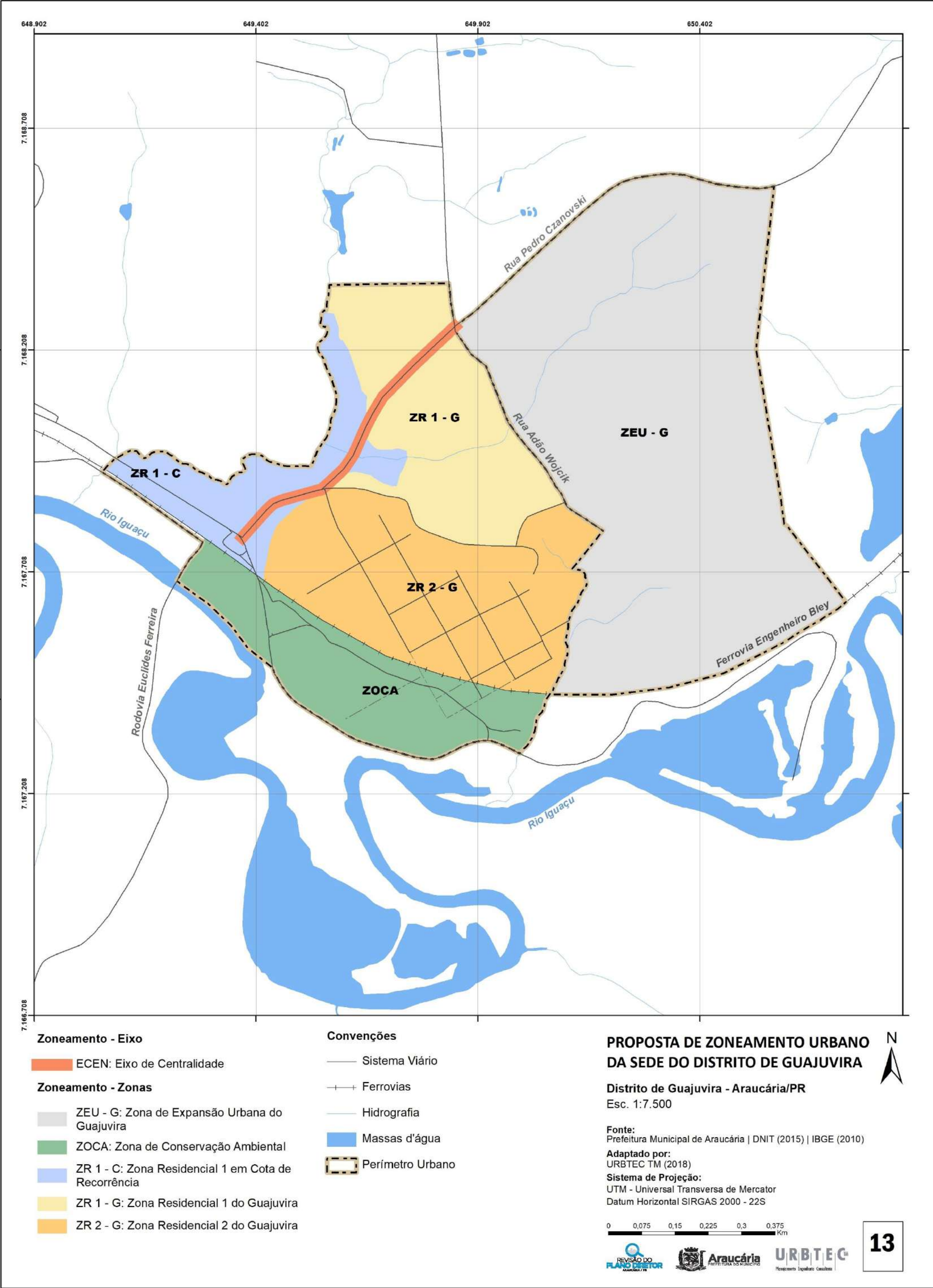


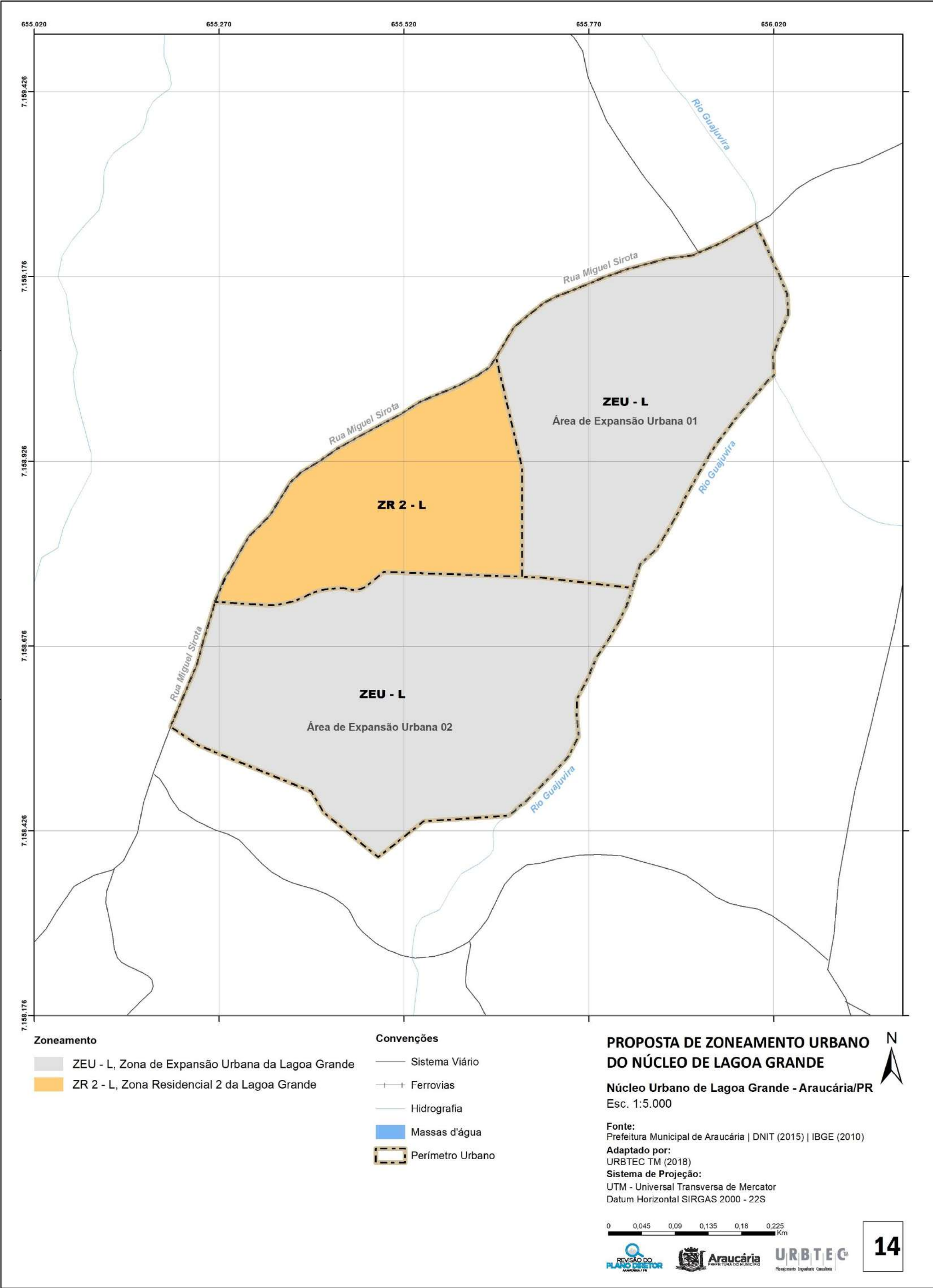
Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por: URBTEC TM (2018) Sistema de Projeção: UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 22S

0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 Km

**12**





4.7 PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Entende-se por *ocupação do solo* o modelo de assentamento urbano que resulta da relação estabelecida entre a área dos lotes e as edificações neles admitidas, que visa a realização dos seguintes objetivos de interesse público:

- garantir às áreas urbanas de Araucária uma distribuição equitativa e funcional da densidade edilícia e populacional, desde que compatíveis com as redes de infraestruturas, serviços e equipamentos públicos de cada porção do território;
- favorecer a qualidade ambiental e a estética urbana, assegurando a insolação, a iluminação e a ventilação das edificações e a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano de Araucária (Tabela 3), apresentada ao final deste capítulo, dispõe sobre os índices de ocupação e aproveitamento admitidos para os lotes integrantes de cada uma das zonas, setor e eixos descritos anteriormente e trata dos seguintes parâmetros:

- Lote Mínimo: área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba ou fração pela qual a área total da gleba pode ser dividida;
- Testada Mínima do Lote: largura do terreno, incluindo os muros laterais, se existirem;
- Testada Máxima do Lote: largura aplicada somente para novos parcelamentos do solo urbano;
- Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o fator numérico estabelecido para cada uso nas diversas zonas, eixos e setores que, multiplicado pela área do lote, define a área total permitida de construção (área computável) nesse mesmo lote;

- CA Mínimo: corresponde à ocupação mínima necessária para que o lote esteja cumprindo sua função social, ou seja, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
- CA Básico: é o fator numérico a ser multiplicado pela área do terreno para obtenção da área total permitida de construção, que define o quanto pode ser construído no lote de acordo com o suporte ambiental e antrópico;
- CA Máximo: que não pode ser ultrapassado; será utilizado para a aplicação dos instrumentos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada (OUC), Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Transferência do Direito de Construir (TDC) e Compensação Paisagística - tais instrumentos urbanísticos e a Compensação Paisagística serão regulamentados por meio de leis municipais específicas;
- Taxa de Ocupação (TO) Máxima: é o percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção da edificação (ou das edificações) e a área total do lote onde se pretende edificar, podendo ou não ser diferenciado entre a BASE e a TORRE, conforme a zona, eixo ou setor;
 - BASE (ou EMBASAMENTO): são os 2 (dois) primeiros pavimentos (térreo e o primeiro pavimento) de uma edificação; é a parte da edificação vinculada ou não à torre, cuja altura, medida da Referência de Nível (RN) até a laje de seu último piso, não ultrapassa 9m, ou com até 2 pavimentos de altura, podendo ser construída sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos, respeitado o recuo frontal e os afastamentos das divisas;

- TORRE: são os pavimentos situados acima da base (ou embasamento), em uma edificação vertical, geralmente composto por pavimentos semelhantes ou idênticos;
- Taxa de Permeabilidade (TP) Mínima: percentual mínimo do lote que deve ser mantida livre e permeável, que permita a infiltração da água no solo, expresso pela relação entre a área não permeabilizada do lote e a área total do lote;
- Altura da Edificação: altura máxima da edificação em determinada zona, medida em número de pavimentos, contados a partir do pavimento térreo; considera-se como altura máxima do pavimento 3m; a altura máxima da BASE, medida a partir da Referência de Nível (RN) até a laje do último piso, é de 9m; na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT) a altura máxima da edificação ficará subordinada aos equipamentos e/ou às infraestruturas relacionados ao processo produtivo;
- Recuo Frontal: corresponde a distância mínima perpendicular entre o alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação, medida em metros, podendo ou não ser diferenciado para a BASE e para os demais pavimentos da edificação (TORRE), conforme zona, eixo ou setor;
- Afastamento das Divisas: é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e dos fundos do lote, medida em metros, podendo ou não ser diferenciada para a BASE e para os demais pavimentos da edificação (TORRE), conforme a zona, eixo ou setor; quando houver abertura, deverá ser atendido o mínimo de 1,50m de afastamento das divisas para o pavimento no nível térreo; e quando não houver abertura, o afastamento das divisas para a BASE da edificação não é obrigatório. Nas zonas, eixos e setores urbanos onde aplica-se o

afastamento “H/8” para a TORRE, sendo H = altura, será admitido o escalonamento dos pavimentos, respeitando-se a medida mínima dos afastamentos das divisas de 2m.

A exigência de recuos frontais mínimos para a edificação considera as situações específicas das vias - hierarquia viária, as características físicas (largura da caixa viária) e a altura prevista para as edificações, sendo justificada pelas seguintes condicionantes:

- necessidade de ampliação da caixa viária;
- necessidade de ampliação da área arborizada junto à via;
- melhoria das condições de insolação, iluminação, ventilação e acústica, com a exigência do recuo zero, para toda a edificação;
- melhoria nas condições de visibilidade de entrada e saída de veículos;
- melhoria da paisagem em ruas estreitas;
- necessidade de ampliação da dimensão da calçada, com a exigência do recuo zero apenas para o pavimento térreo ou ainda, para toda a edificação.

O uso e a ocupação do solo urbano são talvez os principais definidores da qualidade ambiental e urbanística. A proposta entre os índices listados e outros instrumentos busca-se a flexibilização dos critérios relativos ao USO, gerando novas centralidades e subcentralidades, desde que não exista uma incompatibilidade entre esses usos, o que evita a monotonia. Busca-se incentivar a OCUPAÇÃO com compensações ambientais e financeiras para minimizar e compensar os impactos nos espaços públicos.

Junto os parâmetros de ocupações anteriormente listados, é proposta a aplicação das **fachadas ativas**, que correspondem a uma possibilidade de ocupação do solo no pavimento térreo, relacionada ao uso do solo misto, comercial ou de serviços, com o objetivo de promover a interação dessas atividades com os espaços públicos,

gerando vitalidade ao espaço urbano.

Figura 12 - Fachadas ativas de King William Walk, em Greenwich.



Fonte: Implementação de incentivos à fachada ativa em edifícios já construídos - Caos Planejado (2017) - <https://caosplanejado.com/implementacao-de-incentivos-a-fachada-ativa-em-edificios-ja-construidos/>. Acesso em 05/2019.

A fachada ativa é aplicável no andar térreo de edificações com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública e deverá ser aplicada nos imóveis contidos na Zona Central (ZC), Setor de Interesse Histórico (SIH), Zona de Consolidação Central (ZCC), Eixo de Consolidação (ECON), Eixo de Centralidade (ECEN), Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN), Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO), Zona Mista do Capela Velha (ZMCV) e Zona Mista do Campina da Barra (ZMCB).

A fachada ativa, ocupada pelos usos mistos, comercial ou de serviços em Araucária, deverá:

- apresentar, no mínimo, 60% de permeabilidade visual na forma de portas, janelas, vitrines ou similares, voltados para o logradouro público;
- a fachada ativa e o logradouro público devem estar fisicamente integrados, com acesso irrestrito, não podendo ser vedados com muros

ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ocupados por vagas de garagem ou usados para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros. A fachada ativa e o logradouro público deverão estar fisicamente integrados, com acesso irrestrito, podendo ser utilizados para manobra de veículos e/ou embarque e desembarque de passageiros apenas quando houver *Habitação Transitória* na TORRE.

Tabela 3 - Proposta de Parâmetros de Ocupação do Solo do Zoneamento.

MACROZONA URBANA		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO														
		INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	DIMENSÕES DO LOTE			COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL MÍN. (m)			AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m)	
ÁREA MÍN. (m²)	TESTADA (m)		BASE	TORRE	BASE (B) (I) (O)			TORRE	FACHADA ATIVA (D)			BASE (O)	TORRE			
	MÍN.					MÁX.										
ZC	Zona Central	Transferência do Direito de Construir - Transfere E/OU Operação Urbana Consorciada Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística (G)	360	12	120	MÍNIMO	0,5	70%	60%	20%	7	0 - 5,00 (C) (D)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
						BÁSICO	4,0									
SIH	Setor de Interesse Histórico	Transferência do Direito de Construir - Transfere Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística (G)	360	12	120	MÍNIMO	0,5	70%	70%	20%	4	0 - 5,00 (C) (D)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
						BÁSICO	2,5 (M)									
ZMCV	Zona Mista do Capela Velha	-	360	12	120	BÁSICO	1,8 (N)	65%	65%	20%	4	0 - 5,00 (C) (D)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	Mín. 2,00m
ZMCB	Zona Mista do Campina da Barra	-	360	12	120	BÁSICO	1,8 (N)	65%	65%	20%	4	0 - 5,00 (C) (D)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	Mín. 2,00m
ZCVN	Zona de Consolidação do Vila Nova	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística (G)	360	12	120	MÍNIMO	0,3	65%	55%	25%	4	0 - 5,00 (C) (D)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
						BÁSICO	3,0									
						MÁXIMO	4,0	60%	50%	30%	7					
ZCCO	Zona de Consolidação do Costeira	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística (G)	360	12	120	MÍNIMO	0,3	65%	55%	25%	4	0 - 5,00 (C) (D)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
						BÁSICO	3,0									
						MÁXIMO	4,0	60%	50%	30%	7					
ZCC	Zona de Consolidação Central	Transferência do Direito de Construir - Recebe Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística (G)	360	12	120	MÍNIMO	0,3	70%	60%	20%	7	0 - 5,00 (C) (D)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
						BÁSICO	3,5									
						MÁXIMO	4,5	65%	55%	25%	10					
ECON	Eixo de Consolidação	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 (G) (H)	360	12	120	MÍNIMO	0,3	70%	60%	20%	7	0 - 5,00 (C) (D) (H)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura)	Mín. 2,00m
						BÁSICO	3,5									
						MÁXIMO	4,5	65%	55%	25%	10					
						MÁXIMO	7,5	65%	50%	25%	20					

MACROZONA URBANA		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO														
		INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	DIMENSÕES DO LOTE			COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL MÍN. (m)			AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m)	
			ÁREA MÍN. (m²)	TESTADA (m)				BASE	TORRE			BASE (B) (I) (O)	TORRE	FACHADA ATIVA (D)	BASE (O)	TORRE
SIGLA	NOME ZONA, EIXO OU SETOR			MÍN.	MÁX.											
ECEN	Eixo de Centralidade (J)	Transferência do Direito de Construir - Recebe	360	12	120	MÍNIMO	0,5	65%	65%	20%	4	0 - 5,00 (C)	5,00 (C)	SIM	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
		Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo				BÁSICO	2,5									
		Outorga Onerosa do Direito de Construir OU Compensação Paisagística (G)				MÁXIMO	3,0	60%	50%	25%	7					
ZR 3	Zona Residencial 3	Compensação Paisagística (G)	360	12	120	BÁSICO	2,5	65%	65%	20%	4	5,00	5,00	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	Mín. 2,00m
						MÁXIMO	3,0	60%	50%	25%	7					
ZR 2	Zona Residencial 2	Operação Urbana Consorciada - Bairro Estação	360	12	120	BÁSICO	1,5	60%	60%	25%	4	5,00	5,00	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	Mín. 2,00m
ZR 2-G	Zona Residencial 2 do Guajuvira	-	360	12	120	BÁSICO	1,5	60%	60%	25%	4	5,00	5,00	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	Mín. 2,00m
ZR 2-L	Zona Residencial 2 de Lagoa Grande	-	360	12	120	BÁSICO	1,5	60%	60%	25%	4	5,00	5,00	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	Mín. 2,00m
ZR 1	Zona Residencial 1 (K)	-	450	15	NA	BÁSICO	1,0	50%	NA	25%	2	5,00	NA	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	NA
ZR 1-B	Zona Residencial 1 do Barigui	-	450	15	NA	BÁSICO	1,0	50%	NA	25%	2	5,00	NA	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	NA
ZR 1-G	Zona Residencial 1 do Guajuvira	-	450	15	NA	BÁSICO	1,0	50%	NA	25%	2	5,00	NA	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	NA
ZOE	Zona de Ocupação Especial	-	Não é permitido parcelamento ou subdivisão, apenas unificação de lotes			BÁSICO	1,0	50%	NA	25%	2	10,00	NA	NÃO	5,00m	5,00m
ZI 1	Zona Industrial 1	-	2.000	20	-	BÁSICO	1,5	50%	50%	25%	NA (F)	15,00	15,00	NÃO	5,00m	5,00m
ZI 2	Zona Industrial 2	-	3.000	30	-	BÁSICO	1,5	50%	50%	25%	NA (F)	15,00	15,00	NÃO	5,00m	5,00m

MACROZONA URBANA		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO														
		INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	DIMENSÕES DO LOTE			COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL MÍN. (m)			AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m)	
			ÁREA MÍN. (m²)	TESTADA (m)				BASE	TORRE			BASE (B) (I) (O)	TORRE	FACHADA ATIVA (D)	BASE (O)	TORRE
SIGLA	NOME ZONA, EIXO OU SETOR			MÍN.	MÁX.											
ZDT	Zona de Desenvolvimento Tecnológico	-	1.000	15	-	BÁSICO	1,5	65%	65%	25%	4 (E)	10,00	10,00	NÃO	Mín. 2,00m	H/8 (Mín. 2,00m)
ESG	Eixo de Serviços Gerais (A)	-	1.000	15	-	BÁSICO	1,0	50%	50%	25%	4 (A) (E)	15,00	15,00	NÃO	Mín. 2,00m	H/8 (Mín. 2,00m)
EDI	Eixo de Desenvolvimento Industrial (A)	-	20.000	-	-	BÁSICO	0,5	35%	35%	30%	4 (A) (E)	15,00	15,00	NÃO	5,00m	5,00m
ZEU-G	Zona de Expansão Urbana do Guajuvira	Outorga Onerosa de Alteração de Uso	450	15	NA	BÁSICO	1,0	50%	NA	25%	2	5,00	NA	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	NA
ZEU-L	Zona de Expansão Urbana de Lagoa Grande	Outorga Onerosa de Alteração de Uso	360	12	NA	BÁSICO	1,0	50%	NA	25%	2	5,00	NA	NÃO	0m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	NA
ZOCA	Zona de Conservação Ambiental (L)	Transferência do Direito de Construir - <i>Transfere</i> (L)	Não é permitido parcelamento			BÁSICO	0,1	10%	NA	70%	2	NA	NA	NÃO	5,00m	NA
ZAPA	Zona da APA do Rio Passaúna	-	Conforme o Decreto Estadual Nº 5.063/2001, alteração Nº 10.093/2017, ou outro que o atualize													
MACROZONA RURAL		-	20.000	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	15,00	15,00	NA	10,00	NA

OBSERVAÇÕES - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

- (A) Para profundidade ou altura superiores à máxima, será necessário comprovação de sua viabilidade urbanística e técnica, submetida à aprovação do Comitê Municipal de Urbanismo (CMU) e do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD).
- (B) 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.
- (C) O recuo mínimo será obrigatório para os Usos Habitacionais e Usos Comunitários.
- (D) 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.
- (E) Será permitido a altura máxima de até 20m (vinte metros) para equipamentos e/ou infraestruturas relacionados com o processo produtivo e o máximo de 4 (quatro) pavimentos.
- (F) A altura máxima ficará subordinada aos equipamentos e/ou à infraestrutura relacionados com o processo produtivo, e o máximo 4 (quatro) pavimentos para as demais edificações não vinculadas ao processo produtivo.
- (G) 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.

- (H) A Compensação Paisagística nos Eixos de Consolidação (ECON) deverá incluir a estruturação de uma área frontal que caracterize uma área pública livre (praça).
- (I) 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).
- (J) No ECEN incidente na Rua Pedro Czanovski, no perímetro urbano do Distrito de Guajuvira, incidem apenas os parâmetros-padrão de usos deste Eixo, enquanto os parâmetros de ocupação correspondem aos das zonas subjacentes, isto é, da Zona Residencial 1 do Guajuvira (ZR 1-G) e da Zona Residencial 2 do Guajuvira (ZR 2-G).
- (K) Os parâmetros de ocupação do solo da ZR-1 são os mesmos para os imóveis da zona ZR 1-C (Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheias). Os parâmetros de usos são os constantes na Tabela de Parâmetros de Usos. Na ZR 1-C não é adequada ocupação intensiva, novos parcelamentos do solo ou adensamento urbano, para a qual serão exigidas medidas especiais para a ocupação do solo.
- (L) 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).
- (M) 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.
- (N) 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.
- (O) Será obrigatória a execução de *cortinas verdes*, conforme lei municipal específica que as regulamentará, no entorno, isto é, no recuo frontal e nas divisas laterais e de fundos dos lotes, dos empreendimentos industriais e dos empreendimentos causadores de impacto no entorno, situados na Zona Industrial 1 (ZI 1), na Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI).

4.8 PARÂMETROS DE USO DO SOLO

O uso do solo das zonas, setores e eixos urbanos (descritos no *Capítulo 4.6*) está vinculado à garantia das funções sociais da cidade expressas nas atividades de interesse urbano. Os usos do solo urbano no Município de Araucária serão classificados de acordo com sua capacidade de harmonizar-se ou causar conflitos com os demais usos, especialmente os usos habitacionais.

Os usos do solo serão classificados quanto aos parâmetros de uso, categorias, naturezas e portes, descritos a seguir.

Quanto ao *grau de adequação*, os usos seriam classificados em:

- ADEQUADOS (A): compreende os usos e respectivas atividades que são compatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente e não apresentam conflitos com o seu entorno, sendo seu processo de aprovação direto e simplificado;
- CONDICIONADOS (C): compreende os usos e respectivas atividades que deverão, por sua categoria, porte, natureza ou localização, atender a critérios, procedimentos e/ou contrapartidas diferenciadas e deverão passar por análise prévia do Comitê de Urbanismo, podendo também depender da autorização de órgãos superiores; na aprovação dos usos condicionados poderá ser exigido estudo específico ou documentação adicional, como o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), durante o processo de análise e aprovação do empreendimento, visando determinar a compatibilidade do uso com o entorno; e caso seja comprovado que sua instalação não apresenta riscos, tampouco seja incômoda às atividades do entorno e, desde que não contradiga ou interfira nos demais usos previstos para a zona, setor ou eixo, a mesma poderá ser aprovada pelos órgãos municipais competentes. Os usos condicionados poderão ter os seus alvarás renovados se mantiverem a mesma categoria, natureza e ramo de atividade, ainda que venham a

ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação;

- TOLERADOS (T): compreende os usos e respectivas atividades previamente licenciadas, em desacordo com a legislação vigente e que, no entanto, não apresentam índices de incomodidades e incompatibilidades com a vizinhança. Para essa categoria poderá ser exigido um protocolo de adequações para a permanência da atividade no local, não sendo permitida a realização de obras de ampliação;
- PROIBIDOS (P): compreende as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente e, portanto, não devem ser implantadas.

Esta Equipe Técnica de Consultoria recomenda a inserção de mais uma categoria por grau de adequação de usos – Incentivados – porém a Prefeitura Municipal de Araucária optou pela não inclusão. A sua descrição proposta seria:

- INCENTIVADOS (I): compreende as atividades que podem contar com a previsão de incentivos de natureza fiscal e outros, para sua instalação em determinada zona, por constituir papel relevante no desenvolvimento local; é uma categoria específica da Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT);

A tabela de parâmetros de usos (Tabela 2), ao final deste capítulo, apresenta o zoneamento de usos para as áreas urbanas de Araucária quanto ao grau de adequação. A Equipe Técnica Municipal (ETM), no entanto, solicitou à Consultora a exclusão dos USOS TOLERADOS (T) desta tabela e, desta forma, os USOS PROIBIDOS (P) passaram a abarcar tanto os usos “tolerados”, quanto os usos de fato “proibidos” para a zona, eixo ou setor, conforme a descrição a seguir:

“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, bem como atividades previamente licenciadas, porém, em desacordo com a legislação vigente e que apresentam ou não índices de incomodidades e incompatibilidades com a vizinhança.”

A sugestão da Consultora é de que se mantivesse essa classificação inicial, diferenciando os usos tolerados dos proibidos. Não há como realizar o enquadramento adequado de atividades previamente licenciadas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades adequadas para a respectiva zona, eixo ou setor, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam e não comprometem a segurança e o sossego da vizinhança, sobretudo, com relação aos usos habitacionais unifamiliares.

Quanto à *natureza das atividades*, os usos serão classificados em:

- PERIGOSOS: usos que podem dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e resíduos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- NOCIVOS: usos que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos líquidos ou gases possam poluir a atmosfera, cursos d’água e solos;
- INCÔMODOS: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego; poluição sonora, atmosférica, hídrica, geração de resíduos; exercício de atividade em desacordo com os condicionantes locais e com a legislação vigente, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas condições habitacionais e vivências sociais.

Os usos do solo, segundo suas *categorias*, classificam-se em:

- **HABITACIONAL:** edificações destinadas à habitação permanente, institucional ou transitória;
- **COMUNITÁRIO:** espaços, estabelecimentos ou instalações, públicas ou privadas, destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, culto religioso, edifícios públicos administrativos, dentre outros;
- **COMERCIAL E DE SERVIÇOS:** atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;
- **INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO:** atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;
- **INDÚSTRIA EXTRATIVISTA MINERAL:** atividade de extração de material mineral, localizada preferencialmente na zona rural, condicionada em outras zonas quando a atividade for para a instalação de outros usos, sujeita à análise ambiental e aprovação do Comitê Municipal de Urbanismo (CMU);
- **AGROPECUÁRIA:** atividade caracterizada pela produção de plantas, criação de animais, agroindústrias, aquicultura e similares.

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

As atividades omissas deverão ser analisadas e enquadradas conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta Lei e no Decreto Municipal da categorização, devendo ser enquadradas pelo Conselho

Municipal do Plano Diretor, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

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

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

4.8.1 USO HABITACIONAL

A categoria de uso habitacional compreende os 4 grupos a seguir:

1. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada destinada à moradia, com apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote;
2. HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: destinada à moradia coletiva, subdividida em:

- a) CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL: corresponde aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, com ou sem áreas internas comuns, categorizados em:

CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL PARALELO AO ALINHAMENTO PREDIAL: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através da construção de habitações unifamiliares em série, paralelas ao alinhamento predial,

geminadas ou não, com no máximo 10 (dez) unidades autônomas por empreendimento e acesso direto à via pública;

CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL TRANSVERSAL AO ALINHAMENTO PREDIAL: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através da construção de habitações unifamiliares, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;

CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL MISTO: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através da construção de habitações unifamiliares em série, parte paralelas ao alinhamento predial e parte transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, as quais devem atender às exigências conforme a tipologia;

b) **CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL:** edificações que comportam 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, dispostas verticalmente, com áreas de acesso e de circulação interna comuns, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel.

3. **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA:** destinada a receber hóspedes mediante remuneração, subdividida em:

a) **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1:** *apart-hotel, hotel, hostel, pousada, motel* e similares; quando de porte superior a 25 leitos, sua instalação será permitida apenas em *vias arteriais e vias coletoras*;

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

4. **HABITAÇÃO INSTITUCIONAL:** destinada à assistência social, que abrigue estudantes, crianças, idosos e necessitados, como albergue, alojamento estudantil, asilo, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso e similares; quando relacionada à segurança pública, tais como penitenciárias, delegacia com carceragem e similares, deverá ser

encaminhada para análise do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Os hotéis-fazenda e as pousadas rurais serão permitidos apenas nos imóveis do Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI), nas Zonas de Expansão Urbana (ZEU-G e ZEU-LG) e na Macrozona Rural.

Na Macrozona Rural, as edificações para estadia e/ou alojamento de funcionários e colaboradores das atividades industriais e/ou agroindustriais será permitida apenas dentro do mesmo imóvel que exerça atividade produtiva e desde que esteja relacionada à mesma, sendo proibido o parcelamento do solo.

Os portes dos CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS diferenciam-se em:

- PEQUENO PORTE: até 16 unidades habitacionais autônomas;
- MÉDIO PORTE: de 17 a 50 unidades;
- GRANDE PORTE: acima de 50 unidades até 200 unidades.

O Condomínio de Lotes, por sua vez, é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura. Essa tipologia de ocupação do solo apenas será adequada na Zona Residencial 1 (ZR 1) e na Zona Residencial 2 (ZR 2), será condicionada na Zona Residencial 3 (ZR 3), sendo proibida nas demais zonas, setores e eixos urbanos.

4.8.2 USO COMUNITÁRIO

A categoria de usos comunitários compreende os 4 grupos a seguir:

1. COMUNITÁRIO 1: destinadas a atividades de ensino, esporte, cultura e lazer; tais como:
 - a) Ensino: berçário, pré-escola, centro de educação infantil, escola especial, estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, campus universitário, escola técnica, escola rural, estabelecimento de ensino de 3º grau, ensino técnico e similares;

- b) Esporte, Lazer e Cultura: piscina, auditório, casa de espetáculos artísticos, centro de recreação, estádio, centro de convenções, centro de eventos e exposições, cinema, museu, sede cultural, esportiva e recreativa, sociedade cultural, teatro, biblioteca, zoológico e similares;
2. COMUNITÁRIO 2: destinadas a atividades de atendimento de saúde e assistência social, exceto habitação transitória; tais como: unidade de saúde, hospital, maternidade, pronto-atendimento, centro de referência de assistência social, atendimento de assistência social, ambulatório e similares;
3. COMUNITÁRIO 3: destinadas a cultos religiosos, templos, capela mortuária e similares;
4. COMUNITÁRIO 4: edifícios públicos administrativos municipais, estaduais e federais.

Os portes dos USOS COMUNITÁRIOS 1 e 2 diferenciam-se em:

- PEQUENO PORTE - área total construída até 500m²;
- MÉDIO PORTE - área total construída acima de 500m² até 2.000m²;
- GRANDE PORTE: área total construída acima de 2.000m².

Os portes do USO COMUNITÁRIO 3 diferenciam-se em:

- PEQUENO PORTE - área total construída até 200m²;
- GRANDE PORTE - área total construída acima de 200m².

Para o USO COMUNITÁRIO 4 são admitidos todos os portes.

4.8.3 USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

A categoria de uso comercial e de serviços compreende os 6 grupos a seguir:

1. COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL: atividades comerciais e de prestação de serviços com abrangência de atendimento local, utilização imediata e cotidiana, não incômodas ao entorno, sem potencial de repercussões

- negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;
2. COMERCIAL E DE SERVIÇOS DE BAIRRO: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas a atendimento de determinado bairro ou região, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto;
 3. COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL: atividades comerciais varejistas ou atacadistas, e de prestação de serviços destinadas a atendimento a amplas áreas do território municipal;
 4. COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL: atividades comerciais e de serviços que tendem a formar áreas especializadas no território municipal, subdivididas em:
 - a) COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAIS 1: atividades logísticas, de qualquer porte, além de setores atacadistas, cuja natureza recomende localização em áreas de especialização setorial;
 - b) COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAIS 2: atividades logísticas, de qualquer porte, relacionadas a derivados de petróleo e gás;
 5. SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO: compreende serviços com elevada carga de conhecimento técnico-científico, com caráter estratégico para o desenvolvimento econômico municipal, de qualquer porte, cuja elegibilidade a incentivos de instalação serão definidos por Decreto Municipal;
 6. ATIVIDADES ESPECÍFICAS: atividades peculiares, cuja adequação à vizinhança, ao sistema viário e às condições ambientais dependem de análise especial, em face de elevados níveis de incomodidade e poluição, que compreende as seguintes subcategorias:
 - a) ESPECÍFICA 1: compreende cemitérios, crematórios, ossários e similares;
 - b) ESPECÍFICA 2: compreende postos de combustíveis e comércio

varejista de combustível;

- c) ESPECÍFICA 3: compreende aeroportos, autódromos, kartódromos, centros de controle de voos e clubes de golfe, pista de motocross e similares;
- d) ESPECÍFICA 4: compreende atividades e instalações de infraestruturas específicas relacionadas com geração de energia, reservatórios de água, estação elevatória e tratamento de esgoto, aterro sanitário e similares.

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

- PEQUENO PORTE: área total construída até 200m²;
- MÉDIO PORTE: área total construída acima de 200m² até 800m²;
- GRANDE PORTE: área total construída acima de 800m² até 2.000m²
- PORTE ESPECIAL: área total construída acima de 2.000m².

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

O uso comercial e de serviço VICINAL que se enquadrar na classificação de *médio porte* será automaticamente enquadrado como uso comercial e de serviço DE BAIRRO. Enquanto o uso comercial e de serviço VICINAL ou de BAIRRO que se enquadrar na classificação de *grande porte* será automaticamente enquadrado como uso comercial e de serviço GERAL.

No caso de conjuntos comerciais e/ou de serviços, formando um condomínio integrado, a classificação se dará pela área total das construções. Para o enquadramento dos portes dos usos comercial e de serviços VICINAL, DE BAIRRO e GERAL, a área total será igual ao somatório da área total construída, da área de estacionamento e da área de depósito não coberto.

4.8.4 USO INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO

A categoria de uso industrial compreende os 5 grupos a seguir:

1. INDUSTRIAL 1: atividades industriais de pequeno porte compatíveis com o uso habitacional, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem, bem como atividades manufatureiras, de caráter semi-artesanal, com baixa mobilização de recursos e escala;
2. INDUSTRIAL 2: atividades industriais, de pequeno e médio porte, compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto sobre o meio ambiente e de incomodidade sobre a vizinhança;
3. INDUSTRIAL 3: atividades industriais, de qualquer porte, compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de médio impacto sobre o meio ambiente e de incomodidade sobre a vizinhança;
4. INDUSTRIAL 4: atividades industriais, de qualquer porte, com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, dependendo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
5. INDUSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA: atividades industriais de alta intensidade em conhecimento e tecnologia, centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, em ramos estratégicos para o desenvolvimento municipal, de qualquer porte, cuja elegibilidade a

incentivos de instalação serão definidos por Decreto.

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

- PEQUENO PORTE - área total construída até 200m²;
- MÉDIO PORTE - área total construída acima de 200m² até 800m²;
- GRANDE PORTE - área total construída acima de 800m² até 2.000m²;
- PORTE ESPECIAL: área total construída acima de 2.000m².

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

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

4.8.5 USO INDÚSTRIA EXTRATIVISTA MINERAL

A categoria de uso industrial extrativista mineral compreende as atividades de extração de material mineral, como óleos, gases, água mineral, minerais preciosos, minerais metálicos ou não-metálicos, sendo subdividida em:

- EXTRAÇÃO MINERAL 1: extração de areia, argila e saibro;
- EXTRAÇÃO MINERAL 2: demais atividades minerárias.

A instalação de empreendimentos de extração minerária no Município de Araucária dependerá da autorização e do licenciamento dos órgãos ambientais competentes municipal e estadual e do órgão federal normativo e regulador da

atividade.

4.8.6 USO AGROPECUÁRIA

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

1. AGROINDÚSTRIA 1: conjunto de atividades, de pequeno porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cuja área industrial deva ser contígua à área produtiva do estabelecimento ou cuja produção apresente caráter artesanal e semi-artesanal, com valorização da cultura local;
2. AGROINDÚSTRIA 2: conjunto de atividades, de grande porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cujas cadeias produtivas, nível de correlação com o meio rural e especificidade do impacto recomendem anuência do Comitê Municipal de Urbanismo para instalação na Macrozona Rural;
3. PECUÁRIA, PRODUÇÃO AGRÍCOLA, PRODUÇÃO FLORESTAL, AQUICULTURA E SIMILARES: atividades relacionadas a:
 - a) AGRICULTURA: compreende a produção agrícola; as atividades de semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais e respectivos processos técnicos, de forma que seja cumprida a função social e econômica da propriedade rural e o adequado abastecimento

alimentar;

- b) PECUÁRIA: conjunto de processos técnicos usados na domesticação de gado e outros animais para obtenção de produtos com objetivos econômicos;
- c) PRODUÇÃO FLORESTAL: conjunto de processos técnicos usados na fabricação de produtos madeireiros e não-madeireiros provenientes de florestas, destinados a necessidades socioeconômicas, através de suprimento sustentado de matéria-prima de origem vegetal; inclui métodos naturais que permitem regenerar e melhorar os povoamentos florestais (silvicultura);
- d) PESCA E AQUICULTURA: atividades de cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, implicando a propriedade do estoque sob cultivo equiparada à atividade agropecuária;
- e) HORTICULTURA E FLORICULTURA: cultivo de verduras e legumes (olericultura), plantas frutíferas (fruticultura) e plantas ornamentais (horticultura ornamental, floricultura e paisagismo).

Os portes do USO AGROINDUSTRIAL 1 e AGROINDUSTRIAL 2 diferenciam-se em PEQUENO PORTE, com área total construída até 200m² e de GRANDE PORTE, com área total construída acima de 200m². Para os demais usos, o porte estará relacionado ao processo produtivo.

A tabela a seguir apresenta o zoneamento de usos, considerando as zonas, setores e eixos propostos, conforme o *Capítulo 4.6*, e a classificação de usos e de atividades, apresentadas neste capítulo.

Tabela 4 - Proposta de Tipologias de Usos do Zoneamento.

CLASSIFICAÇÃO DE USOS	PORTE - EXEMPLOS	MACROZONA URBANA																							MACRO- ZONA RURAL
		ZC	SIH	ZMCV	ZMCB	ZCVN	ZCCO	ZCC	ECON	ECEN	ZR 3	ZR 2	ZR 1	ZR 1-B	ZR 1-C	ZI 1(7)	ZI 2	ZDT	ESG	EDI	ZEU- G	ZEU-G	ZOCA	ZOE	
1. USO HABITACIONAL		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	-	A ₁	A	A ₁	A ₁	A	A	A ₁	A	A ₁	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A ₁	P	A
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL	PEQUENO PORTE No máximo 16 unidades	P	C	A	A	A	A	P	P	P	P	A	A	A	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
	MÉDIO PORTE De 17 a 50 unidades	P	P	A	A	A	A	P	P	P	P	A	A	A	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
	GRANDE PORTE De 50 a 200 unidades	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	A	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL	-	A	A	A	A	A	A	A	A ₁₁	A	A	A	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1	<i>Apart-hotel</i> , hotel, <i>hostel</i> , motel, pousada e similares (23)	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	A ₂	P	C	A	A ₂	A	A	A ₂	A ₂	P	P	P
HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2	Motel, hotel-fazenda, pousada rural e similares	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	P	A	A	A	P	P	A
HABITAÇÃO INSTITUCIONAL	Albergue, alojamento, asilo, casas do estudante ou de repouso, orfanato, convento, seminário, internato	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P	P	P ₃	C	P	A	A	P	P	C
2. USO COMUNITÁRIO		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMUNITÁRIO 1	PEQUENO PORTE Área Construída até 500 m²	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	C ₄	C ₄	P ₁₃	C ₄	P	A	A	P ₈	P	A

CLASSIFICAÇÃO DE USOS	PORTE - EXEMPLOS	MACROZONA URBANA																							MACRO- ZONA RURAL
		ZC	SIH	ZMCV	ZMCB	ZCVN	ZCCO	ZCC	ECON	ECEN	ZR 3	ZR 2	ZR 1	ZR 1-B	ZR 1-C	ZI 1(7)	ZI 2	ZDT	ESG	EDI	ZEU- G	ZEU-G	ZOCA	ZOE	
ENSINO, ESPORTE, CULTURA E LAZER	MÉDIO PORTE Área Construída acima de 500 até 2.000m²	A	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	C ₄	C ₄	P ₁₃	C ₄	P	A	A	P ₈	P	C
COMUNITÁRIO 1 ENSINO, ESPORTE, CULTURA E LAZER	GRANDE PORTE Área Construída acima de 2.000m²	C	P	A	A	A	A	A	A	A	C	C	A	P ₈	P	C ₄	C ₄	P ₁₃	C ₄	P	P	P	P ₈	P	C
COMUNITÁRIO 2 SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL	PEQUENO PORTE Área Construída até 500 m²	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	C	C	P	C	P	A	A	P	P	A
	MÉDIO PORTE Área Construída acima de 500 até 2.000m²	A	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	P	P	P	P	C	P	A	A	P	P	C
	GRANDE PORTE Área Construída acima de 2.000m²	C	P	C	C	A	A	A	A	A	C	C	C	P	P	P	P	P	C	P	P	P	P	P	C
COMUNITÁRIO 3 CULTOS RELIGIOSOS E TEMPLOS	PEQUENO PORTE Área Construída até 200m²	A	C	A	A	A	A	A	P	A	A	A	A	A	P	P	P	P	C	P	A	A	P	P	A
	GRANDE PORTE Área Construída acima de 200m²	A	P	A	A	A	A	A	A	A	C	C	C	P	P	P	P	P	C	P	C	C	P	P	C
COMUNITÁRIO 4 EDIFÍCIOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS	Qualquer Porte	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	C	C	A	C	C	A	A	C	P	A
3. USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS (20)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL	PEQUENO PORTE Área Construída até 200m²	A	A	A	A	A	A	A	P ₁₂	A	A	A	A	A	P ₁	A	A	A	C	P	A	A	P	P	C
COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO	PEQUENO PORTE MÉDIO PORTE Área Construída acima de 200 até 800m²	A ₁₄	C	A	A	A ₁₄	A ₁₄	A	A	A	A ₁₄	A ₁₄	A ₁₄	A _{5,14}	P	A	A	P ₁₈	A	C	A ₁₄	A ₁₄	P	A	C
COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL	PEQUENO PORTE MÉDIO PORTE GRANDE PORTE Área Construída acima de 800 até 2.000m²	A ₂₄	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P	P	A	A	P ₁₈	A	A	P	P	P	C	P ₂₂
	PORTE ESPECIAL Área Construída acima de 2.000m²	C	P	C	C	C	C	A	A	C	P	P	P ₉	P	P	P	C	P ₁₈	A	C	P	P	P	P	P

CLASSIFICAÇÃO DE USOS	PORTE - EXEMPLOS	MACROZONA URBANA																							MACRO- ZONA RURAL
		ZC	SIH	ZMCV	ZMCB	ZCVN	ZCCO	ZCC	ECON	ECEN	ZR 3	ZR 2	ZR 1	ZR 1-B	ZR 1-C	ZI 1(7)	ZI 2	ZDT	ESG	EDI	ZEU- G	ZEU-G	ZOCA	ZOE	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 1 - LOGÍSTICA	Qualquer Porte	P	P	P	P	P	P	C	C	C	P	P	C	P	P	A	A	A ₁₈	A	A	P	P	P	A	P
COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 2 - LOGÍSTICA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO E GÁS	Qualquer Porte	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	A	C	P	P	P	A	P
SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO	Qualquer Porte	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	C	C	A	A	P	A	A	P ₁₀	A	P
SERVIÇOS ESPECÍFICOS	Qualquer Porte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESPECÍFICO 1	Qualquer Porte	P	P	P	P	C	C	P	P	P	C	C	P	C	P	P	P	P	P	A	C	C	P	P	C
ESPECÍFICO 2	Qualquer Porte	A	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	P	A	A	A	A	A	C	C	P	A	P
ESPECÍFICO 3	Qualquer Porte	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P ₂₁	P	P	P	C
ESPECÍFICO 4	Qualquer Porte	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	A	A	C	C	C	C	C	C	C	C
4. INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INDUSTRIAL 1	PEQUENO PORTE Área Construída até 200 m²	A	A	A	A	A	A	A	P ₁₅	A	A	A	A	A	P ₁	P	A	P	C	C	A	A	P	P	A
INDUSTRIAL 2	PEQUENO PORTE Área Construída até 200 m² MÉDIO PORTE Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²	P	P	P	P	P	P	C	P	C	C	C	P	P	P	A	A	C ₁₈	A	A ₆	P	P	P	A	P
INDUSTRIAL 3	Qualquer Porte	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	A	C ₁₈	A	A ₆	P	P	P	A	P

CLASSIFICAÇÃO DE USOS	PORTE - EXEMPLOS	MACROZONA URBANA																							MACRO-ZONA RURAL
		ZC	SIH	ZMCV	ZMCB	ZCVN	ZCCO	ZCC	ECON	ECEN	ZR 3	ZR 2	ZR 1	ZR 1-B	ZR 1-C	ZI 1(7)	ZI 2	ZDT	ESG	EDI	ZEU- G	ZEU-G	ZOCA	ZOE	
INDUSTRIAL 4	Qualquer Porte	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	C	C ₁₈	P	P	P	P	P	P	P
INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA	PEQUENO PORTE Área Construída até 200 m²	C	A	A	A	A	A	C	P	A	A	A	A	A	P	A	A	A ₁₉	A	P	A	A	P	A	P
	MÉDIO PORTE Área Construída acima de 200 m² até 800 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	A	A ₁₉	A	A ₆	P	P	P	A	P
	GRANDE PORTE Área Construída de 800 m² até 2.000 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	A	A ₁₉	P	A ₆	P	P	P	A	P
	PORTE ESPECIAL Área Construída acima de 2.000 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	A	A ₁₉	P	A ₆	P	P	P	A	P
5. INDÚSTRIA EXTRATIVA MINERAL		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXTRAÇÃO MINERAL 1 - AREIA, ARGILA E SAIBRO	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	C
EXTRAÇÃO MINERAL 2 - DEMAIS ATIVIDADES	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C
6. AGROPECUÁRIA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AGROINDÚSTRIAL 1 - ARTESANAL, SEMI-ARTESANAL	PEQUENO PORTE Até 200m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A ₁₇	P	P	P	A ₁₇	P	P	C	P	A ₁₆
AGROINDÚSTRIAL 2	GRANDE PORTE Acima de 200m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A ₁₇	P	P	P	A ₁₇	P	P	P	P	C
PECUÁRIA, PRODUÇÃO AGRÍCOLA E FLORESTAL, AQUICULTURA	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	C	P	A

OBSERVAÇÕES - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

- (1) Adequado para Usos Mistos, desde que ambos os usos (Uso Habitacional e Uso Comercial e/ou de Serviços e/ou Industrial) sejam Adequados (A) para a zona, eixo ou setor.
- (2) Exceto motel.
- (3) Adequado para alojamento estudantil.
- (4) Proibidas creches, unidades de ensino infantil e berçários.

LEGENDA:

A	ADEQUADO
C	CONDICIONADO
P	PROIBIDO
-	NÃO APLICÁVEL

- (5) Proibido em vias locais, conforme a hierarquia viária da Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal.
- (6) Proibido quando de pequeno porte.
- (7) Proibido adotar os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Industrial 1 (ZI 1) para lotes limítrofes a referida zona.
- (8) Condicionado para atividades de cultura e de lazer de interesse público.
- (9) Condicionado para a Av. das Araucárias.
- (10) Condicionado para atividades de pesquisa científica, atividades ligadas à educação ambiental, recomposição florística e recuperação de áreas degradadas.
- (11) Adequado para *condomínio habitacional vertical* acima de 4 pavimentos.
- (12) Adequado quando de Uso Misto.
- (13) Adequadas instalação de universidades, centros de formação de profissionais e com desenvolvimento tecnológico, instituições acadêmicas de pesquisa, etc.; e outros equipamentos relacionados aos objetivos da zona.
- (14) Condicionado oficina de funilaria e pintura na zona.
- (15) Adequado no pavimento térreo (BASE) quando de Uso Misto, ou seja, com Uso Habitacional na TORRE da edificação.
- (16) Abatedouro é condicionado.
- (17) Condicionado fábrica de carvão vegetal.
- (18) Condicionado para atividades relacionadas aos objetivos da zona.
- (19) Incentivos construtivos específicos poderão ser definidos por meio de flexibilização de parâmetros de ocupação desde que o empreendimento atenda aos objetivos da zona.
- (20) As atividades de grande porte ou com porte especial não poderão ser instaladas em vias locais.
- (21) Adequado para clube de golfe.
- (22) Condicionado para centro de exposições; centro de eventos e convenções; cooperativas, independente do porte.
- (23) Para as Habitações Transitórias 1, com porte superior a 25 (vinte e cinco) leitos, sua instalação será permitida apenas em vias arteriais e vias coletoras.
- (24) São proibidos estabelecimentos de comércio de fogos de artifício e de artigos de pirotecnia e marmorarias na Zona Central (ZC).

5 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Para que os princípios e as diretrizes expostos ao longo desse documento se materializem no território de Araucária, de maneira a tornar concreta a possibilidade do desenvolvimento municipal sustentável, convergindo com o crescimento econômico, promoção da qualidade de vida e a preservação e conservação ambiental, o Município deve utilizar os *instrumentos urbanísticos* regulamentados por lei federal.

A Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988) apresenta diversos preceitos fundamentais que norteiam a República Federativa do Brasil, estabelecendo as bases do Estado, suas divisões de poderes, as competências dos entes federativos, direitos diversos, além de normas de caráter principiológico que estruturam a regulamentação jurídica nacional, entre mais.

A gestão territorial municipal, assim, é orientada por esse quadro jurídico fundamental, com suas diversas normas, em busca de realizar, no nível local, os objetivos da Carta Magna, como a busca pela mitigação das desigualdades e o desenvolvimento.

Nesse diapasão, o capítulo constitucional versado na política urbana é de particular interesse da gestão municipal. Alguns fundamentos do ordenamento jurídico municipal, em especial, do Plano Diretor, encontram-se justamente nesse capítulo, conforme:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. [...] (BRASIL, 1988, s/p.)

Como se pode observar do excerto anterior, a Constituição Federal de 1988 preceitua que o poder público municipal se oriente por diretrizes fixadas em lei para garantir o desenvolvimento das funções sociais da cidade. Nesse sentido, é concebido o plano diretor, um verdadeiro plano de diretrizes, com normas gerais para a política urbana local.

A Constituição Federal de 1988 apresenta, ainda, uma concepção bastante arrojada da relação entre a cidade e a propriedade urbana. A cidade, como objeto coletivo, é um fenômeno resultante da obra de diversos atores. Nesse sentido, a propriedade privada urbana, atende aos interesses dos particulares, na medida em que esses podem dispor de seu bem para a instalação de casas, edifícios, unidades fabris, pontos comerciais, etc., com significativas variações em seus componentes básicos, como localização, altura, tamanho de lote, finalidade, forma, funcionamento, entre mais.

Por fazer parte de uma obra coletiva, a cidade, a propriedade urbana não atende somente ao interesse do particular, mas precisa se adequar às normativas presentes no Plano Diretor, bem como nas leis dele decorrentes, justamente para garantir que haja realização de um desenvolvimento sustentável, preconizado no artigo 225 da Carta Magna (BRASIL, 1988).

É esse princípio da função social da propriedade privada urbana que dá sustentação para que a regulamentação preveja um zoneamento capaz de evitar o avizinhamiento de usos conflitantes, como atividades produtoras de ruídos e hospitais, ou indústrias potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente e áreas residenciais. Também é esse princípio que permite que se preveja o tombamento de edificações com valor histórico e cultural, ou outras formas de intervenção do Estado na propriedade, até a possibilidade da desapropriação de imóvel.

Em uma abordagem jurídica mais rigorosa, Maria Sylvia Zanella Di Pietro considera que da função social da propriedade repercutem dois aspectos:

[...] o negativo e o positivo. Sob o aspecto negativo, a função social abrange as limitações impostas ao exercício da propriedade com as mais variadas finalidades (segurança, saúde, economia popular, proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico e artístico nacional); inclui as obrigações de não fazer e mesmo certas obrigações de fazer, impostas como condições para o exercício de determinados direitos, por exemplo, a obrigação de adotar medidas de segurança contra incêndios como condição do direito de construir. Sob o aspecto positivo, implica obrigação de fazer consistente no dever de utilização da propriedade (DI PIETRO, 2018).

Segundo o artigo 24 da Constituição Federal, a União apresenta competência para fixar normas gerais sobre direito urbanístico, tendo os Estados a faculdade de suplementar essas normas. A partir dessas normas urbanísticas gerais estabelecidas pela União e, eventualmente suplementadas pelos Estados, é que cabe ao Município legislar especificamente sobre os assuntos de interesse local, conforme o artigo 30 (BRASIL, 1988).

Por essa razão, o capítulo constitucional acerca da política urbana, mencionado acima, apresenta regulamentação federal na forma da Lei Nº 10.257/2001, em que se pode encontrar um rol exemplificativo de instrumentos, conforme o excerto adiante:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - Planejamento municipal, [...]

IV - Institutos tributários e financeiros [...]

V - Institutos jurídicos e políticos:

[...]

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) (BRASIL, 1988, s/p. - grifo nosso).

No âmbito dos instrumentos elencados no artigo 4º, alguns se encontram diretamente ligados à competência municipal, entre os incisos III e VI. No que tange aos instrumentos de planejamento municipal, o Estatuto da Cidade elenca diversos tipos de planos, entre eles:

- Plano diretor - plano de diretrizes para o desenvolvimento do território municipal, com horizonte de aplicação de 10 anos, sendo a referência para diversas normas específicas, como aquelas que preveem direito de preempção, ou a aplicação de IPTU progressivo no tempo;
- disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo - regulamentação voltada para o ordenamento nos níveis de densidade de ocupação do solo, bem como da compatibilização de diferentes tipos de usos (residencial, comercial, industrial, etc.) no território municipal.
- plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento anual - normas voltadas para o provisionamento de recursos segundo as necessidades municipais, destacando metas e prioridades;
- planos, programas e projetos setoriais - documentos voltados para os mais diversos setores, como planos municipais de mobilidade, de recursos hídricos, econômicos, de resíduos sólidos, de saúde, de educação, de defesa civil, etc.

Somados a esses e outros planos, encontram-se os **institutos tributários e financeiros**, a exemplo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU -, um dos tributos que formam a base da arrecadação municipal; a **Contribuição de Melhoria**, “instituída para fazer face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária” (BRASIL, 1966, art. 81, s/p.), além de incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

Os institutos tributários e financeiros têm diversos papéis no processo de gestão municipal. Evidentemente, a formação de condições orçamentárias para a intervenção no território, por meio de um bom balanço arrecadatário, é contada como o mais básico desses papéis. Esses instrumentos, no entanto, ainda podem servir como fatores dissuasórios da especulação imobiliária, como quando há majoração de alíquotas de IPTU em determinadas áreas, ou como parte de esforços de orientação dos investimentos privados, por meio de incentivos e benefícios.

Os **institutos jurídicos e políticos** compreendem aqueles instrumentos baseados no Direito Administrativo, no Direito Ambiental e, até mesmo, no Direito Civil, que apresentam particular interesse para a gestão territorial e urbanística. São ferramentas que partem da intervenção do Estado na propriedade privada, da gestão e afetação de bens públicos de uso comum ou de usos especiais, e, até mesmo, da discricionariedade da gestão pública para atingir os objetivos consentâneos ao interesse público.

Nesse sentido, a Administração Pública Municipal pode se valer da faculdade de intervir na propriedade privada, respeitados os limites legais, e em conformidade com os princípios do Direito Administrativo elencados na Constituição Federal, a saber: *legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência*.

A capacidade da Administração Pública intervir na propriedade urbana decorre da noção jurídica de interesse público, que especificamente pode se manifestar na forma de necessidade pública, utilidade pública e interesse social.

A necessidade pública apresenta um caráter emergencial, como quando, por um incêndio em um edifício, o Poder Público faz requisição de imóvel adjacente para poder fazer evacuação do imóvel em chamas. Hely Lopes Meirelles mostra que necessidade pública

[...] surge quando a Administração defronta situações de emergência, que, para serem resolvidas satisfatoriamente, exigem a transferência urgente de bens de terceiros para o seu domínio e uso imediato (MEIRELLES, 2016, p. 738).

A utilidade pública tem uma natureza mais discricionária, a exemplo da decisão da Administração Pública de desapropriar um imóvel para a instalação da sede de um órgão público, ou ainda, de aplicar o **Direito de Preempção** para aquisição de imóvel para tal finalidade. A utilidade pública “apresenta-se quando a transferência de bens de terceiros para a Administração é conveniente, embora não seja imprescindível” (MEIRELLES, 2016, p. 738).

Por sua vez, o *interesse social* está ligado à ação do Estado para mitigar situações socioeconômicas adversas. Para Meirelles:

[...] o *interesse social* ocorre quando as circunstâncias impõem a distribuição ou o condicionamento da propriedade para seu melhor aproveitamento, utilização ou produtividade em benefício da coletividade ou de categorias sociais merecedoras de amparo específico do Poder Público (MEIRELLES, 2016, p. 738).

Assim, segundo o *interesse público*, diversas formas de intervenção podem ocorrer, com destaque para as limitações administrativas, a servidão administrativa, o tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano, além da desapropriação, elencados no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). São institutos que não requerem a presença, no Plano Diretor, de delimitação prévia de área a eles sujeita.

As limitações administrativas são concebidas por Hely Lopes Meirelles (2016, p. 762) como “toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social”. Na sua aplicação urbanístico-territorial, são normativas que impõem deveres ao particular em relação ao uso que faz de sua propriedade, como quando é estabelecido gabarito predial, medidas de recuo, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, em diplomas como os códigos de obras e lei de zoneamento. Por sua validade *erga omnes*, ou seja, que afeta a todos indistintamente, não há cabimento de indenização. Esse tipo de intervenção do Estado na propriedade privada, assim, pode ser utilizado como instrumento para garantir uma ocupação do

território municipal que garanta que o meio ambiente urbano seja sustentavelmente desenvolvido.

Diversos exemplos de limitações administrativas podem ser aventadas: a altura de edificações pode ser limitada, por exemplo, para que não sejam adensadas áreas com restrições à ocupação, ou para que haja mitigação de sombras e ampliação de luminosidade em áreas de passeio; taxas de permeabilidade podem ser aplicadas para garantir recargas de aquíferos; recuos podem ser previstos para garantia de espaço suficiente a futuras implantações de vagas de estacionamento; entre mais.

Por seu turno, a servidão administrativa

[...] é ônus real de uso imposto pela Administração à propriedade particular para assegurar a realização e conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário (MEIRELLES, 2016, p. 755).

A servidão administrativa impõe ao particular o “ônus de suportar um uso público” (MEIRELLES, 2016, p. 756). Ela não tem o caráter geral, como a limitação administrativa, pois se refere justamente ao caso específico afetado pela condição que exige a intervenção estatal. Naquilo em que houver prejuízo ao particular, é cabível indenização. Exemplos clássicos de servidão administrativa são o ônus de suportar cabeamento em imóvel ou de instalação de aqueduto subterrâneo.

O **tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano**, previsto no artigo 216 da Constituição Federal, articula-se como instrumento para proteção do patrimônio cultural. Nesse interim, segundo o inciso IX do artigo 30 da Carta Magna, aos municípios compete “promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual” (BRASIL, 1988, s/p.).

Segundo Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

Pelo tombamento, o Poder Público protege determinados bens, que são considerados de valor histórico ou artístico, determinando a sua

inscrição nos chamados Livros do Tombo, para fins de sua sujeição a restrições parciais; em decorrência dessa medida, o bem, ainda que pertencente a particular, passa a ser considerado bem de interesse público; daí as restrições a que se sujeita o seu titular (DI PIETRO, 2018, p. 178).

De maneira geral, o tombamento não implica indenização, uma vez que é uma limitação de caráter parcial. No entanto, caso demonstrado prejuízo por parte do particular, é possível que haja pleito por compensação. Pode ser compensado, também, mediante aplicação de transferência de direito de construir.

Da leitura do Decreto-Lei Nº 25/1937 (BRASIL, 1937), a doutrina jurídica brasileira compreende que o tombamento de um imóvel implica servidão administrativa de imóveis avizinados, que passam a não poder fazer obras que impeçam a visibilidade do bem tombado (DI PIETRO, 2018).

O tema apresenta um grande avanço recente na gestão municipal de Araucária, com a Lei Municipal Nº 2.970/2016, que institui a Política Municipal do Patrimônio Cultural de Araucária, em consonância com o preceito de preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural e científico local.

A **desapropriação**, por sua vez, constitui uma forma mais gravosa de intervenção do Estado sobre a propriedade privada. Segundo Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização (DI PIETRO, 2018, p. 299).

Observa-se que essa transferência compulsória tem como fundamento a satisfação do interesse público (necessidade pública, utilidade pública ou interesse

social), que pode se manifestar na necessidade de obtenção de imóveis para ampliação de logradouros, para o estabelecimento de unidades de serviços públicos, entre mais.

A desapropriação pode, ainda, ter um caráter sancionatório, como se entende do artigo 182 da Constituição Federal (BRASIL, 1988). No entanto, por estar ligado a outros instrumentos urbanísticos, esse tipo de desapropriação será tratado adiante.

A concretização dos princípios, diretrizes e ações preconizados neste processo de Revisão do Plano Diretor de Araucária depende de uma adequada utilização dos institutos de intervenção do Estado sobre a propriedade privada observados acima (limitação administrativa, servidão administrativa, tombamento e desapropriação).

O Direito Ambiental brasileiro preconiza a **instituição de unidades de conservação**, elencada na alínea e, inciso V, do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). As unidades de conservação estão previstas no artigo 225 da Constituição Federal, conforme se pode observar abaixo:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

III - definir, em todas as unidades da Federação, **espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos**, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção [...] (BRASIL, 1988, s/p. – grifo nosso);

Entre esses espaços territoriais especialmente protegidos são contadas as unidades de conservação. A definição dessas unidades se encontra na lei que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), Lei Nº 9.985/2000. Segundo esse diploma legal:

Art. 2º Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I - Unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

No SNUC, as unidades de conservação são classificadas em duas categorias, aquelas de proteção integral e aquelas de uso sustentável. Segundo a Lei Nº 9.985/2000:

Art. 7º As unidades de conservação integrantes do SNUC dividem-se em dois grupos, com características específicas:

I - Unidades de Proteção Integral;

II - Unidades de Uso Sustentável.

§ 1º O objetivo básico das Unidades de Proteção Integral é preservar a natureza, sendo admitido **apenas o uso indireto** dos seus recursos naturais, com exceção dos casos previstos nesta Lei.

§ 2º O objetivo básico das Unidades de Uso Sustentável é **compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável** de parcela dos seus recursos naturais. (BRASIL, 2000, s/p. – grifo nosso)

Diante do excerto acima, é possível observar que as *unidades de proteção integral* são mais restritivas, uma vez que permitem apenas uso indireto. Essas unidades de conservação são as estações ecológicas, as reservas biológicas, os monumentos naturais e os refúgios da vida silvestre.

Por outro lado, as *unidades de uso sustentável* procuram concretizar o princípio do desenvolvimento sustentável, ou seja, preveem a possibilidade de uso direto para atividades diversas (habitação, comércio, produção agropecuária, etc.), desde que em padrões adequados para que haja crescimento econômico, conservação ambiental e equidade social. Essas unidades são: as áreas de proteção ambiental, as áreas de relevante interesse ecológico, as florestas nacionais, estaduais ou municipais, as

reservas extrativistas; as reservas de fauna, reservas de desenvolvimento sustentável; e as reservas particulares do patrimônio natural.

Há um caráter eminentemente estratégico nas unidades de conservação para que o planejamento municipal possa garantir qualidade de vida, crescimento econômico e preservação ambiental. Dentro de um município, o sistema de unidades de conservação se manifesta por um encadeamento de diferentes tipos de unidades, com objetivos particulares, distintas competências (União, estados e municípios), e domínios (público ou privado).

Assim, de um bom mosaico de unidades de conservação depende a preservação de áreas ecologicamente relevantes, de áreas de manancial, de espaços particularmente frágeis em termos ambientais, de extensões essenciais para a garantia da qualidade ambiental no território municipal, de manutenção de condições de afastamento do tecido urbano de áreas sujeitas à inundação, movimentos de massa ou outros tipos de eventos capazes de gerar danos à população.

A instituição de unidades de conservação deve ser acompanhada de participação social, boa gestão, implantação de planos de manejo propositivos e inovadores, geralmente em consórcio com outros instrumentos. Por exemplo:

- nas unidades de conservação podem ser aplicadas as compensações oriundas de empreendimentos sujeitos a Estudos de Impacto de Vizinhança (EIVs);
- atividades de educação ambiental podem ser desenvolvidas nos parques municipais;
- programas de incentivo à certificação de qualidade de origem de produtos agropecuários orgânicos podem cooperar para o desenvolvimento econômico em áreas de proteção ambiental;
- autorizações de construções acima de limites permitidos podem ser expedidas mediante apoios a unidades de conservação, ou perante

contrapartida pela criação de reservas particulares do patrimônio natural.

Essas e tantas outras medidas requerem, em fato, boas sinergias entre uma política municipal de unidades de conservação e políticas setoriais, mediadas pelas diretrizes do Plano Diretor.

Outros instrumentos jurídicos e políticos elencados no Estatuto da Cidade apresentam inúmeras finalidades, tais como: (1) destinados à regularização, promoção de ocupação e fomento de habitação popular; (2) garantia de preferência de compra de imóvel por parte da Administração; (3) controle do parcelamento, edificação e uso; (4) cooperação (operações urbanas consorciadas); e (5) participação popular.

Os instrumentos que podem ser agrupados como destinados à **regularização de ocupação e promoção de habitação popular** estão expostos no artigo 4º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), sendo a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social, a Concessão de Uso Especial para fins de moradia, Direito de Superfície, Concessão de Direito Real de Uso, Usucapião Especial de imóvel urbano e Regularização Fundiária.

Medidas para regularização, promoção de ocupação e fomento de habitação popular apresentam grande complexidade, por essa razão exigem um leque diversificado de instrumentos. Entre eles, a Concessão de Direito Real de Uso e a Concessão de Uso Especial para fins de moradia se destacam por se referirem à ação da Administração de utilizar os imóveis públicos para a promoção de usos particulares.

Segundo Celso Antônio B. de Mello, a **Concessão de Direito Real de Uso** é

[...] o contrato pelo qual a Administração transfere, por tempo certo ou por prazo indeterminado, como direito real resolúvel, o uso remunerado ou gratuito de terreno público para que seja utilizado com fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social (MELLO, 2013, p. 947).

Como se pode ver, por meio do instrumento de Concessão de Direito Real de Uso, a Administração realiza um contrato com o particular para que ele possa dispor do terreno público por tempo determinado. Essa ação pode estar embasada no interesse social de promover habitação popular, mas também ocorre quando, por exemplo, a Prefeitura cede terreno como meio de atração de empresas.

Considerando-se que o artigo 183 da Constituição Federal veda que imóveis públicos sejam adquiridos por usucapião, a legislação federal instituiu a **Concessão de Uso Especial para fins de moradia**, um instrumento jurídico-urbanístico que visa a dar segurança jurídica para a ocupação fática de imóveis públicos por particulares.

Assim, a Medida Provisória Nº 2.220/2001, com nova redação dada pela Lei Nº 13.465/2017, determina o seguinte:

Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Os imóveis particulares também se colocam como elementos importantes para medidas de regularização de ocupação. Por essa razão, conceitos clássicos do Direito

Civil, como a usucapião e o direito de superfície, são listados entre os instrumentos urbanísticos na Lei Nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

O **Direito de Superfície** permite que um proprietário de imóvel urbano, mediante contrato, possa conceder a terceiro a utilização de terreno, tanto solo, subsolo, como espaço aéreo, sem que isso implique transferência de domínio. É uma medida que garante segurança jurídica tanto para o proprietário como para o superficiário.

Por sua vez, a **Usucapião Especial de Imóvel Urbano**, prevista no artigo 183 da Constituição Federal é a medida que implica na transferência de domínio de imóvel entre particulares, em face de uma ocupação fática. Segundo o Estatuto da Cidade:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2001, s/p.).

Entre instrumentos para regularização, promoção de ocupação e fomento de habitação popular, a **Regularização Fundiária** é daquelas mais complexas, pois, conforme a Lei Nº 13.465/2017, implica em:

medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (BRASIL, 2017, s/p.).

As normas gerais sobre regularização fundiária, de âmbito federal, encontram-se em diversos diplomas legais, tais como as leis Nº 6.015/1973 (registros públicos), Nº 6.766/1979 (parcelamento do solo urbano), Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), Nº 8.629/1993 (disciplina a reforma agrária), entre outras, com especial papel da Lei Federal Nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural.

A última Lei mencionada abrange os imóveis urbanos, quando localizados em áreas rurais, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Nº 5.868/1972 (art. 11, § 6º). É o caso de pequenos povoados existentes em áreas rurais, ainda não constituídos em distritos, existentes fora do perímetro urbano das cidades, e que não constituem mais áreas rurais, embora possa estar inserta em uma matrícula de uma propriedade rural. Como a Lei é omissa em relação a quais os requisitos para imóvel ser considerado urbano em área rural, e o Decreto que a regulamentou (Decreto Federal Nº 9.309/2018) se referem única e exclusivamente a áreas do INCRA e da Amazônia Legal, o Município pode estabelecer em Lei Municipal os critérios para regulamentar o tema. Com relação a essa questão, cabe citar o art. 30, inciso I, da Lei Nº 13.465/2017:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

A atual revisão do Plano Diretor de Araucária se apropria de alguns destes recursos previstos pelas legislações federais, principalmente pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001), com o intuito de promover, minimamente, o cumprimento da função social das suas propriedades urbanas.

Dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade, o Município de Araucária atualmente possui de estratégias diversificadas. Quanto aos instrumentos de planejamento municipal, apontam-se as seguintes legislações:

- Lei Complementar Nº 5/2006, Lei do Plano Diretor;
- Lei Municipal Nº 2.160/2010 e alterações, Lei de Zoneamento;
- Lei Municipal Nº 2.485/2012, Lei das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- Lei Municipal Nº 2.761/2014, Lei de Parcelamento do Solo;
- Lei Municipal Nº 3.152/ 2017, Lei do Plano Plurianual.

Lei Complementar Nº 5/2006 - Lei do Plano Diretor

O Plano Diretor Municipal, de acordo com o Estatuto da Cidade (art. 40), “é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. Devido à sua magnitude, o Estatuto da Cidade dedica um capítulo exclusivo a este instrumento: Capítulo III - Do Plano Diretor.

O art. 39 discorre sobre esta relevância:

“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no Art. 2º desta Lei.” (Art. 39, Lei Federal Nº 10.257/2001).

Em Araucária, a legislação vigente referente ao Plano Diretor foi instituída em 2006, a partir da Lei Complementar Nº 5. Conforme discorre o art. 2º, o Plano Diretor deste município deve estar em consonância com os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, além de estar afinado com os objetivos do planejamento da Região Metropolitana de Curitiba.

De acordo com o art. 3º desta lei municipal, integram o Plano Diretor de Araucária, minimamente, as seguintes legislações consequentes:

- I - Lei do Perímetro Urbano;
- II - Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III - Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- IV - Lei do Sistema Viário;
- V - Código de Obras, Edificações e Posturas.

A política urbana promovida pelo Plano Diretor Municipal deve, obrigatoriamente, elencar propostas que visem a função social da cidade e da propriedade, a sustentabilidade e preservação do patrimônio socioambiental e garantir a gestão democrática (art. 5º, Lei Complementar Nº 5/2006).

Lei Municipal Nº 2.160/2010 - Lei de Zoneamento

Proveniente e integrante da Lei Complementar Nº 5/2006, Lei do Plano Diretor de Araucária, a Lei Municipal Nº 2.160/2010, dispõe sobre o zoneamento urbano e seus consequentes parâmetros de uso e ocupação.

Conforme exprime o art. 3º, são objetivos da Lei de Zoneamento:

- I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;
- IV - Promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- V - Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

Lei Municipal Nº 2.485/2012 - Lei das Zonas Especiais de Interesse Social

A instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS) é julgada como um instrumento de instituto jurídico e político, conforme regulariza a alínea “f” do inciso V do art. 4º do Estatuto da Cidade.

As ZEIS são parcelas urbanas destinadas à moradia de interesse social e à regularização fundiária, sujeitas à regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O Plano Diretor Municipal, quando aponta a necessidade de expansão do perímetro urbano de algum determinado município, deve prever áreas de ZEIS, quando

há a possibilidade do uso habitacional (inciso V do art. 42-B do Estatuto da Cidade).

De acordo com a Lei Municipal Nº 2.485/2012, as zonas especiais de interesse social em Araucária são delimitadas pelo Poder Executivo com o objetivo máximo da promoção da recuperação urbanística e ambiental, regularização fundiária de assentamento irregular existente, desenvolvimento de novas Habitações de Interesse Social (HIS), além da recuperação de imóveis degradados, implantação de equipamentos sociais e espaços públicos e serviço e comércio de caráter local (art. 3º).

As ZEIS em Araucária são criadas a partir de Decreto Municipal, com aprovação dos órgãos de Planejamento e de Urbanismo, além do Conselho Municipal do Plano Diretor (art. 5º da Lei Municipal Nº 2.485/2012).

Estas porções do território araucariense são classificadas em duas tipologias distintas, conforme discorre o art. 3º:

- ZEIS TIPO I: se refere aos imóveis e/ou propriedade públicas ou privadas que estão ocupadas irregularmente e são suscetíveis ao processo de regularização fundiária, ou seja, não localizam-se (sic) em áreas ambientalmente frágeis ou nocivas à população e/ou ao meio ambiente, desde que estejam em consonância com os parâmetros de uso e ocupação determinados pela correspondente lei de zoneamento.
- ZEIS TIPO II: indica glebas, de propriedade pública ou particular, passíveis de parcelamento de solo com o intuito do cumprimento da função social do lote urbano, a partir da promoção de loteamentos sociais e outras tipologias de habitação de interesse social, desde que, igualmente, em consonância com os parâmetros de uso e ocupação determinados pela correspondente lei de zoneamento.

A ZEIS tipo I relaciona-se intimamente com o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Em Araucária, este plano setorial possui sua última versão publicada em 2011. Por este motivo, a presente revisão do Plano Diretor Municipal agrega exclusivamente a ZEIS tipo II e sugere-se a aplicação deste instrumento em todas as áreas aptas das zonas urbanas, com exceção das seguintes:

- Zona de Conservação Ambiental (ZOCA);
- Setor de Interesse Histórico (SIH);
- Zona Residencial 1 (ZR 1);
- Zona Residencial 1 em cotas de recorrência de cheias (ZR 1-C);
- Zona Industrial 1 (ZI 1);
- Zona Industrial 2 (ZI 2);
- Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT);
- Eixo de Consolidação (ECON);
- Eixo de Centralidade (ECEN);
- Eixo de Serviços Gerais (ESG);
- Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI).

Os parâmetros para instituição de ZEIS serão regulamentados por lei municipal específica, posteriormente à finalização das minutas de leis correlatas ao Plano Diretor.

Lei Municipal Nº 2.761/2014 - Lei de Parcelamento do Solo

O parcelamento, o uso e a ocupação do solo é tratado pelo Estatuto da Cidade como item participante do planejamento municipal (inciso III do art. 4º). Compete ao Plano Diretor Municipal a delimitação das áreas urbanas em que o parcelamento poderá ser aprovado, conforme a oferta de infraestrutura e ocorrência de demanda para a sua utilização (art. 42 da Lei Federal Nº 10.257/2001).

O parcelamento do solo urbano em Araucária é regulamentado pela Lei Municipal Nº 2.761/2014, a qual altera determinados dispositivos da Lei Municipal Nº 2.162/2010.

Lei Municipal Nº 3.152/2017 - Lei do Plano Plurianual

O Plano Plurianual pertence à Seção I - “Dos instrumentos em Geral”, alínea “d”, do inciso III, parágrafo 4º. Aprovada em 2017, a Lei Municipal Nº 3.152 dispõe sobre o Plano Plurianual para o quadriênio dos anos entre 2018 e 2021, sob o intuito máximo

de estabelecer as diretrizes, objetivos e metas da Administração Municipal quanto às despesas de capital e outras decorrências financeiras provenientes dos programas de ação continuada (art. 1º).

De acordo com o art. 6º, sua revisão, quando necessária, será encaminhada ao Poder Legislativo, por meio de projeto de lei.

Conforme instruções do Estatuto da Cidade, tais legislações consequentes do Plano Diretor Municipal são objetos de revisão e serão apresentadas na etapa subsequente: *4ª Fase - Plano de Ação e investimentos e Institucionalização do PDA*. Além destes supracitados, o Estatuto da Cidade disponibiliza de outros instrumentos capazes de promover a função social do solo urbano. Citam-se:

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- Imposto Predial territorial urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamento de títulos; e
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAC);
- Transferência do Direito de Construir (TDC).

O instrumento relativo ao Imposto Predial territorial urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, regulamentado pelo art. 7º do Estatuto da Cidade, relaciona-se com os instrumentos de política urbana de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, previstos pelos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade e com a Desapropriação com pagamento de títulos, sancionado pelo art. 8º desta referida legislação federal.

O **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** objetiva a harmonia entre a consolidação do espaço urbano e a oferta de infraestrutura. Desde modo, lotes urbanos subutilizados, não utilizados e não edificados podem ser determinados pelo Poder Público Municipal ao parcelamento, a edificação ou a ocupação compulsória.

É de responsabilidade do Poder Público Municipal determinar prazos e demais condições para a implementação da supracitada obrigação particular.

Caso haja o descumprimento de tal incumbência, o Estatuto da Cidade, em seu art. 7º, prevê a aplicação de um segundo mecanismo constitucional, o qual visa o cumprimento da função social do solo urbano: o **IPTU Progressivo no Tempo**.

O aumento gradual e anual das alíquotas deste imposto municipal, o qual deverá ser sancionado por lei municipal específica, pode chegar ao máximo de 15% e não poderá se exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior. O incremento desta alíquota pode se estender ao prazo máximo de 5 (cinco) anos e, caso não haja iniciativa do particular para o cumprimento desta exigência pública, mantem-se a cobrança máxima até a aplicação da **Desapropriação com pagamento de títulos**.

Este instrumento refere-se ao não cumprimento das obrigações impostas pelo IPTU progressivo no tempo, ou seja, o não cumprimento da função social da propriedade. A penalidade prevista é a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública - ainda não vigente em Araucária.

Neste momento, não há a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com pagamento de títulos no município de Araucária. No entanto, a revisão do Plano Diretor Municipal prevê a instituição deste conjunto de instrumentos nas seguintes zonas, setor e eixo urbanos, conforme tabela e quadros de apresentados nos *Capítulos 4.6 e 4.7*:

- Zona Central (ZC);
- Zona de Consolidação Central (ZCC);
- Zona de Consolidação da Vila Nova (ZCVN);
- Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO);
- Setor de Interesse Histórico (SIH);
- Eixo de Consolidação (ECON); e
- Eixo de Centralidade (ECEN).

O instrumento denominado de **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)** é um mecanismo jurídico regulamentado pelo Poder Público Municipal. Sancionada no ano de 2017, a partir da Lei Municipal Nº 3.168/2017, a OODC consente a instituição do solo criado e do direito de construir.

O termo “solo criado” remete a possibilidade da consolidação de edificações acima daquelas estabelecidas pelos parâmetros legais para uma específica zona urbana, a partir de variações pré-determinadas do coeficiente de aproveitamento. O Plano Diretor Municipal, quando apropriado de tal instrumento, indica as áreas passíveis para a sua implementação, bem como os limites máximos de sua utilização.

Atualmente em Araucária, as zonas suscetíveis ao recebimento da OODC estão descritas na Lei Municipal Nº 2.160/ 2010 - Lei do Zoneamento. A partir deste benefício, exige-se uma contrapartida financeira para o município, a partir do Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB. Esta compensação é dispensada exclusivamente quando há promoção de Habitação de Interesse Social, conforme estabelece a Lei Complementar Nº 5/2006.

De acordo com o parágrafo 4º, do art. 11º da Lei Municipal Nº 3.168/2007, empreendimentos de projetos habitacionais só serão sujeitos à aplicação deste instrumento urbanístico em casos em que a área útil da unidade ultrapasse 45m² (quarenta e cinco metros quadrados).

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é homologado pelo Estatuto da Cidade, Seção IX, Capítulo II - Dos Instrumentos da Política Urbana, componente do coletivo de instrumentos de natureza jurídica e política.

A revisão do Plano Diretor Municipal sugere a aplicação deste instrumento no **Eixo de Consolidação (ECON)** e no **Eixo de Centralidades (ECEN)** que preveem maior aproveitamento das infraestruturas, maior adensamento, diversificação de usos e, sobretudo, maior verticalização na cidade.

O Estatuto da Cidade permite também que o Plano Diretor defina áreas onde será permitida a mudança de uso do solo, mediante contrapartidas do beneficiário (art.

29), com a aplicação da **Outorga Onerosa de Alteração de Uso do solo**.

“Dessa forma estabelece a possibilidade da recuperação social da valorização fundiária criada a partir da alteração de uso do solo, abrindo uma série de possibilidades aos municípios brasileiros, especialmente aqueles acostumados a promover a expansão urbana através do redesenho constante do perímetro urbano e de mudanças de zoneamento de uso agrícola para urbano, ou usos menos valorizados para mais valorizados, entre outros. É também uma opção para os municípios que têm dificuldade para revisar com a frequência desejável a Planta Genérica de Valores.”

SANTORO, Paula (Org.). **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo, Instituto Pólis, 2005. Cadernos Pólis, 9, p. 22.

É uma modalidade de instrumento que pode evitar a especulação imobiliária em glebas distantes do tecido urbano consolidado, bem como pode auxiliar a diminuir seu preço através da gestão da valorização da terra. Evita-se o crescimento do tecido urbano fragmentado, processo este que comumente transforma precocemente áreas rurais em loteamentos, aproveitando-se dos preços mais baixos em comparação com glebas localizadas junto ao tecido urbano.

A alteração do uso rural para o urbano se dá pela Outorga de Alteração de Uso e será previsto, nesta revisão do Plano Diretor, nas **zonas de expansão urbana (ZEU) de Guajuvira (ZEU-G) e de Lagoa Grande (ZEU-L)**, visando a ocupação progressiva das áreas a serem agregadas aos perímetros.

A **Transferência do Direito de Construir (TDC)**, instrumento regulamentado pelo art. 35 do Estatuto da Cidade, concerne a anuência da transferência do potencial construtivo de um identificado lote urbano para outro imóvel, seja próprio ou de terceiros. O referido lote urbano, para ser favorecido de tal benefício, deve participar dos interesses coletivos municipais, seja por relevância ambiental, paisagística, social,

cultural ou em que abrigue programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

Esta intenção da preservação da memória e identidade coletiva, das fragilidades ambientais e da promoção de equipamentos urbanos comunitários a partir da transferência do direito de construir deve ser regulamentada por lei municipal específica.

A Revisão do Plano Diretor Municipal sugere a aplicação deste instrumento nas seguintes zonas, setor e eixo urbanos, - sendo que algumas das zonas irão ceder e outras receber o potencial -, conforme apresentado nos *Capítulos 4.6 e 4.7*:

- Zona Central (ZC) - *transfere*;
- Zona de Consolidação Central (ZCC) - *recebe*;
- Setor de Interesse Histórico (SIH) - *transfere*;
- Zona de Conservação Ambiental (ZOCA) - *transfere*;
- Eixo de Consolidação (ECEN) - *recebe*; e
- Eixo de Centralidade (ECON) - *recebe*.

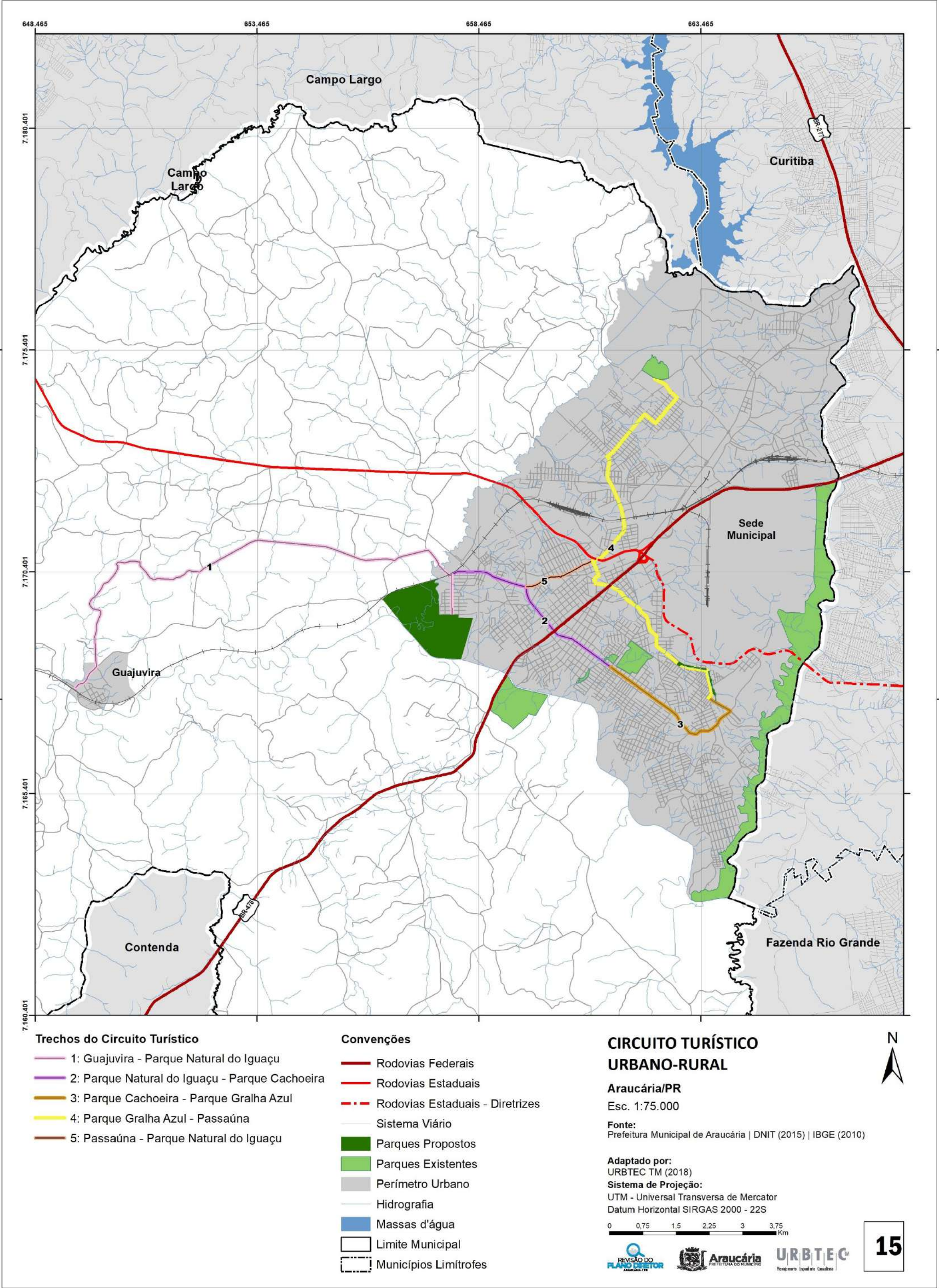
Os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade que serão preconizados para a atual revisão do Plano Diretor de Araucária terão suas indicações espaciais (mapeamento), juntamente das formas de aplicação dos instrumentos descritos nesse documento.

Considera-se como **Operação Urbana Consorciada** o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. A revisão do Plano Diretor Municipal sugere a aplicação deste instrumento no Eixo de Consolidação (ECON); no Eixo de Centralidades (ECEN); na Zona Central (ZC), no entorno do Terminal Central e no Bairro Estação, situado na Zona Residencial 2 (ZR-2).

Além da aplicação do instrumento nestes eixos e zonas, será proposto um Circuito Turístico, a ser concebido com base nas ciclorrotas urbanas e rurais previamente propostas no Plano de Mobilidade Municipal (2018) e visa estabelecer uma rede ciclística de interligação entre parques, praças e bosques de Araucária, além de conectar o Distrito de Guajuvira com o centro urbano do Município. O percurso total é dividido em trechos entre os parques e possui uma extensão total de 40,6 km.

Para a consolidação da proposta será prevista a aplicação do instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada (OUC), conforme regulamentação do Estatuto da Cidade (artigos 32 a 34).

A previsão desse instrumento tem como objetivo principal a concretização do projeto de intervenção para a integração turística entre o meio rural e o meio urbano através do modal ciclovitário, mediante parceria público-privada, ou seja, com a possibilidade de participação de moradores das regiões impactadas, proprietários, usuários e investidores no financiamento desse circuito, especializado no Mapa a seguir.



Trechos do Circuito Turístico

- 1: Guajuvira - Parque Natural do Iguaçu
- 2: Parque Natural do Iguaçu - Parque Cachoeira
- 3: Parque Cachoeira - Parque Gralha Azul
- 4: Parque Gralha Azul - Passaúna
- 5: Passaúna - Parque Natural do Iguaçu

Convenções

- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Rodovias Estaduais - Diretrizes
- Sistema Viário
- Parques Propostos
- Parques Existentes
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes

CIRCUITO TURÍSTICO
URBANO-RURAL

Araucária/PR

Esc. 1:75.000

Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010)

Adaptado por:
URBTEC TM (2018)
Sistema de Projeção:
UTM - Universal Transversa de Mercator
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - 22S

0 0,75 1,5 2,25 3 3,75 Km



Outra proposta é a do instrumento da **Compensação Paisagística**, denominado desta forma a pedido dos técnicos da Prefeitura Municipal, que corresponde a um conjunto de regras de ocupação e edificação que busca melhorar a drenagem, minimizar as ilhas de calor urbana e qualificar a paisagem.

Constitui-se de um incentivo construtivo que permite o aumento do potencial construtivo do lote, o qual poderá ser aplicado apenas em imóveis que se encontram nas seguintes zonas: Zona Central (ZC), Setor de Interesse Histórico (SIH), Zona de Consolidação Central (ZCC), Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN), Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO), Zona Residencial 3 (ZR 3), Eixo de Consolidação (ECON) e Eixo de Centralidade (ECEN).

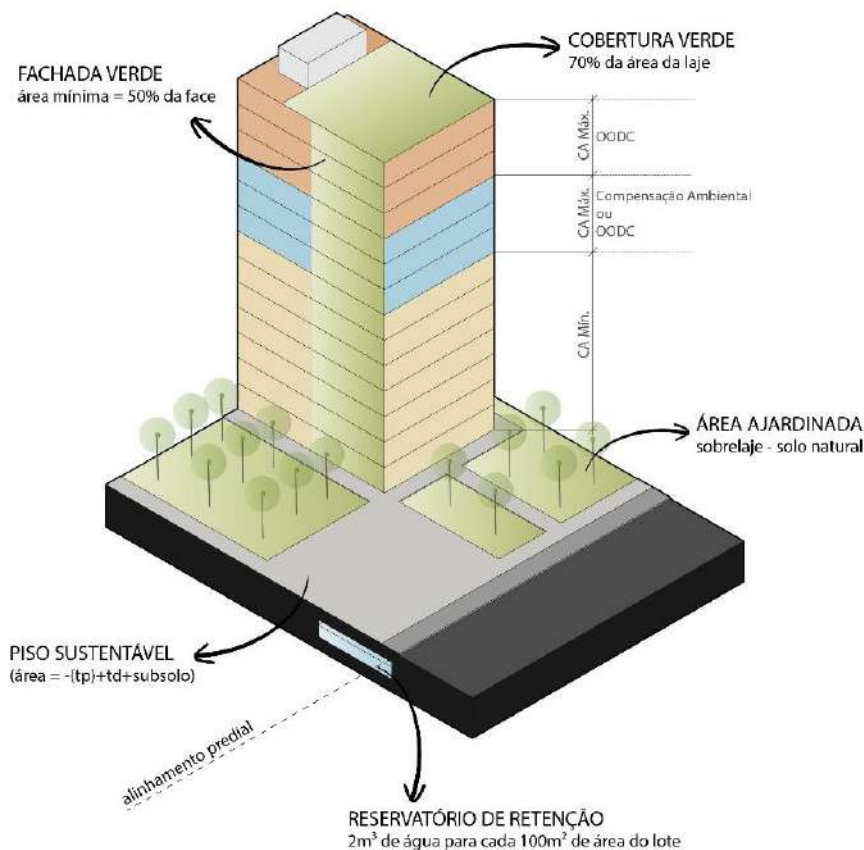
Para a permissão de aumento do potencial construtivo, no caso dos imóveis inseridos no zoneamento dos eixos (ECON e ECEN), poderá ser optado entre a aplicação do conjunto de normas edilícias exigidas pela Compensação Paisagística, ou a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Ainda com relação aos imóveis do ECON, especificamente, propõe-se a aplicação da Compensação junto da estruturação de uma área frontal livre, isto é, de uma praça para usufruto público.

Nos processos de utilização da Compensação Paisagística para o aumento do potencial construtivo, serão exigidos os seguintes componentes:

- retenção e aproveitamento das águas pluviais, conforme o Código de Obras e Edificações Municipal;
- cobertura verde;
- fachada verde;
- área ajardinada frontal (praça de uso público);
- área com piso semipermeável sustentável.

A imagem a seguir ilustra os componentes da Compensação Paisagística.

Figura 13 - Componentes exigidos pela Compensação Paisagística - percentuais na imagem a título de exemplificação.



Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

As exigências da Compensação Paisagística serão regulamentadas e detalhadas por lei municipal específica, posteriormente à finalização das minutas de leis correlatas ao Plano Diretor.

A parede verde consiste no tratamento da face externa da edificação com revestimento de vegetação, por meio da utilização de estruturas intermediárias de suporte para a vegetação, devendo ser visíveis do logradouro público. A área ajardinada consiste em qualquer espaço livre no qual predominam as áreas plantadas de vegetação, que poderá ser contabilizada em até 50% da taxa de permeabilidade mínima, expressa na Tabela de Parâmetros de Ocupação - *Capítulo 4.7*.

A área com piso semipermeável constitui-se de pisos drenantes que facilitam a

permeabilidade da água no solo, que deverão ser aplicados na área excedente entre o somatório entre as taxas de permeabilidade e de ocupação da área do lote, além do percentual da taxa de permeabilidade mínima. São considerados pisos semipermeáveis os pisos drenantes, que facilitam a permeabilidade da água no solo, tais como: de concreto poroso, de asfalto poroso, os blocos de concreto e paralelepípedo, os pisos de fibra natural, os pisos de pneu reciclado, os blocos de concreto vazados, o concregrama, os pisos de resina e granilha, e os blocos intertravados.

O quadro a seguir resume a relação entre os instrumentos urbanísticos e o zoneamento urbano proposto para Araucária.

Quadro 24 - Relação de instrumentos previstos para aplicação nas Zonas e Eixos.

SIGLA	NOME	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
ZC	Zona Central	Transferência do Direito de Construir - Transfere E/OU Operação Urbana Consorciada Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística
SIH	Setor de Interesse Histórico	Transferência do Direito de Construir - Transfere Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística
ZCVN	Zona de Consolidação do Vila Nova	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística
ZCCO	Zona de Consolidação do Costeira	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística
ZCC	Zona de Consolidação Central	Transferência do Direito de Construir - Recebe Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Compensação Paisagística

SIGLA	NOME	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
ECON	Eixo de Consolidação	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
ECEN	Eixo de Centralidade	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
ZR 3	Zona Residencial 3	Compensação Paisagística
ZR 2	Zona Residencial 2	Operação Urbana Consorciada - Bairro Estação
ZEU-G	Zona de Expansão Urbana do Guajuvira	Outorga Onerosa de Alteração de Uso
ZEU-L	Zona de Expansão Urbana de Lagoa Grande	Outorga Onerosa de Alteração de Uso
ZOCA	Zona de Conservação Ambiental	Transferência do Direito de Construir - Transfere

Fonte: URBTEC™ (2018-2019).

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, 1988. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em: 20 Out. 2018.

BRASIL. **Estatuto da cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadão**. 2. ed. - Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

BRASIL. **Lei Nº 5.172**. Brasília, 1966. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em: 20 out. 2018.

BRASIL. **Lei Nº 10.257**. Brasília, 2001. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em: 20 out. 2018.

BRASIL. **Lei Nº 13.465**. Brasília: 2017. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em: 20 out. 2018

COMEC - COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA. **Plano de Desenvolvimento Integrado da RMC**. Curitiba: COMEC, 2006. Disponível em: <http://www.comec.pr.gov.br/arquivos/File/PDI_2006.pdf> Acesso em: 18 dez. 2018.

CONTENDA. **Lei Municipal Nº 03/2010**, que institui os perímetros urbanos do Município de Contenda e dá outras providências. Disponível em: <<http://leismunicipais.com.br/>>. Acesso em: 12 dez. 2018.

DI PIETRO, Maria Silvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

MCGREGOR, Duncan et al (Org.). **The Peri-Urban Interface**. Ed. Earthscan. Londres. 2006.

MEIRELLES, HELY LOPES. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42ª Ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2016.

MELLO, Celso Antônio Bandeira. **Curso de Direito Administrativo**. 30ª Ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. **Produção do Espaço e Planejamento em Áreas de Transição Rural-Urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife – PE**. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano – Universidade de Pernambuco. 2008. Tese. 312 p.

NUCCI, J.C. **Qualidade ambiental e adensamento urbano**. São Paulo, SP: Humanitas, 2001.

PEREIRA, M. As metamorfoses da cidade dispersa. GEOINOVA – **Revista do Departamento de Geografia e Planejamento Regional**. Lisboa: FESH, no. 10, 2004, p. 129-142.

PEREIRA, A. S. Análise das Tendências de Aplicação do Conceito de Periurbano. **Terra Plural** (UEPG. Online), 2013

PEREIRA, A. S. **O conceito periurbano aplicado à Região Metropolitana de Curitiba: contribuição ao planejamento**. Curitiba: UFPR, 2012. Dissertação de Mestrado (146 p.).

SANTORO, P. (Org.); PINHEIRO, E. (Org.). **O planejamento do município e o território rural**. O município e as áreas rurais. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. 64 p. (Cadernos Pólis, 8).

VERTRAG. **Plano de Mobilidade Municipal de Araucária**. Prefeitura Municipal de Araucária: Araucária, 2017.