



REVISÃO DO

PLANO DIRETOR

Revisão das Leis Específicas

LONDRINA 2018/2028

RELATÓRIO 2

DIAGNÓSTICO E
PROPOSIÇÕES

Parcelamento do Solo



APRESENTAÇÃO

O processo de revisão das Leis Específicas do PDML foi iniciado formalmente em fevereiro de 2020, quando ocorreu a 1ª Audiência Pública para apresentação da proposta metodológica e definição dos grupos de trabalho: Equipe Técnica Municipal (ETM), Equipe de Cooperação Técnica (GCT) e Grupo de Acompanhamento (GA) com representações e responsabilidades formalizadas por Decreto Municipal. Esta primeira fase do trabalho resultou no **RELATÓRIO 1**.

Conforme a metodologia, a sequência dos trabalhos é resumida da seguinte forma:



A segunda fase do trabalho “Diagnósticos e ‘Proposições” teve como objetivo de analisar criticamente as leis específicas vigentes e propor parâmetros e cenários futuros para sua revisão, somando leitura técnica e leitura comunitária.

Para tanto, em 2020 foram realizadas 7 Oficinas de Qualificação multitemáticas com a participação de representantes da comunidade e do poder público, fato que foi prejudicado pela pandemia da Covid-19. Durante o ano de 2021, o IPPUL aprofundou o trabalho de levantamento e análise de dados, reunidos em Cadernos Técnicos para cada lei específica.

Em 2022, a Lei Geral do Plano Diretor foi aprovada pela Câmara Municipal (Lei nº 13.339/2022) e estabeleceu prazos para a revisão das leis urbanísticas.

"Art. 154. As leis municipais mencionadas nos parágrafos a seguir, bem como as regulamentações dessas, ficam recepcionadas até sua integral revisão pelo município, tendo prevalência sobre as regras desta Lei Geral no que lhes for contrária.

§ 1º A revisão e o protocolo das Leis Municipais

nºs [11.661/2012](#), [11.672/2012](#), [12.236/2015](#), [12.237/2015](#) e [12.267/2015](#) deverão ser realizadas no prazo máximo de 12 meses a contar da vigência desta lei.

§ 2º A revisão e o protocolo das Leis Municipais

nºs [11.188/2011](#), [11.381/2011](#), [11.468/2011](#) e [11.471/2012](#) deverão ser realizadas no prazo máximo de 18 meses a contar da vigência desta lei.

Em vista dos prazos, o IPPUL moveu todos os recursos disponíveis para desenvolver as atividades necessárias, envolvendo as seguintes leis específicas:

- Perímetros Urbanos;
- Parcelamento do Solo urbano;
- Sistema Viário;
- Uso e Ocupação do Solo e Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Assim, em 2022, as Oficinas foram retomadas em formato semipresencial, completando o trabalho da leitura comunitária sobre diferentes aspectos da legislação, totalizando 12 oficinas de Qualificação entre IPPUL, ETM, GCT e GA, sendo a 1ª, 6ª e a 10ª com conteúdo da Lei do Perímetro Urbano.

Neste contexto, este documento apresenta o **RELATÓRIO 2 – DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES** sobre a **LEI DA DIVISÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO**, correspondente à revisão da Lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbano, organizado da seguinte forma:

- Relatório da 7ª, 9ª e 11ª Oficinas de Qualificação – Lei do Parcelamento do Solo;
- Caderno Técnico 5 - Parcelamento do Solo.



O Relatório 2 contendo os Cadernos Técnicos de todas as leis específicas revisadas até 2022 está disponível no site do IPPUL: <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/revisao-das-leis-especificas-documentos-consolidados.html>

Na terceira fase do processo de revisão das leis específicas - “Minutas dos Projetos de Lei”, foram realizadas 5 Audiências Públicas com objetivo de apresentar propostas para a revisão dessas leis conforme levantamentos e análises realizados na fase de diagnóstico e em conformidade com as diretrizes e estratégias de ordenamento territorial previstas na Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal nº 13.339/2022). Esta fase do trabalho de revisão das leis específicas será apresentada no RELATÓRIO 3.

Em resumo, entre fevereiro de 2020 e novembro de 2022, as atividades coordenadas pelo IPPUL resultaram nos seguintes materiais e eventos:

- 05 Oficinas de Qualificação com 452 participantes, entre 12 eventos realizados com o mesmo objetivo de analisar criticamente as leis vigentes, coletar dados e proposições, cruzando leituras técnica e comunitária;
- 05 Audiências Públicas com 918 participantes para apresentação de propostas e recepção de contribuições, com foco na leitura comunitária;
- 09 Cadernos Técnicos de diagnóstico e proposições;
- 04 minutas de projeto de lei com justificativas, encaminhados à Secretaria Municipal de Governo - Lei da Divisão Territorial do Município de Londrina (SEI 84.005532/2022-74), Lei Parcelamento do Solo (SEI 84.005533/2022-19), Lei do Sistema Viário (SEI 84.005535/2022-16) e Lei de Uso e Ocupação do Solo + Outorga Onerosa do Direito de Construir (SEI 84.005534/2022-63).



SUMÁRIO

1. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 7	2
1.1. Anexo – Ofício Circular 139/2020 – IPPUL encaminhado à ETM	10
2. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 9	17
2.1. Convite e divulgação	17
3. ATIVIDADES DA OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 9	19
3.1. Momento das falas - Contribuições e esclarecimentos – 9ª Oficina de Qualificação	32
3.2. Anexo – Contribuições e Propostas- Lei de Parcelamento do Solo	35
4. OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO 11	40
4.1. Convite e divulgação	40
5. ATIVIDADES NO DIA DA OFICINA	41
5.1. Momento das falas - contribuições e esclarecimentos.....	53
5.2. Colocações realizadas no Chat virtual - contribuições.....	58
6. CADERNO TÉCNICO 5 - PARCELAMENTO DO SOLO	64
6.1. Definições: Conflitos e Compatibilização entre Leis	66
6.1.1. Identificação de conflitos	66
6.1.2. Compatibilização entre leis	80
6.2. Novas Modalidades de Parcelamento do Solo	86
6.3. Requisitos Urbanísticos – Objetivos e Proposições	92
6.3.1. Inserção Urbana	94
6.3.2. Áreas Não Edificáveis	97
6.3.3. Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento	100
6.3.4. Áreas Destinadas ao Uso Público.....	102
6.3.5. Quadras e Lotes	117
6.3.6. Área de Fechamento dos Loteamentos de Acesso Controlado – LAC	119
6.3.7. Faixa de Transição em Loteamentos Industriais	122
6.3.8. Infraestrutura Básica	123
6.3.9. Requisitos Urbanísticos Especiais para Habitação de Interesse Social.....	125
6.4. Adequação e Regularização do Parcelamento do Solo	152
6.4.1. Subdivisões em chácaras: parcelamentos com infraestrutura deficitária	154
6.5. Procedimentos para Licenciamento Urbanístico	158
6.5.1. Diretrizes Ambientais	162
6.5.2. Demanda por Equipamentos Comunitários	163
6.5.3. Licenciamento urbanístico de áreas públicas	166
6.5.4. Procedimento de Adequação e Regularização Urbanística	167
6.6. Anexos	169
6.6.1. Contribuições ETM - SME	169
6.6.2. Contribuições ETM - AMS	170
6.6.3. Contribuições ETM - SMAS	171
6.6.4. Contribuições ETM - SMOP	172
6.6.5. Contribuições ETM - COHAB.....	174
6.6.6. Parecer PGM – Instrumento jurídico utilização bens públicos.....	179
6.6.7. Decreto Municipal nº 577/2018	183
6.6.8. Decreto Municipal nº 494/2020	185
6.6.9. Decreto Municipal nº 712/2020	190
6.6.10. Plano de Mobilidade - Obras viárias.....	190
6.7. Referências.....	192



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Divulgação da Oficina de Qualificação 7 – Parcelamento do Solo e Código Ambiental.....	3
Figura 2 - Slides da Oficina de Qualificação 7 – Parcelamento do Solo e Código Ambiental	3
Figura 3 - Divulgação da Oficina de 9ª Oficina de Qualificação – LPS – Apresentação de Propostas.....	18
Figura 4 - E-mail encaminhado à ETM, GA e GCT – Convite para a 9ª Oficinas de Qualificação.....	18
Figura 5- Slides com a apresentação da 8ª Oficina de Qualificação	27
Figura 6 - Imagens obtidas durante a 9ª Oficina de Qualificação – LPS (Participantes presenciais)	31
Figura 7 - Divulgação da Oficina de 11ª Oficina de Qualificação – LPS.....	41
Figura 8 - Slides com a apresentação da 11ª Oficina de Qualificação	48
Figura 9 - Imagens obtidas durante a 11ª Oficina de Qualificação (participantes presenciais).....	52
Figura 10 - Imagens obtidas durante a 11ª Oficina de Qualificação (participantes virtuais)	53
Figura 11 – Representação da definição de “gleba” dada pela Lei federal	67
Figura 12 – Representação da definição de “lote” dada pela Lei federal	68
Figura 13 – Representação da definição de “loteamento” dada pela Lei federal	68
Figura 14 – Exemplo de loteamento inserido na paisagem urbana.....	69
Figura 15 – Exemplos de áreas públicas do loteamento urbano	70
Figura 16 – Representação da definição de “desmembramento” dada pela Lei federal	70
Figura 17 – Representação da definição de “subdivisão”	71
Figura 18 – Representação da definição de “anexação”	71
Figura 19 – Representação da definição de “desdobro”	71
Figura 20 – Representação da definição de “unificação”	72
Figura 21 – Representação da definição de condomínio urbanístico	73
Figura 22 – Representação dos conceitos de “A.P.P.” e “fundo de vale” segundo as leis vigentes	78
Figura 23 – Representação da definição de “desmembramento” para finalidade industrial	88
Figura 24 – Área de Expansão Urbana Industrial (AEA-IND) ao longo da PR-445.....	88
Figura 25 – Representação dos Loteamento de Acesso Controlado	89
Figura 26 - Aumento do perímetro urbano entre 1998 e 2012.....	95
Figura 27 – Relação do espraiamento da cidade com o custo da manutenção da infraestrutura urbana	97
Figura 28 – Condições impeditivas para parcelamento do solo urbano conforme legislação federal.....	98
Figura 29 – Ilustração dos conceitos de “área total” e “área loteável” da lei vigente.....	100
Figura 30 – Propostas dos conceitos de “área total” e “área loteável”	101
Figura 31 – Síntese da proposta para os conceitos de “área loteável” e “área computável”	101
Figura 32 – Demonstração dos conceitos de “área loteável” e “área computável” da lei revisada	102
Figura 33 – Representação de área de implantação de equipamento comunitário (área institucional (escola) e espaço livre de uso público (praça) no loteamento.....	103
Figura 34 – Divisão modal do município de Londrina	104
Figura 35 – Pirâmide etária comparativa entre 2018 e 2040	105
Figura 36 – Via medieval.....	106
Figura 37 – Via compartilhada	106
Figura 38 – Escala dos equipamentos públicos comunitários em relação ao território urbano.....	106
Figura 39 – Abrangência dos equipamentos de uso coletivo	107
Figura 40 – Entorno imediato de ambientes urbanos mais sustentáveis	109
Figura 41 – Faixa de renda per capita da população idosa londrinense	110
Figura 42 – Espacialização de serviços de saúde em Londrina	111
Figura 43 – Dados referentes às UBS de Londrina	111
Figura 44 – Proporção de idosos que consultaram médico nos últimos 12 meses.....	112
Figura 45 – Espacialização de serviços de assistência social em Londrina.....	113
Figura 46 – Quantitativo de atendimento ano nos Centros de Referência de Assistência Social.....	114
Figura 47 – Disposição de lotes em quadras quadradas.....	117
Figura 48 – Disposição de lotes em quadras retangulares.....	117
Figura 49 – Disposição de lotes e ruas em relação à declividade	118
Figura 50 – Comprimento da quadra máxima.....	118
Figura 51 – Exemplo de paisagem urbana resultante de barreira física de condomínio fechado.....	120
Figura 52 – Exemplo de paisagem urbana resultante de loteamento fechado disfarçado por lotes	120
Figura 53 – Ilustração de modelo de condomínio de lotes	121
Figura 54 – ZEIS da Lei municipal nº 12.236/2015.....	129
Figura 55 – Proposta da poligonal para aplicação d Parcelamento, Edific e Utilização Compulsórios... ..	131
Figura 56 – Macrozoneamento Urbano da Lei municipal nº 13.339/2022	133



Figura 57 – Concentração de uso do solo não-residencial.....	134
Figura 58 – Concentração de Equipamentos de Saúde	135
Figura 59 – Concentração de Equipamentos de Atendimento Social	136
Figura 60 – Concentração de Escolas Estaduais	137
Figura 61 – Anel de integração componente do Sistema Viário, representado pela linha verde	138
Figura 62 – Área desocupada no perímetro urbano ou “vazios urbanos”	139
Figura 63 – Sobreposição das poligonais para delimitação da Área Especial de Interesse Social	140
Figura 64 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com a macrozona urbana de consolidação e vazios urbanos	141
Figura 65 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com o uso do solo.....	142
Figura 66 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com ZEIS	143
Figura 67 – Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade no Paraná	147
Figura 68 - Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade na macrorregião de Londrina	147
Figura 69 - Áreas Estratégicas Remanescentes de preservação de Biodiversidade.....	148
Figura 70 - Identificação dos trechos da PR 445 com sobreposição da Área Estratégica para a conservação da Biodiversidade	149
Figura 71 - - Localização dos fragmentos florestais identificados	150
Figura 72 - - Corredor de biodiversidade a partir do curso dos rios	151
Figura 73 – Levantamento preliminar de aglomerados rurais no Município (em vermelho).....	153
Figura 74 – Levantamento prévio de áreas parceladas como chácaras (menos de 20.000m ²).....	156
Figura 75 – Cruzamento de dados das áreas parceladas como chácaras com a Lei nº 12.236/2015 ...	157
Figura 76 – Comparação entre procedimentos de emissão de diretrizes urbanísticas <i>atual x proposto</i>	165
Figura 77 - – Procedimentos de emissão de diretrizes urbanísticas simplificadas.....	166

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Comparativo dos conceitos básicos entre leis.....	66
Tabela 2 - Elementos básicos do loteamento urbano.....	69
Tabela 3 - Comparativo das modalidades de parcelamento do solo entre leis	72
Tabela 4 – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis.....	73
Tabela 5 – Comparativo dos elementos públicos e privados das modalidades com acesso controlado..	74
Tabela 6 – Comparativo dos requisitos urbanísticos entre leis.....	75
Tabela 7 – Síntese das áreas destinadas ao uso público previstos na lei municipal vigente	75
Tabela 8 – Comparativo de conceitos de “A.P.P”. entre leis	76
Tabela 9 – Comparativo de conceitos de “reserva legal” e “área verde urbana” entre leis	77
Tabela 10 – Comparativo de conceitos de “fundo de vale” e “faixa sanitária” entre leis.	78
Tabela 11 – Comparativo de conceitos de áreas livres entre leis.....	79
Tabela 12 – Síntese das proposições de termos e conceitos da nova lei	80
Tabela 13 – Síntese dos requisitos para loteamentos de cemitérios vigentes	90
Tabela 14 – Síntese das proposições das modalidades de parcelamento do solo	91
Tabela 15 – Relação entre modalidades de parcelamento do solo e zoneamento vigentes	93
Tabela 16 – Comparativo dos requisitos urbanísticos gerais para parcelamento do solo	93
Tabela 17 – Áreas não edificáveis previstas pela legislação federal.....	98
Tabela 18 – Síntese das proposições para áreas não edificáveis.....	99
Tabela 19 – Síntese de conceitos vigentes.....	100
Tabela 20 – Funções das Áreas Públicas dos Loteamentos	102
Tabela 21 – Metragens ideais para implantação de equipamentos comunitários de educação	109
Tabela 22 – Síntese das proposições sobre Áreas de Uso Público de acordo com a Modalidade de Loteamento.....	115
Tabela 23 – Síntese das proposições sobre os requisitos das Áreas Destinadas ao Uso Público.....	115
Tabela 24 – Síntese das proposições sobre os equipamentos comunitários nos loteamentos com demanda habitacional	116
Tabela 25 – Síntese das proposições referentes às quadras.....	119
Tabela 26 – Síntese das proposições referentes aos lotes	119
Tabela 27 – Outros requisitos urbanísticos definidos pela Lei nº 6.766/79 sobre dimensionamento de lotes e relação com densidade.....	119
Tabela 28 – Síntese das proposições referentes aos loteamentos de acesso controlado.....	122
Tabela 29 – Síntese das proposições referentes à faixa de transição entre usos industriais e residenciais	122



Tabela 30 – Comparativo entre legislações e síntese das propostas quanto às exigências de infraestrutura para parcelamento do solo.....	123
Tabela 31 – Comparativo entre legislações quanto às exigências de infraestrutura para loteamentos destinado à HIS	126
Tabela 32 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Loteamentos de Habitação de Interesse Social.....	126
Tabela 33 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Área Especial de Interesse Social.....	144
Tabela 34 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para cemitério-parque.....	144
Tabela 35 – Síntese das proposições referentes requisitos para desmembramento.....	152
Tabela 36 – Resumo das informações mínimas da CPVT e Diretrizes urbanísticas básicas	159
Tabela 37 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes urbanísticas básicas.....	164
Tabela 38 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes urbanísticas simplificadas	166

7º Oficina de Qualificação – Parcelamento do Solo

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas Revisão 2018-2028

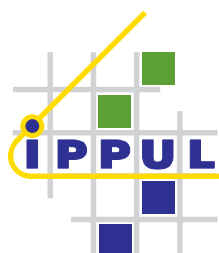
Oficina de Qualificação 7 Parcelamento do Solo e Código Ambiental

Emissão: 03/11/2020





MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL MARCELO BELINATI



DENISE MARIA ZIOBER.

Diretor(a) Presidente do IPPUL

ANA FLÁVIA GALINARI

Diretora de Planejamento Urbano
Coordenadora da Revisão do PDML

MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA

Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

ORGANIZAÇÃO DO CONTEÚDO

Ana Flávia Galinari
Bruno de Camargo Mendes
Carina Barros
Caroline Nascimento Benek
Débora Patrícia Antônio
Gustavo Lima Barbosa
Larissa Maria Zanelatto Blanski
Rachel Zekveld Daher
Maria Eunice Garcia Ferreira

Novembro de 2020



1. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 7

Este documento apresenta os conteúdos referentes as Oficinas de Qualificação 7 com o tema de revisão da lei de Parcelamento do Solo / Código Ambiental, em continuidade ao processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina – PDML (2018-2028).

Ratificando os objetivos já elencados nos relatórios das oficinas anteriores, as Oficinas de Qualificação são eventos direcionados à Equipe Técnica Municipal (ETM), ao Grupo de Acompanhamento (GA) e ao Grupo de Cooperação Técnica (GCT) com o objetivo geral de compartilhar, debater e registrar informações que possam fundamentar a revisão das Leis Específicas, tendo como premissas o interesse coletivo e o desenvolvimento municipal sustentável, além dos princípios, objetivos, diretrizes e estratégias previstos na Lei Geral do PDML (Projeto de Lei nº 207/2018).

Conforme já apresentado no Relatório da Qualificação 1, foram definidos grupos de trabalhos entre os diversos representantes da ETM, tendo em vista as leis em revisão. Neste sentido, o grupo 1 está responsável em atuar na revisão das leis cujo tema foi abordado na de Qualificação 7 (Figura 1). Para ratificar este comprometimento junto aos representantes das pastas do executivo municipal, foi anexado o Ofício Circular do IPPUL nº 139/2020 (IPPUL) aos processos SEI disponibilizados aos membros da ETM (Anexo 1).

Face ao momento de isolamento social, as Oficinas de Qualificação continuam oferecendo condições para o aprofundamento técnico, desenvolvimento de levantamentos pela Equipe Técnica Municipal, além de manter a mobilização do Grupo de Acompanhamento por meio da disponibilização de informações sobre os trabalhos em andamento.

Conforme o cronograma inicial, esta Oficinas de Qualificação 7 corresponde à última oficina definida na metodologia, no entanto, considerando as adversidades ocorridas em função das mediadas de controle à saúde Pública, as Oficinas Preparatórias dos grupos com seus pares (em especial do GA e as entidades representadas) foram comprometidas e não garantiram uma participação social de forma significativa.

Conforme previsto no início dos trabalhos referentes a revisão das Leis Específicas do PDML, a 7ª Oficina de Qualificação teve como tema os conteúdos das Leis 11.672/2012 (Parcelamento do Solo para fins Urbanos) e Lei nº 11.471/2012 (Código Ambiental do Município de Londrina).

Conforme já mencionado anteriormente, mesmo com as dificuldades vivenciadas, o processo de revisão das Leis Específicas teve continuidade a partir dos estudos e levantamentos técnicos por parte da membros da ETM, em especial pelos técnicos do IPPUL. Considerou-se fundamental dar continuidade ao processo de divulgação mensal dos conteúdos em revisão para quando eram previstas oficinas, objetivando mostrar aos grupos os temas em estudo, oportunizando contribuições técnicas por parte da ETM e a apresentação ao GA dos materiais vinculados aos temas trabalhados, mantendo também a mobilização popular por meio do GA.

No cronograma previamente estabelecido, a data de realização da Oficina de Qualificação 7 seria no dia 30/10/2020, no entanto, tendo em vista a situação de calamidade pública devido a pandemia da COVID-19, para a qual as autoridades pertinentes estabeleceram normas de prevenção e controle, e, a finalização antecipada da produção dos materiais de subsídios relativos ao tema da Oficina de Qualificação 7, foi realizado o encaminhamento dos materiais já no dia 23/10/2020 ao grupos (ETM, GA e GCT)¹.

¹ A Oficina de Qualificação 7 se deu apenas pelo encaminhamento de materiais aos grupos de trabalho do processo de revisão das Leis Específicas do PDML. Não foi realizada reunião virtual para este evento.



Importante ratificar que os eventos participativos tiveram que sofrer alterações para que fosse dado atendimento as determinações sanitárias que prevê o distanciamento social para o período vivenciado. Conforme pode ser visualizado no banner com a divulgação do evento no website do IPPUL, manteve-se a data do dia 30/10/2020 como a data do evento, prevista no cronograma inicial.

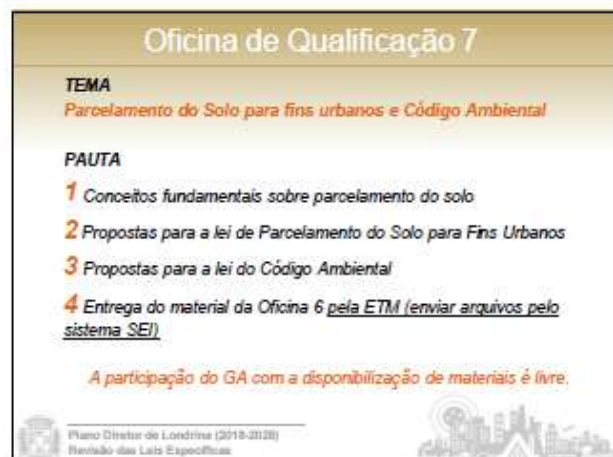
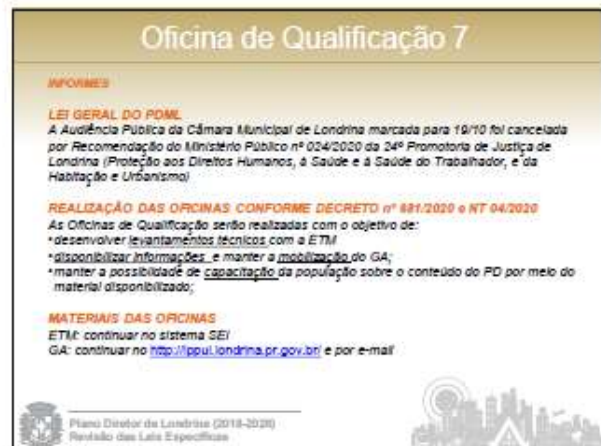
Figura 1 - Divulgação da Oficina de Qualificação 7 – Parcelamento do Solo e Código Ambiental



Fonte: IPPUL

A seguir podem ser visualizados os slides com a apresentação do conteúdo da Oficina de Qualificação 7.

Figura 2 - Slides com a apresentação da Oficina de Qualificação 7 – Parcelamento do Solo e Código Ambiental





Oficina de Qualificação 7

PAUTA 1
Conceitos iniciais sobre Parcelamento do solo

- Lei Federal 6.766/1979
- Lei Municipal 11.672/2012 vigente

Modalidades de parcelamento do solo;
Áreas onde não é permitido;
Requisitos urbanísticos;
Procedimentos para aprovação do projeto;
Responsabilidades e penalizações;
Registro e contrato: disposições gerais.

Modalidade + zoneamento } Potencial de ocupação (adensamento populacional)

- Tamanho da gleba
- Quantidade de lotes
- % de Áreas Públicas

Plano Diretor de Londrina (2016-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

Definições Básicas

LOTEAMENTO - Parcelamento da terra em lotes, fazendo-se necessária a abertura ou prolongamento de logradouros públicos para os quais tenham testada

DESMEMBRAMENTO - Parcelamento da terra em lotes, não sendo necessária a abertura de logradouros

REMEMBRAMENTO - Reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores

TIPOLOGIA HABITACIONAL - definida pelo conjunto de relações que a edificação residencial mantém com o terreno onde está inserida, com os lotes do entorno e com o espaço público ao qual está conectada

Fonte: DNFR/LID, 2008

Oficina de Qualificação 7

O que é um LOTEAMENTO ?

A grande maioria dos loteamentos produzidos nas cidades decorrem da necessidade de ampliar as áreas de moradia.

São unidades, portanto, para o uso RESIDENCIAL, com a habitação de equipamentos complementares a essa função.

É o parcelamento do solo em unidades espaciais menores, os QUARTEIRÕES, separados entre si por VIAS PÚBLICAS.

Os quarteirões, por sua vez, são subdivididos em unidades de espaço normalmente regulares, os LOTES.

Os lotes são, usualmente, de uso privativo de seus proprietários, enquanto que as vias, estruturas de circulação, são de propriedade e de uso público, assim como as áreas verdes, praças e parques, conhecidos genericamente como ESPAÇOS ABERTOS OU LIVRES

Fonte: DNFR/LID, 2008

Oficina de Qualificação 7

CONCEITOS FUNDAMENTAIS SOBRE AS MODALIDADES

Lei Municipal 11.672/2012

- Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Zona Urbana ou de Expansão Urbana.
- Parcelamento do solo para fins urbanos: divisão do lote sob forma de loteamento ou subdivisão.
- Subdivisão: divisão de lote, chácara e dala, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou modificação das existentes.

Lei Federal 6766/1979

- Os parcelamentos do solo para fins urbanos é restrito às áreas urbanas, expansão urbana e de urbanização específica definidas pelo plano diretor.
- Loteamento: subdivisão de gleba em lotes para edificação, com abertura de novas vias de circulação ou modificação das vias existentes.
- Desmembramento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente (ou seja, sem abertura ou modificação de vias).

Plano Diretor de Londrina (2016-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

MODALIDADES DE PARCELAMENTO (LEI FEDERAL 6.766/1979)

- Loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Plano Diretor de Londrina (2016-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

MODALIDADES DE PARCELAMENTO (LEI FEDERAL 6.766/1979)

- Desmembramento: subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente. Aplicam-se ao desmembramento as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Plano Diretor de Londrina (2016-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

OUTRAS MODALIDADES DA LEI MUNICIPAL VIGENTE

Condomínios Urbanísticos: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Os proprietários das unidades autônomas deverão constituir pessoa jurídica e se comprometerão com a preservação e manutenção das áreas objeto de concessão e das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, como:

- iluminação pública do condomínio;
- manutenção da malha viária;
- coleta de esgoto;
- captação e tratamento de água potável;
- limpeza das vias;
- manutenção e limpeza dos fundos de vale;
- coleta e guarda de resíduos sólidos;
- manutenção de arborização e áreas verdes;
- entre outras.

Site ou dala = condomínio fechado

Unidade autônoma

Plano Diretor de Londrina (2016-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

OUTRAS MODALIDADES DA LEI MUNICIPAL VIGENTE

Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Lazer: parcelamento do solo de dala densidade, em zonas de expansão urbana, destinado à formação de chácaras.

- Área privativa mínima das chácaras (ÁREA DA UNIDADE AUTÔNOMA): 1.600m².

Os proprietários das unidades autônomas deverão constituir pessoa jurídica e se comprometerão com a preservação e manutenção das áreas objeto de concessão e das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, como:

- sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto;
- a manutenção, limpeza das vias e das áreas públicas internas e de fundo de vale;
- a coleta e guarda de resíduos sólidos;
- a manutenção de arborização e das áreas verdes;
- entre outras.

Plano Diretor de Londrina (2016-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

LOTE

Porção de terra, autônoma, que resulta de loteamento ou desmembramento, cuja testada é voltada para logradouro público reconhecido ou projetado

O lote é, por definição, a unidade mínima de parcelamento do solo no meio urbano.

Um critério básico é de que todo o lote deve ter **acesso independente** (de pedestres e veicular) e ser diretamente ligado ao sistema público

A forma dos lotes deve ser a mais regular possível

Em um loteamento geralmente são adotados tamanhos de lotes **padrão** ou lotes de referência

Fonte: CASTRILLO, 2008

Oficina de Qualificação 7

ACESSIBILIDADE DOS LOTES: Situações particulares

1 – lote encravadado → SEM ACESSO

2 – lote dupla frente → SIST. VIÁRIO OCIOSO

3 – lote de esquina → BAIXA ÁREA CONSTRUÍDA

projeção da edificação
recuo frontal

RUAS SEM ACESSO PARA "DRENAR" O LOTE

Oficina de Qualificação 7

CONCEITOS FUNDAMENTAIS SOBRE AS PARCELAS

<p>Lei Municipal 11.672/2012</p> <ul style="list-style-type: none"> Gleba: divisão territorial original do Município (correspondente às Baixas Hidrográficas). Lote: terreno que ainda não foi objeto de loteamento (correspondente à gleba da Lei Federal) Data: unidade imobiliária destinada a edificação resultante de loteamento, desmembramento, remembramento e subdivisão, com pelo menos uma divisa limítrofe à via pública (correspondente ao Lote da Lei Federal) Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico. 	<p>Lei Federal 6766/79</p> <ul style="list-style-type: none"> Gleba: terreno que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento regular Lote: terreno servido de infraestrutura cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor
---	--

Projeto de Qualificação Urbanística 2008

Plano Diretor de Londrina (2018-2028) - Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

SISTEMA VIÁRIO

Conjunto de canais de circulação – de movimento – que uma cidade apresenta.

Na sua definição mais simples ele é constituído por **RUAS**, as envolventes dos **QUARTEIRÕES** que dão acesso aos **LOTES** formando, com esses elementos, o tecido urbano.

É também através da rua que os bens são distribuídos à comunidade e que a vida social e econômica se estabelece ela é, em síntese, um espaço de fluxos viabilizador das conexões.

Fonte: CASTRILLO, 2008

Oficina de Qualificação 7

Equipamentos de Uso Coletivo

Fonte: CASTRILLO, 2008

- EQUIPAMENTO EDUCACIONAL**
 - Pré-Escola / Creche
 - Escola 1º Grau
 - Escola 2º Grau
 - Faculdades / Universidade
 - Escola Técnica
- EQUIPAMENTO DE SAÚDE**
 - Ambulatório
 - Posto de Saúde
 - Hospital Geral
 - Hospital Especializado
- ESPAÇOS ABERTOS ou ESPAÇOS LIVRES**
 - Área Verde
 - Playground
 - Praça
 - Área de Esportes
 - Parque

Oficina de Qualificação 7

CONCEITOS FUNDAMENTAIS SOBRE ÁREAS PÚBLICAS

Lei Municipal 11.672/2012 **Lei Federal 6766/1979**

- Via Oficial de Circulação:** via de domínio público integrante do sistema viário (vias de pedestre e veículos, canteiros + infraestrutura).
- Área Institucional:** área reservada em um parcelamento de solo, destinada a equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer.
- Praça:** área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.

As áreas destinadas a

- sistemas de circulação;
- equipamento urbano e comunitário
- espaços livres de uso público;

Serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situam e passam a integrar o domínio do Município no registro do loteamento.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028) - Revisão das Leis Específicas



Oficina de Qualificação 7

CONCEITOS FUNDAMENTAIS SOBRE ÁREAS AMBIENTAIS

Lei Municipal 11.672/2012

- Áreas Verdes:** espaços livres públicos, com paisagismo e funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio;
- Fundo de Vale:** área destinada à proteção dos cursos d'água, compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes;
- Faixa Sanitária:** área não edificável cujo uso está vinculado à função administrativa, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.

Código Ambiental do Município

- Áreas Verdes:** espaços livres públicos, com paisagismo e funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio, respeitadas as áreas de preservação ambiental;
- Parques Lineares:** espaços ao longo dos cursos d'água, cuja função é de proteção à rede hídrica e às vegetações ciliares e que poderão ter funções de lazer e recreação;
- Faixa Sanitária:** área não edificável contígua às áreas de preservação permanente, com objetivo de constituir zona de amortecimento entre as matas ciliares e as vias de circulação, além de servirem de passagem para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

CONCEITOS FUNDAMENTAIS SOBRE ÁREAS AMBIENTAIS

Código Ambiental do Município

Áreas de preservação permanente:

- Ao longo dos rios ou qualquer curso d'água: de 30m a 500m (a depender da largura do rio ou curso d'água);
- Ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- Nas nascentes e olhos d'água: ralo de 50m (mínimo);
- No topo de morros, montes, montanhas e serras;
- Nas encostas com declividade superior a 45º (100% na linha de maior declive);
- Em altitude superior a 1.000m;
- Várzeas: 50m a partir do limite da planície inundável.

Setores especiais de fundo de vale: áreas contíguas às APPs dos cursos d'água, nascentes e várzeas, incluindo faixas sanitárias e áreas verdes, até a via mais próxima projetada ou executada.

Código Florestal Federal 12851/2012

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS (LEI MUNICIPAL 11.672/2012)

Princípios para o projeto de parcelamento:

- valorizar o patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;
- distribuir equilibradamente as áreas livres, favorecendo suas conexões e otimizando sua utilização;
- indicar as áreas destinadas ao uso público das **faixas não edificáveis e da vegetação** a ser preservada, restaurada ou plantada;
- criar de sistema de quadras, chácaras e lotes, **favorecendo a centralidade** e a criação de vias e locais comunitários; e
- distribuir os **equipamentos comunitários a partir da demanda** e favorecendo a acessibilidade.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

Áreas não edificáveis

Lei Federal 6766/1979

Lei Municipais

O parcelamento não é permitido em:

APP – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

- ao longo de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto, com largura definida (exemplo: 30m para cursos d'água com menos de 10m de largura);
- nas nascentes num ralo mínimo de 50m;
- topo de morros, montes, montanhas e serras;
- nas encostas com declividade superior a 45º.

SETORES ESPECIAIS DE FUNDO DE VALE

- áreas contíguas às APPs dos cursos d'água, nascentes e várzeas, incluindo faixas sanitárias e áreas verdes, até a via mais próxima projetada ou executada.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS (LEI MUNICIPAL 11.672/2012)

Áreas a serem transferidas ao domínio público em loteamentos e condomínios urbanísticos residenciais:

- 12% da área loteável (no mínimo): destinado à praça e área de uso institucional;

Áreas a serem transferidas ao domínio público em loteamentos e condomínios urbanísticos industriais:

- 5% da área do lote (no mínimo): destinada a uso institucional e/ou espaço livre de uso público;

Demais áreas a municipalizar:

- Sistema viário conforme projeto;
- Fundo de vale, se houver;
- Outras áreas não edificáveis como faixas de domínio de rodovias, se houver.

É permitida a transferência de área institucional fora da área a ser loteada.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS (LEI MUNICIPAL 11.672/2012)

Equipamentos públicos comunitários:

- Educação:** custear a construção de unidades escolares atendendo à demanda gerada pelo novo loteamento para os serviços de educação infantil e fundamental;
- Demais equipamentos:** eventual atendimento das demandas geradas pelo novo loteamento para os demais serviços públicos.

As áreas para equipamentos comunitários ou para espaços livres de uso público deverão respeitar as seguintes condições:

- No mínimo, 60% da área em terreno único, com declividade inferior a 15%;
- Nos 60% restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20,00m de diâmetro.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

QUARTEIRÕES OU QUADRAS

- São elementos estruturais com apropriação privada
- Correspondem a mais de 50% do espaço urbanizado das cidades
- São, geralmente, subdivididos em parcelas menores (de tamanho regular e equivalentes entre si), os **LOTES**
- A dimensão do quarteirão, aliada ao arranjo espacial, condiciona percursos, circulação e a permeabilidade geral do espaço urbano
- É importante trabalhar com a noção de otimização de suas dimensões, em área, perímetro e distância mínima e máxima entre as vias que cruzam as faces de cada quarteirão

Fonte: CASTILHO, 2008

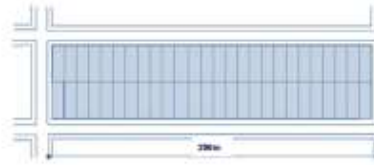
Oficina de Qualificação 7

REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

(LEI MUNICIPAL 11.673/2012)

Quadras:

- 250,00m de dimensão máxima.
- Exceção para as quadras com datas maiores que 15.000m² (ondeas a rios, ao longo de rodovias, vias expressas, vias arteriais e estruturais, áreas industriais e outras barreiras).

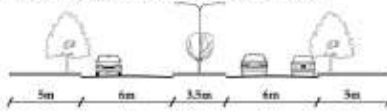
Plano Diretor de Londrina (2019-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

SISTEMA VIÁRIO: Hierarquia

- vias **PRINCIPAIS**, também chamadas **ARTERIAIS**, aquelas que têm importância para a cidade toda
- vias **COLETORAS**, identificadas como canais de **DISTRIBUIÇÃO** do tráfego urbano às áreas de moradia e trabalho
- vias **LOCAIS**, canais de acesso aos lotes

Fonte: CASTILHO, 2008



Oficina de Qualificação 7

REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

(LEI MUNICIPAL 11.673/2012)

Sistema viário:

- Garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências do lote;
- Vias coletoras: 350,00m de distância máxima entre si;
- Vias arteriais e estruturais: 700,00m de distância máxima entre a testada de qualquer data e uma dessas vias;
- Calçadas: 3,00m de largura mínima.

Plano Diretor de Londrina (2019-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

SISTEMA VIÁRIO: Composição básica

Módulos viários básicos

- FAIXAS DE ROLAMENTO** – função do fluxo viário, de 3,00m a 3,75m
- FAIXAS DE ESTACIONAMENTO** – dependem do ângulo, de 2,50m a 5,30m
- EIXOS DE TRANSPORTE COLETIVO SEGREGADO** – 3,30m a 3,50m em cada sentido do tráfego + faixa de 3,00m para os pontos de parada
- CANTEIROS CENTRAIS** – dimensão depende da função, mínima de 1,80m
- CICLOVIAS** – dimensão mínima de 1,50m
- PASSEIOS** – mínimo 1,80m:
 - Com arborização – acresce 1,00m para canteiro
 - Com postejamento – acresce 0,60m
 - Com parada de transporte coletivo – acresce 1,20m

Oficina de Qualificação 7

ETAPAS DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

(LEI MUNICIPAL 11.673/2012)

Plano Diretor de Londrina (2019-2028)
Revisão das Leis Específicas



Oficina de Qualificação 7

Equipe Técnica Municipal

Grupo 1 Tema: Plano Diretor, Estatuto do Solo, Código Ambiental	Agropecuária	Rafael Marcos Augusto Longo	
	Arquitetura	Thiago Augusto Corrêa Gomes	
	Cultura	Rayssa Bessier Romão Castro	
	Ciências	Margarido de Almeida Honguque	
	Defesa Social	Adriana I. Assis/Ana Maria	COORDENAÇÃO PPML
	COGAM	Adriana de Melo Junior	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente
	Saúde: Física	Marciana Magalhães Koyanaga	Plano Diretor
	Saúde	Marta Angélica Faria	
	Sociedade	Luiz Carlos Gomes dos Santos	
	Assistência Social	Elisete Marizaci Mucada - TUSA	
Grupo 2 Tema: Lei e Ocupação do Solo, Código Ambiental, Estatuto do Solo, Plano Diretor	Arquitetura	Luciane Tereza e Alexandre Brites	
	Defesa Social	Luana Patrício Gomes	
	Cultura	Margarido de Almeida Honguque	
	Arquitetura	Carla Roberta Lamas e Cristiano Castelle	
	Agropecuária	Rafael Marcos Augusto Longo	
	Cidade	Rayssa Bessier Romão Castro	COORDENAÇÃO PPML
	Cultura	Isadora Cristina Hestegren	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente
	Tecnologia e Inovação	Josiane Coucho de Assis/Ana Junior	
	Planejamento, Orçamento e Estatuto do Solo	Carolina Silva Mendes Leungui	
	Saúde: Física	Marciana Magalhães Koyanaga	
Grupo 3 Tema: Plano Diretor, Estatuto do Solo, Código Ambiental	Arquitetura	Roberto de Mendonça Topacio	
	Agropecuária	Elisete Marizaci Mucada	
	COGAM	Luana Patrício Gomes	
	MTU	Luana Patrício Gomes	
	Cidade	Margarido de Almeida Honguque	
	COGAM	Rayssa Bessier Romão Castro	COORDENAÇÃO PPML
	Cultura	Isadora Cristina Hestegren	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente
	Agropecuária	Roberto de Mendonça Topacio	
	Arquitetura	Elisete Marizaci Mucada	
	Planejamento	Luana Patrício Gomes	

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

LEGISLAÇÃO RELACIONADA

Lei Federal Nº 5766/1970 de parcelamento do solo
Lei Nº 11.872/2012 - Lei de parcelamento do solo do Município de Londrina
Lei Nº 11.471/2012 - Código Ambiental do Município de Londrina
Lei Nº 12.236/2015 - Lei de uso e ocupação do solo do Município de Londrina
Lei Nº 12.237/2015 - Lei do Sistema Viário do Município de Londrina
Decreto nº 494/2020 - Procedimento para aprovação de OPVT e Diretrizes Urbanísticas
Decreto nº 577/2018 - Procedimento para aprovação de Subdivisão e Aneação

BIBLIOGRAFIA E LEITURA RECOMENDADA

CASTELLO, Iara, Regina. Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais. Porto Alegre: UFRGS, 2006.

MASCARÓ, Juan. Loteamentos Urbanos. Porto Alegre: Finep/EdURGS, 2004.

SOLTO, Luiz Eduardo Couto de Oliveira. Guia do parcelamento do solo urbano: perguntas e respostas: consultas e modelos. Florianópolis: MPSC, 2010.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Oficina de Qualificação 7

CONTATO DO GA
e-mails: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

CONTATO DA ETM
coordenadores de cada Grupo
(via SEI)

CONTATO GERAL DO PDML
Gerência de Pesquisa e Plano Diretor
plano.diretor@londrina.pr.gov.br
3372-0412

<http://tpu.londrina.pr.gov.br> é a principal referência de informações

BOM TRABALHO!
Cuidem-se e sejam solidários!

Conforme evidenciado na apresentação da Oficina 7, foram elencados conceitos afins às leis do Parcelamento do Solo e do Código Ambiental, fundamentais ao entendimento da aplicação das referidas legislações urbanísticas. Neste contexto, foram ressaltadas as modalidades de parcelamento do solo; os requisitos necessários e as áreas onde não se é permitido parcelar o solo; os procedimentos vinculados a aprovação dos projetos, etc.

Além destes aspectos foram apontadas as estratégias vinculadas à Lei de Parcelamento do solo em relação as diretrizes elencadas na Lei Geral do PDML². Como uma das atividades preconizadas pela Oficina 7, foi solicitado à ETM que apresente sugestões para que sejam alcançados os objetivos definidos nas diretrizes / estratégias nas Leis de Parcelamento do Solo e Código Ambiental.

Neste contexto, a Oficina de Qualificação 7 evidenciou também sobre a compatibilização das definições a serem dadas no Código Ambiental em relação ao parcelamento do solo, tendo em vista que os parâmetros ambientais são intrínsecos à forma como o solo é definido para os fins urbanos.

² Referente ao PL 207/2018 em tramitação na CML desde dezembro de 2018.



1.1. Anexo – Ofício Circular 139/2020 – IPPUL encaminhado à ETM



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



OFÍCIO CIRCULAR nº. 139/2020

Londrina, 16 de setembro de 2020

Aos Senhores e Senhoras:

BRUNO UBIRATAN

Diretor Presidente do Instituto de Desenvolvimento de Londrina

CAIO JULIO CESARO

Secretário Municipal de Cultura

CARLOS FELIPPE MARCONDES

Secretário Municipal de Saúde

ELZO AUGUSTO CARRERI

Secretário Municipal de Trabalho Emprego e Renda

FÁBIO CAVAZOTTI E SILVA

Secretário Municipal de Gestão Pública

GUSTAVO GOMES DOS SANTOS

Secretário Municipal de Agricultura

JACQUELINE MARÇAL MICALI

Secretária Municipal de Assistência Social

JANDERSON MARCELO CANHADA

Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia

JOÃO ALBERTO VERÇOSA SILVA

Secretário Municipal de Obras e Pavimentação

JOÃO CARLOS BARBOSA PEREZ

Secretário Municipal de Fazenda

JOSÉ ROBERTO FRANCISCO BEHREND

Secretário Municipal do Ambiente

LUIZ CÂNDIDO DE OLIVEIRA

Diretor Presidente da Companhia de Habitação de Londrina - Cohab-Ld

MARCELO BALDASSARRE CORTEZ

Diretor Presidente da Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização de Londrina

MARIA TEREZA PASCHOAL DE MORAES

Secretária Municipal de Educação

PEDRO RAMOS

Secretário Municipal de Defesa Social

SANDRO HENRIQUE MOREIRA DOS SANTOS

Diretor Presidente da Fundação de Esportes de Londrina

Av. Jânio Quadros, Castelo Branco, 370 - Jardim Presidente, CEP 86081-335, Londrina/PR
Fone (41) 3372-8400 - ippul@londrina.pr.gov.br



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



Assunto: **Colaboração técnica da ETM no processo de revisão das Leis Específicas do PDML 2018/2028**

Prezados,

Considerando o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (2018/2028), em trâmite, e o Decreto Municipal nº 591 de 19 de maio de 2020 que instituiu a Equipe Técnica Municipal (ETM), composta pelos servidores dos diferentes órgãos da Administração Municipal (direta e indireta):

Considerando a Proposta Metodológica, publicada no relatório da 1ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas, que determina que a ETM possui como responsabilidades básicas:

- a) *levantamento, sistematização e análise de informações;*
- b) *avaliação, proposição e definição de métodos, resultados e produtos;*
- c) *elaboração, consolidação e finalização de documentos para divulgação e;*
- d) *colaboração técnica na preparação, divulgação e realização dos eventos participativos.*

Considerando a reunião presencial realizada entre a coordenação do processo de Revisão das Leis Específicas e a ETM em 13/03/2020, momento em que foram definidos os grupos de trabalho conforme apresentado no Quadro 1 anexo;

Considerando que o programa de trabalho de revisão definiu que os conteúdos das leis revisadas se dariam por Oficinas, cujos eventos tem seguido o cronograma previamente estabelecido; e por fim;

Considerando que todos os materiais referentes as Oficinas estão sendo encaminhados mensalmente para os membros da ETM, tanto via e-mail, como pela disponibilização no sistema SEI, por ser este um canal de comunicação mais efetivo para que a ETM apresente suas contribuições:

- 84.001216/2020-61 - Oficinas ETM - Uso e Ocupação do Solo
- 84.001227/2020-41 - Oficinas ETM - Perímetro Urbano



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



- 84.001226/2020-05 - Oficinas ETM - Código de Posturas
- 84.001222/2020-19 - Oficinas ETM - Parcelamento do solo
- 84.003284/2020-65 - Oficinas ETM - Código de Obras e Patrimônio Cultural.

Considerando que, a despeito do esforço realizado pela coordenação, identificou-se que o envolvimento dos membros da ETM, no sentido de formalizarem suas contribuições, não alcançou o resultado esperado para esta etapa do trabalho, o que enfraquece a análise técnica de muitos temas específicos que são abordados nas leis.

Solicitamos a colaboração de V.S. no sentido de reforçar a importância da dedicação dos representantes de vossa Secretaria ou Órgão que são membros da ETM, no sentido de alcançarmos uma participação mais efetiva e eficiente visando o avanço do processo de revisão das Leis Específicas do PDML. Reiteramos aos senhores que as contribuições técnicas dos servidores indicados são indispensáveis, tendo em vista o conhecimento que possuem e a relevância na aplicação deste conhecimento na construção de uma legislação urbanística mais eficiente para o município de Londrina.

Aproveitamos a oportunidade para externar nossos cumprimentos e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano - IPPUL

Denise Maria Ziober
Diretora Presidente - IPPUL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



Quadro I: Sistematização dos grupos de trabalho entre a ETM, conforme definido na reunião de Coordenação (13/03/2020).

	Leis a serem revisadas	Secretaria / Órgão	Servidores indicados	Coordenação IPPUL
Grupo 1	Perímetro Urbano Parcelamento do Solo Código Ambiental	Agricultura	Elton Manoel Sacoman Longo	Gerência de Pesquisa e Plano Diretor
		Ambiente	Thiago Augusto Domingos	
		Cohab	Karina Beatriz Kreling Ozório	
		Obras	Margareth de Almeida Pongelupe	
		Defesa Social	André Takahashi Saita	
		CODEL	Atacy de Melo Júnior	
		Gestão Pública	Marcella Magrinelli Kiyonaga	
		Saúde	Maria Angelina Neves	
		Educação	Lucia Cristina Gomez dos Santos	
		Assistência Social	Sâmia Machado Mustafa - Titular	
		Fazenda	Luciene Santos e Alexandre Simão	
	FEL	Lucas Fabricio Gomes		
Grupo 2	Uso e Ocupação EIV Outorga Onerosa Código de Posturas	Obras	Margareth de Almeida Pongelupe	Gerência de Instrumentos Urbanísticos
		Fazenda	Carlos Roberto Leandro e Cristiano Okamura	
		Agricultura	Elton Manoel Sacoman Longo	
		Cohab	Karina Beatriz Kreling Ozório	
		CODEL	Atacy de Melo Júnior	
		Cultura	Solange Cristina Batigliana	
		Trabalho e Renda	Joenes Veloso de Alcântara Júnior	
		Planejamento, Orçam. Tecnologia	Darling Silvia Maffato Genvigir	
		Gestão Pública	Marcella Magrinelli Kiyonaga	
		Ambiente	Rodrigo de Menezes Trigueiro	
	Vigilância sanitária	Eliana Zaninelo Marussi		
	CMTU	Laercio Voloch		
Grupo 3	Código de Obras Patrimônio Cultural	Obras	Matheus de Melo Barbosa	Gerência de Projetos
		CODEL	Renata Caprioli Zocatelli Queiroz	
		Cultura	Solange Cristina Batigliana	
		Vigilância sanitária	Eliana Zaninelo Marussi	
	Fazenda	Luciene Santos e Alexandre Simão		

9º Oficina de Qualificação – Parcelamento do Solo

Plano Diretor Municipal de Londrina

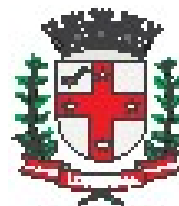
PDML - Leis Específicas Revisão 2018-2028

Oficina de Qualificação 9

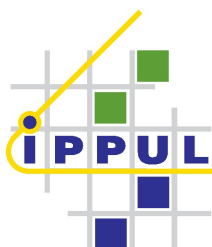
Lei de Parcelamento do Solo (LPS) - Apresentação de Propostas

Emissão: 19/05/2022





MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL MARCELO BELINATI



JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO

Diretor Presidente do IPPUL

ANA FLÁVIA GALINARI

Diretora de Planejamento Urbano
Coordenadora da Revisão do PDML

MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA

Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

SISTEMATIZAÇÃO DO CONTEÚDO

Ana Flávia Galinari
Ana Luiza Muller
Caroline Nascimento Benek
Carina Ferreira Barros Nogueira
Jackeline Messias Baganha
Larissa Maria Zanelatto Blanski
Maria Eunice Garcia Ferreira
Vinícius Biazzoto Gomes

REDAÇÃO

Maria Eunice Garcia Ferreira
Gabriely A. Rissi (Estagiária)

Mai de 2022



2. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 9

Em continuidade ao processo de revisão das Leis Específicas do PDML, o IPPUL deu sequência às atividades relacionadas às Leituras Técnica e Comunitária, visando a finalização das Oficinas de Qualificação.

O relatório em tela apresenta os documentos referentes à 9ª Oficina de Qualificação realizada em 13/05/2022, de modo presencial (mas também com transmissão virtual) no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, ocorrida entre as 14 e 18 horas. O tema tratado se concentrou na revisão da lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos, sendo o objetivo central a apresentação de propostas aos grupos de trabalho, discussão dos assuntos relacionados e a abertura de prazo para recepção de propostas e contribuições.

O evento foi dirigido aos grupos de trabalho (GA, ETM e GCT), conforme as definições dadas na Proposta Metodológica aprovada na 1ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML em fevereiro de 2020, mas aberta para todos os interessados em discutir o tema.

Tendo em vista o período de pandemia que comprometeu a continuidade das Oficinas de Qualificação no formato presencial a partir de março de 2020, o IPPUL elaborou, neste período, material de subsídio técnico (e apresentações dos conteúdos) e promoveu a divulgação dos mesmos aos grupos envolvidos no processo de revisão das Leis Específicas (GA, ETM e GCT).

As Oficinas de qualificação realizadas abordaram os seguintes temas:

Data	Tema da Oficina de Qualificação
27/02/2020	Leitura Crítica
27/03/2020	Uso do Solo
05/06/2020	Ocupação do Solo
31/07/2020	Código de Posturas
28/08/2020	Código de Obras e Patrimônio Cultural
25/07/2020	Perímetro Urbano
30/10/2020	Parcelamento do Solo e Código Ambiental

Em paralelo aos levantamentos, elaboração de subsídios e recepção de proposições, o IPPUL juntamente com a Equipe Técnica Municipal (ETM) deu a continuidade da leitura técnica. Foram realizadas diversas reuniões para aprofundamentos no diagnóstico de temas tratados na revisão das leis específicas. As tratativas das reuniões técnicas realizadas foram apresentadas em relatório próprio, disponibilizadas no site do IPPUL³. Ainda foi realizada uma apresentação dos prévia dos estudos de revisão das Leis Urbanísticas, a qual foi realizada no dia 05/01/2022, cujo conteúdo que também pode ser verificado no site do IPPUL⁴.

Neste contexto, a 8ª e a 9ª Oficinas de Qualificação correspondem a retomada das atividades de revisão envolvendo o modo de participação presencial dos grupos envolvidos no processo de revisão, no entanto, são atividades de continuidade dos trabalhos já em andamento.

2.1. Convite e divulgação

Previamente, foi solicitado aos membros dos grupos (ETM e GA) que se manifestassem sobre a maneira como poderiam participar das Oficinas de Qualificação a serem realizadas, se presencial ou pelo modo remoto. Esta consulta foi realizada por e-mail, tendo havido amplo retorno de interesse de participação pelo modo virtual. Neste sentido, optou-se por realizar a Oficina 9 no formato híbrido, possibilitando a participação do maior número de pessoas possível.

³ Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/44811-relat-reun-tecnicas/file>

⁴ Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/43649-apresentacao-leis-seminario-05jan2022/file>

A fim de dar publicidade e que a informação sobre os eventos chegasse ao conhecimento, em especial, de todos os envolvidos no processo de revisão, foi disponibilizado o convite da 9ª Oficinas no site do IPPUL em 14/02/2022, assim como o encaminhamento de e-mails para os membros dos Grupos de Trabalho do processo de revisão (GA, ETM e GCT) e disponibilização do comunicado e convite nos grupos de WatsApp criados para facilitar a comunicação.

Oportunamente, por ocasião do convite, foi evidenciada a continuidade a ser dada ao processo de revisão das Leis Específicas do PDML, e da realização de novas Oficinas de Qualificação destinadas aos membros das equipes de trabalho, marcadas para os dias 29/04/2022 e 13/05/2022, no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, a partir das 14 horas, para serem aprofundados as discussões acerca das propostas para as Leis de “Uso e Ocupação do Solo” e “Parcelamento do Solo”.

Foi ressaltado para as equipes a importância da participação dos mesmos nos eventos para que fundamental para o aprofundamento no tema, assim como, por ser mais uma oportunidade de discussão e alinhamentos entre os grupos de trabalho na busca pela consolidação das propostas sobre as leis urbanísticas, propostas estas que, posteriormente, serão apresentadas à toda população de Londrina em audiências públicas previstas.

Figura 3 - Divulgação da Oficina de 9ª Oficina de Qualificação – LPS – Apresentação de Propostas



Fonte: IPPUL, 2022

Figura 4 - E-mail encaminhado à ETM, GA e GCT – Convite para a 9ª Oficinas de Qualificação



Fonte: IPPUL, 2022



Tendo em vista que houve diversas manifestações de intenção de participação pelo modo remoto por pessoas não vinculadas aos grupos (GA e ETM), foi concedida a possibilidade de participação a todos os interessados. Neste sentido foi veiculada a informação pelas redes sociais, tendo sido solicitado que para participar realizasse contato com o IPPUL para que o mesmo pudesse encaminhar o link da reunião a ser gerado.

3. ATIVIDADES DA OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 9

No dia 13 de maio de 2022, às 14 horas foi dado início as atividades da 9ª Oficina de Qualificação, cujo conteúdo foi a apresentação de propostas mediante o processo de revisão da Lei de Parcelamento do Solo (LPS).

Participaram da Oficina cerca de 107 pessoas, sendo 29 no formato presencial e em torno de 78 no modo remoto, conforme pode ser observado nas listas de participantes a seguir:

Quadro 1 - Listas de participantes – 9ª Oficina de Qualificação – Lei Parcelamento do Solo
9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo
Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas
Lista de Participantes – Presencial e Virtual- Equipe Técnica Municipal

Secretaria / Órgão	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina	Ana Flávia Galinari	✓	
	Ana Luiza M. Moreira	✓	
	Cristiane Biazzino	✓	
	Caroline Nascimento Benek	✓	
	Débora Patrícia Antônio		✓
	Gustavo de Lima Barbosa	✓	
	Larissa M. Z. Blanksi	✓	
	Kaio Suzuki		✓
	Maria Eunice Garcia Ferreira	✓	
	Rachel Daher	✓	
Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização - CMTU	Robson Shimizu	✓	
	Laercio Voloch		
Fundação de Esportes de Londrina - FEL	Lucas Fugiwara Ribeiro		
	Kaueh Vinicius Ramos Rossetto		
Secretaria Municipal de Cultura	Antonio Marcos dos Santos		
	Solange Cristina Batigliana		
Secretaria Municipal de Educação	Sidney Antonio Bertho		
	Lucia Cristina Gomez dos Santos		
Secretaria Municipal de Defesa Social	Rosana Daliner Acosta Marchese		
	Ângelo Henrique de Matos		
	Eliel Costa dos Santos		
	Renan Neves Colmiran		
	Ederson Luiz Reis dos Santos		
Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação	Cilson de Lima Junior		
	Margareth de Almeida Pongelupe		
	Claudione Bruschi de Menezes	✓	
	Khalil Audibert Nader	✓	



	Glauco Taguchi Peres		
	Matheus de Melo Barbosa	✓	
	Marcelo Pagotto Carneiro	✓	
	Matheus Borges Chaves		
Secretaria Municipal do Meio Ambiente	Rodrigo de Menezes Trigueiro		✓
	Thiago Augusto Domingos		
	Gerson Galdino		
	Alaíde Mateus de Souza		
Secretaria Municipal do Trabalho, Emprego e Renda	Rogério de Paula Santos		
Secretaria Municipal de Fazenda	Otávio Pitelli		
	Alexandre Augustus Rodrigues Simão		
	Carlos Roberto Leandro		
	Oscar Ferreira dos Santos Junior		
	Cristiano Okamura	✓	
Secretaria Municipal de Assistência Social	Alexsandro Germínio Curti		
	Sâmia Machado Mustafá Gisele de Cássia Tavares	✓	
Autarquia Municipal da Saúde	Maria Angelina Zequim Neves		
	Juliana Andrade Zoli		
	Mario Sérgio Espadar Pereira		
	Lyonel Martinez		
Companhia de Habitação de Londrina-COHAB-LD	Juliana Andrade Zoli		
	Denise Salton Sapia	✓	
Secretaria Municipal de Gestão Pública	Marcella Magrinelli Kiyonaga		
	Alessandro Rocha		
Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia	Darling Silvia Maffato Genvigir		
	Alexander Korgut	✓	
Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda	Rogério de Paula Santos		
Instituto de Desenvolvimento de Londrina- CODEL	Atacy de Melo Junior	✓	
	Roberta Fortunato Zulin		
Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento	Ivan Cleber Bunhak	✓	
	Guilherme Casanova Junior		

9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo
Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Conselhos

Entidade	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Londrina	Aíme Lima Barbosa Castilho		✓
	Anderson Gonçalves da Siva		
	Decarlos Manfrin		✓
	Fernando Fayet de Oliveira		✓



	Jorge Luiz Torquato	✓	
Conselho Municipal de Habitação	Erica Galli		
Conselho Municipal da Assistência Social	Carlos da Silva		
	Ângela Maria Zechim Luziano da Silva		
Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural	Leonardo Sturion		
Conselho Municipal de Política Cultural	Flávia Renata Quintanilha		
	Valéria Mendonça Barreiros		
Conselho Municipal de Transparência e Controle Social	Lilian Azevedo Miranda		
	José Silvestre Gonçalves		
Conselho Municipal dos Direitos dos Idosos	Dácio Villar		
	Jeane Tramontini		
Conselho Municipal do Patrimônio Cultural	Elisa Roberta Zanon		✓
	Priscila Henning		
Conselho Municipal de Saneamento do Município de Londrina	Júlio Kazuhiro Tino		
	Ajadir Fazolo		
Conselho Municipal dos Direitos da Mulher	Rosalina Batista		
	Rosangela Portella Teruel		✓
Conselho Municipal do Meio Ambiente- CONSEMMA	Alba Lucia Cavaleiro		

9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Entidade de Pesquisa e Conselhos de Classe			
Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Associação Comercial Industrial	Fabício Massi Salla		✓
	Rodolfo Tramontini Zanlucho		
Clube de Engenharia e Arquitetura	José Gonçalves Neto		
	Roberto Gonçalves Gameiro		
	Carlos J. M. Costa		
Conselho Regional de Contabilidade	Geraldo Sapateiro		
Sociedade Rural do Paraná	Fernando Menezes Prochet		
	Luiz Roberto Ferrari		



9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – ONG			
Ong's	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
MAE	Cléber Gustavo Goes		
	Felipe Cauê Chagas do Valle		
VIZINHO SOLIDÁRIO	Gabriela Luzzi Carneiro da Fontoura		
	Maria C. P. Ferreira		
ROTARY	Divaldo Andrade	✓	
	Edilberto Ávila		
SOS VIDA ANIMAL	Carolina Hitomi		
	Eliane C. Salles Biagini		

9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Movimentos Populares			
Movimentos Populares	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Associação de Moradores do Alto Igapó	Jorge Luiz Torquato	✓	
Associação de Moradores do Jardim Cláudia	Rodrigo Cintra Crusiol		
Associação de Moradores do Jardim Castelo e Imediações	Marcos Antônio Butarello		✓
	Ronaldo Palomares Rufino		
FAMOPAR	Edvaldo Viana		
	Maria Ângela Magro		
ANB- Associação dos Nove bairros	Euclides Nandes Correia		
	Fábio Freitas de Carvalho		
Associação Amigos e Moradores do Centro Histórico de Londrina	Solange Gaya de Oliveira		
	Iara Franco Coutinho Hernandes		
Associação de Moradores do Vale dos Tucanos	Wilson Basdão		
	Maria Cecília Loures		✓
Associação Nosso Recanto	Valdenir Amaral Sampaio		
	Joel Nunes da Silva		
Movimento Participa Londrina	Wesley Queiroz da Silva		
	Ariella Kely Besing Motter		
AMAVES	Alderli Luiz Ferrarezi		
	José Luiz Nascimento		



SABBI	Ademir José de Assis		
CONAM	Ângelo Barreiros		
	Danhara Glade Gomes		
BR Cidades	Willian Mormul Campos		
	Lucas Nogueira Braz		
UNIMOL	Custódio Rodrigues do Amaral		
	Maria Lúcia Paula Rodrigues		
Associação de Moradores do Jardim Shangri-lá	Rosivaldo Pellegrini		✓
	Paulo Orestes Hoffmann Carneiro de Fontoura		
CONSOESTE	Adriana Fernandes Mesquita Sanches		
	Enedina Aparecida Paião Pedro		
Associação Transporte Ativo	Danaê Fernandes		
	Luiz Afonso Giglio		

9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo

Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas

Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Entidades Sindicais de Trabalhadores

Entidades Sindicais de Trabalhadores	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
ASUEL/ SINDECOLON	Adão Aparecido Brasilino		
	Manoel Teodoro da Silva		
SINTRACON/SINCOLON	Denilson Pestana da Costa		
	Rodinei Bonfadini		
SINDJOR/IAPAR	Ayoub Hanna Ayoub		
SEEBLD/SINCIL	Edvaldo Zanutto		✓
	Douglas José Novaes		
SIND SAÚDE PR/ SINDASPEL	Sérgio Luís Conojó		
	Paulo Roberto Neves		
AGB	Luciana de Mello Battini		
	Bárbara Hayashida Arôxa		
SML	Anderson G. da Silva		

9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo

Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas

Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Entidades Sindicais de Empresários

Entidades Sindicais de Empresários	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
SINCOVAL	Ovhanes Gava		
	Samir Bahij Nasser		



SINDUSCON	Ana Bárbara de Toledo Lourenço Jorge		✓
SESCAP-LDR	Jair Vicente da Silva		
	Júnior Mafra		
SINDIMETAL	Ricardo Cândido da Silva		
	Júlio Cezar Pires		
SINQUIFAR-NP	Allan Gomes Guimarães		

9ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 13/05/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Ouvintes			
	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
OUVINTES	Adynarque Maciel Pereira		
	Aederson Fernandes Moura		
	Andressa Lopes	✓	
	Alessandra Bruschi		✓
	Alessandro Marinelli de Oliveira		✓
	Alessandro Victorelli		
	Amanda Guergolet Terra		✓
	Ana Carolina Pagan		✓
	Ana Paula de Oliveira Ferrunato		
	Anderson Moura		✓
	Anderson Silva		✓
	Anilton		✓
	Antonio Cezar Ghiraldi		✓
	Camila Ayumi Higashibara	✓	
	Carlos Eduardo Cardamoni		✓
	Carlos E. Xavier		✓
	Carlos Henrique Navarro Mazzeo		✓
	Carlos Shigueru		
	Daiane Oliveira		✓
	Daniel Nunes		✓
	Decarlos Manfrin		✓
	Denerval Culheri		✓
	Edison Sandis Salomão		
	Eduardo Almeida		✓
	Eduardo Alves Pereira		
	Eliza Koyama		✓
	Elisa Roberta Zanon		✓
	Fabio Scaff		✓
Fernando João Rodrigues de Barros	✓		



Fernando Zanluchi		✓
Gabriel Ribeiro de Campos	✓	
Gildete Rodrigues da Cruz Gongôra		
Guilherme Granna		✓
Gustavo Baggio		
Guto Trindade		✓
Haroldo Yamaguti		✓
Hisan Projetos		✓
Horácio Hideki Utiamada		✓
Humberto		✓
Ideni Aparecido Mendes		✓
Ilson Aparecido Mendes		
Jaime Adilson Marques		✓
João Vitor Garcia Ramos		✓
João Zaupa		✓
José Carlos Spagnuolo		✓
José L. Trevisan	✓	
José Milanez		
José Sckio		✓
José Sckio Júnior		✓
Leandro Chimidt		✓
Leandro Schmidt		✓
Lídia Barreto Haddad		
Liliana França		✓
Liliana M. Trevisan	✓	
Lucas Henrique		✓
Lucas Henrique		✓
Lucia Gomez		✓
Lucia Gomez		✓
Luciano Norenberg		✓
Luiz A. Lupi	✓	
Luiz Antônio Braga		✓
Luiz Guilherme Alho		
M. Cruciol		✓
Madero T.		✓
Manuela Belarotti		✓
Marcio Giocondo		✓
Marco Antonio Bacarin		
Marco Aurélio Cruciol		
Marcos Barroso		✓
Marcus Ginez		✓
Maria Angelina Zequim		✓



Maria Eduarda Zaupa		
Marly da Silva Frazão		
Maycon Sato		✓
Pedro Debértolis Mota		✓
Poliana Cruz		✓
Poliana Fernandes		✓
Ricardo de Souza Martins		✓
Ricardo Lima Brito		
Reinaldo		✓
Rogério Ventura Inácio		
Rosana Daliner		✓
Silvana Mariano		✓
Solange Batigliana		✓
Sonia Gimenez		✓
Sueli Micubuti		✓
Valmir Mauro		
Vitória- Construtora Daher		✓
Viviane Poletti da Silva		✓
Viviane Rabachin		✓
Wagner Baena Nascimento		✓
Wanger Baena Nascimento		✓
Wesley Poletti da Silva		

Total de Participantes com presença registrada: Presencial – 29 pessoas / Virtual - 78 Pessoas
- Total – 107 Pessoas

A 9ª Oficina de Qualificação foi desenvolvida a partir de uma breve abertura e acolhida inicial aos participantes realizada pelo Senhor Tadeu Felismino, Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL. Neste momento inicial foi explicado como seria a dinâmica do evento, tendo o momento da apresentação e, posteriormente, o momento para que todos os inscritos pudessem manifestar suas contribuições ao processo de revisão da LPS.

Dando sequência aos trabalhos foi realizada apresentação do conteúdo, o qual foi dado em três partes. A primeira, realizada pela Arquiteta e Urbanista, Sr^a. Caroline Benek, sobre os principais conceitos a serem abrangidos pela nova lei de Parcelamento do Solo, conceitos estes que se alinharão ao Código Ambiental Municipal e demais leis ambientais de maior instância, assim como a Lei Federal nº 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

A segunda parte da apresentação foi realizada pela Arquiteta e Urbanista, Sr^a Ana Galinari, que evidenciou os requisitos e modalidades de parcelamento propostas (Loteamento residencial, loteamento de habitação de interesse social, loteamento residencial de acesso controlado, loteamento industrial, loteamento industrial de acesso controlado, loteamento de cemitérios e crematórios e loteamentos de áreas públicas, assim como sobre as modalidades de subdivisão e anexação (para glebas urbanas), desdobro e unificação (para lotes) e desmembramento em área de expansão urbana).

A terceira parte da apresentação foi realizada pela Arquiteta e Urbanista, Sr^a. Larissa Maria Zanelatto Blanski que colocou sobre o licenciamento, ou seja, os procedimentos necessários conforme as especificidades de cada modalidade de parcelamento. Também apontou sobre as

definições que necessitam ser alinhadas e indicadas pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – Diretoria de Aprovação de Loteamentos, haja vista ser este o setor que aplica estas definições da LPS. Foram destacados os itens: Aprovação, execução e aceitação do loteamento; Aprovação da subdivisão/anexação e desdobro/unificação; Garantias e prazos; Responsabilidades Técnicas; Responsabilidades Técnicas; Fiscalização; Infrações e sanções; Advertência; Embargo; Intervenção; Interdição; Multa; e, Cassação da Licença Urbanística. Por fim, Blanski ressaltou que existem pontos a serem aprofundados, para os quais são necessárias contribuições dos grupos de trabalho envolvidos.

O conteúdo da apresentação realizada na Oficina foi disponibilizado no Site do IPPUL no dia 16/05/2022, dia útil sequente ao dia do evento. Este conteúdo pode ser consultado por meio do link <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/46020-oficina9parcelamento/file>, assim como observado na figura a seguir.

Figura 5- Slides com a apresentação da 8ª Oficina de Qualificação

The figure displays ten slides from a presentation titled "Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo".

- Slide 1:** Title slide for "PLANO DIRETOR" (Municipal Master Plan) and "Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo". It lists the organizing committee: PRIMEIRO VICINHO - TERCIO VICINHO, with members like José Antonio Tello, Patrícia, and others.
- Slide 2:** "CONCEITOS" (Concepts) slide.
- Slide 3:** "Parcelamento do solo para fins urbanos" (Urban land parceling) and "Áreas Não Edificáveis" (Non-edificable areas). It lists codes like "CÓDIGO FLORESTAL FEDERAL" and "LEI FEDERAL DE PARCELAMENTO DO SOLO".
- Slide 4:** "Área de Preservação Permanente (APP)" (Permanent Preservation Area). It includes a map and text about APPs, such as "Área de Preservação Permanente (APP) - Área Verde" and "Lei Federal nº 12.012/2009".
- Slide 5:** "Gleba" (Gleba). It defines it as "Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos" and includes a map of a city grid.
- Slide 6:** "Lote" (Lot). It defines it as "Terreno destinado à edificação, que já passou pelo processo de parcelamento do solo para fins urbanos" and includes a diagram of a lot with "LOTE", "RUA", and "LOTE" labels.
- Slide 7:** "Loteamento" (Lotissement). It defines it as "Divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou vias existentes" and lists requirements like "Sistema de drenagem" and "Equipamento urbano e comunitário".
- Slide 8:** "Loteamento Urbano" (Urban Lotissement) and "Loteamento Rural" (Rural Lotissement). It includes a diagram showing "Loteamento Urbano" and "Loteamento Rural" with associated codes like "Loteamento Urbano" and "Loteamento Rural".

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Modalidades

- Loteamento Residencial
- Loteamento de Habitação de Interesse Social
- Loteamento Residencial de Acesso Controlado

Requisitos técnicos básicos

- 12% de áreas institucionais e de lazer
- Equipamento de educação conforme demanda
- Quadras de 250 metros
- Lotes conforme LUIOS
- Infraestrutura completa

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

2. Loteamento de Habitação de Interesse Social

Incentivos para HIS

- Adaptação aos parâmetros dos programas de HIS
- Redução da largura de vias locais
- Parcelamento alternativo em áreas locais

Incentivos complementares

- Dispensa de taxa sanitária
- Localização de áreas de abastecimento de água
- Compensar áreas de lazer em projetos do entorno
- Compensar áreas institucionais em equipamentos do entorno

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Área de aplicação de requisitos especiais de HIS

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

3. Loteamento Residencial de Acesso Controlado

Requisitos complementares

- Áreas de estacionamento conforme diretrizes vigentes
- Lotes "abertos" junto às áreas abertas e estruturadas
- Áreas institucionais e de lazer adjacentes
- Possibilidade de reocupação de áreas institucionais
- Projetos junto ao portão não congestionados
- Deslocamento para estacionamentos não congestionados

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Loteamento de acesso controlado (LAC)

- Criação de QUEDA em LOTES e VIAS PÚBLICAS, ABERTOS e fechamento com muros.
- Taxa sanitária zero
- Áreas verdes adjacentes ao LAC
- Unidades habitacionais
- Lotes abertos, dentro das áreas estruturadas

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

CONDICIONAMENTO DE LOTES

- Lotes em LOTEJÃO em UNIDADES AUTÔNOMAS estruturadas à estruturação, dentro à abertura de VIAS DE DOMÍNIO PÚBLICO.

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS

- LOTEAMENTO INDUSTRIAL
- LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE ACESSO CONTROLADO
- LOTEAMENTO DE COMÉRCIO E CIRCULADÃO

REQUISITOS TÉCNICOS BÁSICOS

- 5% de áreas multifuncionais (escolas, quadras, centros) e ZONAS 20 2º INÚC
- Quadras de 250 metros
- Lotes conforme LUIOS
- Infraestrutura completa

LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO
Nº 207/2012

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

5. Loteamento Industrial de Acesso Controlado

Requisitos complementares

- Área de fechamento conforme diretrizes viárias;
- Lotes "abertos" junto às vias arteriais e estruturais;
- Área multifuncional externa;
- Posicionamento de rejeição da área multifuncional;
- Via marginal de funo de vale PROJETADA;
- Via marginal de linha férrea PROJETADA;
- Faixa de Transição em loteamento residenciais vizinhos;
- Praças junto às portarias não obrigatórias;
- Estacionamento para visitantes não obrigatório.

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

6. Loteamento de Cemitérios e Crematórios

Requisitos complementares

- Área de fechamento conforme diretrizes viárias;
- Lotes "abertos" não obrigatórios;
- Área multifuncional externa ou interna;
- Sistema viário com pavimento alternativo.

Cemitérios Parque

Requisitos de Incentivo

- 3% de área de pública multifuncional;
- Via marginal de funo de vale PROJETADA

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

7. Loteamento de Áreas Públicas

Requisitos técnicos

- 3% de área de lazer
- Quadras de 250 metros
- Lotes conforme LUCOS
- Infra estrutura completa

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

8. Subdivisão e Aneação

9. Desdobro e Unificação

Requisitos técnicos básicos

- Sem abertura de vias de circulação
- 0% de área institucional e de lazer
- Quadras de 250 metros
- Lotes conforme LUCOS
- Infraestrutura completa

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Subdivisão

Divisão de glebas para a formação de novas glebas.

Aneação

Junção/união de glebas para a formação de novas glebas.

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Desdobro

Divisão de lotes para a formação de novos lotes.

Unificação

Junção/união de lotes para a formação de novos lotes.

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

10. Desmembramento para fins industriais

Requisitos técnicos básicos

- Ao longo de rotuletas e contornos rotuleiros
- Reserva de faixa de domínio de rodovia
- 0% de área institucional e de lazer
- Muro de vedação de circunvalação junto ao funo de vale (se houver)
- Lote mínimo de 20.000 m²
- Infraestrutura necessária

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Desmembramento em Área de Expansão Urbana

Divisão de gleba em lotes institucionais e multifunção para **ABSORÇÃO DE SERVIÇOS EM ÁREAS URBANAS**

— não implica na abertura de novas logradouros públicas.

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

LICENCIAMENTO

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Licenciamento

1. Loteamento Residencial
2. Loteamento de Habitação de Interesse Social
3. Loteamento Residencial de Acesso Controlado

Na demanda educadora

CONSULTA PÚBLICA (PARALELA)

- documentação mínima
- mapa de localização
- plano de áreas não edificáveis
- consulta à DSE (demanda educadora)

LOTAMENTO "ABERTO" / LOTAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

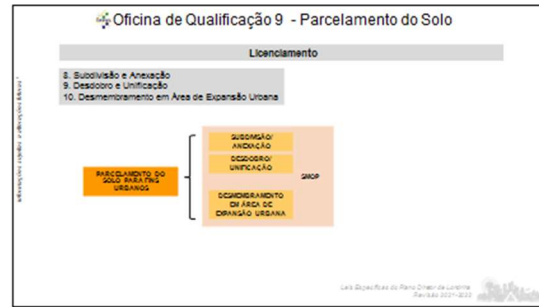
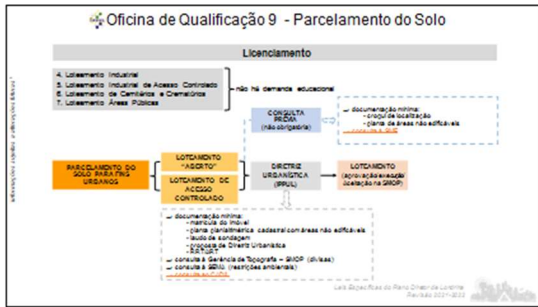
URCITE URBANÍSTICA (SPU)

LOTAMENTO (ACIONAMENTO) CATEGORIA NA SMOF

CONSULTA PÚBLICA

- documentação mínima
- matrícula do imóvel
- plano cartográfico cadastral com áreas não edificáveis
- plano de zonagem
- legislação Urbanística
- consulta à Secretaria de Topografia - SMOF (di. 144)
- consulta à SMOF (instruções técnicas)
- consulta à CIDE

LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO - Londrina - Paraná - 2017 - 2022



- ### Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo
- #### Definições da Diretoria de Lotamentos - SMOP
- Aprovação, execução e aceitação do loteamento;
 - Aprovação de subdivisão/anexação e desdobra/unificação;
 - Garantias e prazos;
 - Responsabilidades Técnicas;
 - Fiscalização;
 - Infrações e sanções;
 - Advertências;
 - Embargo;
 - Intervenção;
 - Interdição;
 - Multa;
 - Cassação de Licença Urbanística.
- #### Disposições Finais e Transitórias
- Casos omissos (Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do PD);
 - Revogações.
- Lei Específica do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2017-2022

- ### Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo
- #### Questões para aprofundamento
- Aspectos de inserção urbana para novos loteamentos;
 - Aperfeiçoamento do cálculo demanda educacional/proposta apresentada pela SMEI;
 - Regularização de subdivisões < 20.000 m²;
 - Doação antecipada de áreas públicas para fins de execução de infraestrutura urbana;
 - Execução de obras viárias com recursos públicos em áreas não loteadas;
 - Aproveito de edificação em áreas não loteadas;
- Lei Específica do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2017-2022

Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

ENCAMINHAMENTOS

Lei Específica do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2017-2022

- ### Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo
- #### Cronograma
- 13/05 – Oficina 9 sobre a revisão da Lei de Parcelamento do Solo
 - 13/06 – Prazo final para contribuições do GA e da ETM sobre a Oficina 8 e 9
 - 22/06 – Oficina de apresentação da proposta técnica da LUOS após contribuições do GA e ETM
 - 01/07 – Oficina de apresentação da proposta de técnica da Lei de Parcelamento contribuições do GA e ETM
 - Setembro – Audiências Públicas sobre:
 - Perímetros Urbanos
 - Parcelamento do Solo
 - LUOS
 - Outorga Onerosa
- Lei Específica do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2017-2022

Informações

IPPUL
plano.diretor@londrina.pr.gov.br
(43) 3372-6405
<http://ippul.londrina.pr.gov.br/>

SEDU - Paranaense
<https://portaltranslucencia.pr.gov.br/>

Obrigado!

3ª OFICINA DE QUALIFICAÇÃO: Parcelamento do Solo
Dia 13 de maio de 2022, às 10 horas - Terceiro Setor
Local: Auditorio do Palácio Municipal de Londrina
CNPJ: 0001.0801.0001 - Rua 13 de Maio, 100 - Centro - Londrina - Paraná - CEP: 86001-900

PORTAL DE TRANSLUCÊNCIA
ESTADO DO PARANÁ

Fonte: IPPUL, 2022

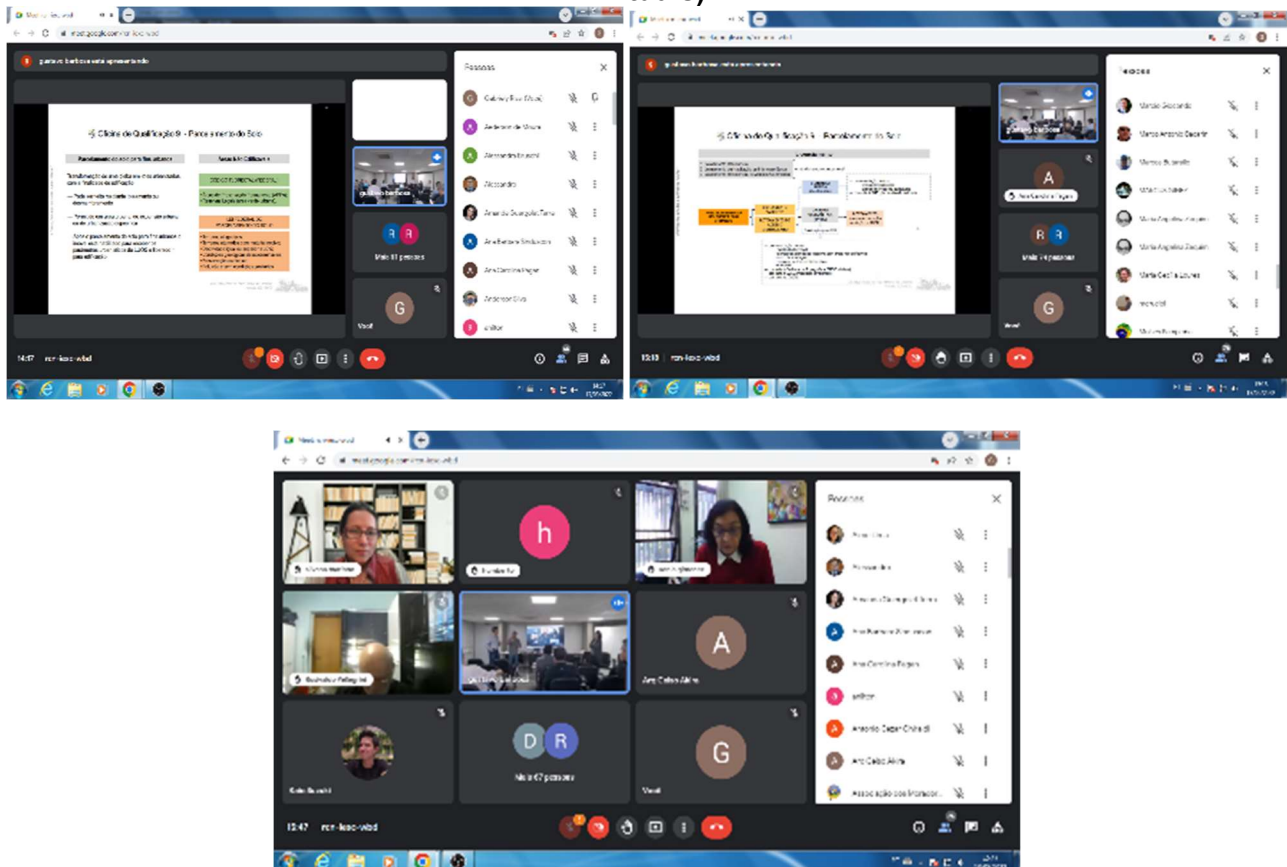
Durante o evento também foram realizados alguns registros de imagens, tanto das participações no formato presencial, quanto daqueles que participaram no formato remoto, conforme pode ser observado a seguir.

Figura 6 - Imagens obtidas durante a 9ª Oficina de Qualificação – LPS (Participantes presenciais)



Fonte: IPPUL, 2022

Figura 9 - Imagens obtidas durante a 8ª Oficina de Qualificação – LUOS (Participantes Virtuais)





3.1. Momento das falas - Contribuições e esclarecimentos – 9ª Oficina de Qualificação

Após a conclusão da apresentação, foi passada a palavra para os participantes (no modo presencial e virtual) para que apresentassem suas considerações. Salienta-se que se trata de colocações que serão incorporadas as análises, e neste sentido, necessariamente não são aprestadas respostas. O conteúdo resumido das colocações pode ser verificado a seguir:

- Ana Bárbara: Questionou sobre qual a justificativa técnica para manter a faixa sanitária e como é feito o cálculo para sua delimitação?
- Fernando Barros: Também a respeito da faixa sanitária, fez sua colocação afirmando que 30 metros é uma área que onera o custo de terra, sugere que seja reduzida em 6 a 8 metros.
- Ressalvas realizadas pelo IPPUL: os conceitos do Código Ambiental não serão revisados neste momento, portanto serão mantidas as definições do mesmo mantêm até a revisão.

- Ana Carolina: Dúvida sobre o incentivo à Habitação de Interesse Social na área de ocupação prioritária, questiona se não seria melhor destinar os incentivos para todas as localidades.
- Ressalvas realizadas pelo IPPUL: A definição do que é uma Habitação de Interesse Social (HIS) é algo que ainda precisa ser consolidado.
- Jorge Torquato: Qual o critério do IPPUL para a acatar, ou não, as solicitações e contribuições encaminhadas? Como o descritivo da lei de Uso e Ocupação poderá ficar facilitado para o entendimento? A palavra “entre” uma rua e outra não apresenta claramente a separação das zonas.
- Ressalvas realizadas pelo IPPUL: o critério é técnico. A proposta da LUOS não prevê descritivo, apenas mapa.
- Rosivaldo Pelegrini: Contradição entre o tempo e o encurtamento das distâncias. As reuniões são muito técnicas, precisam ter mais oficinas já que as apresentações não promovem discussões.
- Claudione (Diretoria de Loteamentos):
 - Sobre os loteamentos de acesso controlado: preocupação quanto ao acesso dos condomínios – problemas no viário, filas para entrada dos condomínios;
 - Acredita que é necessária a retificação da área antes da aprovação do loteamento, pois, este processo repercute em alteração de área todo o trabalho de análise sobre o projeto fica prejudicado. Este procedimento deve ser realizado antes de dar entrada no loteamento.
- Denise (Cohab): o interesse social deve ser analisado pela COHAB, através do setor que analisa as famílias e o cadastro.
- Sônia Gimenez: O que avança em relação aos crematório e cemitérios com as novas diretrizes?
 - Deve-se reunir critérios para facilitar (em um capítulo da LPS). Cemitério Parque é uma alternativa, com menos pavimentação;
 - Deve-se definir os critérios e procedimentos sobre doação de áreas públicas a instituições. A CML tem recebido requerimentos de esclarecimentos de área doada à instituição, esta que foi vendida junto com as estruturas da instituição;
- Gisele (SMAS): As HIS na realidade correspondem a um grande problema que necessita de regulação pela Secretaria de Assistência Social. Esta tem a capacidade de identificar o aumento de demanda e a previsão de locais para a instalação de equipamentos que venham atender o seu público que, muitas vezes é vinculado este tipo de habitação;
 - Sobre os parâmetros especiais para definições de uma área prioritária para ocupação por HIS, também deve se verificar a densidade populacional;
 - Sobre as áreas industriais, a ideia de compensação e doação de áreas públicas onde existe a demanda, é uma boa iniciativa.
- Ressalvas realizadas pelo IPPUL: A densidade populacional será verificada e definida na LUOS;
- Silvana (Conselho da Mulher): a respeito do intervalo de tempo até 30/06/2022, como o grupo deverá proceder o trabalho?



- Ressalvas realizadas pelo IPPUL: A dinâmica das oficinas foi estabelecida em 02/2020 por conferência pública. O objetivo é que com a apresentação disponibilização e dos materiais por meio das Oficinas de Qualificação, os grupos se organizem para analisar (em Oficinas preparatórias) gerando propostas e contribuições que encaminhadas ao IPPUL serão analisadas e colocadas em discussão em novas oficinas.
- Associação dos Moradores do Vale dos Tucanos: a proposta de redução da faixa sanitária é um retrocesso. A faixa de 60 metros é um filtro para o rio do fundo de vale. Também salienta sobre a falta de fiscalização em loteamentos que estão acontecendo nos distritos.
- Humberto: Sobre a faixa sanitária, verifica que há diferentes definições sobre as mesmas nas diferentes leis urbanísticas e torna-se necessário a alinhamento das mesmas.
 - Sobre os condomínios urbanísticos, sendo os controlados, a concessão das vias públicas é algo que deve ser repensado. Acha que o condomínio de lotes é a melhor proposta;
 - Sobre o distanciamento relacionado as diretrizes viárias em relação aos loteamentos, acredita que o IPPUL deverá ter antecipadamente todas as diretrizes viárias traçadas.
- Elisa Zanon: Relatou sobre a flexibilização para a promoção de HIS que considerou com valor discricionário, podendo ser voltado ao caráter de avaliação individualizada. Acredita que se não houver a identificação dos lotes destinados a HIS poderá influenciar na perifização da população de baixa renda. Ressalta ainda que indução é diferente de incentivo. Solicita que o IPPUL verifique a possibilidade de transferência de potencial construtivo, por exemplo, para induzir o desenvolvimento.
 - Ressaltou ainda sobre a questão da via marginal que deverá ser considerada para o desmembramento dos lotes rurais para a instalação de industrias ao longo das vias. O DER deverá ser consultado;
- Jaime: Gostaria de saber qual o grau de abertura que o IPPUL vai dar em relação as propostas? Quer que seja considerado o bem-estar e a saúde das pessoas. Afirma que alguns bairros estão descontentes com o zoneamento e todo cidadão tem o direito de corroborar nas decisões sobre o zoneamento a ser dado para o seu bairro.
- Divaldo Andrade: A respeito da faixa sanitária, acha que deveria revista largura da mesma e também a questão de como será a separação entre os zoneamentos.

Ao final da Oficina de Qualificação 9, foi informado ao grupo que os próximos eventos se darão na 10ª e 11ª Oficinas que ocorrerão nos dias 22/06/2022 (LUOS) e 01/07/2022 (LPS), onde serão reapresentadas as propostas técnicas após o recebimento das contribuições. Para setembro de 2022 estão previstas quatro audiências públicas para apresentar para a comunidade os estudos e as propostas em relação a revisão das leis: Perímetros Urbanos, Parcelamento do Solo, LUOS e Outorga Onerosa.

Oportuno mencionar que em princípio o IPPUL havia definido prazo de trinta dias para que membros dos Grupos de Trabalho encaminhassem suas contribuições. No entanto, houve solicitação de dilação do prazo, tanto durante as oficinas ora aprestadas, assim como por meio de solicitação formal encaminhada ao IPPUL. Neste sentido, foi realizada a seguinte resposta⁵ às entidades solicitantes:

Considerando que o processo de revisão das Leis Específicas prevê a realização de mais duas Oficinas de Qualificação voltadas a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei do Parcelamento do Solo, nos dias 22/06 e 01/07 respectivamente;

Considerando que ainda estão previstas audiências Públicas para o mês de Setembro de 2022, momento preconizado ao debate mais amplo com a comunidade sobre as proposições técnicas ao processo de revisão das leis;

⁵ Conforme despacho administrativo vinculado ao processo SEI 84.002313/2022-33



Considerando que, nos termos da Lei Geral do Plano Diretor (Lei nº 13.339/2022) que estabelece que as quatro Leis Específicas: Uso e Ocupação do Solo, Perímetro Urbano, Parcelamento do Solo e Lei do Sistema Viário, deverão ser encaminhadas em prazo de 12 meses após a aprovação da Lei Geral.

Considerando, por outro lado, que o prazo total de discussão e apresentação de propostas pelo GA e ETM, até a realização de audiências públicas de setembro, atende ao prazo solicitado de 120 dias.

Diante do exposto, ao tempo em que louvamos o interesse e disposição participativa dos proponentes, consideramos a solicitação de prazo no geral atendida.

Reiteramos, no entanto, que contribuições – mesmo parciais - sejam apresentadas nas Oficinas de 22/06 (LUOS) e 01/07 (Parcelamento), de modo a permitir a este Instituto ir processando-as paulatinamente, com vistas à conclusão de propostas que incorporem a participação da sociedade, para apresentação nas audiências públicas mencionadas.



3.2. Anexo – Contribuições e Propostas- Lei de Parcelamento do Solo



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS

8ª OFICINA DE QUALIFICAÇÃO – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
29/04/2022 – 14 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: DIVALDO DE ANDRADE
ENTIDADE: ROTARI
SEGMENTO: ONG
Lei contemplada: LUOS

Síntese da Proposta ou Contribuição: CONTRÁRIO A ALTERAÇÃO DE ZR.

Texto de Fundamentação (justificativa):

RETIRADA DO TEXTO E DO MAPA, DA ALTERAÇÃO
PROPOSTA NA LUOS DE ZR3 PARA ZUM3 NO
TRECHO DA RUA VILA LOBOS (CERCA DE 300 METROS
DO LADO DIREITO DA RUA VILA LOBOS.
TRATA-SE DE BAIRRO ANTIGO E SOSSEGADO E OS
MORADORES REJEITAM A MUDANÇA PORQUE PERMITE
ESCOLAS (UNIFIL), COMÉRCIOS E PRÉDIOS DE ALTO
IMPACTO E FLUXO DE VEÍCULOS E PESSOAS, ALÉM DE BAR
E OUTRAS ESPÉCIES CAUSADORAS DE RUÍDOS, E OUTROS
MALES, INCOMPATÍVEIS COM A NATUREZA PACÍFICA
DO LUGAR.

Londrina, ___/___/2022



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS

8ª OFICINA DE QUALIFICAÇÃO – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”
29/04/2022 – 14 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROponente: DIVALDO DE ANDRADE

Entidade: ROTARI

Segmento: DNG

Lei contemplada: LU05

Síntese da Proposta ou Contribuição: CONTRÁRIO A ALTERAÇÃO DE ZR.

Texto de Fundamentação (justificativa):

RETIRADA DO TEXTO E DO MAPA DA ALTERAÇÃO
PROPOSTA NA LU05 DE ZR3 PARA ZUM3 NO
TRECHO DA RUA VILA LOBOS (CERCA DE 300 METROS
DO LADO DIREITO DA RUA VILA LOBOS.

TRATA-SE DE BAIRRO ANTIGO E SOSSEGADO E OS
MORADORES REZEITAM A MUDANÇA PORQUE PERMITE
ESCOLAS (UNIFIL), COMÉRCIOS E PRÉDIOS DE ALTO
IMPACTO E FLUXO DE VEÍCULOS E PESSOAS, ALÉM DE BAR
E OUTRAS ESPÉCIES CAUSADORAS DE RUÍDOS, E OUTROS
MALES, INCOMPATÍVEIS COM A NATUREZA PACÍFICA
DO LUGAR.

Londrina, ___/___/2022

11º Oficina de Qualificação – Parcelamento do Solo

Plano Diretor Municipal de Londrina

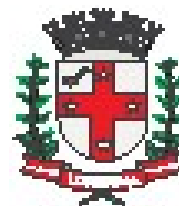
PDML - Leis Específicas Revisão 2018-2028

Oficina de Qualificação 11

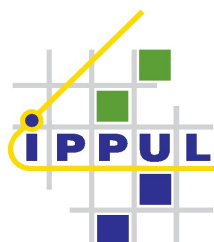
Lei de Parcelamento do Solo (LPS) - Apresentação de Propostas
Discussão das contribuições recebidas

Emissão: 07/07/2022





MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL MARCELO BELINATI



JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO

Diretor Presidente do IPPUL

ANA FLÁVIA GALINARI

Diretora de Planejamento Urbano
Coordenadora da Revisão do PDML

MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA

Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

SISTEMATIZAÇÃO DO CONTEÚDO

Ana Flávia Galinari
Ana Luiza Muller
Caroline Nascimento Benek
Carina Ferreira Barros Nogueira
Jackeline Messias Baganha
Larissa Maria Zanelatto Blanski
Maria Eunice Garcia Ferreira
Vinícius Biazzoto Gomes

REDAÇÃO

Larissa Maria Zanelatto Blanski
Maria Eunice Garcia Ferreira
Gabriely A. Rissi (Estagiária)

Julho de 2022

4. OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO 11

Em continuidade ao processo de revisão das Leis Específicas do PDML, o IPPUL deu sequência às atividades relacionadas às Leituras Técnica e Comunitária, visando a finalização das Oficinas de Qualificação.

O relatório em tela apresenta os documentos referentes à 11ª Oficina de Qualificação realizada em 01/07/2022, de modo presencial (mas também com transmissão virtual) no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, ocorridas entre as 14 e 18 horas. O tema tratado se concentrou na revisão da Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos, sendo o objetivo central a apresentação de propostas aos grupos de trabalho, discussão dos assuntos relacionados as propostas recebidas pelo IPPUL e abertura para novas contribuições.

O evento foi dirigido aos grupos de trabalho (GA, ETM e GCT), conforme as definições dadas na Proposta Metodológica aprovada na 1ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML em fevereiro de 2020, mas aberta para todos os interessados em discutir o tema.

Tendo em vista o período de pandemia que comprometeu a continuidade das Oficinas de Qualificação no formato presencial a partir de março de 2020, o IPPUL elaborou, neste período, material de subsídio técnico (e apresentações dos conteúdos) e promoveu a divulgação dos mesmos aos grupos envolvidos no processo de revisão das Leis Específicas (GA, ETM e GCT).

As Oficinas de qualificação realizadas abordaram os seguintes temas:

Data	Tema da Oficina de Qualificação
27/02/2020	Leitura Crítica
27/03/2020	Uso do Solo
05/06/2020	Ocupação do Solo
31/07/2020	Código de Posturas
28/08/2020	Código de Obras e Patrimônio Cultural
25/07/2020	Perímetro Urbano
30/10/2020	Parcelamento do Solo e Código Ambiental
29/04/2022	Lei de Uso e Ocupação do Solo
13/05/2022	Parcelamento do Solo
22/06/2022	Lei de Uso e Ocupação do Solo
01/07/2022	Parcelamento do Solo

Neste contexto, a 11ª Oficinas de Qualificação corresponde a continuidade das atividades indicadas nas oficinas anteriores, visando a obtenção de contribuições e propostas pelos grupos de trabalho, para a consolidação das propostas a serem levadas a discussão com a população nas audiências públicas previstas para o próximo trimestre (mês de setembro).

Salienta-se que, mesmo sendo estas atividades dirigidas aos grupos de trabalho (ETM e GA) muitas pessoas, não vinculada a entidades específicas participaram dos eventos, assim como realizaram o encaminhamento de “pedidos pontuais de zoneamento”, assim como propostas, sugestões, questionamentos e contribuições para as leis de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo. Até o presente momento o IPPUL recebeu 123 documentos encaminhados por diversos meios (e-mails, processos SEI, assim como documentos físicos protocolados no IPPUL) para as finalidades mencionadas. Todos estes materiais estão sendo incorporados ao acervo do IPPUL e sendo analisados quanto a viabilidade técnica, aplicabilidade e atendimento do interesse público.

4.1. Convite e divulgação

A fim de dar publicidade e que a informação sobre os eventos chegasse ao conhecimento, em especial, de todos os envolvidos no processo de revisão, foi disponibilizado o convite da 11ª Oficinas no site do IPPUL (Figura 1) em 27/06/22, assim como a disponibilização do comunicado e convite nos grupos de WhatsApp criados para facilitar a comunicação entre GA e ETM. Importante mencionar que durante as oficinas realizadas anteriormente, estas datas já foram amplamente reafirmadas para os integrantes dos GA e da ETM.

Tendo em vista que houve diversas manifestações de intenção de participação pelo modo remoto por pessoas não vinculadas ao GA e ETM, a exemplo do ocorrido nas Oficinas 8 e 9, foi concedida a possibilidade de participação a todos os interessados. Neste sentido também foi veiculada a informação da realização da oficina pelas redes sociais, tendo sido solicitado que, para participar, fosse realizado contato com o IPPUL para que o mesmo pudesse encaminhar o link da reunião.

Oportunamente, por ocasião do convite, foi evidenciada a continuidade a ser dada ao processo de revisão das Leis Específicas do PDML e da realização de novas Oficinas de Qualificação destinadas aos membros das equipes de trabalho, marcadas para os dias 22/06/2022 e 01/07/2022, no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, a partir das 14 horas, para serem aprofundadas as discussões acerca das propostas para as Leis de “Uso e Ocupação do Solo” e “Parcelamento do Solo”.

Foi ressaltado para as equipes a importância das suas participações nos eventos, fundamental para o aprofundamento nos temas, bem como por ser mais uma oportunidade de discussão e alinhamentos entre os grupos de trabalho na busca pela consolidação das propostas das leis urbanísticas que, posteriormente, serão apresentadas à toda população de Londrina em audiências públicas previstas para o mês de setembro.

Figura 7 - Divulgação da Oficina de 11ª Oficina de Qualificação – LPS



Fonte: IPPUL, 2022.

5. ATIVIDADES NO DIA DA OFICINA

No dia 01 de julho de 2022, às 14 horas, foi dado início as atividades da 11ª Oficina de Qualificação, cujo conteúdo foi a apresentação de propostas para revisão da Lei de Parcelamento do Solo.

Participaram da Oficina cerca de 68 pessoas, sendo 15 no formato presencial e em torno de 53 no modo remoto, conforme pode ser observado nas listas de participantes a seguir:

Quadro 2 - Listas de participantes – 11ª Oficina de Qualificação

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual- Equipe Técnica Municipal			
Secretaria / Órgão	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina	Ana Flávia Galinari	✓	
	Ana Luiza M. Moreira	✓	
	Cristiane Biazzone		
	Caroline Nascimento Benek	✓	
	Débora Patrícia Antônio		
	Gustavo de Lima Barbosa	✓	
	Larissa M. Z. Blanksi	✓	
	Kaio Suzuki		

	Maria Eunice Garcia Ferreira	✓	
	Rachel Daher		
	Robson Shimizu		
Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização - CMTU	Laercio Voloch		
	Lucas Fugiwara Ribeiro		
Fundação de Esportes de Londrina - FEL	Kaueh Vinicius Ramos Rossetto		
	Antonio Marcos dos Santos		
Secretaria Municipal de Cultura	Solange Cristina Batigliana		
	Sidney Antonio Bertho		
Secretaria Municipal de Educação	Lucia Cristina Gomez dos Santos		
	Rosana Daliner Acosta Marchese		
Secretaria Municipal de Defesa Social	Ângelo Henrique de Matos		
	Eliel Costa dos Santos		
	Renan Neves Colmiran		
	Ederson Luiz Reis dos Santos		
	Cilson de Lima Junior		
Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação	Margareth de Almeida Pongelupe	✓	
	Claudione Bruschi de Menezes	✓	
	Khalil Audibert Nader		
	Glauco Taguchi Peres		
	Matheus de Melo Barbosa		
	Marcelo Pagotto Carneiro		
	Matheus Borges Chaves		
Secretaria Municipal do Meio Ambiente	Rodrigo de Menezes Trigueiro		
	Thiago Augusto Domingos		
	Gerson Galdino		
	Alaíde Mateus de Souza		
Secretaria Municipal do Trabalho, Emprego e Renda	Rogério de Paula Santos		
Secretaria Municipal de Fazenda	Otavio Pitelli		
	Alexandre Augustus Rodrigues Simão		
	Carlos Roberto Leandro	✓	
	Oscar Ferreira dos Santos Junior		
	Cristiano Okamura		
	Alexsandro Germínio Curti		
Secretaria Municipal de Assistência Social	Sâmia Machado Mustafá		
	Gisele de Cássia Tavares	✓	
Autarquia Municipal da Saúde	Maria Angelina Zequim Neves		✓
	Juliana Andrade Zoli		
	Mario Sérgio Espadar Pereira		
	Lyonel Martinez		
Companhia de Habitação de Londrina- COHAB-LD	Juliana Andrade Zoli		
	Denise Salton Sapia		✓
Secretaria Municipal de Gestão Pública	Marcella Magrinelli Kiyonaga		
	Alessandro Rocha		
Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento	Darling Silvia Maffato Genvigir		
	Alexander Korgut		
Instituto de Desenvolvimento de Londrina- CODEL	Atacy de Melo Junior		
	Roberta Fortunato Zulin		
Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento	Ivan Cleber Bunhak		
	Guilherme Casanova Junior	✓	

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Conselhos			
Entidade	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Londrina	Aíme Lima Barbosa Castilho		
	Anderson Gonçalves da Siva		
	Decarlos Manfrin		
	Fernando Fayet de Oliveira		
	Jorge Luiz Torquato		✓
Conselho Municipal de Habitação	Erica Galli		
Conselho Municipal da Assistência Social	Carlos da Silva		
	Ângela Maria Zechim Luziano da Silva		
Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural	Leonardo Sturion		
Conselho Municipal de Política Cultural	Flávia Renata Quintanilha		
	Valéria Mendonça Barreiros		
Conselho Municipal de Transparência e Controle Social	Lilian Azevedo Miranda		
	José Silvestre Gonçalves		
Conselho Municipal dos Direitos dos Idosos	Dácio Villar		
	Jeane Tramontini		
Conselho Municipal do Patrimônio Cultural	Elisa Roberta Zanon		
	Priscila Henning		
Conselho Municipal de Saneamento do Município de Londrina	Júlio Kazuhiro Tino		
	Ajadir Fazolo		
Conselho Municipal dos Direitos da Mulher	Rosalina Batista		
	Rosangela Portella Teruel		
Conselho Municipal do Meio Ambiente- CONSEMMA	Alba Lucia Cavaleiro		

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Entidade de Pesquisa e Cons. Classe			
Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Associação Comercial Industrial	Fabício Massi Salla		
	Rodolfo Tramontini Zanlucho		
Clube de Engenharia e Arquitetura	José Gonçalves Neto		
	Roberto Gonçalves Gameiro		
	Carlos J. M. Costa		
Conselho Regional de Contabilidade	Geraldo Sapateiro		
Sociedade Rural do Paraná	Fernando Menezes Prochet		
	Luiz Roberto Ferrari		

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – ONG			
ONG's	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
MAE	Cléber Gustavo Goes		
	Felipe Cauê Chagas do Valle		
VIZINHO SOLIDÁRIO	Gabriela Luzzi Carneiro da Fontoura		
	Maria C. P. Ferreira		
ROTARY	Divaldo Andrade		
	Edilberto Ávila		
SOS VIDA ANIMAL	Carolina Hitomi		
	Eliane C. Salles Biagini		

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Movimentos Populares			
Movimentos Populares	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
Associação de Moradores do Alto Igapó	Jorge Luiz Torquato		
Associação de Moradores do Jardim Cláudia	Rodrigo Cintra Crusiol		
Associação de Moradores do Jardim Castelo e Imediações	Marcos Antônio Butarello		
	Ronaldo Palomares Rufino		
FAMOPAR	Edvaldo Viana		
	Maria Ângela Magro		
ANB- Associação dos Nove bairros	Euclides Nandes Correia		
	Fábio Freitas de Carvalho		
Associação Amigos e Moradores do Centro Histórico de Londrina	Solange Gaya de Oliveira		
	Iara Franco Coutinho Hernandes		
Associação de Moradores do Vale dos Tucanos	Wilson Basdão		
	Maria Cecília Loures		
Associação Nosso Recanto	Valdenir Amaral Sampaio		
	Joel Nunes da Silva		
Movimento Participa Londrina	Wesley Queiroz da Silva		
	Ariella Kely Besing Motter		
AMAVES	Alderli Luiz Ferrarezi		
	José Luiz Nascimento		
SABBI	Ademir José de Assis		
CONAM	Ângelo Barreiros		
	Danhara Glade Gomes		

BR Cidades	Willian Mormul Campos		
	Lucas Nogueira Braz		
UNIMOL	Custódio Rodrigues do Amaral		
	Maria Lúcia Paula Rodrigues		
Associação de Moradores do Jardim Shangri-lá	Rosivaldo Pellegrini		
	Paulo Orestes Hoffmann Carneiro de Fontoura		
CONSOESTE	Adriana Fernandes Mesquita Sanches		
	Enedina Aparecida Paião Pedro		
Associação Transporte Ativo	Danaê Fernandes		
	Luiz Afonso Giglio		

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Entidades Sindicais de Trabalhadores			
Entidades Sindicais de Trabalhadores	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
ASUEL/ SINDECOLON	Adão Aparecido Brasilino		
	Manoel Teodoro da Silva		
SINTRACON/SINCOLON	Denilson Pestana da Costa		
	Rodinei Bonfadini		
SINDJOR/IAPAR	Ayoub Hanna Ayoub		
SEEBLD/SINCIL	Edvaldo Zanutto		
	Douglas José Novaes		
SIND SAÚDE PR/ SINDASPEL	Sérgio Luís Conojó		
	Paulo Roberto Neves		
AGB	Luciana de Mello Battini		
	Bárbara Hayashida Arôxa		
SML	Anderson G. da Silva		

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo			
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas			
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Entidades Sindicais de Empresários			
Entidades Sindicais de Empresários	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
SINCOVAL	Ovhanes Gava		
	Samir Bahij Nasser		
SINDUSCON	Ana Bárbara de Toledo Lourenço Jorge		✓
SESCAP-LDR	Jair Vicente da Silva		
	Júnior Mafra		
SINDIMETAL	Ricardo Cândido da Silva		
	Júlio Cezar Pires		
SINQUIFAR-NP	Allan Gomes Guimarães		

11ª Oficina de Qualificação - Lei de Parcelamento do Solo
Data – 01/07/2022 das 14 às 18 horas
Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Ouvintes

	Representante	Presença	
		Presencial	Virtual
OUVINTES	Camila Higashibara (CML – Ver. Tominaga)	✓	
	Fabio Tanno (SMF)	✓	
	Jaime Carvalho (Ass. Moradores Rua Paranaguá)	✓	
	Karina Beatriz Kreling Ozório (SMOP)	✓	
	Adélcio Rosa		✓
	Amanda Guergolet		✓
	Ana Carolina Pagan		✓
	Andreza Lopes		✓
	Antonio Gil Fernandes		✓
	ASA Sul Adm.		✓
	Atacy Junior		✓
	Associação dos Moradores do Vale dos Tucanos		✓
	Carina Barros (IPPUL)		✓
	Conselho Municipal da Cidade		✓
	Daniela Lima (SME)		✓
	Debora Antonio (IPPUL)		✓
	Elisa Roberta Zanon		✓
	Everton Santana		✓
	Fabiano Davanzo		✓
	Gabriel Hara		✓
	Habitue Arquitetura		✓
	Haroldo Terra Nova		✓
	Humberto Marques		✓
	Isabela		✓
	Jackeline Baganha (IPPUL)		✓
	Jefferson Callegari (IPPUL)		✓
	João Iramina Neto		✓
	Juliana Alves Pereira (IPPUL)		✓
	Julyana Marques		✓
	Leila Master Ambiental		✓
	Leonardo Braga		✓
	Lucas Souza		✓
Luciana Battini		✓	
Marcela Dias		✓	
Madero T.		✓	
Maeda Consultoria		✓	

	Marcelo Cabrera		✓
	Marco Antonio Baccarin		✓
	Marcos Butarello		✓
	Moises Pamplona (IPPUL)		✓
	Monize Carrara		✓
	Nathalia Bezerra		✓
	Nathalia Lima		✓
	Nelida Gouveia		✓
	Patricia Hahn		✓
	Pedro Mota		✓
	Raquel Massochin		✓
	Renata Costa		✓
	Renata Aderaldo		✓
	Ricardo Pinelli		✓
	Rodrigo de Menezes		✓
	Rui Barboza de Oliveira		✓
	Tadeu Felismino		✓

- **Total de Participantes com presença registrada:**
 - Presencial – 15 pessoas
 - Virtual – 53 pessoas
 - Total – 68 pessoas

A 11ª Oficina de Qualificação foi desenvolvida a partir de uma breve abertura e acolhida inicial aos participantes realizada pelo Sr. Tadeu Felismino, Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL. Neste momento inicial foi explicado como seria a dinâmica do evento, tendo o momento da apresentação e, posteriormente, o momento para que todos os inscritos pudessem manifestar suas contribuições ao processo de revisão da Lei de Parcelamento do Solo.

Dando sequência aos trabalhos, a Diretora de Planejamento Urbano, Srª Ana Flávia Galinari, fez uma breve introdução sobre a apresentação a ser realizada na oficina. Ainda, frisou que as contribuições da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – SMOP, presente na oficina, ainda não foram incorporadas aos estudos.

Em seguida, a arquiteta e urbanista, Srª Larissa Maria Z. Blanski, iniciou a apresentação do conteúdo fazendo uma errata em relação à um diagrama apresentado na 9ª Oficina de Qualificação, frisando que, na proposta do IPPUL, os termos “subdivisão/anexação” não estarão vinculados ao parcelamento do solo para fins urbanos. Após, ressaltou que a proposta de minuta a ser apresentada pelo IPPUL será dividida em 3 partes bem definidas, assim como não ocorre na lei vigente: disposições preliminares (título I), requisitos técnicos urbanísticos (título II) e procedimentos para aprovação do parcelamento do solo (título III). A arquiteta finalizou essa parte da apresentação falando das modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos (loteamento/loteamento de acesso controlado/loteamento de habitação de interesse social/desmembramento/desdobro e unificação) e das sem fins urbanos (subdivisão e anexação).

Na segunda parte da apresentação a arquiteta e urbanista, Srª Ana Flávia Galinari, retomou a palavra para abordar o título II da minuta, sobre os requisitos técnicos urbanísticos, que serão subdivididos em temas como “áreas não edificáveis”, “áreas públicas”, “equipamentos comunitários”, “quadras e lotes”, “área de fechamento do loteamento de acesso controlado”,

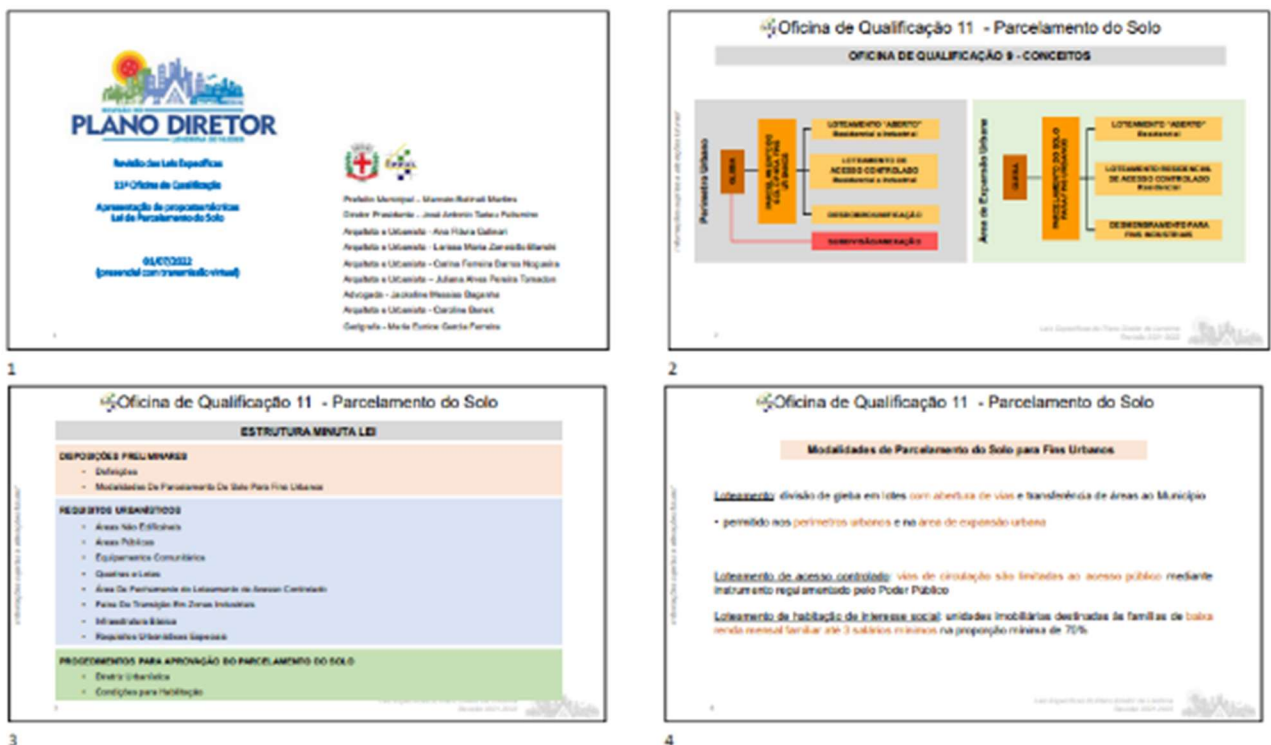
“faixa de transição em zonas industriais”, “infraestrutura básica” e “requisitos urbanísticos especiais”.

Na terceira e última parte da apresentação a arquiteta e urbanista, Sr^a Larissa Maria Z. Blanski, ressaltou sobre os procedimentos para aprovação do parcelamento do solo e suas etapas (consulta prévia de parcelamento do solo (não obrigatória), diretrizes urbanísticas e aprovação do loteamento), suas documentações obrigatórias e as informações a serem avaliadas pelo Poder Público em cada uma dessas etapas.

Ainda, frisou a necessidade de definir junto à SMOP os capítulos da minuta referentes aos procedimentos para aprovação do loteamento, que é realizada por aquela secretaria. Em seguida, apresentou as questões para aprofundamento e levantou como questionamento a necessidade ou não, por parte dos loteamentos, de atendimento às demandas das demais secretarias da PML (Saúde, Assistência Social, etc.), caso houver, assim como ocorre com a Secretaria de Educação hoje. Para finalizar, apresentou as contribuições das secretarias da PML (SME e SMAS) e da entidade Sinduscon que corroboraram para elaboração da primeira proposta de minuta.

O conteúdo da apresentação realizada na 11^a oficina foi disponibilizado no site do IPPUL no dia 04/07/2022, dia útil sequente ao dia do evento. Este conteúdo pode ser consultado por meio do link (<https://IPPUL.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/revisao-das-leis-especificas.html>), assim como observado na figura a seguir.

Figura 8 - Slides com a apresentação da 11^a Oficina de Qualificação



Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Não Edificáveis

- Áreas de Preservação Permanente (APP)
- Selvas Especiais de Fundos de Vale
- Áreas de proteção de mananciais de abastecimento
- Cercas e trilhas ambientais

ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS
Código Ambiental do Município
Municipalizadas por ocasião do parcelamento

- Serviço administrativo: faixa não edificável destinada aos equipamentos urbanos, a ser concedida por via pública

7

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

Modalidades de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Destruturização: divisão de gleba em lotes **sem abertura de vias**

- permissão somente para a **utilidade não-residencial** ao longo de rodovias e contornos rodoviários

Divisão / Utilização: divisão / união de lote para a formação de novos lotes

- permissão nos **perímetros urbanos**

Sem Fim Urbanos

Subdivisão / Anexação: divisão / união de glebas com área mínima de 20.000m² **sem abertura de vias**

5

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Públicas

ÁREAS A SEREM TRANSFERIDAS DOMÍNIO DO MUNICÍPIO (SU-UBEM)			
MODALIDADE/LOTEAMENTO	PERCENTUAL/MÍNIMO RESERVAÇÃO	TIPO	SOMENTE DEIXAR
RESIDENCIAL	15%	PRACAS ÁREA INSTITUCIONAL	DETENÇÃO MÍNIMA
FRANZIÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	12%	PRACAS ÁREA INSTITUCIONAL	
RESIDENCIAL CONTROLADO	12%	PRACAS ÁREA INSTITUCIONAL	APP
INDUSTRIAL	5%	ÁREA PÚBLICA	
ACESSADO/CONTROLADO INDUSTRIAL	5%	ÁREA PÚBLICA MULTIFUNÇÃO	SETORES ESPECIAIS DE FUNDOS DE VALE
CRATIVIDADE E CRIATIVIDADE	5% (mínimo parcelas)	ÁREA PÚBLICA MULTIFUNÇÃO	
ÁREAS PÚBLICAS DE EQUIPAMENTOS URBANOS	5%	PRACA	SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS

9

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Equipamentos Comunitários

Atendimento à SÉRIE:

- taxa de 100,00 metros da área objeto do parcelamento
- capacidade de ablação de demanda escolar na ordem de 10% total de novos habitantes (ablação infantil e ensino fundamental)
- considerar as unidades escolares em funcionamento ou planejadas em loteamentos
- contingência indicada pela SÉRIE:
 - construção novas unidades
 - ampliação unidades existentes
 - reforma unidades existentes
 - perícia

Contribuições da DME

Não se aplicam aos parcelamentos individuais, comerciais, censitários e censitários e de áreas públicas e de equipamentos públicos

11

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado

- Adequar-se ao sistema viário do modo a não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras
- Lotes edificados externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais
- Os acessos, a área institucional e a área de lazer devem localizar-se externamente à área de fechamento, ao longo das vias coletoras

13

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Públicas

Área de Preservação Permanente

Área Verde

Reserva Legal

Área Institucional

Área Comunitária

RECALCIBRABILIDADE DO LOTEAMENTO

Sistema Viário

Área Institucional

Área Comunitária

8

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Não Edificáveis

Condições impeditivas para parcelamento do solo urbano Lei Federal nº 6.766/79

6

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Públicas

Área Institucional / Praça / Área Pública Multifuncional

- 50% da área: terreno plano, com declividade inferior a 15%
- 10% lotaréis, incluindo um círculo de 20,00m de diâmetro

Área Institucional / Área Pública Multifuncional

- junto às vias coletoras ou vias com capacidade para circulação de transporte coletivo

Praca

- cobertura vegetal e delimitada por meio-fio e calçadas (Art. 136 do Código Ambiental)
- destinação por via viária na face interna à via pública ou privado
- cercas e dispositivos com o sistema viário

Transferência Área Institucional fora de área a ser loteada

- leitura regulamentada por decreto
- objeto de análise de Poder Público nos Direitos Urbanísticos

Não se aplicam aos Loteamentos de Habitação de Interesse Social

10

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Quadras e Lotes

- Quadro máxima (área): 250,00 metros
 - variação de até 5%
 - podendo ser abertas vias mistas
- Quadros maiores de 250,00m²
 - lotes maiores que 15.000m² e índices a rodovias, vias expressas, rios e outras bônoras rurais
- Lote mínimo (m²): Lei de Uso e Ocupação do Solo
 - profundidade mínima: 10,00m em lotes com declividade média 5%
 - cada ponto percentual a mais: adicionar 1,50m à profundidade
 - largura mínima: 5,00m em terrenos com declividade média inferior a 10%
 - cada ponto percentual a mais: adicionar 0,50m à largura

12

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS - Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado

14

15 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS – Faixa De Transição Em Zonas Industriais

- Finalidade: amenizar potenciais incomodidades
- Ónus parcelamento residencial permitido em zona industrial
- Largura: 100,00m
- Poderá ser constituída de:
 - Vias de circulação
 - Áreas públicas (institucional e praça)
 - áreas verde (espécies perenes, constituindo barreiras vegetais muros e compostas)
 - lotes comerciais de uso não residencial permitidos pelo zoneamento

fontes os lotes mentos já aprovados quando da promulgação de nova lei

15

16 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS – Infraestrutura Básica

- Dominação dos lotes, das vias, dos terrenos e serres transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis
- Abertura das vias oficiais de circulação
- Rede de drenagem superficial e profundidade de água pluvial e suas conexões com o sistema existente
- Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico
- Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública
- Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta
- Calçadas, assegurando acabamento antitrepante no passeio
- Muros nos áreas à jusante da drenagem superficial
- Arborização das vias de circulação, tratamento paisagístico das praças e replantio nos fundos de vale
- Emplacamento das vias públicas e a colocação dos respectivos números nas edificações
- Cidovias

16

17 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS – Requisitos Urbanísticos Especiais

Loteamentos de Habitação de Interesse Social

- adaptar os requisitos aos programas de Habitação de Interesse Social dos governos Estadual e Federal
- recursos do governo Municipal, Estadual ou Federal (Infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários)
- flexibilização da área de que trata o §3º, do artigo 127 da Lei Municipal nº 11.471/2012 – SEMA (não incluem do Setor Especial de Fundo de Vale)
- atestado de COHAB

17

18 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

Área Especial de Interesse Social

- praça em área contígua à A.P.P.
- flexibilização da largura das vias locais - análise do Poder Público
- pavimentação alternativa em vias locais - análise do Poder Público
- atestado da COHAB

18

19 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

REQUISITOS URBANÍSTICOS – Requisitos Urbanísticos Especiais

Loteamentos Industriais de Acesso Controlado

- podem ser dispensados da exceção da via marginal de fundo de vale ou da linha férrea
- objeto de análise do Poder Público nas Diretrizes Urbanísticas

Loteamentos de Cercado e Cercalhões

- caminho parque: pavimentação alternativa
- objeto de análise do Poder Público na aprovação do Loteamento

19

20 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

Procedimentos para Aprovação do Parcelamento do Solo

Etapas do Loteamento Urbanístico:

- Consulta Prévia de Parcelamento do Solo (não obrigatória)
- Diretriz Urbanística - IPPUL
- Aprovação do projeto de Loteamento - SMOP
- Aprovação do projeto de Desmembramento - SMOP
 - sem incidência de diretrizes viárias, dispensa de etapa de Diretriz Urbanística

20

21 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

PROCEDIMENTOS - Consulta Prévia de Parcelamento do Solo (não obrigatória)

- Documentação:
 - requerimento
 - croqui de localização (do(s) lote(s) objeto do parcelamento do solo)
 - planta com informações sobre as condições ambientais do terreno
 - estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), discriminada a área possível que aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Informações de consulta:
 - zoneamento e seus parâmetros construtivos
 - vias de circulação com suas devidas larguras e hierarquias
 - demanda escolar
 - áreas de preservação ambiental permanente e demais elementos com restrição à ocupação
 - infraestrutura urbana básica
 - outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes urbanísticas
 - elementos de interesse histórico, cultural e natural

21

22 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

PROCEDIMENTOS - Diretriz Urbanística

- Documentação:
 - requerimento específico
 - prova do direito para parcelar (caso o empreendedor não seja proprietário do imóvel)
 - certidão de matrícula do imóvel atualizada
 - planta planimétrica e cadastral do imóvel
 - coordenadas geográficas em UTM (Universal Transversal Mercator)
 - escala 1:1000 (ou outra verificada complexidade do projeto)
 - perímetro divisas do imóvel
 - levantamento planimétrico cadastral (30,00m além das divisas do imóvel, podendo ser maior)
 - Estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), discriminada a área possível que aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir
 - proposta de diretriz (escala de 1:1000 ou 1:2000)
 - outros documentos

22

23 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

PROCEDIMENTOS - Diretriz Urbanística

- Planta planimétrica e cadastral com as seguintes informações:
 - divisas do imóvel
 - barreiras existentes
 - áreas significativas
 - nascentes e corpos d'água intermitentes ou não
 - equipamentos comunitários e urbanos
 - serviços em faixas diversas de domínio
 - locais adequados ou sujeitos à inundação
 - ruínas de nível de resto em muro
 - planície de colúvio de área do imóvel
 - armazéns, oficinas e estâncias agrícolas
 - edificações escolares
 - locais de sondagem
 - afloramentos de rochas
 - áreas não edificáveis, conforme legislação federal, estadual e municipal

Poderá ser substituída outros documentos necessários à aprovação

23

24 Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

PROCEDIMENTOS - Diretriz Urbanística

- Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamentos (CADL)
- subsidiar a expedição de Diretrizes Urbanísticas
- condicionantes técnicas para deflexão
 - sistema viário
 - demandas dos órgãos e serviços públicos
 - implantação dos equipamentos públicos e comunitários
 - espaços livres de uso público
- Composição:
 - IPPUL, CMTU, AMS, SME, SMAS, SEMA, SMGR, SMOP e COHAB

Serão dispensadas do CADL, os loteamentos industriais, comunitários e cooperativos e de áreas públicas e de equipamentos públicos

24

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

PROCEDIMENTOS - Distrito Urbanística

- Projeto urbanístico existente
 - Áreas de preservação ambiental permanente
 - taxas senárias do terreno necessárias ao esgotamento das águas pluviais, taxas não edificáveis e taxas de domínio de rodovias e ferrovias
 - logradouros públicos, existentes ou projetados
 - Áreas a serem municipalizadas
- Prazo:
 - 60 dias para expedição
 - validade de 1 ano
 - após protocolo do loteamento não perde a validade

25

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

Definições da Diretoria de Loteamentos - SMOP

- Aprovação, execução e acostação de loteamento;
- Aprovação da subdivisão/consolidação e desconsolidação;
- Garantias e prazos;
- Responsabilidades Técnicas:
- Finalização;
- Injeções e senhas;
- Advertências;
- Embargos;
- Intervenção;
- Intimação;
- Multa;
- Cassação de Licença Urbanística.

Disposições Finais e Transitórias

- Casos emissores (Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do PG);
- Revogações.

26

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

Questões para aprofundamento

- Além da Secretaria de Educação, os loteamentos deverão atender outras secretarias de P.M. (por exemplo saúde e assistência social)? Se sim, de qual maneira?
- Regularização de subdivisões a 20.000 m²;
- Doação antecipada de áreas públicas para fins de execução de infraestrutura urbana (INCLURF).

27

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES DO GA E ETM

28

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES - SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Definição da % do atendimento do sistema escolar em relação aos habitantes do loteamento

Aumento no rate de análise das unidades escolares existentes no entorno do loteamento

Inclusão do Decreto nº 19808/08 em se condições das escolas a serem consideradas no entorno do loteamento

Possibilidade de loteamento servir ao abrigar unidades escolares existentes

29

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES - SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Reserva de áreas públicas para instalação de equipamentos voltados à serviços socioassistenciais

Proibição de construção/ ampliação/reforma em edificações socioassistenciais

Possibilidade de conversão de terrenos objeto de transferência à municipalidade em financiamento para obras

Possibilidade de transferência de áreas em localidades onde há demanda

Compensações do ETM contemplar a assistência social

30

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

FLUXOGRAMA DE PARCELAMENTO DE SOLO - LONDINA

"Condomínio de lotes" sobre estabilidade de parcelamento do solo

Mantença de "Loteamento de prédios" com o título de parcelamento do solo

Mantença dos termos "subdivisão/consolidação" para lotes de chácaras

"Condomínio de chácaras" como modalidade de parcelamento do solo

31

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

Para senária de 10,0%

Loteamento de Áreas Municipais previsto no loteamento através de lotes existentes

32

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

Necessidade elaboração CNTRV para quadras que não harmonizam-se com o sistema viário existente ou planejado

Forma de medir quadras de formato irregular ou curvas

Transferência de 10% de área líquida das quadras para equipamentos comunitários e praças

Loteamentos industriais: transferência de 20% de área líquida das quadras para equipamentos comunitários

33

Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

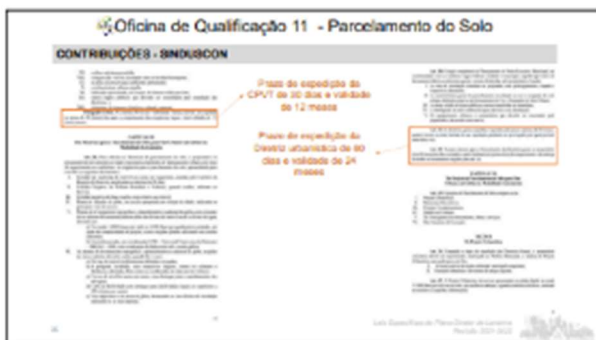
CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

Índice para elaboração do laudo de avaliação para FVL quando de transferência de áreas industriais

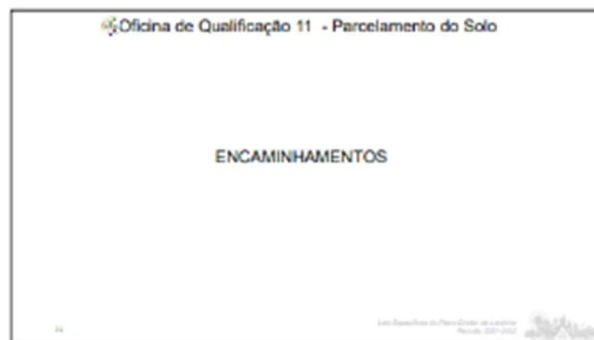
Relação entre o tamanho das áreas para implantação de equipamentos comunitários e a área total a ser transferida ao município para

Áreas industriais: mananciais de abastecimento: possibilidade de separação de taxa sanitária, esgoto, elétrica, gás, e áreas verdes

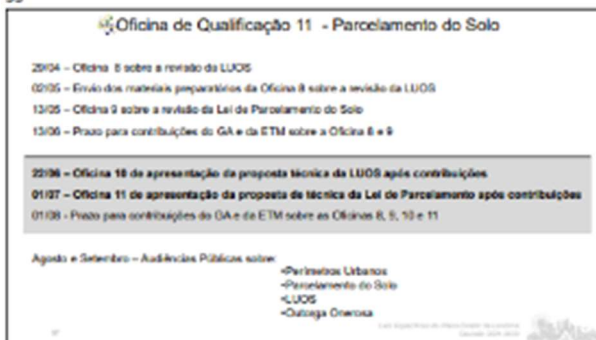
34



35



36



37



38

Fonte: IPPUL, 2022

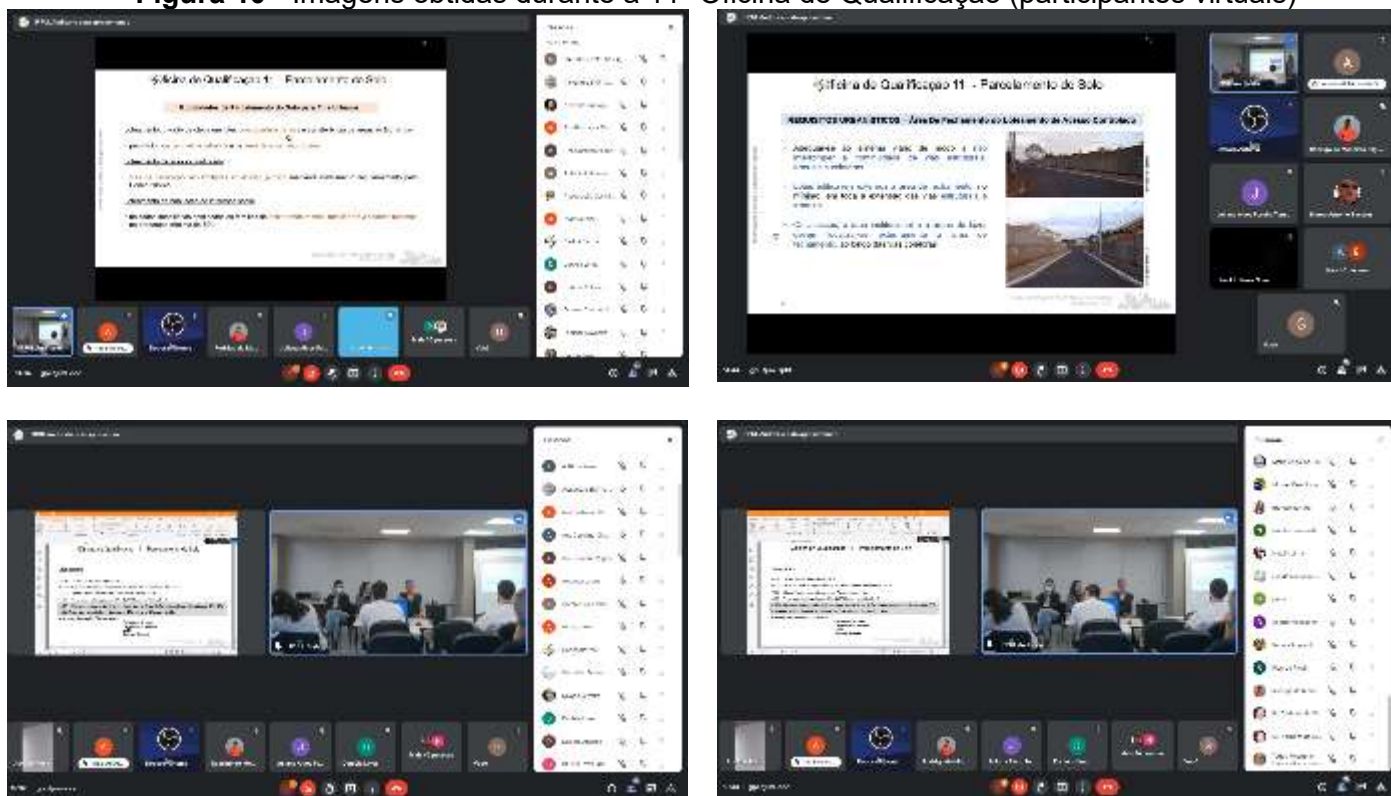
Durante o evento também foram realizados alguns registros de imagens, tanto das participações no formato presencial, quanto daqueles que participaram no formato remoto, conforme pode ser observado a seguir.

Figura 9 - Imagens obtidas durante a 11ª Oficina de Qualificação (participantes presenciais)



Fonte: IPPUL, 2022

Figura 10 - Imagens obtidas durante a 11ª Oficina de Qualificação (participantes virtuais)



Fonte: IPPUL, 2022

5.1. Momento das falas - contribuições e esclarecimentos

Após a conclusão da apresentação, foi passada a palavra para os participantes (no modo presencial e virtual) para que apresentassem suas considerações. Salienta-se que se trata de colocações que serão incorporadas as análises, e neste sentido, necessariamente não são aprestadas respostas. O conteúdo resumido das colocações pode ser verificado a seguir:

a) Ana Barbara (Sinduscon):

- Tendo em vista que a reunião está sendo gravada, que foi avisado e que todos estão cientes, gostaria de solicitar desde já a disponibilização do link da gravação para estudos e análise do material apresentado. (Através do chat virtual e lido pelo Presidente do IPPUL em voz alta).

Esclarecimentos do IPPUL:

- É possível encaminhar e-mail para o endereço pesquisa.IPPUL@londrina.pr.gov.br para solicitar a gravação da reunião;
- o IPPUL fez consulta à Ouvidoria da PML para verificar de que forma poderá ser feita essa disponibilização das reuniões gravadas. A resposta da Ouvidoria foi encaminhada ao IPPUL poucos minutos antes da oficina e, portanto, não foi possível verificá-la até aquele momento.

b) Maria Angelina Zequim (AMS):

- Excelente essa possibilidade de flexibilizar o aproveitamento da área pública entre praça e institucional. O município ganha muito com isso! (através do chat virtual e lido pelo Presidente do IPPUL em voz alta)

c) Daniela Lima (SME):

- Os 16% é total para educação infantil e ensino fundamental hoje já contempla unidades caucionadas (através do chat virtual e lido pelo Presidente do IPPUL em voz alta);

- complementou no microfone que a educação poderia reavaliar a redação proposta para poder melhor o entendimento que gerou dúvidas ao longo da apresentação do IPPUL.

d) Humberto Marques (ouvinte):

- O percentual tem que ser bem definido 16% para cada =32% (através do chat virtual e lido pelo Presidente do IPPUL em voz alta)

Esclarecimentos do IPPUL:

- Com a fala anterior da SME, ficou claro que será 16% para os dois (educação infantil e ensino fundamental).

e) Conselho Municipal da Cidade Londrina:

- Para novos talvez, mas para consolidados acho temerário. (Através do chat virtual e lido pelo Presidente do IPPUL em voz alta).

f) DENISE (COHAB):

- Seria importante a COHAB na composição do CADIL, pelo menos quando for empreendimento interesse social? (através do chat virtual e lido pelo Presidente do IPPUL em voz alta)

Esclarecimentos do IPPUL:

- Ocorreu um erro no slide 24 da apresentação quanto à composição do CADIL não incluir a COHAB.

g) Maria Angelina Zequim (AMS):

- Da saúde também. A Saúde não está sendo levado em consideração na CPVT. (através do chat virtual e lido pelo Presidente do IPPUL em voz alta)

h) Ana Barbara (Sinduscon):

- Levantou que o prazo de 30 dias que o IPPUL está solicitando para finalizar o encaminhamento das propostas pelas entidades não é suficiente para avaliar o material elaborado. Ainda, frisou que a unificação dos conceitos da lei deverá ser realizada, mesmo que seja necessário aprovar lei anterior às leis complementares para realizar essa unificação;
- Ainda não houve a apresentação da lei do sistema viário, que deverá ser compatibilizada com as demais leis;
- Outras discussões como outorga onerosa, flexibilização do perímetro para áreas de desenvolvimento, verticalização em áreas de alta densidade, centralidades, etc., precisam de discussões antes das audiências públicas.

Esclarecimentos do IPPUL:

- O IPPUL está tentando finalizar o material da revisão das leis para até o final de setembro/início de outubro encaminhar à Câmara. Portanto, não há possibilidade de adiamento do prazo estipulado, no entanto, o dia 1º de agosto é um prazo de referência para o término do envio das contribuições, o que não impede novos apontamentos a serem encaminhados posteriormente à esta data;
- Após as audiências, o IPPUL ainda poderá incorporar novas propostas à minuta de lei final.

i) Gil Gameiro (Sanepar):

- Levantou questionamento sobre as regras, iguais às regras de loteamento, que os equipamentos públicos estão submetidos para aprovação (instalação de estação de tratamento de água e esgoto, por exemplo);

- Levantou questionamento sobre as condicionantes da lei sobre as proximidades de outros loteamentos desses equipamentos públicos, que seria necessário estabelecer distâncias mínimas ou regras no zoneamento;
- Levantou questionamento sobre o acesso da Sanepar em relação aos loteamentos fechados para realizar manutenção em equipamentos urbanos;
- Levantou questionamento sobre a instalação de estações elevatórias no ponto adequado da faixa sanitária;
- Levantou a dificuldade de realizar obras no espaço subterrâneo das calçadas.

Esclarecimentos do IPPUL:

- Os apontamentos feitos são muito pertinentes e foi solicitado o encaminhamento de ofício ao IPPUL com as dificuldades que a Sanepar possui para análise;
- A questão da utilização das calçadas para passagem de equipamento urbano se relaciona ao Código de Obras, mas há interface na Lei de Parcelamento.

j) Humberto Marques:

- Questionou sobre o índice do cálculo da demanda educacional dos loteamentos, se continuará a ser calculada sobre o total do número de pessoas por família ou será 16% sobre o total de crianças nos níveis infantil e fundamental.

k) Daniela Lima (SME):

- Conforme o Censo Demográfico de 2010 (índice oficial), os 3,06 referem-se à previsão do total de habitantes de uma unidade habitacional. Portanto, esse é o número que se multiplica pela previsão do número de unidades habitacionais de um loteamento. Conforme o Censo, 16% da população brasileira é composta de crianças na faixa etária de 0-10 anos, o que justifica a aplicação dos 16% para extração da previsão da demanda educacional do loteamento.

l) Humberto Marques:

- Questionou sobre os limites das áreas de fechamento dos loteamentos de acesso controlado e sua vinculação com o sistema viário. Enfatizou que, para isso, a revisão do sistema viário deverá caminhar junto às outras leis específicas;
- Questionou sobre os zoneamentos que permitirão uso residencial atrelado aos loteamentos industriais e se o percentual dessa proporção permanecerá em 45% ou se irá se alterar.

Esclarecimentos do IPPUL:

- Na revisão da LUOS, somente a zona industrial do ribeirão jacutinga contempla essa possibilidade e não há percentagem definida dessa proporção de loteamento misto (industrial e residencial).

m) Humberto Marques:

- Observou que a obrigatoriedade de atendimento às demandas das secretarias da PML impacta muito no valor dos lotes a serem repassados ao consumidor final.

n) Margareth Pongelupe (SMOP):

- Parabenizou a explanação do IPPUL;
- Apontou que defende a ideia de implantação da infraestrutura ser feita pelo loteador e que a criação do fundamento da demanda escolar foi elaborada com essa finalidade, mas onerar demais o loteador com outras obrigações não se justifica perante a quantidade de impostos que se paga para manter esses serviços.

o) Gisele de Cássia Tavares (SMAS):

- Esclareceu que os loteamentos têm sido implantados onde os serviços de assistência social não atendem e que os loteamentos de alto padrão têm utilizados os serviços da secretaria, portanto, defende a manutenção da proposta de atendimento dos loteamentos às demais secretarias da PML, além da SME.

p) Carlos Roberto Leandro (SMF):

- Agradeceu o IPPUL pela aula apresentada;
- Levantou a questão de solicitação de alvará para empreendimentos instalados em glebas não parceladas e se seria o caso de incluir dispositivos na lei de parcelamento.

q) Margareth Pongelupe (SMOP):

- Informou que já está trabalhando em uma minuta sobre essa questão junto à Secretaria de Fazenda e Procuradoria e que seria o caso sim de incluir no capítulo de regularização da nova lei de parcelamento;
- Áreas importantes consolidadas como UEL, HU, aeroporto, área industrial da Cacique, dentre outros, tem problemas para liberação de alvarás;
- Será necessário prever as disposições transitórias da lei quanto a isso também.

Esclarecimentos do IPPUL:

- Estuda-se a possibilidade de incorporar a questão levantada pela SMF como uma modalidade de parcelamento do solo. No entanto, ainda é uma questão a ser aprofundada;
- Na LUOS, essas áreas já estão sendo tratadas como zonas especiais, pois o parcelamento também é diferente dos loteamentos normais;
- A proposta do PL da Reurb também é necessária ser verificado para incorporação na nova lei.

r) Karina Beatriz Kreling Ozório (SMOP):

- Informou que o PL da Reurb está atrelado à questão da habitação, portanto, entende que ele não se aplica aos casos mencionados pela SMF.

s) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):

- Apontou que ficou entusiasmado com a possibilidade do desmembramento ao longo de rodovias, previsto pela nova lei.

t) Claudione Bruschi de Menezes (SMOP):

- Informou que a lei vigente já prevê esse desmembramento, no entanto, não há parâmetros para aplicação.

u) Fabio Tanno (SMF):

- Observou que os loteamentos que possuem atestado da COHAB para se beneficiar das flexibilizações de parâmetros urbanísticos podem não cumprir com a tratativa de destinar os lotes para habitação de interesse social.

v) Denise Sapia (COHAB):

- O que o Fábio está falando é verdade, só no final do empreendimento que a COHAB consegue VERIFICAR SE CUMPRIU a demanda, com a apresentação dos contratos assinados das unidades vendidas. (através do chat virtual e lido por representante do IPPUL em voz alta)

w) Margareth Pongelupe (SMOP):

- Apontou que achou interesse o IPPUL vincular a lei com os benefícios dos programas habitacionais do governo federal, pois a cada mudança de governo há a mudança de parâmetros.

x) Denise Sapia (COHAB):

- Eu acho assim: dá as isenções e se não cumprir, aplica-se as penalidades; no entanto, precisamos tem um Atestado no início p amarrar a aprovação dos projetos...esse atestado tem validade de 180 dias.

y) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):

- apontou que o que se tem visto no CADIL são loteamentos que iniciam de uma forma e mudam ao longo do processo de aprovação.

z) Karina Beatriz Kreling Ozório (SMOP):

- Sugeriu não prever a porcentagem/proporção do loteamento de interesse social em lei, deixando essa informação para o atestado da COHAB.

aa) Denise Sapia (COHAB):

- Então assim, conforme vai se aprovando a consulta, depois a diretriz...e depois no loteamento...os atestados vão vencendo e vai sendo emitido novo atestado. (através do chat virtual e lido por representante do IPPUL em voz alta)

bb) Margareth Pongelupe (SMOP):

- Apontou que haverá insegurança jurídica ao se basear as flexibilizações de requisitos urbanísticos no atestado da COHAB, sabendo que há possibilidade de alteração na finalidade do loteamento.

Esclarecimentos do IPPUL:

- Não é possível pensar em maneiras de reverter as flexibilizações proporcionadas ao loteador. Por exemplo, se foi liberada a execução de uma pavimentação alternativa no loteamento, caso constate-se que sua finalidade foi desvirtuada, é possível solicitar a execução do asfalto.

cc) Ana Carolina Pagan:

- Caso o loteador não cumpra as premissas da COHAB ele será penalizado, pois ele solicita o caucionamento de áreas.

dd) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):

- Há outros prejuízos para a cidade (urbanísticos/espaciais/físicos) que são mais complicados. Portanto, é uma questão para ser aprofundada;
- Semana que vem ocorrerá uma reunião com a COHAB para tratar da revisão das leis urbanísticas;
- Respondendo a Ana Bárbara (Sinduscon), como será tratada daqui pra frente a LUOS levando em consideração a lei do sistema viário?

Esclarecimentos do IPPUL:

- Na próxima apresentação da LUOS, o IPPUL pretende apresentar as diretrizes macroviárias do sistema viário juntamente ao zoneamento, para poder compatibilizar as propostas de adensamento com a capacidade viária.

ee) Claudione Bruschi de Menezes (SMOP):

- Questionou se o IPPUL realizou simulações retirando o sistema viário da incidência da porcentagem de áreas públicas a ser transferida à municipalidade, pois acredita que irá impactar na redução da oferta de áreas públicas por ocasião dos loteamentos.

Esclarecimentos do IPPUL:

- Informou que ainda não realizou as simulações, mas pretende prever parágrafo que estabeleça uma área pública mínima a ser implantada nos loteamentos, que pode ser, por exemplo, a área mínima que a SME solicita para implantação de uma unidade escolar.

ff) Claudione Bruschi de Menezes (SMOP):

- Sobre a demanda educacional, sugeriu que caso esta inexistir no loteamento, um valor em pecúnia seja destinado ao atendimento de outras demandas como da AMS e SMAS.

gg) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):

- Apontou que os dados demográficos mundiais mostram que há uma queda no crescimento populacional e que, em 2050, Londrina retornará para a marca de 450.000 habitantes. Portanto, o aumento do perímetro urbano é uma forma de contratar mais despesa ao Município, pois haverá cada vez menos pessoas para dividir os impostos, além da ociosidade de imóveis já inseridos no perímetro;
- Ainda que no EIV há um valor de referência que pode ser cobrado do loteados na ordem de 1% a 2% do valor total do empreendimento como medida compensatória ou mitigadora. No caso do loteamento é diferente, mas apontou se não seria possível prever algo semelhante para os loteamentos.

hh) Margareth Pongelupe (SMOP):

- Apontou que pode se tratar de imposto indireto. Há justificativa para suprir a demanda educacional, no entanto, no loteamento há o impacto urbano que é diferente do impacto social.

ii) Claudione Bruschi de Menezes (SMOP):

Questionou sobre quando a Consulta Prévia (de Parcelamento do Solo) será obrigatória.

Esclarecimentos do IPPUL:

- Quando o empreendedor considerar necessário e para os casos de regularização de áreas. No entanto, a Consulta Prévia (de Viabilidade Técnica) como é hoje, não é o melhor instrumento para indicar as diretrizes urbanísticas sobre essas áreas, talvez uma diretriz simplificada seja mais indicada.

jj) Guilherme Casanova Junior (SMAA):

- Sobre a LUOS, apontou que é morador do distrito de Guaravera onde há duas zonas industriais na lei vigente onde não há demanda para implantação de indústrias, pois é muito distante do distrito sede e Guaravera configura-se como distrito dormitório. Portanto, a demanda do distrito é a implantação de habitação, o que justificaria a mudança desse zoneamento industrial para uma zona residencial ou de uso misto, permitindo a implantação de residências.

5.2. Colocações realizadas no Chat virtual - contribuições

Enquanto as falas presenciais aconteciam, o chat da sala de reunião virtual obteve apontamentos feitos pelos participantes. Segue a transcrição do chat:

Marcos Butarello: Boa tarde a todos

Rodrigo de Menezes Trigueiro: Rodrigo Trigueiro - SEMA, Boa tarde a todos!

Associação dos Moradores Vale dos Tucanos: Bom dia a todos, sucesso na Reunião

Ana Barbara – Sinduscon: Boa tarde a todos. A reunião está sendo gravada?

Natalia Bezerra Rodrigues Gentilin: Boa tarde! Natalia, IPPLAM - Maringá

Ana Barbara – Sinduscon: Concordo com a Margareth. A definição e unificação dos conceitos devem ser priorizados na elaboração das minutas das leis.

Ana Barbara – Sinduscon: Tendo em vista que a reunião está sendo gravada, que foi avisado e que todos estão cientes, gostaria de solicitar desde já a disponibilização do link da gravação para estudos e análise do material apresentado.

Rui Barboza de Oliveira: Também tenho o interesse do link da gravação do debate desta oficina. grato

Maria Angelina Zequim: Excelente essa possibilidade de flexibilizar o aproveitamento da área pública entre praça e institucional. O município ganha muito com isso!

Daniela Lima: Os 16% é total para educação infantil e ensino fundamental hoje já contempla unidades caucionadas

Humberto: o percentual tem que ser bem definido 16% para cada =32%

Humberto: obrigado

Conselho Municipal da Cidade Londrina: Para novos talvez, mas para consolidados acho temerário.

DENISE-COHAB: Seria importante a COHAB na composição do CADIL, pelo menos quando for empreendimento interesse social?

Maria Angelina Zequim: da saúde também

Maria Angelina Zequim: da Saúde não está sendo levado em consideração na CPVT

Débora Antonio: Pessoal! Aqueles que tiverem interesse na gravação desta reunião, por gentileza, enviar e-mail para pesquisa.IPPUL@londrina.pr.gov.br

Maria Angelina Zequim: 3,6 habitantes por domicílio (população de todas as faixas etárias). Segundo o IBGE, desse total, 16% está em idade escolar

Maria Angelina Zequim: Na realidade Humberto, a demanda não aumenta quanto à implantação do empreendimento. É apenas que questão da distribuição da SPL que já existe

Maria Angelina Zequim: *na questão

Humberto: isto mesmo, concordo com vc

Conselho Municipal da Cidade Londrina:Não se ouve

Laila Master Ambiental: pergunta sobre regularização urbanística de áreas consolidadas

MARCUS GINEZ: SOM ESTÁ RUIM

DENISE-COHAB: não dá p ouvir

MARCUS GINEZ: SOM RUIM NÃO DÁ PARA OUVIR

DENISE-COHAB: chegar mais perto

DENISE-COHAB: o que o Fábio está falando é verdade, só no final do empreendimento que a COHAB consegue VERIFICAR SE CUMPRIU a demanda, com a apresentação dos contratos assinados das unidades vendidas

DENISE-COHAB: eu acho assim: dá as isenções e se não cumprir, aplica-se as penalidades

DENISE-COHAB: mas precisamos tem um Atestado no início p amarrar a aprovação dos projetos...esse atestado tem validade de 180 dias

DENISE-COHAB: to sem microfone

DENISE-COHAB: então assim, conforme vai se aprovando a consulta, depois a diretriz...e depois no loteamento...os atestados vão vencendo e vai sendo emitido novo atestado.

DENISE-COHAB: mas se ele não cumprir, vai ter as penalidades né

DENISE-COHAB: tem TAC...faz uma forma de penalizar o empreendedor

DENISE-COHAB: mas no final p liberação do habite-se ou da liberação do loteamento, vai ser penalizado

DENISE-COHAB: isso vamos conversar sobre isso

Renata Aderaldo: Qual dia será essa apresentação da LUOS com o sistema viário?

Maria Angelina Zequim: A demanda da Saúde sempre existirá, em todas as faixas etárias, especialmente ao caminhar para ao

Maria Angelina Zequim: o envelhecimento da população

Maria Angelina Zequim: A taxa de natalidade está reduzindo e imagino que a demanda da educação vai caindo

Maria Angelina Zequim: ao contrário, da saúde vai subindo

Maria Angelina Zequim: com o aumento da pop idosa

Assim, a 11ª Oficina de Qualificação foi finalizada as 16:30 horas.

Caderno Técnico 5 – Parcelamento do Solo

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas Revisão 2018-2028

Caderno Técnico da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Caderno 5 – Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo

Emissão: 23/09/2022





MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL – MARCELO BELINATI MARTINS



JOSE ANTONIO TADEU FELISMINO
Diretor-Presidente do IPPUL

ANA FLÁVIA GALINARI
Diretora de Planejamento Urbano
Coordenadora da Revisão do PDML

MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA
Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

LEVANTAMENTO, ANÁLISE DE DADOS E REDAÇÃO

Ana Flávia Galinari
Caroline Nascimento Benek
Carina Ferreira Barros Nogueira
Juliana Alves Pereira Tomandon
Larissa Blanski
Maria Eunice Garcia Ferreira
Jackeline Messias Baganha

Estagiária:
Gabrielly Rissi

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Secretaria Municipal de Educação (SME)

Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS)

Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)

Secretaria Municipal de Saúde (SMS)

Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD)

Instituto de Desenvolvimento de Londrina (CODEL)

Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA)

Secretaria Municipal de Gestão Pública (SMGP)



6. CADERNO TÉCNICO 5 - PARCELAMENTO DO SOLO

Em 19 de dezembro de 1979 entrou em vigor a Lei federal nº 6.766/1979, também conhecida como Lei Lehman, que trata de aspectos urbanísticos, sanitários, penais, civis, registrários e administrativos a serem observados por todos os Municípios do país no ato do parcelamento do solo urbano. Com o objetivo de ordenar o espaço urbano destinado à habitação, seu texto inicial já previa duas modalidades básicas de parcelamento do solo: loteamento e desmembramento, que serão contextualizados mais adiante neste caderno. É a partir dessas duas modalidades e suas condicionantes que as cidades brasileiras podem se expandir legal e regularmente.

Os principais conceitos e parâmetros técnicos previstos nessa lei, incluem:

- a fixação de diretrizes urbanísticas e aprovação de parcelamento do solo pelas prefeituras;
- a definição da infraestrutura mínima necessária em loteamentos urbanos;
- os locais onde o parcelamento do solo urbano não é permitido;
- a previsão de áreas públicas e seu dimensionamento (vias oficiais de circulação, equipamentos comunitários e espaços livres).

Antes mesmo da promulgação da Lei federal, Londrina teve seu crescimento espacial ordenado por conceitos e parâmetros de planejamento urbano mais ajustados à realidade local e com nível de detalhamento mais aprofundado. A lista a seguir apresenta alguns aspectos da evolução das leis municipais de parcelamento do solo.

- **Lei municipal nº 133/1951:** primeira legislação que regulamentou o parcelamento do solo em Londrina, teve consultoria do ex-prefeito de São Paulo (1938-1945), engenheiro e arquiteto Francisco Prestes Maia. A legislação, implementada durante o auge da economia cafeeira no Município definiu requisitos quanto aos tipos de parcelamento, porcentagens de doação de áreas ao poder público e obrigações de execução de infraestrutura, além de parâmetros de zoneamento e sistema viário. Foi uma das primeiras do Brasil que apresenta parâmetros técnicos voltados à proteção dos fundos de vales como, por exemplo, a reserva de uma faixa não edificável de 30 metros em ambos os lados dos cursos d'água existentes no perímetro urbano.
- **Lei municipal nº 7.483/1998:** lei complementar ao Plano Diretor Municipal de 1998 adequando-se à Lei federal, incluiu glossário de definições, atualizou os procedimentos e estabeleceu as competências de cada órgão municipal para o licenciamento urbanístico, criando os processos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretriz Urbanística. Além disso, estabeleceu requisitos urbanísticos principalmente quanto à porcentagem mínima de áreas a serem transferidas ao domínio público nos parcelamentos, (35% da área total, mínimo 7% destinados à espaços livres e 3% para equipamentos comunitários). Também foi incluída a possibilidade de implantação de loteamentos fechados (com acesso controlado), que não existia originalmente na legislação de 1951.
- **Lei municipal nº 11.672/2012:** resultado da revisão decenal do Plano Diretor de Londrina em 2008, continua vigente atualmente. A nova lei seguiu a mesma estrutura textual da anterior, com mudanças nos requisitos urbanísticos e procedimentos. As principais alterações em relação à Lei municipal nº 7.483/1998 serão listadas a seguir.

A) Disposições iniciais:

- Inclusão da regularização fundiária para fins urbanos como objetivo da lei de parcelamento do solo;
- Inclusão da exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e sistema viário mínimo para parcelamentos destinados à indústria ou comércio em lotes que fazem frente às rodovias oficiais;



- Inclusão do conceito de “área loteável” para a base de cálculo das transferências de áreas ao domínio público;
- Inclusão da nomenclatura “data” em substituição à definição de “lote ou data”;
- Inclusão da definição de “chácara de lazer” como resultado de parcelamento do solo na forma de condomínio urbanístico de chácaras;
- Alteração da definição de “gleba” para “divisão territorial original do Município”, em desacordo com o conceito adotado na Lei federal nº 6.766/1979;
- Inclusão da definição de “reserva legal”, que passa a ser descontada da “área loteável” para o cálculo de doação de áreas a serem transferidas ao domínio público;
- Supressão dos conceitos de “desdobro” e “desmembramento” e inclusão do conceito único de “subdivisão”;
- Supressão do conceito de “loteamento fechado” e inclusão do conceito de “condomínios urbanísticos”.

B) Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretrizes Urbanísticas:

- Inclusão da exigência de atendimento à demanda de educação infantil nos loteamentos, além da demanda do ensino fundamental;
- Inclusão da admissão de investimentos públicos para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação em loteamentos destinados à habitação de interesse social - HIS;
- Inclusão de cálculo de demanda para atendimento à Secretaria Municipal de Educação;
- Inclusão de critérios mínimos para as unidades escolares a serem construídas pelo loteador;
- Inclusão da necessidade de apresentação de mapa de vulnerabilidade da área a parcelar no processo de diretrizes urbanísticas.

C) Requisitos urbanísticos:

- Alteração da porcentagem de transferência de áreas ao domínio público nos loteamentos;
- Manutenção da área a ser transferida ao domínio público em 35% do total, porém sem definição de porcentagem mínima destinada a espaços livres de uso público e áreas para equipamentos comunitários, como acontecia na Lei municipal nº 7.483/1998 (redação aprovada em 2012);
- Inclusão da possibilidade de transferência de apenas 15% do total a ser parcelado em áreas iguais ou inferiores a 20.000m²;
- Alteração da porcentagem de transferência de áreas ao domínio público para 12% da área loteável, acrescidas do sistema viário e dos setores especiais de fundo de vale, sem distinção quanto à área do lote a parcelar (alteração em 21 de agosto de 2017);
- Em loteamentos industriais, a porcentagem de transferência de áreas ao domínio público passou a ser de 5% da área do lote, e incluiu-se a possibilidade de destinação dessas áreas a espaços livres de uso público, além de área institucional;
- Inclusão de incentivos aos empreendimentos destinados à HIS, com possibilidade de investimentos do poder público para suprir as necessidades de infraestrutura dos equipamentos urbano e comunitário e flexibilização da faixa sanitária;
- Inclusão da obrigação de pavimentação asfáltica nos empreendimentos destinados à programas de urbanização de favelas, habitações subnormais ou assentamentos de interesse social;
- Supressão da exigência de transferência de áreas ao domínio público nos desmembramentos e desdobros em que há aumento da densidade populacional não prevista no loteamento;
- Inclusão da possibilidade de transferência de área institucional fora da área a ser loteada;
- Inclusão de novas exigências de infraestrutura e normas técnicas a serem atendidas.

D) Solo não edificado, subutilizado ou não utilizado:

- Inclusão dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo no Município cujos dispositivos foram vetados. Até hoje, tais instrumentos não foram regulamentados pelo Município.



E) Considerações gerais:

- Supressão da possibilidade de compensação pela doação de áreas de sistema viário. As compensações incluíam a diminuição do tamanho do lote mínimo, aumento do coeficiente de aproveitamento e participação do Poder Público na execução de infraestrutura;
- Supressão da possibilidade de doação ao Município de terrenos para instalação de indústrias, nos loteamentos em áreas industriais virtualmente sem risco ambiental;
- Supressão da possibilidade de compensação pela doação ao Município de edificação de interesse de manutenção ou preservação existente na gleba;
- Supressão da possibilidade de doação de 50% das áreas de espaço livre de uso público nos fundos de vale.

6.1. DEFINIÇÕES: CONFLITOS E COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE LEIS

A estrutura física da cidade é, em grande parte, resultado de um conjunto de projetos de loteamento implantados ao longo dos anos. A planta da cidade revela os conceitos urbanísticos que orientaram a expansão da urbanização com a abertura de novas ruas, quarteirões e praças que tendem a permanecer por tempo indeterminado.

A legislação de parcelamento do solo, tanto quanto as normas técnicas e a literatura especializada, é importante referência para profissionais e cidadãos na construção de uma cidade que ofereça maior qualidade de vida para as pessoas. Os parâmetros urbanísticos da lei são critérios mínimos para se alcançar essa desejada qualidade e serão pontualmente analisados nos textos adiante.

6.1.1. Identificação de conflitos

Para iniciar a análise é necessário identificar os conflitos entre conceitos apresentados nas leis urbanísticas, adotando como base as definições da Lei federal nº 6.766/1979. Já a Lei municipal de parcelamento do solo vigente, nº 11.672/2012, apresenta outros conceitos que, quando confrontados com a Lei federal e a Lei municipal de parcelamento do solo anterior, nº 7.483/1998, dificultam sua aplicação, tal como é demonstrado na tabela seguinte:

Tabela 1 - Comparativo dos conceitos básicos entre leis

Termo	Lei federal nº 6.766/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Gleba	Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ⁶	É a porção de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.	Lotes: áreas de terras ainda não parceladas para fins urbanos que compõem a gleba; (VETADO) Gleba: divisão territorial original do Município.
Lote	Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou Lei municipal para a zona em que se situe. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes ⁷ .	Lote ou data: porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;	Data: unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento, remembramento e subdivisão, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública

⁶ A Lei federal nº 6766/79 apresenta essa definição de forma indireta: “(...) ao definir lote, indiretamente define gleba, uma vez que os conceitos são complementares.” (disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/Mensagem_Veto/1999/Mv0153-99.htm).

⁷ Incluído pela Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm);

Infraestrutura Básica	<p>Constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.</p>	<p>Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de infraestrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares.</p>	<p>Infraestrutura: Equipamentos públicos de redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia, pavimentação, sinalização viária e similar;</p>
Equipamentos Comunitários	<p>Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.</p>	<p>Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública.</p>	<p>Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública.</p>
Logradouros Públicos	<p>Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos⁸ ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.</p>	<p>Espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres.</p>	<p>Espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres.</p>

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 11 – Representação da definição de “gleba” dada pela Lei federal



Fonte: IPPUL., 2022.

⁸ Menção aos logradouros públicos ao conceituar loteamento e desmembramento.

Figura 12 – Representação da definição de “lote” dada pela Lei federal



Fonte: IPPUL, 2022.

Com base nessas informações preliminares, os textos que se seguem apresentam outros aspectos do parcelamento do solo que necessitam ter suas definições compatibilizadas entre as leis de referência.

6.1.1.1. Formas de parcelamento do solo

Quanto às formas de parcelamento do solo, a Lei federal regulamenta que poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas suas disposições e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Loteamento corresponde à subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. É a divisão do solo em parcelas menores, ou seja, quarteirões divididos em lotes e separados por ruas.

Figura 13 – Representação da definição de “loteamento” dada pela Lei federal



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 14 – Exemplo de loteamento inserido na paisagem urbana



Fonte: CASTELLO, 2008

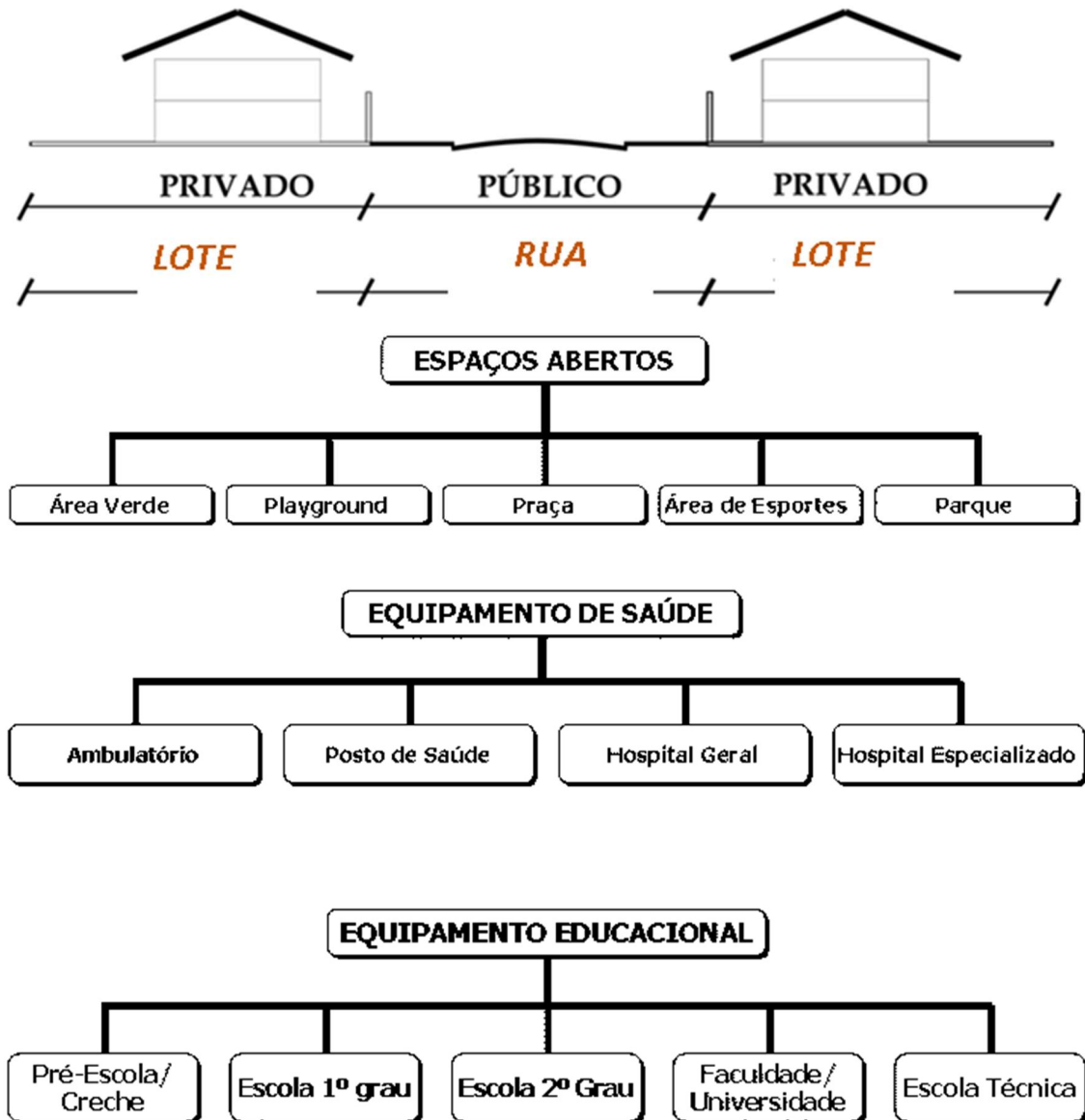
Os lotes são, usualmente de uso privativo de seus proprietários enquanto as vias de circulação são de propriedade e de uso público. Nos loteamentos é necessário prever, além das vias de circulação, outras áreas públicas que devem ser destinadas a implantação de equipamentos comunitários e aos espaços livres/abertos.

Tabela 2 - Elementos básicos do loteamento urbano

	Elementos do loteamento urbano	Características gerais
Espaço privado	Quarteirões ou quadras	Área delimitada por vias de circulação cuja dimensão condiciona as distâncias, os percursos e a permeabilidade geral do loteamento. Quanto maior a largura do quarteirão, maior é a distância entre as vias.
	Lotes	Área resultante da divisão do quarteirão que necessariamente deve ter acesso direto à uma via de circulação. As formas e dimensões do lote condicionam as formas e dimensões da edificação e qual atividade poderá abrigar.
Espaço público	Vias de circulação ou sistema viário	Espaço do tráfego urbano, do fluxo de pessoas, serviços e mercadorias. São as ruas e calçadas que envolvem os quarteirões e que oferecem acesso aos lotes.
	Área institucional ou área para implantação de equipamentos comunitários	Área destinada ao atendimento da população do novo loteamento e do entorno, reservada aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
	Espaços livres ou abertos	Área livre de edificações, ou seja, espaço reservado às praças, parques, jardins, recreação e lazer.

Fonte: IPPUL, 2022.

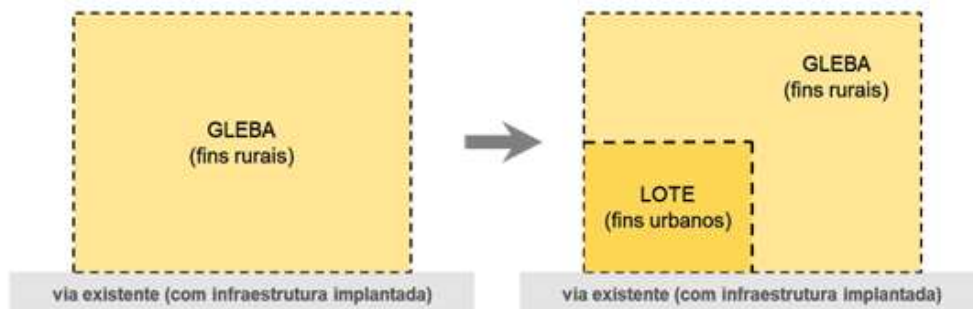
Figura 15 – Exemplos de áreas públicas do loteamento urbano



Fonte: CASTELLO, 2008.

Desmembramento, conforme a Lei federal, é a subdivisão de gleba em lotes (subentende-se que um ou mais lotes) destinados a edificação, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Figura 16 – Representação da definição de “desmembramento” dada pela Lei federal



Fonte: IPPUL, 2022.

Por serem urbanos, os lotes resultantes do desmembramento deverão seguir os parâmetros de ocupação definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que estiver inserido.

Já a área remanescente deverá manter características rurais, tendo dimensões compatíveis as definidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Na Lei municipal de parcelamento do solo vigente a definição de desmembramento não é explícita, pois o inciso foi vetado pelo poder legislativo. Restou a definição de “**subdivisão**” como divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes. A diferença entre definições das Leis federal e municipal é que o desmembramento (federal) se aplica somente às glebas enquanto a subdivisão (municipal) se aplica tanto em glebas como em lotes. O mesmo ocorre para a definição de “**anexação**” a junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.

Figura 17 – Representação da definição de “subdivisão”



Fonte: IPPUL, 2022.

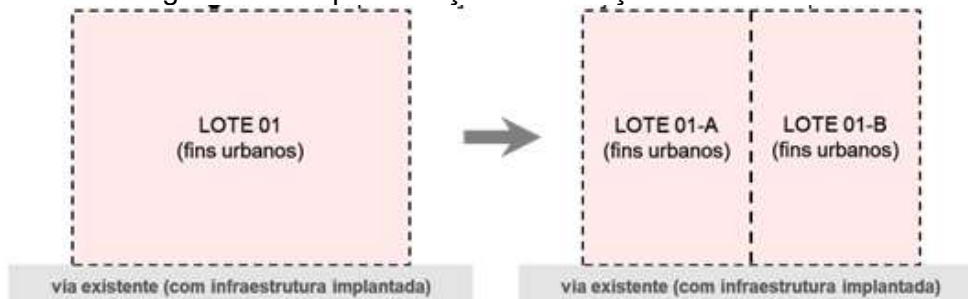
Figura 18 – Representação da definição de “anexação”



Fonte: IPPUL, 2022.

Para tratar da divisão de lotes para a formação de novos lotes alguns Municípios⁹ adotam a modalidade do “**desdobro**”, assim como também previa a Lei municipal nº 7.483/1998¹⁰. E para tratar da união de lotes fora a formação de novos lotes, a Lei municipal nº 7.483/1998, adotava a modalidade de “**remembramento**” ou “**unificação**” ou “**anexação**”¹¹.

Figura 19 – Representação da definição de “desdobro”

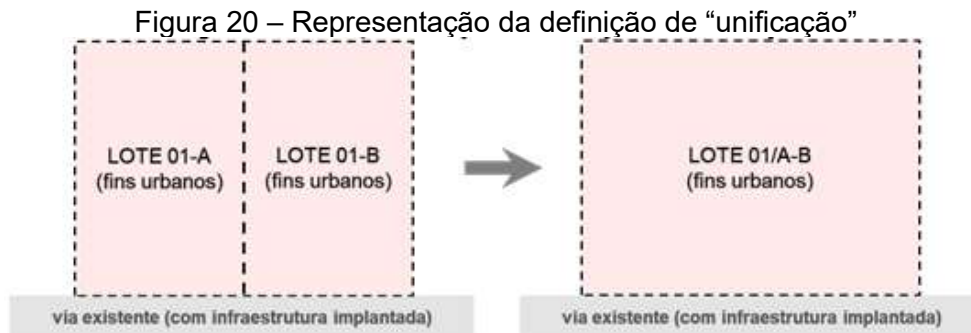


Fonte: IPPUL, 2022.

⁹ Lei Complementar nº 470/2017 de Joinville/SC; Lei nº 9321/2019 de Jundiaí; Lei Complementar nº 623/2019 de São José dos Campos;

¹⁰ Art. 5º (...) XI - desdobro é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes.

¹¹ Art. 5º (...) XXVIII - remembramento ou unificação ou anexação é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.



Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 3 - Comparativo das modalidades de parcelamento do solo entre leis

	Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012. (vigente)
Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.	Subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes.	Vetado.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.	Divisão de gleba em duas ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando abertura de novas vias públicas nem o prolongamento ou alargamento das já existentes	Vetado. Subdivisão: divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.
Subdivisão	–	–	Divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.
Anexação	–	Remembramento ou unificação ou anexação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.	Junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.
Desdobro	–	Divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente voltada para vias públicas existentes, sem abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes.	–
Unificação	–	Remembramento ou unificação ou anexação: É a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.	Anexação: junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.

Fonte: IPPUL, 2022

Em referência aos chamados “condomínios fechados”, as Leis federal e municipais adotam as seguintes definições:

Tabela 4 – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis

Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 revogada	Lei municipal nº 11.672/2012. vigente
<p>Loteamento de Acesso Controlado: modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. Para esta modalidade aplicam-se os mesmos critérios do loteamento “aberto” quanto à abertura de novas vias oficiais de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.</p>	<p>Loteamento fechado: é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar</p>	<p>Condomínio urbanístico: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.¹²</p>

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 21 – Representação da definição de condomínio urbanístico



Fonte: IPPUL, 2022

Em parecer (Anexos) a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação corrobora o entendimento de que:

“No loteamento fechado ou de acesso controlado apenas o lote individualizado é de propriedade do morador, com possibilidade de fechamento do perímetro do loteamento por cerca ou muro e acesso controlado, podendo as vias e espaços públicos do empreendimento terem seu uso limitado aos proprietários de lotes, mediante permissão ou concessão de uso pelo Município, sendo que os impostos, taxas e as despesas de manutenção de serviços comuns é rateada entre os proprietários dos lotes. Os condomínios, por seu turno, são regidos pela Lei nº 4.591/64 e neles toda a área do

¹² O Projeto de Lei federal n.º 3.057/2000, que foi elaborado para substituir a Lei federal nº 6.766/1979, traz como novidade a modalidade de parcelamento do solo em condomínio urbanístico com a seguinte definição: subdivisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existente. Acredita-se que o projeto de lei possa ter inspirado a Lei municipal vigente. No entanto, desde 2017 prevalece o disposto na Lei federal nº 6.766/1979 e, portanto, somente a possibilidade de implantação de loteamentos com acesso controlado.



empreendimento é privativa, a qual é dividida entre os proprietários, com partes privativas de uso exclusivo (denominadas unidades autônomas), e partes ideais de uso comum dos condôminos.”

Visto isso, as três modalidades apresentadas na tabela anterior têm como característica urbanística principal a possibilidade de fechamento de suas divisas através de barreiras físicas e o acesso controlado ao público em geral, atributos que independem de seu regime jurídico. A diferença é que nos loteamentos de acesso controlado e nos loteamentos fechados as vias internas são de domínio público e nos condomínios urbanísticos as vias internas são de domínio privado.

Tabela 5 – Comparativo dos elementos públicos e privados das modalidades com acesso controlado entre leis

	Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
	Loteamento Acesso Controlado	Loteamento Fechado	Condomínio Urbanístico
Vias de circulação	Públicas, nos termos da modalidade de loteamento	Públicas, mediante concessão de direito real de uso à concessionária	Privadas, pois os moradores são proprietários de suas áreas comuns.
Restrição de entrada	Público, porém pode ser controlado.	Público, porém pode ser controlado.	Restrito, somente moradores e visitantes.
Áreas públicas	-	Devem estar situadas externamente à área de fechamento.	Devem estar situadas externamente à área de fechamento.

Fonte: IPPUL, 2022

Incluindo essas modalidades, é possível afirmar que a Lei municipal vigente prevê, basicamente, sete modalidades de parcelamento do solo, sendo elas:

- **Loteamento residencial;**
- **Condomínio urbanístico residencial;**
- **Loteamento industrial;**
- **Condomínio urbanístico industrial;**
- **Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias** (somente permitido em área de expansão urbana);
- **Condomínio urbanístico de chácaras de lazer** (somente permitido em área de expansão urbana, com lotes resultantes de grandes dimensões);
- **Subdivisão e Anexação.**

Suas distinções estão relacionadas à forma e à função, mas também podem ser diferenciadas pelos requisitos urbanísticos de cada uma.

6.1.1.2. Requisitos urbanísticos

Conforme já mencionado, a Lei federal nº 6.766/1979, em seu artigo 4º, determina que os loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos de áreas destinadas a: sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público. Na legislação municipal somente a denominação desses requisitos difere da Lei federal.



Tabela 6 – Comparativo dos requisitos urbanísticos entre leis

Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Sistemas de circulação	Via de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.	Via de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.
Área de implantação de equipamento urbano e comunitário	Área de equipamentos comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública) ou uso institucional.	Área institucional: área reservada em um parcelamento de solo, destinada a equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer.
Espaços livres de uso público	Espaço livre de uso público: área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.	Praça: área de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.

Fonte: IPPUL, 2022

A Lei federal atribui aos Municípios o dimensionamento dessas áreas contanto que sejam “proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor para sua localidade ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”. Em Londrina, a lei de parcelamento vigente atribui o dimensionamento das áreas públicas através de percentuais sobre a área loteável, isto é, “área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva legal”.

Sendo assim, as modalidades de loteamento previstas na Lei municipal vigente podem ser divididas em dois grupos conforme os parâmetros indicados na tabela seguinte.

Tabela 7 – Síntese das áreas destinadas ao uso público previstos na lei municipal vigente

Modalidades de parcelamento do solo	Percentual de áreas a serem municipalizadas	Requisitos urbanísticos
Loteamento residencial	12% da área loteável destinada a praça e área institucional.	Mesmos requisitos urbanísticos, exigências de infraestrutura e de Licenciamento Urbanístico.
Condomínio urbanístico residencial		
Condomínio urbanístico de chácaras de lazer		
Loteamento industrial	5% da área do lote destinadas a uso institucional e/ou espaço livre de uso público.	Mesmos requisitos urbanísticos, exigências de infraestrutura e de Licenciamento Urbanístico.
Condomínio urbanístico industrial		
Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias		
Subdivisão e Anexação	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

6.1.1.3. Áreas não edificáveis

As esferas federal, estadual e municipal, através de suas legislações, ainda que não mencionem diretamente o parcelamento do solo, definem condicionantes que impactam a construção das cidades e restringem, em algum aspecto, o uso e a ocupação do solo.

Na esfera federal, a Lei nº 12.651/2012, novo código florestal brasileiro, perpetua o conceito de “Área de Preservação Permanente”, ou A.P.P., com a função de manter a biodiversidade local e conter o desmatamento das áreas de mata nativa. Assim, com o processo de urbanização acelerado dos territórios municipais, a função ambiental das cidades pode ser exercida através das áreas verdes de preservação.



No âmbito municipal, de acordo com o Caderno 2 – Sistema de Sustentação Natural¹³ elaborado pelo IPPUL para a revisão do Plano Diretor 2008-2018, devido à riqueza e importância da rede hidrográfica londrinense, as áreas de preservação permanente estão estritamente ligadas aos corpos d’água.

Segundo o Código Ambiental do Município Lei nº 11.471/2012, as áreas de preservação permanente ao longo de rios, córregos, nascentes, lagos e reservatórios corresponderão às áreas estabelecidas nos seguintes termos, em comparação à lei federal:

Tabela 8 – Comparativo de conceitos de “A.P.P”. entre leis

	Código florestal nº 12.651/2012	Código ambiental municipal nº 11.471/2012	Lei de Parcelamento nº 11.672/2012
Área de Preservação Permanente (APP)	<p>I - as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:</p> <p>a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura;</p> <p>b) (...).</p> <p>II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:</p> <p>a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d’água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;</p> <p>b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;</p> <p>III - as áreas no entorno dos reservatórios d’água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d’água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;</p> <p>IV – (...).</p>	<p>I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d’água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima será:</p> <p>a) de 30m, para os que tenham menos de 10 (dez) metros de largura;</p> <p>b) (...);</p> <p>II – ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d’água naturais ou artificiais;</p> <p>III – nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d’água, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;</p> <p>IV – no topo de morros, montes, montanhas e serras;</p> <p>V – nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive; e</p> <p>VI – em altitude superior a 1.800 (um mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.</p>	<p>São as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente, conforme legislação federal;</p>

Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda, a área urbana de Londrina conta com corpos d’água utilizados para abastecimento público, os chamados “mananciais de abastecimento”, que tem sua área de proteção definida pelo código ambiental municipal. De acordo com o código, as áreas de proteção de mananciais, de seus afluentes e de lagos e reservatórios d’águas naturais ou artificiais, como represas e barragens, é de, respectivamente, 100, 60 e 100 metros, contados a partir das margens ou da cota maior de inundação.

“Consideram-se Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento:

- I - as faixas bilaterais contíguas aos cursos d’água, com largura mínima de 100m (cem metros), a partir das margens ou da cota maior de inundação;*
- II – as faixas bilaterais contíguas dos afluentes com largura mínima 60m (sessenta metros), a partir das margens ou da cota maior de inundação; e*
- III – as faixas de 100m (cem metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatório d’águas naturais ou artificiais, como represas e barragens, destinados ao abastecimento público, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente.”*

¹³ Disponível em <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/etapa-ii-analise-tematica-integrada.html>



Outro conceito abordado pelo código florestal federal é o de “reserva legal”, que são áreas de preservação permanente intrínsecas de imóveis rurais. Quando há a inserção do imóvel rural em área urbana e ocorre o processo de parcelamento do solo para fins urbanos, há a transformação da reserva legal em “área verde urbana” e que deve ser preservada pelo futuro empreendimento.

No âmbito municipal, o código ambiental remete a definição de reserva legal à legislação federal e a lei de parcelamento do solo frisa que a área de preservação permanente não se confunde com a reserva legal, possivelmente, para que não haja interpretações indevidas das definições.

Tabela 9 – Comparativo de conceitos de “reserva legal” e “área verde urbana” entre leis

	Código florestal nº 12.651/2012	Código Ambiental nº 11.471/2012	Lei de Parcelamento nº 11.672/2012
Reserva Legal	<p>Área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;</p>	<p>A propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as do artigo anterior e outras previstas em lei, no Município de Londrina deverá manter no mínimo 20% (vinte por cento) da propriedade a título de reserva legal.</p> <p>As áreas correspondentes à reserva legal estabelecida no Código Florestal Brasileiro, por ocasião do loteamento ou incorporação à área urbana do Município, serão indicadas em parecer da SEMA, após consulta ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL, priorizadas as áreas dentro da microbacia originária e os corredores ecológicos.</p>	<p>Área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, ressalvada a Área de Preservação Permanente - APP, representativa do ambiente natural da região e necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas</p>
Área verde urbana	<p>Espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;</p>	<p>Áreas verdes: espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades, mediante aprovação da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA, respeitadas as áreas de preservação ambiental.</p>	<p>Áreas verdes: espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades.</p>

Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda no âmbito municipal, outras duas áreas são definidas como não edificáveis pelas legislações vigentes: os “setores especiais de fundo de vale” e a “faixa sanitária” como pode ser visto na tabela comparativa seguinte.

Tabela 10 – Comparativo de conceitos de “fundo de vale” e “faixa sanitária” entre leis.

	Código Ambiental nº 11.471/2012	Lei de Parcelamento nº 11.672/2012
Setor Especial de Fundo de Vale	<p>São constituídos pelas áreas contíguas às áreas de preservação permanente dos cursos d’água, nascentes e várzeas do Município de Londrina e incluem as faixas sanitárias e áreas verdes, até a via mais próxima projetada ou executada.</p> <p>Deverão atender, prioritariamente, à implantação de parques lineares destinados às atividades de recreação e lazer, à proteção das matas nativas, à drenagem e à conservação de áreas críticas.</p> <p>Serão computados como áreas verdes, inedificáveis e destinadas ao melhoramento paisagístico e de urbanidade dos fundos de vale, e repassados ao domínio do Município, por ocasião do parcelamento do restante do lote, as áreas em faixa bilateral contínua de, no mínimo 30m (trinta metros), contados a partir do limite estabelecido pela legislação federal às áreas de preservação permanente dos corpos d’água.</p> <p>Fundo de vale: são inedificáveis, ressalvadas construções de baixo impacto e de interesse público, mediante prévio licenciamento ambiental.</p>	<p>Fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d’água, compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes.</p>
Faixa sanitária	<p>É a área não edificável contígua às áreas de preservação permanente, com objetivo de constituir zona de amortecimento entre as matas ciliares e as vias de circulação, além de servirem de passagem para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.</p>	<p>Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão administrativa, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.</p>

Fonte: IPPUL, 2022

Figura 22 – Representação dos conceitos de “A.P.P.” e “fundo de vale” segundo as leis vigentes



Fonte: IPPUL.



A lei de uso e ocupação do solo municipal, apresenta ainda o conceito de “zona de fundo de vale e proteção ambiental”, a ZE-4, e a define como “destina-se prioritariamente à formação de parques lineares visando à preservação ambiental e a recreação.”. Ainda, especifica que “o perímetro da ZE-4 será delimitado pelas vias marginais de ambas as faces, respeitando o Código Ambiental do Município.”.

Pode-se perceber, portanto, que há no Município ao menos três termos diferentes (“setor especial de fundo de vale”, “fundo de vale” e “zona de fundo de vale e proteção ambiental”) que se referem ao mesmo objeto e com diferentes conceituações.

Outros conceitos da legislação municipal referem-se às áreas livres e podem ser avaliadas na tabela seguinte.

Tabela 11 – Comparativo de conceitos de áreas livres entre leis

	Código Ambiental Municipal nº 11.471/2012	Lei municipal de Parcelamento nº 11.672/2012
Sistema de Áreas Verdes	O Sistema de Áreas Verdes, que compreende toda área de interesse ambiental ou paisagístico, de domínio público ou privado, cuja preservação ou recuperação venha a ser justificada pela SEMA, abrangerá: I – praças, parques urbanos e áreas verdes e de lazer previstos nos projetos de loteamentos e urbanização; II – arborização de vias públicas; III – unidades de conservação; IV – parques lineares; V – áreas arborizadas de clubes esportivos sociais, de chácaras urbanas e de condomínios fechados; VI – remanescentes de vegetação regionais naturais representativos dos segmentos do ecossistema; VII – áreas de preservação permanente e reservas legais protegidas pelo código Florestal; e VIII – outras determinadas pela SEMA.	–
Áreas Verdes	Espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano, respeitadas as áreas de preservação ambiental.	Espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades.
Parques Urbanos	Aqueles inseridos na malha urbana, com o objetivo principal de propiciar a preservação, lazer e educação ambiental à população;	–
Parques Lineares	Espaços criados ao longo dos cursos d'água, cuja principal função é a de exercer proteção à rede hídrica e às vegetações ciliares, que poderão contemplar funções de lazer e recreação, conforme zoneamento ambiental sob gestão da SEMA;	–
Áreas de Lazer	Espaço livre, de uso público, integrante das Áreas Verdes, destinada aos usos recreativos, na qual podem ser edificadas construções que visam à segurança, à saúde e à educação.	–
Praças	–	Área de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.

Fonte: IPPUL, 2022.



6.1.2. Compatibilização entre leis

A fim de eliminar os conflitos na revisão da lei de parcelamento do solo municipal, foi necessário que os conceitos utilizados em comum entre as leis federal e municipais, fossem confrontados e compatibilizados.

Na tabela seguinte os termos finais e as propostas dos conceitos serão apresentados, em ordem alfabética. Na coluna “DEFINIÇÃO PROPOSTA” as terminologias que constam com o símbolo “_” não serão abordados na minuta da lei revisada e terão sua definição remetida à legislação competente.

Tabela 12 – Síntese das proposições de termos e conceitos da nova lei

DEFINIÇÃO DA LEI VIGENTE	DEFINIÇÃO PROPOSTA (lei revisada)	JUSTIFICATIVA
Alinhamento: linha legal limitando os lotes, chácaras ou datas com relação à via pública.	Alinhamento: linha de divisa junto ao logradouro público, existente ou projetado	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
Alinhamento predial: linha legal que estabelece a distância mínima da edificação em relação ao alinhamento.	–	Conceito referente ao Código de Obras
Anexação: junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.	Unificação: união de lotes para a formação de novo lote.	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
Áreas de Preservação Permanente – APP: são as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente, conforme legislação federal.	–	
Área de proteção ambiental: área com ocupação controlada dotada de atributos, abióticos, bióticos, estéticos ou culturais, especialmente importantes para a qualidade de vida e bem-estar da população residente e do entorno, conforme definido na Legislação Federal de unidade de conservação.	–	Conceitos relacionados à Legislação Ambiental
Área institucional: área reservada em um parcelamento de solo, destinada a equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer.	Área institucional: área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer	Aperfeiçoamento do conceito
Área líquida ou comercializável: obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária, áreas institucionais, áreas de preservação permanente, áreas de fundo de vale e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município.	Área líquida ou comercializável: área obtida subtraindo-se da área total da gleba, as áreas para a rede viária, a área institucional, a praça, a áreas de preservação permanente e demais áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município.	Aperfeiçoamento do conceito
Área loteável: área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva legal.	Área loteável ou área útil: área obtida subtraindo-se da área total do imóvel as áreas não edificáveis, reserva legal e demais áreas onde não é permitido o parcelamento do solo conforme legislação vigente.	Aperfeiçoamento dos conceitos



Área ou faixa não edificável: compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação.	Área ou faixa não edificável: área onde não é permitida qualquer edificação, conforme legislação vigentes.	
Área total do empreendimento: aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis.	Área total: área objeto do parcelamento do solo urbano, com limites definidos por documento público de registro de imóveis.	
—	Área urbana consolidada: área inserida no perímetro urbano que dispõe de sistema viário implantado, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados com usos urbanos residenciais, comerciais, industriais, institucionais ou direcionadas à prestação de serviços e dispõe de, no mínimo, 2 (dois) equipamentos urbanos implantados, conforme legislações vigentes.	Criação de novo conceito para indicar medidas de integração de novos parcelamentos com a infraestrutura instalada.
Áreas verdes: espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades.	—	Conceitos relacionados ao Código Ambiental do Município e demais leis ambientais
Arruamento: conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes, datas e chácaras urbanas, definidos no âmbito do projeto de parcelamento do solo.	—	Conceito semelhante ao de vias de circulação
Calçada: parte da via destinada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.	—	Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas.	Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas.	Manutenção do conceito
Chácara: porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo.	Chácara: imóvel inserido no perímetro urbano ou na área de expansão urbana, resultante de parcelamento do solo com ou sem áreas públicas e infraestrutura urbana completa.	Adaptação do conceito conforme realidade dos imóveis aprovados na modalidade de chácaras em Londrina
Chácara de lazer: porção de terra com localização e configuração definidas resultante de processo regular de parcelamento do solo na forma de condomínios urbanísticos.	—	Exclusão desta modalidade na revisão da Lei
—	Cortina verde: conjunto de duas ou mais espécies arbóreas e arbustivas adaptadas à região e ao solo local, distribuídas em linhas paralelas, formando uma barreira de isolamento em seu perímetro.	Criação de novo conceito para indicar medidas de mitigação de impactos entre loteamentos industriais e residenciais.



Ciclofaixa: parte da pista de rolamento ou passeio destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.	–	Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
Ciclovia: pista exclusiva destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.	–	Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
Condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.	Loteamento de Acesso Controlado: modalidade de loteamento residencial ou não-residencial cujas vias de circulação são limitadas ao acesso público mediante instrumento de Permissão de Uso de Bens Municipais, atendidas as disposições legais vigentes.	Compatibilização com a modalidade de loteamento fechado disponível na lei federal
Data: unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento, remembramento e subdivisão, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública.	Lote ou data imóvel destinado à edificação resultante de processo regular de loteamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública de circulação servida de infraestrutura básica.	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
–	Diretriz viária: projeção horizontal de via de circulação ou parte dela, integrante do sistema viário municipal, incidente sobre gleba ou lote.	
–	Diretriz Urbanística: conjunto de normas e critérios que determinam o uso e a ocupação do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas aos equipamentos urbano e comunitário como condição básica para aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos.	Criação de conceitos para diferenciação
–	Divisa: linha imaginária que delimita a gleba ou o lote.	Conceito necessário às demais definições tais como gleba, lote, faixa de transição e identificação de elementos de projeto nos procedimentos de aprovação.
Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública.	Equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados aos serviços públicos de educação, saúde, assistência social, esportes, cultura, turismo, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.	Detalhamento do conceito disponível na lei federal
–	Equipamentos urbanos: serviços públicos de infraestrutura urbana relacionados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e	Detalhamento do conceito disponível na lei federal



	fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.	
–	Espaço livre de uso público: logradouro público livre de edificação, não computável no percentual mínimo de áreas públicas do loteamento.	Conceito necessário para a definição de áreas públicas não computáveis no loteamento.
Faixa de domínio: área ao longo das rodovias e ferrovias destinadas a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística.	Faixa de domínio: área ao longo das rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes.	Manutenção do conceito
–	Faixa de transição: área de terras destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incomodidades entre usos do solo diferentes, principalmente, entre o uso industrial e residencial.	Criação de novo conceito para indicar medidas de mitigação de impactos entre loteamentos industriais e residenciais.
Faixa sanitária: área não edificável cujo uso está vinculado à servidão administrativa, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.	–	Conceito semelhante ao de servidão administrativa
Fração ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.	–	Conceito referente à Lei de Uso e Ocupação e ao Código de Obras
Frente ou testada: dimensão do lote, chácara ou data medida no alinhamento predial.	Frente ou testada: dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento.	Detalhamento e compatibilização do conceito com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
Fundo da data, lote ou chácara: dimensão medida na divisa oposta à frente.	–	Substituível pelo conceito de largura do lote.
Fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d'água, compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes.	–	Conceitos relacionados ao Código Ambiental do Município e demais leis ambientais
Gleba: divisão territorial original do Município.	Gleba: imóvel não resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos.	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
Hierarquia territorial: corresponde à divisão do Município em glebas, lotes, chácaras e datas.	–	Conceitos não utilizados
Estrutura territorial: é a forma em que está dividido o território do Município, podendo ser urbana e rural.	–	
Infraestrutura: equipamentos públicos de redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes de	Infraestrutura urbana: edificações, instalações e espaços relacionados aos equipamentos urbanos.	Resumo e compatibilização com a lei federal



telefonia, pavimentação, sinalização viária e similar.		
Largura do lote, chácara e data: dimensão medida entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre frentes, quando houver somente uma divisa lateral.	–	Detalhamento do conceito
Largura média dos lotes, chácaras e datas: dimensão medida a meia profundidade, que deverá ser igual à frente mínima.	Largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida de frente exigida pelo zoneamento.	
Licença urbanística: ato administrativo que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar loteamento do solo, para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.	Licença urbanística: ato administrativo que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar loteamento do solo, para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.	Manutenção do conceito
Logradouros públicos: espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres.	Logradouro público: áreas de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres.	
–	Loteamento: divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e implantação de infraestrutura urbana.	Compatibilização com o conceito da lei federal
Loteamento integrado à edificação: variante de loteamento em que a construção das edificações nas datas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura.	–	Modalidade não regulamentada pela lei federal
–	Parcela: quadra ou lote de domínio público ou privado, incluindo as áreas institucionais, praças e áreas públicas multifuncionais.	Conceito necessário para definição de requisitos urbanísticos em loteamentos.
Parcelamento do solo para fins urbanos: divisão do lote sob forma de loteamento ou subdivisão.		Compatibilização do conceito com conceitos da lei federal
Passeio: parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.		Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
–	Pista: parte da via destinada à circulação e/ou estacionamento de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros.	Conceito necessário para definição de requisitos urbanísticos em loteamentos.
Praça: área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.	Praça: logradouro público resultante de processo regular de loteamento destinado ao lazer, recreação e atividades ao ar livre, constituído	Detalhamento do conceito



	predominantemente de vegetação e mobiliário urbano.	
Profundidade do terreno: distância medida entre o alinhamento e a divisa de fundo.	Profundidade do lote: dimensão medida entre o alinhamento e a divisa de fundo do lote.	
Quadra: unidade básica de terreno urbano, loteada, pública ou privada, referenciada a logradouros que lhe são adjacentes, para efeito de controle e codificação em cadastro técnico e imobiliário.	Quadra: imóvel público ou privado, circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.	Manutenção dos conceitos
Reserva legal: é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, ressalvada a Área de Preservação Permanente - APP, representativa do ambiente natural da região e necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas.	—	Conceitos relacionados à Legislação Ambiental
Servidão administrativa: ônus real imposto especificamente a uma propriedade definida, para possibilitar passagem de serviço ou utilidade pública.	Servidão administrativa: direito de uso exercido pelo poder público sobre propriedade particular para manutenção ou execução de obras e serviços de utilidade pública.	Simplificação do entendimento
Subdivisão: divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.	Desdobro ou Subdivisão: divisão de lote para a formação de novos lotes	Compatibilização do conceito com conceitos da lei federal
Talude: é o plano inclinado que limita um aterro. Tem como função garantir a estabilidade do aterro, quando artificial, e, quando natural, é aquela inclinação que encontramos nas encostas e nas montanhas.	Talude: plano inclinado que limita um aterro, com a função garantir sua estabilidade.	Simplificação do entendimento
Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais; canal mais profundo do leito de um curso de água.	Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais; canal mais profundo do leito de um curso de água.	Manutenção dos conceitos
Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico.	Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio.	
—	Urbanificação ou Urbanização: processo de transformação do espaço a partir da aplicação de técnicas e conhecimentos urbanísticos, dotando-o de infraestrutura e serviços, habilitando-o para o desempenho ordenado de atividades urbanas.	Conceitos necessários para definição de requisitos urbanísticos e de infraestrutura
—	Via compartilhada ou via mista: via de circulação preferencial de pedestres e ciclistas e acesso permitido a veículos automotores.	



Via de pedestre: aquela destinada à circulação de pedestres.	Via de pedestre: via destinada exclusivamente à circulação de pedestres.	Aperfeiçoamento dos conceitos
Via oficial de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.	Via de circulação: logradouro público integrante do sistema viário, destinado ao deslocamento de veículos e pessoas e que possibilita acesso aos lotes.	
–	Via parque: via pública de circulação destinada tanto à veículos como pedestres, delimitam fundos de vale, parques, espaços livres e outras áreas ambientalmente protegidas, também nominadas como via marginal de fundo de vale.	Conceitos necessários para definição de requisitos urbanísticos e de infraestrutura
–	Zona: porção territorial para a qual são definidos parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, definidos por lei específica.	

Fonte: IPPUL, 2022.

6.2. NOVAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Ao longo da década de 70 e 80, Londrina foi marcada pela forte expansão urbana no sentido norte da cidade, com a implantação de grandes conjuntos habitacionais pelo poder público distantes da malha urbana consolidada. Com a promulgação da Lei federal de parcelamento do solo, em 1979, passou a valer a exigência de que loteamentos poderiam vir a serem aprovados somente em zona urbana ou de expansão urbana. Esse cenário fez com que, de certa forma, o processo de “periferização” dos loteamentos diminuísse.

No entanto, a partir da década de 90, iniciou-se no Brasil um processo de procura pela ocupação de áreas com características rurais, mas com uma certa proximidade da malha urbana, fomentando a implantação de condomínios de luxo residenciais horizontais na porção sudoeste da cidade, no entorno de um shopping center de grandes proporções.

Assim, essas e outras ações passadas motivadas tanto pelo poder público quanto por empreendedores, fizeram com que o tecido urbano de Londrina se tornasse disperso, fragmentado e socialmente segregado. Portanto, a implementação de políticas públicas que visem minimizar os impactos negativos dessas ações é necessária. Com esse objetivo, entrou em vigor no ano de 2022 a Lei municipal nº 13.339, o novo Plano Diretor de Londrina. É possível citar as seguintes diretrizes de ordenamento territorial presentes no PDML e que visam minimizar esses desequilíbrios do Município:

- Ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;
- Evitar a subutilização ou a utilização excessiva da infraestrutura municipal;
- Combater a retenção especulativa de imóvel;
- Impedir a subutilização em áreas dotadas de infraestrutura, diminuindo a ociosidade de imóveis privados não edificadas, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação;
- Evitar os vazios e as descontinuidades nas áreas urbanas em terrenos públicos e privados; e
- Tornar o município mais saudável, acessível, inovador e inclusivo, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação socioespacial da população.



A lei de parcelamento vigente define o parcelamento do solo para fins urbanos como divisão do lote sob forma de loteamento ou subdivisão. A subdivisão refere-se à divisão de lote, chácara ou data, sem abertura de novas vias de circulação.

Adaptando os conceitos à lei federal, a subdivisão se aplica também a glebas e chácaras inseridas no perímetro urbano, sem parâmetro de área mínima e sem exigência de infraestrutura urbana instalada. Isso fragiliza a gestão do adensamento *versus* urbanização da cidade.

Para a revisão da lei é importante que a subdivisão seja aplicável somente aos lotes que já passaram pelo processo de urbanização, ou seja, pelo processo de loteamento, o que na lei anterior (nº 7.483/1998) era denominado como desdobro.

“Art. 5º Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

(...)

XI - desdobro é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;”

A subdivisão deve ficar restrita à área igual ou maior ao módulo rural de 20.000 m² para que haja controle sobre a implantação de infraestrutura anteriormente à edificação e ocupação. Desta forma a modalidade de parcelamento prevista pela lei anterior é o desmembramento como uma solução para a implantação de empreendimentos não-residenciais ao longo das rodovias:

“Art. 4º (...)

§ 3º Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, mesmo que situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.”

“Art. 5º (...)

XII - desmembramento é a divisão de gleba em duas ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando abertura de novas vias públicas nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;”

Considera-se estratégico para o desenvolvimento urbano sustentável o resgate da modalidade de desmembramento para fins de implantação de indústrias ao longo das rodovias oficiais, alinhando aos conceitos da lei federal. Ao mesmo tempo, a adoção do loteamento e desdobro é melhor solução para fins residenciais, considerando a estrutura fundiária de Londrina, as características espaciais das áreas disponíveis para urbanização e a demanda social existente.

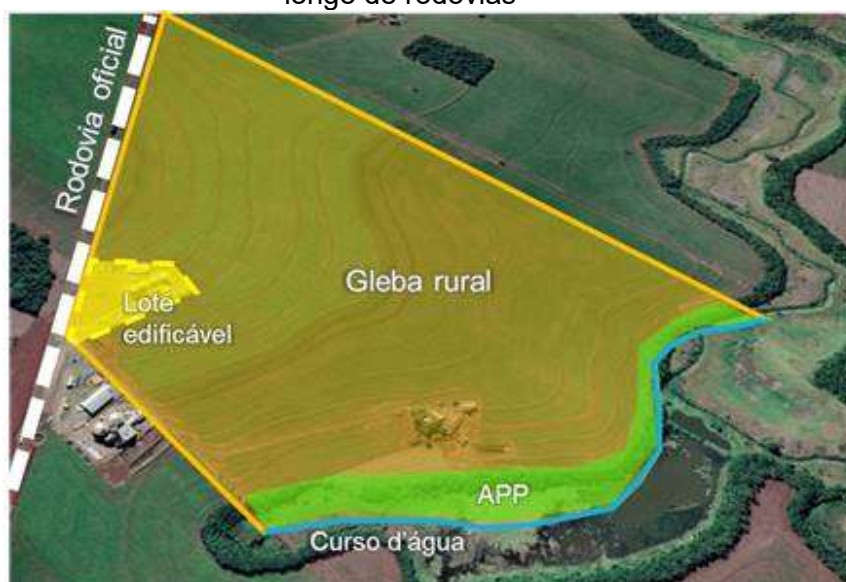
Em resumo, a proposta para a revisão da lei é:

- **Parcelamento do Solo para Fins Urbanos:** processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas, que poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento ou Desdobro.
- **Loteamento:** divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e implantação de infraestrutura urbana.
- **Desmembramento:** divisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- **Desdobro:** divisão de lote para a formação de novos lotes.
- **Unificação:** união de lotes para a formação de novo lote.

Sobre as áreas de aplicação de cada modalidade, é necessário salientar que:

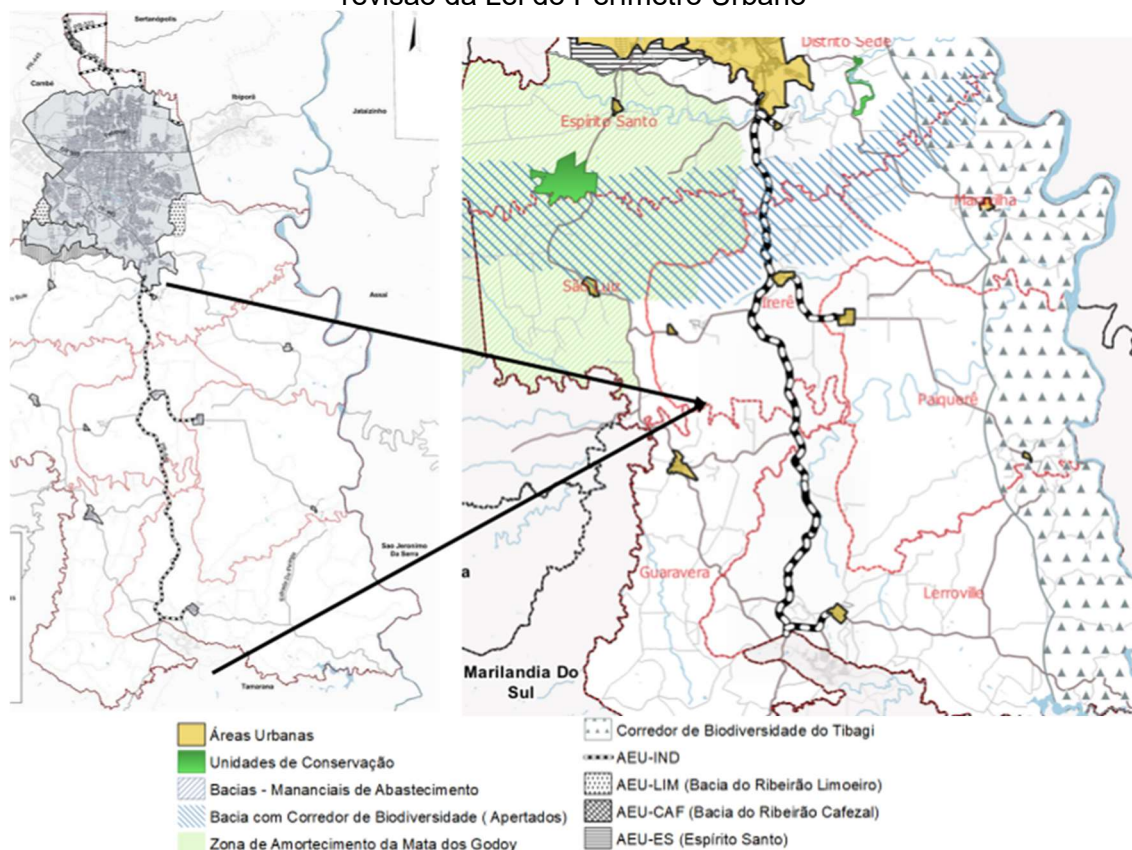
- O Desmembramento é permitido exclusivamente nas glebas com acesso direto às rodovias, ou seja, nas Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND) conforme proposta de revisão da Lei dos Perímetros Urbanos;
- O Loteamento é permitido em glebas inseridas nos Perímetros Urbanos ou inseridas nas Áreas de Expansão Urbana do Distrito Sede ou do Distrito Espírito Santo;
- O Desdobro, como se trata da divisão de lote já urbanizado, se aplica em ambos os casos.

Figura 23 – Representação da definição de “desmembramento” para finalidade industrial ao longo de rodovias”



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 24 – Área de Expansão Urbana Industrial (AEA-IND) ao longo da PR-445 proposta na revisão da Lei do Perímetro Urbano”



Fonte: IPPUL, 2022.

Como modalidade de loteamento, deverá ser considerada ainda a possibilidade do Loteamento de Acesso Controlado previsto na lei federal, que pode ter função residencial ou não-residencial. Neste caso aplicam-se os mesmos critérios do loteamento “aberto” quanto à abertura de novas vias oficiais de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes. Porém, as vias de circulação são limitadas ao acesso público mediante ato do Poder Público. Assim, ocorre a permissão de uso do sistema viário aprovado no loteamento para a entidade usuária que passará a ser responsável pela manutenção dos serviços e infraestrutura.

Nos casos de Loteamento de Acesso Controlado, o instrumento que autoriza o uso privativo das vias públicas pode variar de acordo com as regras de cada município. Em Londrina o instrumento de Permissão de Uso de Bens Municipais é o meio encontrado para possibilitar a aprovação deste tipo de loteamento sem a necessidade de autorização legislativa (ver Anexos).

Os loteamentos industriais, ou localizados em zonas industriais, também podem ser entendidos como outra modalidade de loteamento já que não geram demanda por serviços públicos na mesma proporção que os loteamentos residenciais. Os cemitérios e crematórios¹⁴, que são permitidos somente em zonas industriais pela atual Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, também poderiam igualar-se em termos de requisitos de parcelamento.

Figura 25 – Representação dos Loteamento de Acesso Controlado



Apesar de ser um serviço essencial, a implantação de cemitérios e crematórios no contexto urbano é um desafio pelo impacto que geram ao ordenamento da cidade e ao meio ambiente, assim, é importante que estes espaços sejam repensados em relação a sua inserção urbana e conservação ambiental. A fim de estabelecer requisitos urbanísticos específicos a esse uso, propõe-se a criação de uma modalidade de loteamento específica para novos cemitérios e crematórios que venham a se instalar no Município.

A lei municipal de parcelamento do solo vigente não aborda o tema e regulamentação está dispersa entre as leis de uso e ocupação do solo, código de obras e de posturas. Foi, portanto, necessário realizar o resgate dos requisitos presentes nessas leis a fim de estudar a necessidade de sua incorporação ou revisão na nova lei de parcelamento.

¹⁴ Conforme definição do Código de Posturas, os cemitérios e crematórios são aqueles destinados ao sepultamento e cremação de humanos e de animais domésticos de pequeno e médio portes.



Os principais requisitos levantados nessas leis e que contribuíram para a elaboração de propostas para os loteamentos de cemitérios e crematórios foram:

Tabela 13 – Síntese dos requisitos para loteamentos de cemitérios vigentes

<p>Lei de uso e ocupação do solo Lei municipal nº 12.236/2015</p>	<p>Os cemitérios somente poderão ser implantados nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana, observado o sistema viário do entorno;</p>	
	<p>A área onde será implantado o cemitério deverá obedecer aos seguintes parâmetros:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ter passado pelo processo de parcelamento do solo para fins urbanos; - não se situar a montante de qualquer reservatório ou sistema de adução de água; - estar servida de transporte coletivo quando do funcionamento do cemitério; - estar acima da via marginal de fundo de vale ou de preservação permanente; - não apresentar declividade superior a 15%; - estar contornada por vias públicas em todo o seu perímetro, com o acesso principal voltado para via com caixa mínima de 18,00m de largura; - apresentar vagas de estacionamento nas devidas proporções previstas pela lei.
	<p>É permitida a implantação de crematórios nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana, observado o sistema viário do entorno;</p>	
	<p>É permitida a implantação de cemitérios, crematórios ou incineradores de animais domésticos de pequeno e médio porte, nas Zonas Industriais e Rurais do Município, os quais ficarão sujeitos às mesmas normas, leis e regulamentos que regem os atuais Cemitérios Municipais;</p>	
	<p>A área onde será implantado o Cemitério e/ou o Crematório de Animais Domésticos de Pequeno e Médio Porte deverá obedecer aos seguintes parâmetros:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ter passado pelo processo de parcelamento do solo para fins urbanos; - não se situar a montante de qualquer reservatório ou sistema de adução de água; - estar acima da via marginal de fundo de vale ou de preservação permanente.
<p>Código de Obras Lei municipal nº 11.381/2011</p>	<p>São permitidas a implantação e construção de cemitérios, público ou particular, do tipo convencional, vertical ou parque, dotados ou não de sistema de crematório, obedecidos os critérios específicos do zoneamento em que se situar;</p>	
	<p>Quanto à área onde será implantado o cemitério:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - não se situar à montante de qualquer reservatório ou sistema de adução de água; - estar servida de transporte coletivo, quando do funcionamento do empreendimento; - estar acima da via marginal de fundo de vale ou de local de preservação permanente; - não apresentar declividade superior a 15%; - conter no mínimo 2 e no máximo 10 hectares de área líquida e não ultrapassar, em ambos os casos, uma área inscrita num círculo de 800m de diâmetro; - estar contornada por vias públicas em todo o seu perímetro, com o acesso principal voltado para via pública com caixa mínima de 18m de largura; - conter vagas de estacionamento nas devidas proporções previstas pela lei.
	<p>A construção de cemitérios e incineradores de animais deverá atender aos seguintes requisitos:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - não se situar à montante de qualquer reservatório ou sistema de adução da água; - licenciamento ambiental devidamente aprovado.
<p>Código de Posturas Lei 11.468/2011</p>	<p>Serão autorizadas, a partir da publicação desta lei, a implantação e a exploração de até quatro cemitérios particulares distribuídos nas zonas norte, sul, leste e oeste da cidade;</p>	
	<p>Somente será autorizada a implantação de novo cemitério particular, além do número máximo previsto no caput deste artigo, quando os existentes, neste mesmo regime, tenham atingido, pelo menos, 70% da comercialização, excluídos os 10% destinados à inumação de indigentes ou de pessoas de baixa renda definidas pela ACESF;</p>	
	<p>A exploração de cemitérios e de crematórios, públicos ou particulares, para animais domésticos, depende de licenciamento expedido pelo Município e pelos órgãos ambientais competentes.</p>	

Fonte: IPPUL, 2022.

Os loteamentos destinados à Habitação de Interesse Social também merecem maior detalhamento já que as diretrizes do Plano Diretor direcionam à:

- Ampliar a oferta de habitação de interesse social, inclusive na sede dos distritos
- Priorizar a proximidade ao local de origem das famílias a serem atendidas, a facilidade de acesso aos serviços urbanos e à oferta de trabalho;



- Reduzir a necessidade de deslocamentos;
- Reduzir a segregação, principalmente da população de baixa renda;
- Definir critérios e normas especiais de urbanização, de uso, ocupação do solo e de edificações de interesse social.

Para enquadramento do loteamento como de habitação de interesse social, deve ser adotada a mesma definição da Resolução-CAD nº 003/2022 de 21 de junho de 2022 emitida pela Cohab-LD, cujos lotes resultantes sejam destinados à população de baixa renda na proporção mínima de 70%¹⁵. Neste caso, a população de baixa renda é aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.

Por fim, é necessário incluir a modalidade de loteamento de Áreas Públicas que necessita de requisitos próprios para imóveis de domínio do Município, do Estado ou da União para finalidade exclusivamente não residencial, principalmente vinculadas a:

- Instalações e espaços destinados aos serviços de educação, saúde, assistência social, esportes, cultura, turismo, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- serviços públicos de infraestrutura urbana relacionados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;
- Demais finalidades não residenciais de interesse público.

Atualmente, pela falta de definições específicas na lei vigente, os loteamentos de interesse público obedecem aos mesmos requisitos e ritos processuais que os empreendimentos de mercado.

Em resumo, a tabela seguinte apresenta as propostas para novas modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, em comparação à lei vigente.

Tabela 14 – Síntese das proposições das modalidades de parcelamento do solo

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	–	Desmembramento	Adoção da modalidade disponível na lei federal exclusivamente para fins não residenciais.
	Loteamento	Loteamento	Modalidade disponível na lei federal.
	Subdivisão e Anexação	Desdobro ou subdivisão	Resgate de conceito da lei revogada e manutenção de conceito existente.
	Anexação	Unificação	Resgate de conceito da lei revogada.
MODALIDADE S DE LOTEAMENTO	Loteamento residencial	Loteamento residencial	Manutenção de modalidade.
	Condomínio urbanístico residencial	Loteamento de acesso controlado residencial	Adequação à lei federal.
	Condomínio urbanístico de chácaras de lazer	–	Modalidade não utilizada durante a vigência da Lei nº 11.672/2012 ¹⁶ .

¹⁵ Art. 2º. Para o efetivo atendimento do requisito de caracterização do empreendimento como de interesse social, nos termos do Artigo 39, § 3º da Lei Municipal 11.672/2012, a área total dos lotes destinados à implantação de habitação de interesse social deverá corresponder ao mínimo de 70% da área total líquida comercializável. (Resolução-CAD nº 003/2022 de 21 de junho de 2022)

¹⁶ Estudo apresentado no “Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana”. Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48112-caderno-2-perimetros-02-09-2022-1/file>



	Loteamento industrial	Loteamento Industrial e de Cemitérios	Manutenção de modalidade e inclusão de uso e ocupação com requisitos urbanísticos semelhantes.
	Condomínio urbanístico industrial	Loteamento de acesso controlado industrial	Adequação à lei federal.
	Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias	Desmembramento o longo de rodovias	Adequação à lei federal.
	–	Loteamento de Habitação de Interesse Social	Inclusão de modalidade com requisitos urbanísticos específicos.
	–	Loteamento de Áreas Públicas	Inclusão de modalidade com requisitos urbanísticos específicos.

Fonte: IPPUL, 2022.

6.3. REQUISITOS URBANÍSTICOS – OBJETIVOS E PROPOSIÇÕES

Dentre os objetivos da revisão da Lei municipal nº 11.672/2012 estão a simplificação dos requisitos urbanísticos, além de condicioná-los às modalidades de parcelamento do solo. Além disso, deverá haver a compatibilização dos requisitos com as legislações municipais vigentes como código ambiental, lei do sistema viário e lei de uso e ocupação do solo. Sendo assim, o IPPUL identificou aspectos nestas legislações que dificultam sua aplicação e que devem ser compatibilizados com as propostas de revisão da lei de parcelamento do solo.

A) Compatibilização com o Código Ambiental Municipal

- Definição quanto à sobreposição ou não das áreas de proteção de mananciais de abastecimento com as áreas de APP e faixa sanitária;
- Flexibilização de exigências de arborização e tratamento paisagístico para loteamento de interesse social;
- Especificação do tipo de paisagismo que deve ser entregue nas áreas verdes e de lazer (mobiliário urbano, vegetação, etc);
- Permissão de implantação de mobiliário urbano, ciclovias, calçadas e parques lineares nas faixas sanitárias;
- Atualização das definições de tratamento das áreas de reserva legal, conforme novas orientações da SEMA quanto à reserva legal em área urbana e loteamentos;
- Revisão da necessidade de delimitação das áreas verdes por meio-fio e calçada de 3,0m, largura mínima prevista pela Lei Sistema Viário;
- Definição do conceito de via projetada ou executada para delimitação dos setores especiais de fundo de vale (incluídas as vias de pedestres?);
- Definição da possibilidade de permissão de praças nos fundos de vale, ainda que delimitadas por via de pedestres (incorporar instrução normativa IPPUL);
- Avaliação de instrumentos que incentivem a criação de boulevards e áreas verdes lineares nos parcelamentos com área inferior à 20.000m² (transferência do direito de construir, etc.).

B) Compatibilização com a Lei do Sistema Viário

- Definição das diretrizes macroviárias e sua incidência em glebas não parceladas, em especial, em áreas com potencial de verticalização;
- Compatibilização da via estrutural (antigo traçado do Contorno Metropolitano Norte) com novos loteamentos (incorporação da Portaria Conjunta nº 5/2021);
- Definição das vias marginais de fundo de vale/linha férrea de áreas industriais onde seja passível a dispensa da execução;
- Definição de perfis para as vias de pedestres para aplicação em áreas comerciais, vias parque, parques lineares, áreas no entorno de loteamentos de acesso controlado, etc.;
- Definição de perfis para vias de circulação para aplicação em loteamentos de habitação de interesse social e possibilidade de soluções alternativas de pavimentação, com objetivo de desonerar a implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, o custo da unidade habitacional;



- Definição das rodovias oficiais passíveis de aplicação do desmembramento ao longo de rodovias para fins industriais/comerciais;
- Definição quanto á permissão ou não da incidência de “meia pista”, ou seja, metade do perfil de uma via em novos loteamentos;
- Definição do tipo de baia de aceleração/desaceleração para acesso à portaria de loteamentos de acesso controlado/condomínio de lotes de acordo com a hierarquia das vias de acesso;
- Definição quanto ao enquadramento das áreas de sobreposição entre transposições (sistema viário) e áreas de fundo de vale no cálculo das áreas dos empreendimentos.

C) Compatibilização com a Lei de Uso e Ocupação do Solo

- Definição de dimensões mínimas e máximas de lotes, quadras para áreas públicas (áreas institucionais, áreas de lazer e áreas multifuncionais);
- Adequação das “zonas especiais de fundo de vale” aos “setores especiais de fundo de vale”, assim definidos pelo Código Ambiental do Município;
- Definição de exigências para as faixas de transição entre usos industrial e residencial;
- Correlação da modalidade de parcelamento com o zoneamento, seus parâmetros de uso e ocupação previstos conforme indicação da tabela seguinte:

Tabela 15 – Relação entre modalidades de parcelamento do solo e zoneamento vigentes

Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Lei nº 12.236/2015 (vigente)	Proposta de Revisão
Modalidades de parcelamento do solo	Zonas permitidas	Zonas permitidas
Loteamento residencial	Todas as zonas residenciais e comerciais.	Todas as zonas residenciais, de uso misto e comerciais.
Loteamento industrial	Todas as zonas industriais.	Todas as zonas industriais.
Condomínio urbanístico ou Loteamento Fechado Residencial	Todas as zonas residenciais, exceto ZR-6.	Todas as zonas residenciais e de uso misto
Condomínio urbanístico ou Loteamento Fechado de chácaras de lazer	Zonas de expansão urbana.	–
Condomínio urbanístico ou Loteamento Fechado industrial	Todas as zonas industriais e ZC-5.	Todas as zonas industriais.
Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias	Frente para rodovia oficial.	Zonas de expansão urbana industrial
Desdobro/Subdivisão e Anexação	Todas as zonas.	Todas as zonas.

Fonte: IPPUL, 2022.

A lei federal, indica que a legislação municipal deverá prever outros requisitos urbanísticos aos projetos de parcelamento do solo que venham se instalar no Município. Assim, tanto a legislação de parcelamento do solo municipal revogada quanto vigente estabeleceu requisitos urbanísticos e diretrizes gerais aplicáveis a todo e qualquer projeto de parcelamento do solo a ser aprovado no Município. Seguinte, foi elaborada tabela para demonstrar as similaridades e diferenças entre as diretrizes gerais.

Tabela 16 – Comparativo dos requisitos urbanísticos gerais para parcelamento do solo

Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão
Respeito ao sítio natural e à hidrografia;	–	Respeito ao sítio natural e à hidrografia;



Articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;	Articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia;	Contiguidade à malha urbana e continuidade do traçado das vias adjacentes, existentes ou projetadas;
Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;	Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo suas conexões e otimizando sua utilização, preferencialmente, as áreas livres deverão coincidir com as áreas de recarga hídrica;	Distribuição equilibrada de espaços livres como locais de referência e lazer;
Criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;	Criação de sistema de quadras, chácaras e datas, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;	Definição de hierarquia viária articulada ao uso e ocupação do solo, favorecendo centralidades e reduzindo a necessidades de deslocamentos;
Distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;	Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;	Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda, favorecendo a acessibilidade;
–	–	Previsão de espaços públicos e infraestrutura adequados à mobilidade ativa, ao convívio social e à escala humana;
Qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;	Valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;	Qualificação da paisagem respeitando os aspectos ambientais, socioeconômicos, funcionais, estéticos e histórico-culturais
Fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento;	–	
Previsão de vias alternativas paralelas às arteriais para estabelecimento de binários ou trinários.	Previsão de vias alternativas paralelas às arteriais, para estabelecimento de sistema binário.	Previsão de vias paralelas às vias arteriais para permitir de sistemas de circulação binários ou trinários;
–	A indicação das áreas destinadas ao uso público, das faixas não edificáveis e da vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada.	Implantação de parques lineares ao longo de cursos d'água urbanos, elevando o conforto ambiental com a preservação das matas ciliares;

Fonte: IPPUL, 2022.

6.3.1. Inserção Urbana

A ocupação urbana dispersa gera grande necessidade de deslocamento independente de faixa de renda já que, em geral, é acompanhada da separação de grupos sociais com maior ou menor poder de consumo e acesso aos imóveis da cidade. Grosso modo, densidades altas como dos conjuntos habitacionais ou densidades baixas como dos condomínios fechados exigem alto investimento em serviços e obras viárias para transpor as distâncias às necessidades diárias de seus moradores.

A ocupação urbana fragmentada gera “vazios urbanos” que são áreas ainda não edificadas, porém cercadas de urbanização, que também amplia as distâncias e eleva os custos da cidade. A segregação socioespacial traz, em geral, periferização de determinados grupos sociais, fazendo com que camadas sociais mais baixas morem em lugares longínquos, dificultando o acesso aos bens e serviços urbanos. Importante lembrar que diversos fatores contribuem para que ela ocorra, desde os econômicos como os histórico-culturais e, até mesmo, os raciais.

Como proposta mais racional de ocupação, o adensamento populacional e construtivo deve estar diretamente relacionado à disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos já instalados. Portanto, o nível de inserção urbana permite avaliar a proximidade do novo loteamento (ou da nova ocupação) à ocupação existente no entorno e sua infraestrutura consolidadas. Essa avaliação está presente no Art. 9º, Inciso II, da Lei nº 11.672/2012, nestes termos:

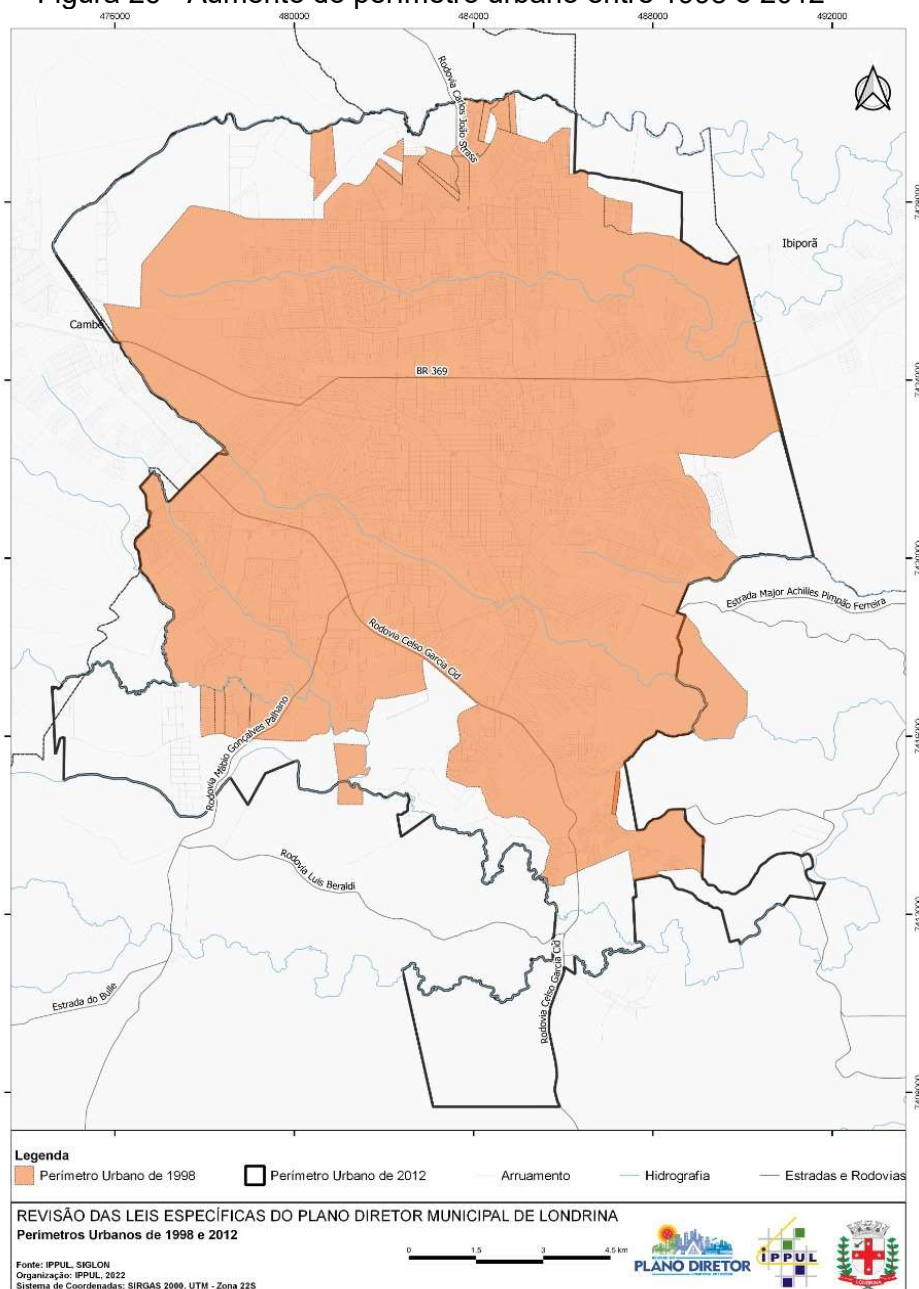
“Art. 9º O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I – (...);

II - traçado um círculo de 2.000m (dois mil metros) de raio centrado na área a parcelar, comprovar que pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) das datas em loteamentos vizinhos devem estar ocupados há mais de 3 (três) anos com a liberação para construção;”

A lei perímetro que compôs o Plano Diretor de 2008, Lei Municipal Lei 11.661/2012, aumentou a área do perímetro de 1998 em 34,52%, conforme demonstrado na figura seguinte.

Figura 26 - Aumento do perímetro urbano entre 1998 e 2012



Fonte: IPPUL, 2022.



Ainda, parte das áreas previstas no perímetro estavam bem distantes da mancha urbana, conforme analisado junto ao Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana referente a Lei de Perímetro Urbano. Em razão desse aumento e da localização das áreas tidas como perímetro urbano, foi necessário a definição do parâmetro supracitado (inserção urbana) para proporcionar algum controle na ocupação da cidade evitando seu espraiamento.

Entretanto, tal parâmetro trouxe dúvidas, questionamentos e divergências de interpretações. A primeira delas se refere à que abrangência da definição de loteamentos vizinhos. Qualquer loteamento em que o círculo de 2.000m toque deve/pode ser considerado como vizinho? Em suma, considerando o processo de conurbação, há diversas áreas em que os loteamentos mais próximos estão cidades vizinhas. Outra questão é que, para conferência da ocupação prévia, o “loteamento vizinho” deve ser considerado de forma completa (todo loteamento) ou apenas os lotes do mesmo que estiverem contidos nos 2.000m?

Ainda, referente a necessidade de estarem “ocupados (...) com a liberação para construção”, questiona-se o que poderia ser admitido como ocupado? A efetiva construção com alvará de construção? Ou apenas a liberação do loteamento para construção de edificações? Assim, na interpretação mais ampla, o critério não se mostrava efetivo em controlar o espraiamento ao passo que houve diversas aprovações de diretrizes e de loteamentos e hoje essa restrição já se mostra inócua.

Contudo, cabe para este momento criar parâmetros de controle para as áreas de expansão urbana nas quais se pretende criar uma transição entre a ocupação urbana e a rural.

Outra avaliação necessária é a distância do novo loteamento em relação aos equipamentos públicos comunitários mais próximos e em funcionamento, como estabelece o mesmo Art. 9º, Inciso III e IV, da Lei nº 11.672/2012:

“III - traçado um círculo de 800,00m (oitocentos metros) de raio centrado na área a parcelar, nele deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar que atenda a demanda do ensino fundamental, construída e em funcionamento, com capacidade técnica instalada de modo suficiente a absorver o aumento de demanda da ordem de 20% (vinte por cento) do número total de habitantes do novo empreendimento, observando-se que, caso inexistam condições de absorver a nova demanda com as estruturas existentes, o empreendedor deverá suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, que indicará o local a ser construída e também se será necessária a ampliação e/ ou implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es);

IV - traçado um círculo de 800,00m (oitocentos metros) de raio centrado na área a parcelar, nele deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar que atenda a demanda da educação infantil, construída e em funcionamento, com capacidade técnica instalada de modo suficiente a absorver o aumento de demanda da ordem de 20% (vinte por cento) do número total de habitantes do novo empreendimento, observando-se que, caso inexistam condições de absorver a nova demanda com as estruturas existentes, o empreendedor deverá suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, que indicará o local a ser construída e também se será necessária a ampliação e/ ou implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es);”

Essa avaliação permite indicar as condições de acesso, custo de implantação e manutenção desses equipamentos, na hipótese de um novo loteamento. Avalia-se que, quanto mais próxima da ocupação consolidada do entorno e quanto mais próxima dos equipamentos comunitários existentes, maior o nível de inserção urbana do novo loteamento.

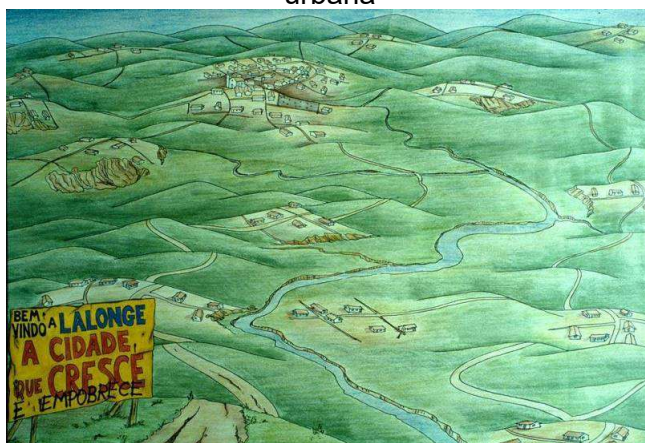
Assim, o potencial de adensamento populacional combinado à análise sobre o nível de inserção urbana de uma área, permite avaliar as consequências do crescimento urbano disperso e/ou fragmentado como o aumento dos custos de urbanização e manutenção dos serviços públicos, o aumento do valor da terra, o comprometimento da qualidade da vida urbana e a pressão sobre os recursos naturais.

De acordo com a Lei municipal nº 11.661/2012, que define os Perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina, “a zona de expansão urbana é aquela externa à zona urbana onde se prevê ocupação ou implementação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana”. Ainda, a Lei municipal nº 11.672/2012 admitiu, em seu artigo 79, “a implantação de empreendimentos de lazer, na forma de condomínio urbanístico de baixa densidade em zona de expansão urbana, com o parcelamento do solo destinado à formação de chácaras de lazer”.

Para verificar a consolidação dos condomínios urbanísticos de chácara de lazer no Município, a pesquisa nos arquivos do IPPUL e da SMOP não constatou aprovação de diretrizes urbanísticas e loteamentos nessa modalidade de parcelamento após o ano de 2012¹⁷. Assim, atualmente, a área de expansão urbana ainda se caracteriza pelo predomínio do uso rural, mas que pode ser considerada como área à disposição do Município quando da necessidade de ampliação de oferta de superfície para produção do espaço urbano, o que não ocorre atualmente.

Em suma, a expansão da urbanização de forma desordenada gera novas demandas por equipamentos e serviços, exigindo mais investimentos públicos para manutenção de serviços e infraestrutura de saneamento, transporte, sistema viário, saúde, educação e outras imprescindíveis para o funcionamento da cidade. A ocupação de áreas periféricas pela população socialmente vulnerável, dificulta sua mobilidade e seu acesso aos serviços públicos básicos e às oportunidades de desenvolvimento social, cultural e econômico.

Figura 27 – Relação do espraiamento da cidade com o custo da manutenção da infraestrutura urbana



Fonte: CASTELLO, 2008.

6.3.2. Áreas Não Edificáveis

A Lei federal nº 6.766/79, além de ter caráter de direito urbanístico¹⁸, também normatiza o parcelamento do solo nos âmbitos civil, penal, administrativo e ambiental. De acordo com esta lei, são consideradas como áreas onde não será permitido o parcelamento do solo as glebas com características assim definidas pelo Artigo 3º, como pode ser exemplificado pela figura seguinte.

Além disso, algumas áreas previstas no artigo 4º desta mesma lei têm, por definição, o caráter não edificável (ou *non aedificandi*) e sua aplicabilidade depende das características da gleba.

¹⁷ Estudo apresentado no “Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana”. Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48112-caderno-2-perimetros-02-09-2022-1/file>

¹⁸ De acordo com Fernando Alves Correia em Manual de Direito do Urbanismo, Volume I, 4ª Edição, p. 64:

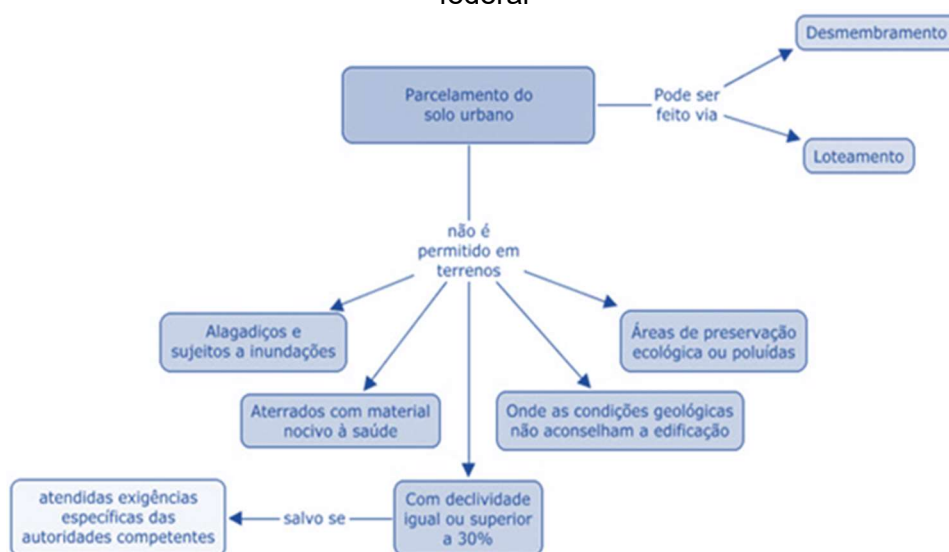
(...) o direito do urbanismo é o conjunto de normas e de institutos respeitantes à ocupação, uso e transformação do solo, isto é, ao complexo das intervenções e das formas de utilização deste bem (para fins de urbanização e de construção, agrícolas e florestais, de valorização e proteção da natureza, de recuperação de centros históricos, etc.).

Tabela 17 – Áreas não edificáveis previstas pela legislação federal

Áreas não edificáveis - Lei federal nº 6.766/79	
Ao longo das faixas de domínio das rodovias	Faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros de cada lado, (poderá ser reduzida por Lei municipal até o limite mínimo de 5 metros conforme alteração da Lei federal em 2019).
Ao longo das faixas de domínio das ferrovias	Faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros de cada lado.
Ao longo das águas correntes e dormentes	Faixas não edificáveis deverão respeitar a Lei municipal ou distrital que regulamentar a largura das faixas marginais, nos termos da Lei nº 12.651/2012 (novo Código Florestal).
Equipamentos Urbanos¹⁹	Faixa não edificável que poderá vir a ser solicitada pelo poder público em cada loteamento.

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 28 – Condições impeditivas para parcelamento do solo urbano conforme legislação federal



Fonte: Manual de Orientação de Parcelamento do Solo, São Paulo, 2009.

Com relação aos dois primeiros itens da tabela anterior, de acordo com o site do Departamento de Estradas e Rodagem do Paraná (DER-PR) entende-se por faixa de domínio a “área onde está instalada a pista ou faixa de rolamento e espaços laterais, que pertence ao Estado (patrimônio público)”. Ainda de acordo com o site, “a utilização desses espaços pode ser feita por terceiros, de acordo com legislação e normas pertinentes, e sempre sob a sua fiscalização.”. O uso e a ocupação das faixas de domínio, segundo Anexo III do Decreto Estadual nº 140/2015, em especial para os usos coletivos (empreendimentos empresariais, agropecuários, comerciais, industriais, habitacionais, recreativos e outros), “poderá ser autorizado mediante construção de rua lateral fora da faixa de domínio”. O Decreto, no entanto, não especifica o domínio dessa rua lateral (público ou privada).

O Código Ambiental Municipal estabelece a definição de conceitos e limites para as áreas verdes não edificáveis como a Área de Preservação Permanente, ou A.P.P., e a faixa sanitária. O conceito de A.P.P. pode ser encontrada na lei federal ambiental superior (código florestal). Já o conceito de faixa sanitária, este sim é municipal. Localizada entre as Áreas de Preservação Permanente e a via marginal de fundo de vale, a faixa sanitária serve de zona de amortecimento para as matas ciliares, além de servidão de passagem para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos. Ainda, estas estruturas devem atender, prioritariamente a formação dos parques lineares. Neste sentido, Mascaró²⁰ apresenta

¹⁹ Art. 5º (...) Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

²⁰ MASCARÓ, Juan Luis (Org.). INFRAESTRUTURA URBANA para o século XXI. Porto Alegre: Masquatro, 2016.



o conceito de “infraestrutura verde”, ou “rede verde”, em contrapartida ao conceito de “infraestrutura cinza” (estradas, redes de esgoto, redes elétricas, etc.). Dentre os elementos que podem compor uma infraestrutura verde, estão os parques lineares, que devem ser corredores verdes multifuncionais, compostos de vegetação nativa e que tem a função de infiltrar as águas das chuvas, evitar o assoreamento dos corpos d’água e abrigar áreas de lazer e contemplação.

Com o avanço da urbanização das cidades, a impermeabilização do solo é uma das principais decorrências. De acordo com estimativas do IPCC²¹, painel criado pela ONU Meio Ambiente e pela Organização Meteorológica Mundial (OMM), o aumento da temperatura global em 1,5°C a 2°C ocorrerá em até meados do século atual. Como consequência dessa elevação, é possível apontar o aumento da frequência de eventos extremos como secas prolongadas, ondas de calor e tempestades que afetam, em maior parte, a população mais vulnerável.

De acordo com a arquiteta Cecília Herzog, em entrevista à Folha de Londrina²², é necessário pensar em Soluções Baseadas na Natureza, ou S.B.N., com a intenção de mitigar estes impactos. Segundo a arquiteta, “é necessário abrir espaço para trazer vegetação, trazer a natureza de volta para a cidade”. Herzog comenta, dessa vez em outra publicação²³, que “esse processo deve ser acelerado para que se tenha melhores condições no futuro. A ideia é permitir a construção e o desenvolvimento da cidade, no entanto, com boas taxas de permeabilidade.”.

O Código Ambiental estipula que a faixa sanitária seja uma “faixa bilateral contínua de, no mínimo 30m (trinta metros), contados a partir do limite estabelecido pela legislação federal às Áreas de Preservação Permanente dos corpos d’água.”. No Município de Maringá, por exemplo, a distância da via paisagística (que se assemelha a via marginal de fundo de vale de Londrina) ao curso d’água será de, no mínimo, 60,00m. Sabendo disso, a legislação de parcelamento do solo atribui ao fundo de vale duas faixas de terra distintas: a primeira, denominada Área de Preservação Permanente, de 30,00 metros para os cursos d’água e 50,00 metros para as nascentes; e a segunda, sem denominação definida, da largura necessária para complementar a distância mínima de 60,00m retro citada. Portanto, pode-se extrair que a largura da faixa sanitária de Londrina se assemelha à de Maringá.

Tabela 18 – Síntese das proposições para áreas não edificáveis

Lei federal nº 6.766/79	Proposta de revisão	Justificativa
Ao longo das faixas de domínio das rodovias.	As faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;	Referência à lei federal.
Ao longo das faixas de domínio das ferrovias.		
Ao longo das águas correntes e dormentes.	As Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento;	Referência à lei federal e código ambiental municipal.
	As Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade correspondente à faixa bilateral de, no mínimo, 350m (trezentos e cinquenta metros) de largura ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Merrecas.	Referência aos corredores de biodiversidade ²⁴ .
Equipamentos Urbanos.	As áreas ao longo de dutovias, conforme exigência do respectivo licenciamento ambiental;	Referência à lei federal.
–	Demais áreas definidas pela legislação municipal.	Referência às leis municipais.

Fonte: IPPUL, 2022.

²¹ Intergovernmental Panel on Climate Change

²² Disponível em <https://www.folhadelondrina.com.br/ponto-de-vista/a-infraestrutura-verde-e-tao-ou-mais-importante-que-a-cinza-3206327e.html>

²³ Disponível em <https://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2022/06/21/cidades-buscam-na-propria-natureza-maneiras-de-combater-alagamentos.ghtml>

²⁴ Estudo apresentado no “Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana”. Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48112-caderno-2-perimetros-02-09-2022-1/file>.

6.3.3. Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento

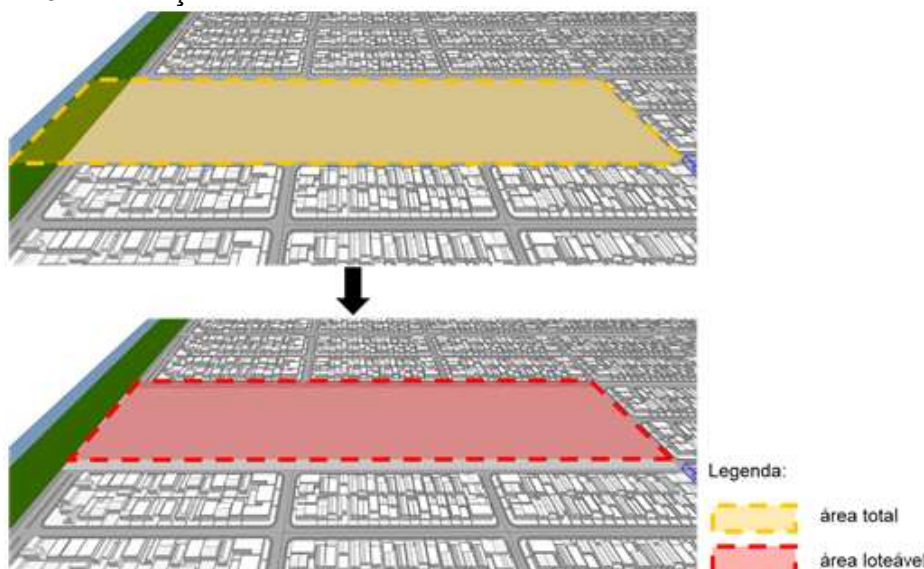
Antes de apresentar as proposições relacionados ao tema, é necessário resgatar conceitos vigentes, como pode ser visto na tabela seguinte.

Tabela 19 – Síntese de conceitos vigentes

Terminologia	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Área total do empreendimento	Aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis;
Área loteável	Área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva legal.
Área líquida ou comercializável	Obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária, áreas institucionais, áreas de preservação permanente, áreas de fundo de vale e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município.

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 29 – Ilustração dos conceitos de “área total” e “área loteável” da lei vigente



Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda, é necessário resgatar o Artigo 39 da Lei municipal nº 11.672/2012, nestes termos:

“Art. 39. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos as áreas a serem transferidas ao domínio público são compostas de, no mínimo:

I - 12% (doze por cento) da área loteável destinado à área edificável de praça e área de uso institucional, definidas por meio de diretrizes expedidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL;

II - Sistema viário definido por meio de diretrizes expedidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL; e

III - setores especiais de fundos de vale, se houver.”

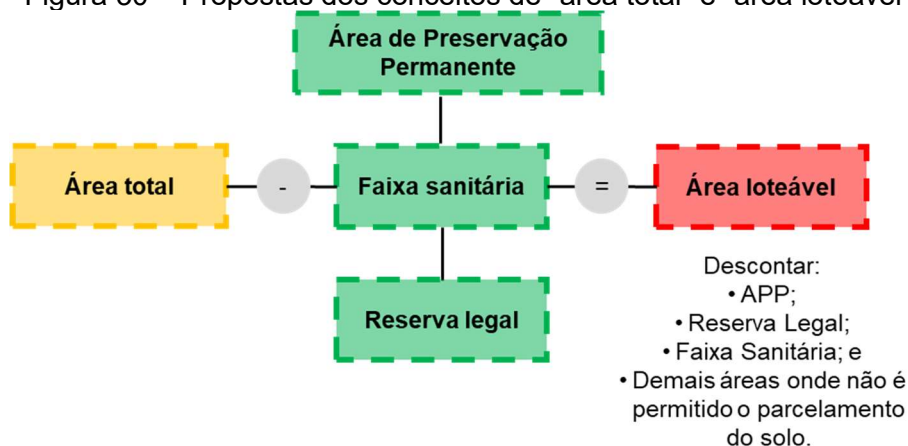
Como pode ser visto nas definições retro citadas, a legislação municipal vigente estabelece que, da área total do empreendimento, apenas as áreas de A.P.P. e reserva legal sejam excluídas para que seja encontrada a área loteável. Assim, de acordo com o Artigo 39 da lei municipal vigente, é sobre essa área que incidirá a porcentagem a ser transferida para o município para fins de implantação de serviços públicos conforme demanda gerada.

No entanto, a lei municipal de parcelamento do solo vigente esquece de referenciar outras áreas que, de acordo com as legislações federal, estadual e municipal, são impedidas de serem edificadas. Em resumo, estas áreas não virão a contribuir para gerar uma nova demanda

habitacional resultante do novo loteamento. Propõe-se assim que as demais áreas com restrições ambientais também sejam excluídas da área loteável, como demonstra a figura a seguir.

Partindo-se do mesmo princípio de que a porcentagem de áreas públicas que serão transferidas à municipalidade não deverá incidir sobre as áreas que não contribuem para gerar a nova demanda habitacional resultante do novo parcelamento do solo, é possível dizer que o sistema viário (ou sistema de circulação) incidente sobre a gleba a ser parcelada também se enquadra nesse requisito.

Figura 30 – Propostas dos conceitos de “área total” e “área loteável”

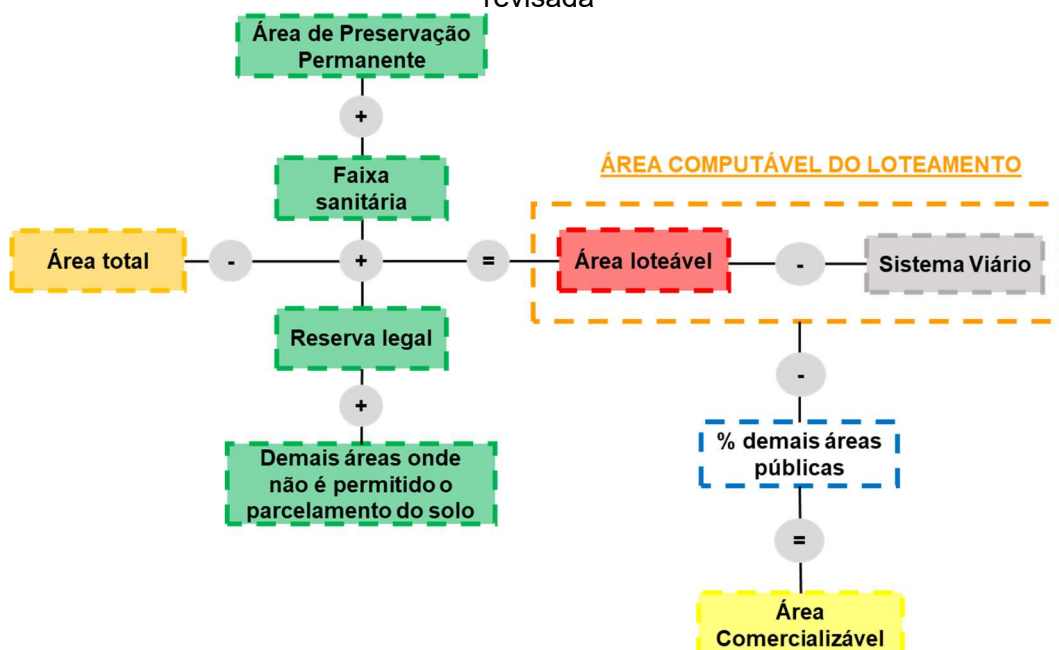


Fonte: IPPUL, 2022.

Por tratar-se de um logradouro público e um elemento resultante do parcelamento do solo, não seria possível incluí-lo no cálculo de áreas que se enquadram como “aquelas onde o parcelamento do solo não é permitido” previstas pelas leis vigentes.

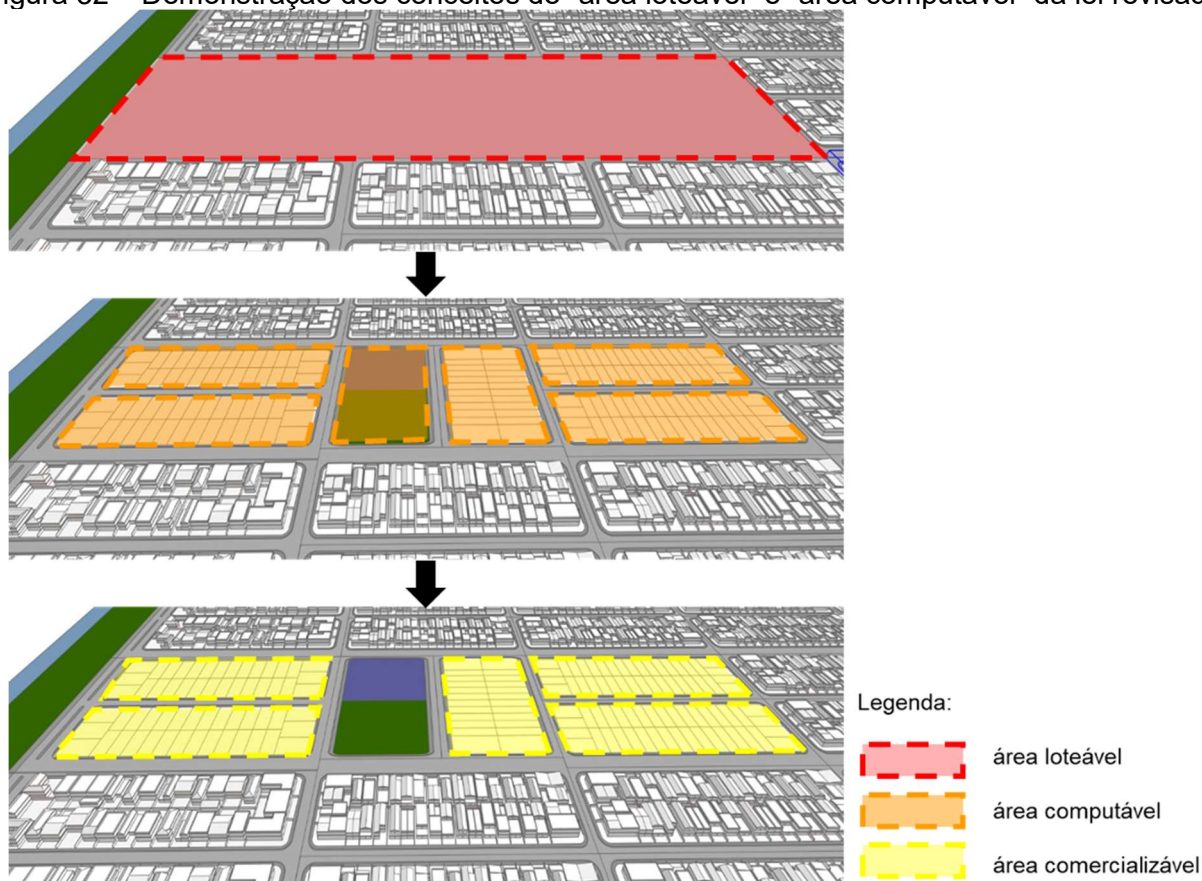
Assim, verificou-se a necessidade de estabelecer um novo conceito que subtraísse o sistema viário da área loteável, resultando na área onde incidirá a porcentagem das demais áreas públicas (para implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público). Essa área denominou-se de “área computável do loteamento”, que pode ser visualizado na tabela e figura seguinte.

Figura 31 – Síntese da proposta para os conceitos de “área loteável” e “área computável” da lei revisada



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 32 – Demonstração dos conceitos de “área loteável” e “área computável” da lei revisada.



Fonte: IPPUL, 2022

6.3.4. Áreas Destinadas ao Uso Público

Conforme mencionado anteriormente, a Lei federal atribui aos Municípios o dimensionamento das áreas que devem ser transferidas ao domínio do município por ocasião do loteamento. Essas áreas devem ser “proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor para sua localidade ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”. A tabela seguinte demonstra que as áreas públicas do loteamento têm funções distintas de acordo com a definição a ser adotada na revisão da Lei municipal nº 11.672/2012.

Tabela 20 – Funções das Áreas Públicas dos Loteamentos

Lei federal nº 6.766/1979	Definição a ser adotada na revisão da lei nº 11.672/2012
Sistemas de circulação	Via de circulação: logradouro público integrante do sistema viário, destinado ao deslocamento de veículos e pessoas e que possibilita acesso aos lotes.
Área de implantação de equipamento urbano e comunitário	Área institucional: área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer
Espaços livres de uso público	Praça: logradouro público resultante de processo regular de loteamento destinado ao lazer, recreação e atividades ao ar livre, constituído predominantemente de vegetação e mobiliário urbano.

Fonte: IPPUL, 2022

Figura 33 – Representação de área de implantação de equipamento comunitário (área institucional (escola) e espaço livre de uso público (praça) no loteamento



MASCARÓ, 2004.

6.3.4.1. Sistemas de Circulação

De acordo com Mascaró, de todos os sistemas, o de circulação é o mais delicado, merecendo estudos cuidadosos pelos seguintes motivos:

- “1) é o mais caro do conjunto dos sistemas urbanos, já que normalmente abrange mais de 50% do custo total de urbanização;
- 2) ocupa uma parcela importante do solo urbano (entre 20 a 25%);
- 3) uma vez implantado, é o subsistema que mais dificuldade apresenta para aumentar sua capacidade por causa do solo que ocupa, dos custos que envolve e das dificuldades operativas que cria sua alteração;
- 4) é o subsistema que está mais vinculado aos usuários (os outros sistemas conduzem fluidos; este, pessoas e veículos), pelo que os acertos e erros de projeto e execução são mais evidentes para quem dele faz uso.”

Visando a avaliação e planejamento do futuro da cidade de Londrina, a Prefeitura de Londrina encomendou a elaboração de um Plano de Mobilidade²⁵ que, através do levantamento de dados referentes ao tema, emitiu diagnósticos e proposições que darão suporte às tomadas de decisão dos novos investimentos de infraestrutura a serem feitos na cidade, além de subsidiar a revisão das legislações urbanísticas complementares ao Plano Diretor Municipal 2008-2018.

²⁵ Disponível em <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-de-mobilidade.html>

O Plano enfatiza que se deseja, “acima de tudo, melhorar a qualidade de vida dos cidadãos para que estejam menos tempo no trânsito, gastem menos com o transporte e ao mesmo tempo tenham uma cidade “caminhável” e amigável para bicicletas e outros modos de transporte.”. De acordo com o diagnóstico do Plano de Mobilidade, grande parcela do Município realiza viagens através do transporte privado individual, em especial os automóveis. A figura seguinte apresenta a divisão modal declarada na pesquisa do diagnóstico realizado pelo Plano.

Figura 34 – Divisão modal do município de Londrina



Fonte: Plano de Mobilidade, 2019.

De acordo com o prognóstico do Plano de Mobilidade, que seguiu dados do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico Social – IPARDES, Londrina aponta para um crescimento populacional de cerca de 15% até o ano de 2040, com o crescimento do número de domicílios previsto para ser superior à ordem de 20%, devendo este ser um ponto de atenção quanto ao possível espraiamento urbano, ou seja, o crescimento urbano desconcentrado e que gera muitos vazios dentro da mancha urbana. O prognóstico também aponta que esta projeção de crescimento populacional dentro dos 20 próximos anos será marcado por um movimento de inversão na pirâmide etária, como pode ser visto na figura seguinte. Assim, os números mostram que a população londrinense se encontra em processo de envelhecimento.

Pensando nessa tendência de envelhecimento da população londrinense, a valorização do pedestre e do transporte público favorecem, não apenas essa parcela da população, mas à toda ela, pois trazem benefícios para todo o espaço urbano. De acordo com o político canadense Chris Bradsham, citado pelo artigo “Caminhabilidade, o que é?”²⁶ do site Vitruvius, avaliar a relevância dos espaços públicos de acordo com a visão das crianças, das mulheres e, ainda, dos idosos (dentre outros aspectos), parcelas estas as mais vulneráveis do ambiente urbano, demonstra o nível de “caminhabilidade” (ou “andabilidade”) de uma cidade. Pode-se entender por “caminhabilidade”, conforme o artigo retro citado, como a “capacidade do espaço público de permitir o ato de caminhar”.

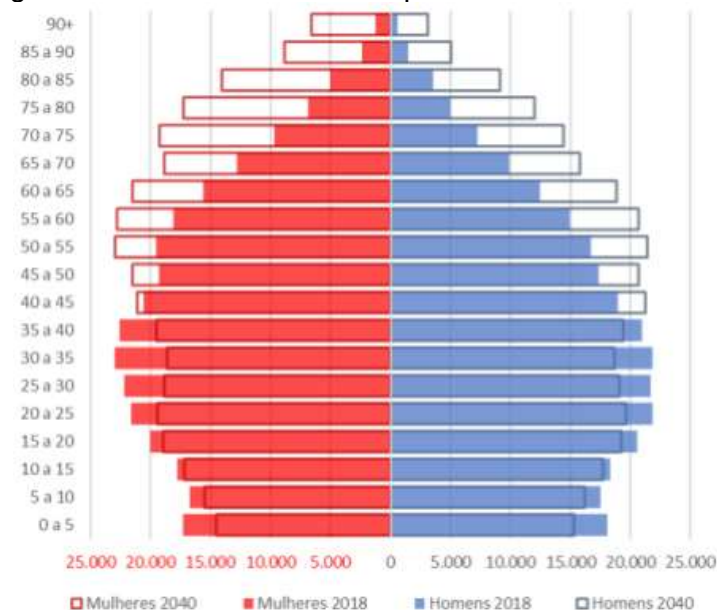
Conforme Speck²⁷, em seu livro “Cidades Caminháveis”, adensar as cidades gera riquezas tão somente pela proximidade que oferecem, como reduzem o tempo improdutivo no trânsito e aumentam a sensação de segurança, resultando em qualidade de vida. Além disso, a redução do asfalto é, sem dúvidas, benéfica para a saúde e para o meio ambiente.

²⁶ Disponível em

<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/22.258/8315#:~:text=J%C3%A1%20o%20C%8Dndice%20de%20Caminhabilidade,caminhar%20seguro%2C%20cont%C3%ADnuo%20e%20confort%C3%A1vel.>

²⁷ SPECK, J. Cidade caminhável. São Paulo: Perspectiva, 2012.

Figura 35 – Pirâmide etária comparativa entre 2018 e 2040



Fonte: Plano de Mobilidade, 2019.

Intrínsecos à caminhabilidade estão a “permeabilidade” e a “acessibilidade”. A primeira, pode ser avaliada de acordo com a integração entre os espaços urbanos. Uma construção permeável é aquela que é irrigada por áreas de livre circulação, onde o fluxo de pessoas é facilitado e estimulado.”. Impossível não associar o tema aos “condomínios fechados”, que são construídos com muros altos e sem permeabilidade para garantir a segurança de quem está dentro, sem pensar em sua relação com o espaço público. Assim, a permeabilidade também está diretamente relacionada à segurança urbana.

A acessibilidade, de acordo com o artigo “Acessibilidade como métrica de gestão da mobilidade”²⁸ do site Caos Planejado, esta pode ser definida “como a quantidade de destinos que alguém consegue chegar – ou acessar – em um determinado período. Estes destinos podem ser empregos, serviços de saúde, educação, lazer e consumo.”. Para isso, a mistura de usos do solo aproxima as distâncias sem a necessidade de investimentos significativos na infraestrutura de transporte.

Diversos autores contemporâneos preconizam que a “variedade”, ou “diversidade”, um dos pilares da vitalidade urbana. Essa variedade vai desde a existência de usos diversos, edificações diferentes até às diferentes classes sociais.

De acordo com Gehl²⁹, “nas cidades onde as condições para vivenciar o tráfego a pé foram melhoradas, a gama de atividades desenvolvidas por esse meio aumenta de forma significativa.”. O mesmo autor discorre ainda sobre “a cidade como ponto de encontro” social. Complementarmente, Mascaró escreve que é necessário “criar formas de favorecer a coexistência pacífica entre diferentes meios de transporte e criar elementos atrativos ao espaço urbano, para que seu usuário se interesse em permanecer nele.”.

Neste sentido, as vias de uso misto, ou compartilhado, entre diferentes usuários (automóveis, bicicletas, pedestres, etc.), são uma alternativa que, quando desenhadas adequadamente, podem criar espaços urbanos versáteis e com qualidade.

²⁸ Disponível em <https://caosplanejado.com/acessibilidade-como-metrica-de-gestao-da-mobilidade/>.

²⁹ GEHL, Jan. Cidade para pessoas. 2ª edição. São Paulo: Editora Perspectiva S.A., 2014.

Figura 36 – Via medieval



Fonte: Mascaró, 2016.

Figura 37 – Via compartilhada



Fonte: Archdaily, 2019.

6.3.4.2. Áreas Institucionais e Equipamentos Comunitários

Segundo Castello³⁰, “os espaços abertos e outros equipamentos de uso coletivo, tanto públicos como privados, dão, junto com os sistemas de circulação, condições reais de interação e de socialização às pessoas. São estes elementos que complementam e qualificam a vida no espaço urbano, favorecendo o desenvolvimento das práticas sociais e o estabelecimento da vida comunitária.”.

Castello ainda menciona que “o sucesso da implantação de equipamentos uso coletivo depende de projetos competentes que considerem pontos relevantes como tipo de equipamento adequado à área, localização relativa no interior da comunidade e tamanho do empreendimento, em dimensão compatível com a população usuária.”. Assim, segundo ela, a relação espacial dos equipamentos coletivos dentro do território urbano pode ser dividida em quatro níveis hierárquicos: nível da habitação, da vizinhança, do bairro e da cidade. A figura seguinte demonstra esses níveis e suas escalas em relação à cidade.

Figura 38 – Escala dos equipamentos públicos comunitários em relação ao território urbano



Fonte: CASTELLO, 2008.

³⁰ CASTELLO, Iára Regina. Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.



Também é possível relacionar os equipamentos de uso coletivo com as distâncias máximas que a demanda (ou “clientela”, como define Castello) está disposta a percorrer para utilizar um determinado equipamento. A tabela seguinte demonstra essa relação.

Figura 39 – Abrangência dos equipamentos de uso coletivo

AGENTE		TIPO DE EQUIPAMENTO	PARÂMETROS			CARACTERÍSTICAS	
público	privado		local	dist.	client.		
x	x	Creche, Pré-Escola	Unidade Vizinhança	400	-	Relações frequentes e numerosas.	
x	x	Escola 1º Grau			322		
-	x	Comércio Cotidiano [abastecimento]			250	Deslocamentos diários a pé. Aproximadamente 10min. de percurso.	
x	-	Praça, Playground, Área Verde			-		
-	x	Igreja, Templo			265		
x	x	Escola 2º Grau	Bairro	800	730	Equipamentos de frequência média.	
x	x	Centro Comunitário [CSU]			± 600		Deslocamentos a pé.
-	x	Comércio Eventual [bens pessoais]				± 450	
-	x	Serviços Pessoais [nº especializados]					
	x	Parques [lazer e esportes]			± 400		
x	x	Posto Saúde, Ambulatório, Clínica	Cidade /Região			Relações excepcionais, pouco frequentes e /ou menos numerosas. Deslocamentos por meio de transporte individual ou coletivo.	
x	x	Faculdades, Universidades					
x	x	Bibliotecas, Museus, Teatros					
-	x	Comércio Raro					
-	x	Strip Center Shopping Center					
-	x	Serviços Especializados					
-	x	Sedes de Empresas, Administração					

Fonte: CASTELLO, 2008.

Do ponto de vista do planejamento urbano, os loteamentos residenciais diferem dos loteamentos industriais por geralmente não gerarem demanda habitacional, havendo baixo impacto nas políticas sociais do município.

A lei vigente previu em seu Artigo 42 que, no caso de loteamentos industriais, a transferência de áreas para a municipalidade se dê na forma de áreas de uso institucional e/ou espaço livre de uso público, na ordem de 5% da área do lote. Sabe-se que a área institucional, na lei vigente, destina-se à implantação de equipamento comunitário e o espaço livre de uso público pouco possui definição na referida lei, sendo a definição de “praça” a que mais se aproxima do termo.



Veç que os loteamentos industriais não geram demanda habitacional, é necessário possibilitar a implantação de áreas públicas para outras finalidades que não somente a institucional e a de lazer.

Para esses casos, assim como nos loteamentos de cemitérios e crematórios, propõe-se que a transferência de áreas públicas à municipalidade ocorra na porcentagem de 5%, aplicável sobre a área computável do loteamento, na forma de uma Área Pública Multifuncional, que poderá ser destinada à diversos serviços, como para sepultamentos de interesse social e capelas mortuárias, além de atividades ao ar livre.

Sendo assim a definição de Área Pública Multifuncional seria a área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário, praça ou outros serviços públicos.

A) Equipamentos de Educação

De acordo com a legislação municipal vigente, e conforme já demonstrado no item 6.3.1 deste caderno, é utilizado o raio de 800 metros, centrado na área a parcelar, como parâmetro de análise da influência que as unidades escolares públicas existentes têm para com o novo empreendimento, tanto para aquelas de educação infantil (os CMEI's) como para as de ensino fundamental. Relacionando esse raio de abrangência (800 metros) com a tabela proposta por Castello na Figura 39, é possível concluir que se trata de uma distância adequada para ambas as faixas etárias consideradas pela lei atual.

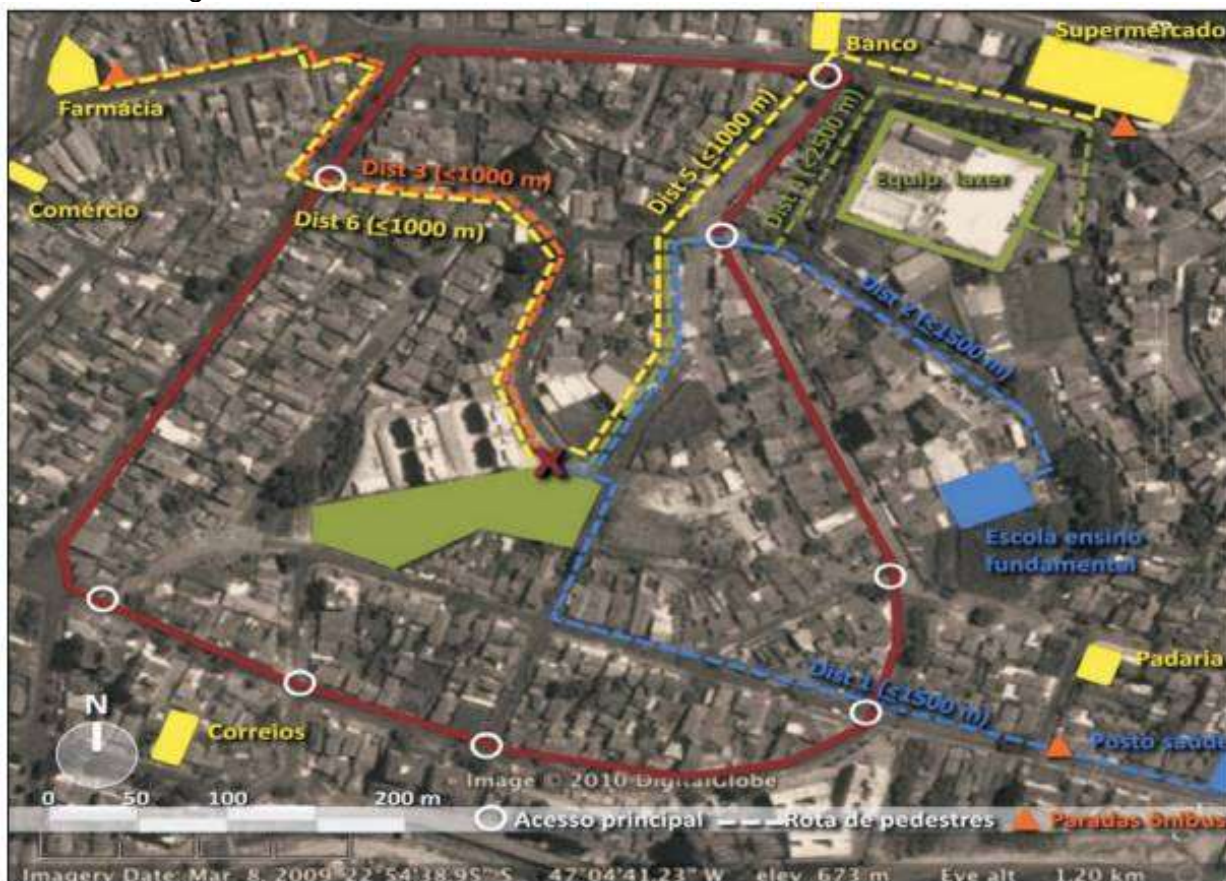
No entanto, de acordo com apontamentos da Secretaria Municipal de Educação³¹, há necessidade de “otimizar a aplicação dos recursos públicos, sem comprometer o atendimento das demandas escolares”. Ainda, explica que as políticas públicas referentes à carteira-passe do transporte público coletivo e ao transporte escolar público do município utilizam a distância mínima de 1,5km e 2km, respectivamente, entre a residência do aluno e a unidade escolar para a qual se deslocará, para se obter a gratuidade do serviço.

De acordo com o guia “Selo Casa Azul: Boas Práticas para Habitação Mais Sustentável”³², de 2010, elaborado por uma equipe de especialistas de renomadas universidades brasileiras como USP, UNICAMP e UFSC, um dos critérios de avaliação da qualidade de entorno para habitações mais sustentáveis diz respeito à existência e distância de equipamentos urbanos comunitários de saúde, lazer e educação. Segundo o guia, para inserção de empreendimento habitacional na malha urbana, dentre outros requisitos, deverá haver no mínimo “uma escola pública de ensino fundamental acessível por rota de pedestres de no máximo 1,5 km de extensão”.

³¹ Através do Despacho Administrativo nº 107639, emitido no processo SEI nº 84.001222/2020-19.

³² Disponível em http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/guia_selo_casa_azul_caixa.pdf.

Figura 40 – Entorno imediato de ambientes urbanos mais sustentáveis



Fonte: Caixa Econômica Federal, 2010.

As contribuições da Secretaria Municipal de Educação com relação ao tema encontram-se presentes no item 6.6.1 deste caderno.

Ainda de acordo com informações da Secretaria Municipal de Educação, para a implantação de determinados equipamentos comunitários de educação completos, há a necessidade de reserva de terreno com metragens mínimas específicas. Na tabela seguinte é possível ver as metragens ideais para os equipamentos comunitários de educação previstos na Lei municipal nº11.672/2012:

Tabela 21 – Metragens ideais para implantação de equipamentos comunitários de educação

Equipamento	Dimensões mínimas	Metragem quadrada mínima
Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI)	70x40m	2.800m ²
Escola Municipal	120x70m	8.400m ²

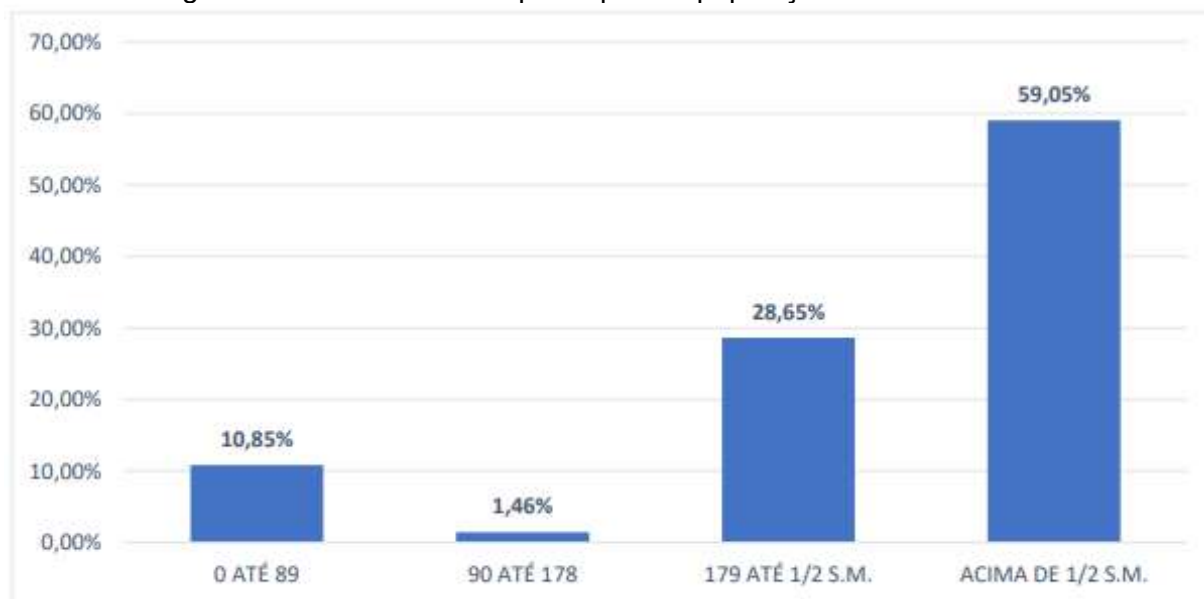
Fonte: Secretaria Municipal de Educação, 2022.

Partindo da mesma premissa de garantir o acesso democrático aos serviços públicos pela população, e conforme os dados já apresentados no item 6.3.4.1 deste caderno, referente à pirâmide etária londrinense até o ano de 2040, é possível afirmar que a população londrinense se encontra em processo de envelhecimento. Além disso, de acordo com o diagnóstico da Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS³³, em relação a faixa de rendimentos da

³³ Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-assistencia/diretoria-de-gestao-do-sistema-municipal-de-assistencia-social/gerencia-de-gestao-de-informacao/processos-e-produtos/47026-diagnostico-socioterritorial-2021-versao-final-1/file>.

população idosa é possível observar que a maioria tem renda acima de $\frac{1}{2}$ salário-mínimo (59,05%). No entanto, é possível afirmar que Londrina apresenta um percentual significativo de pessoas idosas em situação de extrema pobreza (10,85%). É nesse sentido que os dois próximos tópicos serão apresentados.

Figura 41 – Faixa de renda per capita da população idosa londrinense



Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social, 2021.

B) Equipamentos de Saúde

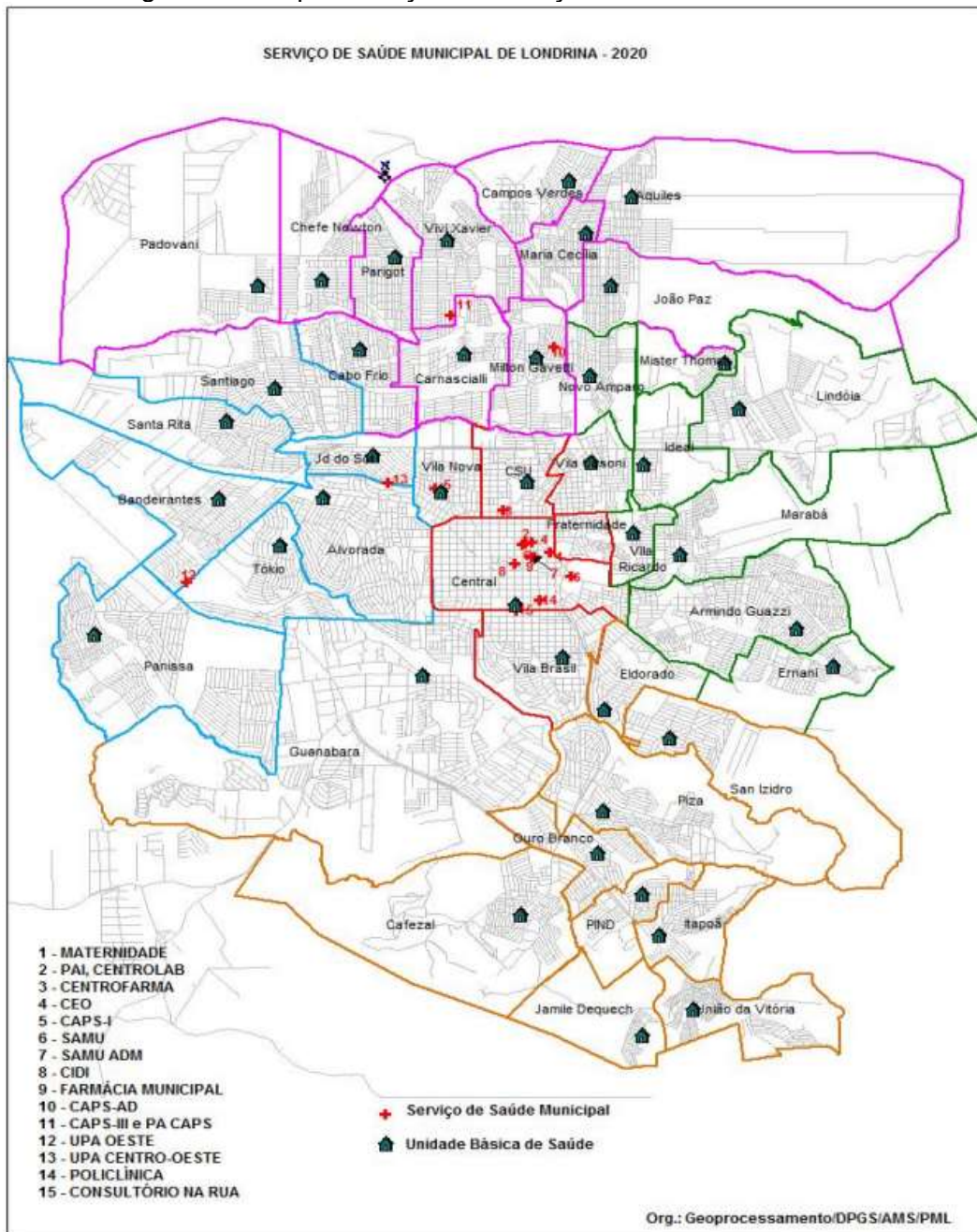
A promoção da saúde básica pelo Estado tem trazido benefícios imensuráveis para a população brasileira, desde a sua previsão na Constituição de 88³⁴. Após pressões de movimentos civis e sociais na década de 80, ela foi garantida na referida lei como universal, gratuita e de acesso igualitário a todos. No entanto, o Serviço Único de Saúde – o SUS - possui desafios por se tratar de um sistema público robusto e fortemente atuante em um país de dimensões continentais.

De acordo com o Perfil Londrina 2021³⁵, o município conta com 54 Unidades Básicas de Saúde - UBS, que são a porta de entrada preferencial do SUS. Ainda, “o objetivo desses postos é atender até 80% dos problemas de saúde da população, sem que haja a necessidade de encaminhamento para hospitais. Nelas, os usuários do SUS podem realizar consultas médicas, curativos, tratamento odontológico, tomar vacinas e coletar exames laboratoriais. (...) Nesse sentido, as UBS têm o objetivo de descentralizar o atendimento, dar proximidade à população ao acesso aos serviços de saúde e desafogar os hospitais.”. Na figura seguinte é possível verificar a espacialização das UBS no território municipal e alguns dados referentes ao atendimento dessas unidades em Londrina.

³⁴ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

³⁵ Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-planejamento/gpi/perfil-de-londrina-2021/43851-perfil-2021-1/file>.

Figura 42 – Especialização de serviços de saúde em Londrina



Fonte: Perfil Londrina, 2021.

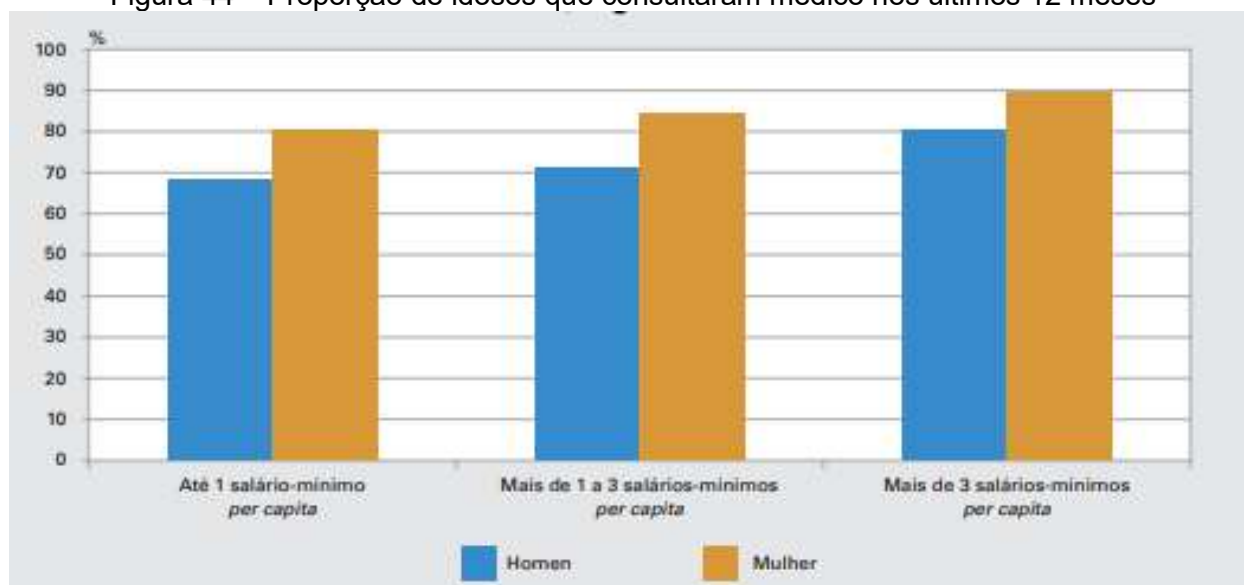
Figura 43 – Dados referentes às UBS de Londrina

Região	Qtd. de UBS	População abrangência 2020	Nº de atendimentos na atenção básica	Nº de procedimentos na atenção básica
Central	8	139.658	48.654	138.035
Leste	8	79.987	56.462	150.223
Oeste	8	120.606	64.876	177.800
Sul	9	95.927	57.886	164.795
Norte	9	107.734	60.111	175.051
Rural	12	28.937	73.644	194.878
Total	54	572.849	361.633	1.000.782

Fonte: Perfil Londrina, adaptado pelo IPPUL, 2021.

Com relação à população idosa, de acordo com o caderno “Indicadores sociodemográficos e de saúde no Brasil”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE em 2009³⁶, “como a população envelhece e os idosos possuem mais doenças crônicas, o número de consultas (médicas) se amplia.”. Ainda, o Instituto observou, em pesquisa realizada em 2003, que a proporção de idosos que consultaram o médico nos 12 meses anteriores à pesquisa foi semelhante entre os três grupos analisados, baseados em sua renda per capita: no grupo 1, aqueles que possuem renda de até 1 salário-mínimo; no grupo 2, os que possuem renda de 1 a 3 salários-mínimos; e no grupo 3, os que possuem renda de mais de 3 salários-mínimos. O resultado pode ser visto na figura seguinte.

Figura 44 – Proporção de idosos que consultaram médico nos últimos 12 meses



Fonte: IBGE, 2003.

As contribuições da Autarquia Municipal de Saúde com relação ao tema encontram-se presentes no item 6.6.2 deste caderno.

C) Equipamentos de Assistência Social

De acordo com a Lei federal nº 8.742/1993³⁷, que dispõe sobre a organização da Assistência Social e dá outras providências, a assistência social tem por objetivos a proteção social, que visa à garantia da vida, à redução de danos e à prevenção da incidência de riscos; a vigilância socioassistencial, que visa a analisar territorialmente a capacidade protetiva das famílias e nela a ocorrência de vulnerabilidades, de ameaças, de vitimizações e danos e a defesa de direitos, que visa a garantir o pleno acesso aos direitos no conjunto das provisões socioassistenciais.

De acordo com Tavares³⁸, “documentos relativos ao orçamento público paranaense (...), evidenciaram que a assistência social ainda não se consolidou e não tem visibilidade como política pública no Estado”. Ainda, ao demonstrar a necessidade da garantia da assistência social como direito básico do cidadão, menciona o artigo 170 da Constituição Federal de 1988, que estabelece que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos os ditames da justiça social, ...”. E, “entre os princípios que compõem os incisos desse artigo, figura a redução das desigualdades regionais e sociais.”. No entanto, Tavares demonstra a então fragilidade dessa política pública, que ainda demanda esforços para que se fortaleça e se consolide. Ainda menciona que, “a Assistência Social pública

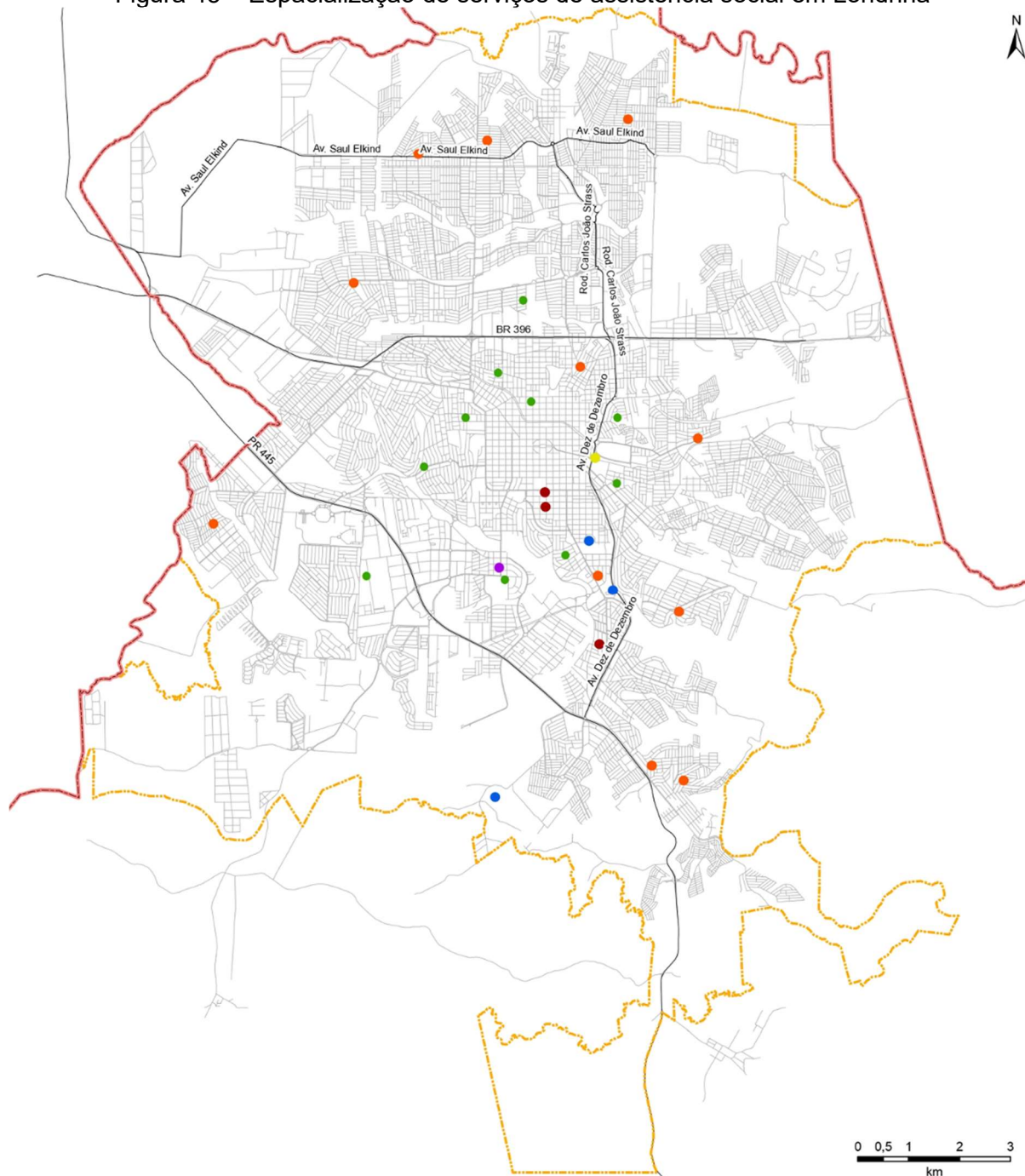
³⁶ Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv42597.pdf>.

³⁷ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8742.htm.

³⁸ TAVARES, Gisele de Cássica. O Financiamento da Política de Assistência Social no Estado do Paraná. Londrina, 2004. Disponível em <http://www.bibliotecadigital.uel.br/document/?view=vtls000111125>.

e gratuita pressupõe o efetivo compromisso dos governos, expresso na alocação de recursos nos respectivos orçamentos e a busca criativa de parceria com a sociedade civil.”.

Figura 45 – Espacialização de serviços de assistência social em Londrina



Fonte: IPPUL, 2018.

De acordo com dados do Cadastro Único – CadÚnico³⁹, 69.352 famílias londrinenses estão inscritas para programas sociais do Governo Federal, sendo 30.508 (44%) em situação de extrema pobreza, 3.992 (6%) em situação de pobreza, 16.624 (24%) famílias de baixa renda e 18.198 (26%) famílias que recebem acima de meio salário-mínimo por mês. De acordo com o Perfil Londrina 2021, o quantitativo de atendimentos dos Centros de Referência de Assistência Social – CRAS - nos anos de 2016 a 2020 foi o seguinte:

³⁹ Disponível em <https://cecad.cidadania.gov.br/painel03.php#>.



Figura 46 – Quantitativo de atendimento ano nos Centros de Referência de Assistência Social

CRAS - Centro de Referência de Assistência Social					
Tipo de serviço	2016	2017	2018	2019	2020
N° famílias atendidas PAIF ⁽¹⁾	19.427	25.630	31.907	26.955	26.816
N° beneficiários BPC ⁽²⁾	13.344	13.783	14.242	14.282	14.217
N° atendimentos Cupom Alimentação	14.562	14.251	18.754	19.362	64.522
N° Beneficiários Auxílio Natalidade	1.486	1.545	1.384	1.599	1.311
N° Beneficiários PMTR ⁽³⁾	Média/Mês ⁽⁴⁾ : 2.601	Média/Mês: 2.647	Média/Mês: 2.770	Média/Mês: 2.855	Média/Mês: 2.897

Fonte: Perfil Londrina, 2021.

De acordo com o relatório da SMAS, durante a Pandemia do Coronavírus, houve uma perda de fonte de renda significativa por parte da população. Assim, “os CRAS são a principal porta de entrada para a Política de Assistência Social, tendo como consequência, a demanda por atendimento mais do que dobrar, com relação ao ano anterior (...).”.

Com relação à população idosa, é importante lembrar que essa parcela da população possui dificuldades de acesso aos serviços básicos, sendo necessário seu acompanhamento em domicílio. De acordo com dados da SMAS, atualmente há 137 vagas de atendimento/acompanhamento para pessoas que necessitam desse serviço, que é ofertado pelos CRAS. Essas vagas suprem apenas 0,70% da demanda da população idosa no município.

As contribuições da Secretaria Municipal de Assistência Social com relação ao tema encontram-se presentes no item 6.6.3 deste caderno.

6.3.4.3. Espaços Livres ou de Lazer

De acordo com Mascaró et al.⁴⁰, as zonas mais densamente habitadas das cidades são as que mais precisam dos benefícios proporcionados pelos espaços livres. Além disso, explica que o “contexto urbano em transformação, de incertezas motivadas por interesses de classes individuais, por tendências socioeconômicas e por questionamentos da relação da cidade com o meio ambiente natural, reflete-se na caracterização dos espaços públicos abertos. Assim, a inserção desses espaços na malha urbana torna-se um desafio para os planejadores urbanos.”.

Ainda segundo Mascaró et al., os benefícios dos espaços abertos, em especial os de lazer, trazem para o ambiente urbano são inúmeros. Práticas sociais, momentos de lazer, encontros ao ar livre e manifestações da vida urbana e comunitária, aliado à presença de vegetação, favorece o bem-estar, além de influenciar positivamente no microclima (amenização da temperatura, aumento da umidade relativa do ar, absorção de poluentes e incremento da biodiversidade) são alguns desses benefícios citados por eles.

Conforme mencionado no item 6.1.1.2 deste caderno, a Lei municipal nº 7.483/1998 possui uma definição para os “espaços livres de uso público (E.L.U.P.)”, que foi atribuída ao termo “praça” na lei vigente. De fato, esses dois termos são, em tese, complementares.

Vecchiatti⁴¹, ao levantar os conceitos teóricos dos espaços livres de uso público, elucida a dificuldade em se estabelecer uma definição para o termo. No entanto, conclui que “nas definições observa-se que os espaços livres de uso público são considerados como espaços livres de edificações na cidade, de caráter público ou privado, sendo a maioria vegetados.”.

⁴⁰ Mascaró et al. Análise da qualidade de vida urbana sob a ótica dos espaços públicos de lazer. Revista Ambiente Construído. Porto Alegre, 2007.

⁴¹ VECCHIATTI, Simone. Afetar, reservar e desafetar: a transformação dos espaços livres de uso público – o caso de Londrina. Londrina, 2016.



No entanto, considerando o fato de que tanto os espaços livres de uso público como as praças são repassadas ao poder público por ocasião da aprovação do loteamento, é necessário estabelecer, através de suas definições, qual o papel que cada espaço irá desempenhar na cidade.

6.3.4.4. Síntese das proposições sobre Áreas Destinadas ao Uso Público

Considerando as análises anteriores sobre as áreas destinadas ao uso público, as propostas para revisão da Lei de parcelamento do solo, Lei Municipal nº 11.672/2012, quanto à área institucional, área multifuncional e praça, podem ser apreciadas nas tabelas seguinte

Tabela 22 – Síntese das proposições sobre Áreas destinadas ao Uso Público de acordo com a Modalidade de Loteamento

MODALIDADES REVISADAS	REQUISITOS DA NOVA LEI	JUSTIFICATIVA
Loteamento residencial	12% da área computável destinada à praça e área institucional.	Manutenção de requisito.
Loteamento de acesso controlado residencial		
Loteamento de Habitação de Interesse Social		
Loteamento Industrial e de Cemitérios	5% da área computável destinada à área pública multifuncional.	Manutenção da % e readequação requisito baseado na função compatível com a modalidade.
Loteamento de acesso controlado industrial		
Loteamento de Áreas Públicas	3% da área computável destinado à praça.	Necessidade de estabelecer requisito baseado na função compatível com a modalidade.
Desmembramento o longo de rodovias	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 23 – Síntese das proposições sobre os requisitos das Áreas Destinadas ao Uso Público.

Áreas destinadas ao uso público	Requisitos da nova lei	Justificativa
Praça	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento.
	Ser delimitada por vias de circulação, meio-fio e calçadas;	
	Necessário inscrever círculo de 20 metros de diâmetro em seu interior;	Manutenção de requisito da lei vigente.
	Possibilidade de implantação de via compartilhada em dois de seus lados;	Criação de requisitos possibilitando espaços multifuncionais, visando a qualificação do ambiente urbano.
	Possibilidade de projetar praças lineares.	
Área Institucional	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada



		composição da área no projeto do loteamento.
	Estar localizada, no mínimo, junto a vias coletoras ou com circulação de transporte coletivo;	Necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
	Necessário inscrever círculo de 45 metros de diâmetro em seu interior;	Necessidade de estabelecer área mínima baseada na função da área pública.
	Possibilidade de transferi-la para outra área que não a que esteja sendo loteada (exceto em Loteamentos de H.I.S.).	Manutenção de requisito da lei vigente.
Área pública multifuncional	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento
	Estar localizada, no mínimo, junto a vias coletoras ou com circulação de transporte coletivo;	Necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
	Possibilidade de transferi-la para outra área que não a que esteja sendo loteada (exceto em Loteamentos de H.I.S.).	Manutenção de requisito da lei vigente.

Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 24 – Síntese das proposições sobre os equipamentos comunitários nos loteamentos com demanda habitacional

	Educação	Saúde	Assistência Social
Área de análise	Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar.	Área a parcelar localizada no território de abrangência do equipamento de saúde.	Área a parcelar localizada no território de abrangência do equipamento de assistência social.
Aumento da demanda a ser absorvida	16% do número total de habitantes do novo parcelamento,	Toda a população estimada para o novo empreendimento.	33% do número de famílias do novo parcelamento do solo.
Faixas etárias a serem atendidas	Educação infantil e ensino fundamental.	-	-
Unidades ofertantes dos serviços a serem consideradas na análise	Em funcionamento ou previstas em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados.	Em funcionamento ou previstas em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados.	Em funcionamento ou previstas em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados.
Tipo de contrapartida	Construção de unidade completa ou ampliação ou reforma de unidade existente ou pecúnia.	Ampliação ou reforma de unidade existente ou pecúnia ou aquisição de equipamentos e materiais permanentes.	Ampliação ou reforma de unidade existente ou pecúnia ou aquisição de equipamentos e materiais permanentes.

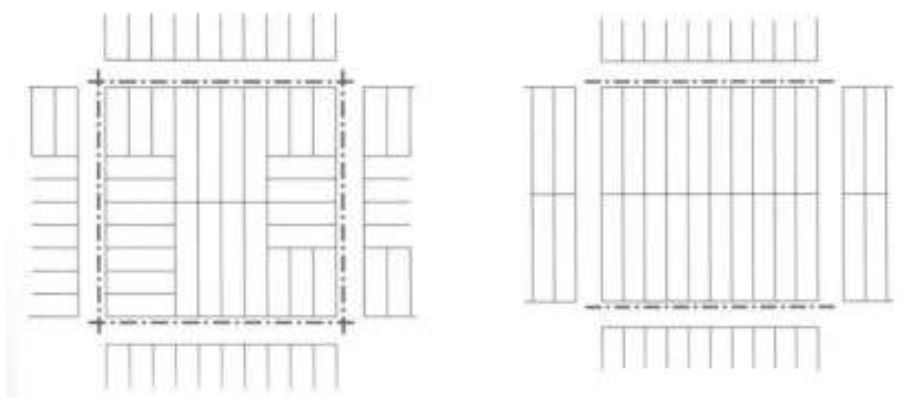
Fonte: IPPUL, 2022.

6.3.5. Quadras e Lotes

Cada loteamento, com as suas características de topografia, hidrografia ou outras intrínsecas ao terreno, será conduzido a um traçado viário específico pensando, em especial, no escoamento das águas das chuvas. Além disso, os aspectos econômicos também nortearão esse traçado e, em geral, o traçado ortogonal é o que possui menores custos. De acordo com Mascaró⁴², esses custos podem ser da ordem de 20% a 50% maiores em malhas não ortogonais.

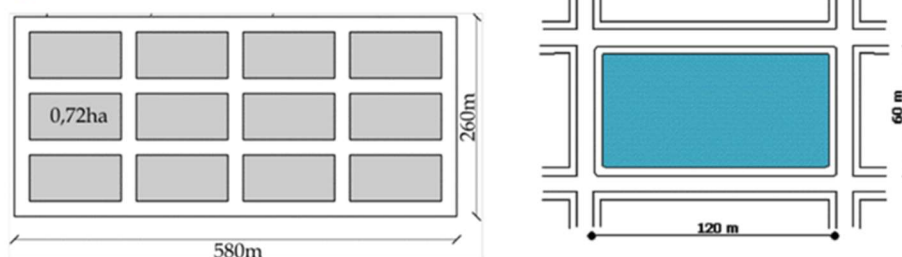
O traçado viário previsto para o empreendimento culminará na distribuição espacial das quadras. Como, em geral, esse traçado é ortogonal, o resultado são quadras em formato quadrado ou retangular. Ainda, de acordo com Mascaró, ambos também possuem diferenças econômicas entre si, sendo a retangular a mais viável.

Figura 47 – Disposição de lotes em quadras quadradas

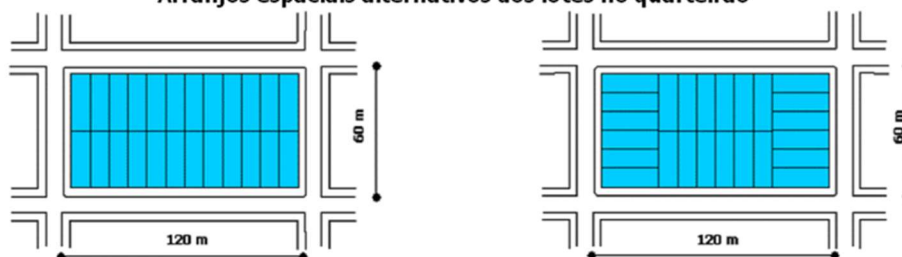


Fonte: MASCARÓ, 2005.

Figura 48 – Disposição de lotes em quadras retangulares



Parcelamento de área com quarteirões ortogonais retangulares
Arranjos espaciais alternativos dos lotes no quarteirão

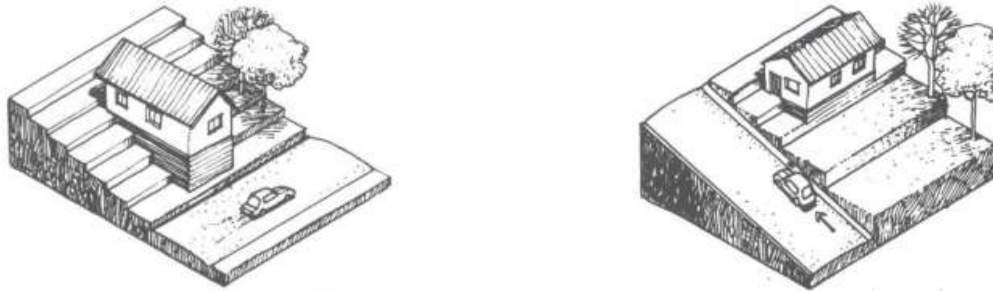


Fonte: CASTELLO, 2008

A análise da viabilidade econômica de um empreendimento passa também pela análise do posicionamento dos lotes em relação as vias. Este posicionamento deve facilitar também a implantação de uma edificação nos lotes. Para isso, a declividade do terreno é um fator importante a ser considerado.

⁴² MASCARÓ, Juan. Loteamentos urbanos. Porto Alegre: Finep: EdUFRGS, 2005.

Figura 49 – Disposição de lotes e ruas em relação à declividade



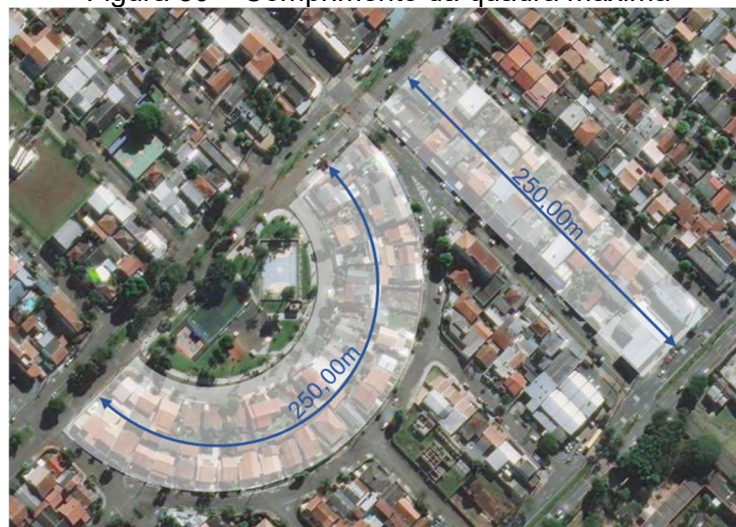
Fonte: MASCARÓ, 2005.

De acordo com Speck⁴³, o aumento do tamanho da quadra é proporcional ao aumento do número de faixas de rolamento (ou de tráfego) das vias que a circundam. Em análise feita com 24 cidades do Estado da Califórnia e 130 mil acidentes de carro ocorridos ao longo de nove anos, foi possível subdividi-las em dois grupos, as mais seguras e as menos seguras. Entre os dois grupos, a variável que melhor previa ferimentos e mortes era o tamanho da quadra. As quadras das doze cidades mais seguras possuíam área de, aproximadamente, 73.000m², enquanto as quadras das doze cidades menos seguras tinham cerca de 136.000m². O número de mortes por acidentes nas cidades menos seguras foi três vezes superior à mais seguras.

Na legislação de parcelamento do solo municipal vigente, o comprimento máximo das quadras é de 250 metros, exceto as quadras com datas maiores que 15.000m² lindeiras a rios, rodovias, vias expressas, vias arteriais e estruturais, áreas industriais e outras barreiras, onde o limite máximo será definido em projeto. Como parâmetro de comparação é possível considerar as quadras do quadrilátero central de Londrina que são quadradas e possuem 100x100 metros. Portanto, a quadra máxima vigente é igual a 2,5 vezes as quadras do Centro.

O município de Campinas estabelece, na Lei complementar nº 208/2018, que o comprimento máximo das quadras deverá ser de 180 metros, admitindo-se 10% de tolerância. Em Jundiaí, a Lei nº 9.321/2019 estabelece-se o tamanho de quadras de acordo com o zoneamento, variando entre 300 metros em zonas industriais e 200 metros nas demais zonas. Em Joinville, a “face máxima” das quadras é de 200 metros. E no município de São José do Rio Preto, o comprimento máximo das quadras de 300 metros, permitido uma variação de até 5% para adequação do projeto urbanístico, observando-se sempre a concordância com a malha viária do entorno.

Figura 50 – Comprimento da quadra máxima



Fonte: IPPUL, 2022

⁴³ SPECK, J. Cidade caminhável. São Paulo: Perspectiva, 2012.



Tabela 25 – Síntese das proposições referentes às quadras

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Quadra máxima	250,00m	250,00m	Manutenção de requisito.
Flexibilizações	Quadras com lotes acima de 15.000m ² lindeiras a rios, ao longo de rodovias, vias expressas, vias arteriais e estruturais, áreas industriais e outras barreiras	Quadras com lotes acima de 15.000m ² lindeiras a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras.	Manutenção de requisito.
Variações máximas	-	Até 5% a mais na maior dimensão.	Necessidade de estabelecer requisito inexistente.
Aferição de quadras irregulares ou curvas	-	Distância ao longo dos pontos médios da maior largura da quadra.	Necessidade de estabelecer requisito inexistente.

Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 26 – Síntese das proposições referentes aos lotes

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Lote mínimo e máximo	-	A ser definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.	Suprir necessidade de requisito inexistente.
Profundidade mínima	15,00m em terrenos cuja declividade média seja de, no máximo, 5%*	15,00m em terrenos cuja declividade média seja de, no máximo, 5%*	Manutenção de requisito.
Largura mínima	5,00m em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10%**	5,00m em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10%**	Manutenção de requisito.
*Para cada ponto percentual a mais na declividade do terreno, adicionar 1,50m à profundidade mínima.			
**No intervalo entre 10% e 30%, para cada ponto percentual a mais na inclinação do terreno, adicionar 0,50m à largura mínima.			

Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda, a Lei federal nº 6.766/79, através de seu Capítulo II, define outros requisitos urbanísticos obrigatórios a serem atendidos pelos municípios, conforme tabela seguinte.

Tabela 27 – Outros requisitos urbanísticos definidos pela Lei nº 6.766/79 sobre dimensionamento de lotes e relação com densidade

	Requisitos urbanísticos loteamentos Lei federal nº 6.766/79
Lote mínimo	Área mínima de 125m ² e frente mínima de 5 metros (salvo quando se destinar a urbanização específica ou habitação de interesse social).
Lote máximo	A ser definido por legislação municipal.
Vias	Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Fonte: IPPUL, 2022

6.3.6. Área de Fechamento dos Loteamentos de Acesso Controlado – LAC

Na modalidade de loteamento de acesso controlado, assim como nos “condomínios urbanísticos” da lei vigente, é possível a execução de empreendimento com finalidade residencial ou industrial/comercial.

A Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada) já admitia a implantação de “loteamentos fechados”, onde ocorria a concessão de uso⁴⁴ à logradouros públicos pelo Poder Público. De acordo com o Caderno Técnico 5 – Sistema de Sustentação Adaptado⁴⁵, elaborado para a revisão do Plano Diretor Municipal, Lei nº 10.637/2008, esses empreendimentos concentram-se em maior número nas regiões sul e sudoeste, além de alguns na região leste. Não por acaso, esses mesmos setores concentram a população com maior renda na cidade.

Apesar de proporcionarem um “alto padrão” de estilo de vida, com edificações sem cercamento, paisagismo vultuoso, amplas áreas de lazer e segurança/patrolhamento interno reforçados, essa tipologia de ocupação promove a segregação social e, sem o devido cuidado no planejamento urbanístico, as áreas periféricas aos muros de fechamento podem vir a gerar insegurança pública, além de aridez visual.

Figura 51 – Exemplo de paisagem urbana resultante de barreira física de condomínio fechado voltado para via pública



Fonte: Urbanidades, 2007.

Apesar disso, na figura seguinte é possível constatar um bom exemplo de paisagem urbana em Londrina resultante do “disfarce” de barreira física de loteamento fechado através de lotes “abertos” para vias públicas de circulação.

Figura 52 – Exemplo de paisagem urbana resultante de barreira física de loteamento fechado disfarçada por lotes “abertos” para via pública



Fonte: IPPUL, 2022.

⁴⁴ Ver item 6.6.6 deste caderno.

⁴⁵ Disponível em <https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/relatorios.html>

Isso ocorreu porque a Lei municipal nº 7.483/1998 obrigava a implantação de lotes “abertos” contíguos aos muros e voltados para as vias públicas. Com a promulgação da Lei nº 11.672/2012 os loteamentos fechados foram substituídos pelos condomínios urbanísticos e os lotes “abertos” pelo distanciamento mínimo de 120,00 metros entre condomínios adjacentes.

Atualmente, em diversas zonas da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 12.236/2015) se aplica o seguinte parâmetro para a tipologia Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI):

- a) quando o RMHI possuir três faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 (uma) destas faces deverá apresentar datas voltadas para o logradouro;
- b) quando o RMHI possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 (duas) destas faces deverão apresentar datas voltadas para os logradouros;
- e
- c) o posicionamento das datas voltadas para os logradouros públicos deverá seguir diretrizes urbanísticas definidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL e o novo parcelamento deverão ser aprovados antes da implantação do RMHI.”

A tipologia Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI) refere-se à mesma figura urbanística regulamentada pela Lei federal nº 13.465/2017 de “condomínio de lotes”.

O condomínio de lotes é uma espécie de condomínio edilício disposto na forma horizontal, não se tratando, portanto, de uma modalidade de parcelamento do solo. Assim, pode ser implantado somente em lotes urbanos, posteriormente ao parcelamento do solo regular ter sido efetivado, sendo vedada sua instalação em glebas “brutas”.

Dessa forma, a aprovação do condomínio de lotes deverá se dar nos moldes da aprovação de condomínios em geral (horizontal, vertical, etc.), através da aprovação de projeto arquitetônico, hoje realizada pela Diretoria de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação e sujeita às aplicações das legislações do Município, como lei de uso e ocupação do solo e código de obras.

Figura 53 – Ilustração de modelo de condomínio de lotes



Fonte: IPPUL, 2022.

A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação corrobora este entendimento e sua análise em relação ao tema encontra-se no item 6.6.4 deste caderno.



Tabela 28 – Síntese das proposições referentes aos loteamentos de acesso controlado

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Modalidade	Condomínio urbanístico	Loteamento de acesso controlado	Adequação à lei federal.
Localização áreas destinadas ao uso público	- Fora do perímetro a ser fechado; - 1% da área loteável, como praça nos pontos de controle de acesso ao condomínio.	Fora do perímetro a ser fechado, ao longo das vias coletoras ou locais.	Manutenção e necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
Acessos coletivos	Através de faixas de aceleração e desaceleração.	Recuo de 10,00m do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação.	Readequação de requisito baseado em sugestão da Diretoria de Trânsito e Sistema Viário – IPPUL.
Relação entre barreira física e as vias de circulação	Existir, ao longo de todo o perímetro fechado, uma via pública de 15,00m de largura.	Situar lotes externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais.	Criação de requisitos visando a qualificação do ambiente urbano.
Distanciamento entre ruas de contorno	350,00m	Não há obrigatoriedade de ruas de contorno.	Extinção de requisito para viabilizar lotes externos à barreira física.
Distanciamento entre perímetros fechados	120,00m	Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras.	Readequação de requisito vinculado ao sistema viário.
Lotes internos à barreira física	Dimensão definida pelo zoneamento.	Dimensão definida pelo zoneamento.	Manutenção de requisito.

Fonte: IPPUL, 2022.

6.3.7. Faixa de Transição em Loteamentos Industriais

O artigo 122 da Lei municipal nº 12.236/2015 prevê a obrigatoriedade de estabelecer uma área denominada “faixa de transição” de, no mínimo, 100,00 metros destinada à minimização de impactos ambientais e de incomodidade entre zonas de diferentes usos. Assim, por ocasião da implantação de um loteamento residencial limítrofe à um industrial, é necessário garantir essa faixa territorial que pode ser composta, de acordo com a lei vigente, por área verde ou área construída, desde que de uso comercial e de serviços.

Seguindo a mesma lógica, entende-se que outras parcelas do loteamento urbano residencial poderiam ser compatíveis com o objetivo de garantir a transição gradual desse uso para o industrial. Espaços de passagem ou de permanência temporária, por exemplo...

Tabela 29 – Síntese das proposições referentes à faixa de transição entre usos industriais e residenciais

	Lei nº 12.236/2015 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Largura mínima	100,00m	100,00m	Manutenção de requisito.
Composição	-	Vias de circulação;	Criação de requisito baseado na compatibilidade entre uso e função das áreas.



	Área verde; e	Cortina verde;	Manutenção de requisito.
	Área construtiva, de uso comercial e serviços.	Área institucional e praça; e	Criação de requisito baseado na compatibilidade entre uso e função das áreas.
		Lotes comercializáveis de usos não-residenciais.	Manutenção de requisito.

Fonte: IPPUL, 2022.

6.3.8. Infraestrutura Básica

Para um terreno ser considerado lote, além de parcelado para fins urbanos, é necessário que ele esteja servido de infraestrutura. De acordo com a Lei federal, esta infraestrutura é constituída pelos equipamentos urbanos, que são bens de utilidade pública necessários ao funcionamento da cidade, e menciona como obrigatórios os equipamentos de escoamento das águas pluviais, de iluminação pública, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação.

Na tabela seguinte é possível verificar o comparativo entre as legislações federal e municipais, revogada e vigente, com relação à infraestrutura mínima exigida em loteamentos.

Tabela 30 – Comparativo entre legislações e síntese das propostas quanto às exigências de infraestrutura para parcelamento do solo

Lei federal nº 6.766/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
-	Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis.	Demarcação das datas, chácaras, lotes, áreas não edificáveis das vias e áreas a serem transferidas ao domínio do Município.	Demarcação dos lotes, das vias, das parcelas a serem transferidas ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	Manutenção e adequação de requisito.
Vias de circulação.	Abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem.	Abertura das vias oficiais de circulação, respectivas terraplenagens e asfalto.	Abertura das vias oficiais de circulação, vias de transposição e conexão com a área urbana consolidada, elementos do sistema viário e terraplenagens;	Manutenção e adequação de requisito.
Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais.	Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar.	Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar.	Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do imóvel a parcelar;	Manutenção de requisito.
Equipamentos urbanos de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável.	Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico.	Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico.	Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico;	Manutenção de requisito.



Equipamentos urbanos de iluminação pública e energia elétrica pública e domiciliar.	Rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública.	Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária.	Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária;	Manutenção de requisito.
-	Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta.	Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta.	Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta;	Manutenção de requisito.
-	Passeios e muretas.	Passeios, assegurando que seu acabamento seja antiderrapante, conforme definido no código de obras.	Calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código de Obras;	Manutenção de requisito.
		Muretas nas áreas à jusante da drenagem superficial, em datas cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento)	Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);	Manutenção de requisito.
-	Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.	Arborização das vias de circulação, em conformidade com o Plano Diretor de Arborização do Município de Londrina, tratamento paisagístico das áreas institucionais e replantio nos fundos de vale.	Arborização urbana, das vias de circulação e das áreas verdes, e replantio dos fundos de vale, em conformidade com o Plano Diretor de Arborização do Município de Londrina	Manutenção de requisito.
-	-	Emplacamento das vias públicas e a colocação dos respectivos números nas edificações no prazo máximo de sessenta dias, contados da vigência da lei que as denominou ou do ato que lhes atribuiu a numeração.	Emplacamento das vias públicas e a colocação dos respectivos números nas edificações no prazo máximo de sessenta dias, contados da vigência da lei que as denominou ou do ato que lhes atribuiu a numeração;	Manutenção de requisito.
-	-	Ciclovias nas vias classificadas como Anel de Integração,	Ciclovias conforme Lei do Municipal do Sistema Viário.	Manutenção e adequação de requisito.



		Estrutural, Arterial e Coletora, esta com largura mínima de vinte metros, ficando a critério do IPPUL a definição das características físicas das pistas para ciclistas.		
-	-	-	Urbanização das praças e demais áreas verdes, de acordo com diretrizes publicadas em Decreto Municipal;	Necessidade de estabelecer requisito específico relacionado às praças.

Fonte: IPPUL, 2022.

6.3.9. Requisitos Urbanísticos Especiais para Habitação de Interesse Social

De acordo com o diagnóstico elaborado para revisão do plano diretor de Londrina, Caderno 5 – Sistema de Sustentação Adaptado, o déficit habitacional é uma importante ferramenta para que os gestores públicos proponham ações de políticas públicas. De acordo com a COHAB-LD, no levantamento realizado em 2017, havia 3.860 famílias que ocupavam irregularmente 73 áreas de Londrina. Deste total, 593 famílias encontravam-se em 12 assentamentos precários, passíveis de regularização.

Entretanto, considerando o lapso temporal, bem como os recentes acontecimentos relacionados à economia e saúde pública, estima-se que a situação do déficit habitacional tenha se agravado não apenas em Londrina, mas em todo o país. Dessa forma, é dever do poder público facilitar o acesso à moradia digna à população de baixa renda, sendo a principal classe populacional a ser afetada pelos períodos de recessão econômica e aumento do desemprego.

Conforme previsto nas diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor, Artigo 18 da Lei Municipal nº 13.339/2022, o ordenamento territorial obedece aos seguintes objetivos

“(…)

V. ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

VI. evitar a subutilização ou a utilização excessiva da infraestrutura municipal;

VIII. impedir a subutilização em áreas dotadas de infraestrutura, diminuindo a ociosidade de imóveis privados não edificadas, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação;

XIV. incentivar a produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes, promovendo o acesso à moradia a toda população, com urbanização de qualidade, infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos;

XX. priorizar a regularização fundiária e reserva de áreas dotadas de infraestrutura para a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social em todas as regiões da cidade.”

Para a revisão da lei de parcelamento do solo vigente, pretende-se estabelecer uma modalidade específica para os loteamentos de habitação de interesse social, com requisitos urbanísticos especiais aplicáveis a todo o território urbano. Esses requisitos especiais possuem caráter de flexibilização quanto às exigências impostas às demais modalidades de loteamento.



A lei federal de parcelamento do solo superior menciona, em seu artigo 2º, parágrafo 6º, que os loteamentos destinados ao interesse social podem ter a infraestrutura básica reduzida, composta de, pelo menos, vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Na tabela seguinte é possível verificar o comparativo entre as leis federal e municipais, anterior e vigente, com relação à infraestrutura mínima exigida em loteamentos de interesse social.

Tabela 31 – Comparativo entre legislações quanto às exigências de infraestrutura para loteamentos destinado à HIS

Lei federal nº 6.766/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Vias de circulação.	Abertura das vias.	Abertura das vias.
-	Demarcação dos lotes.	Demarcação de datas.
Rede para o abastecimento de água potável.	Rede de água potável.	Rede de água potável.
Soluções para o esgotamento sanitário.	Saneamento básico.	Disposição adequada do esgoto sanitário.
Soluções para energia elétrica domiciliar.	Rede compacta de energia elétrica e iluminação pública	Rede de energia elétrica e iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária.
Escoamento das águas pluviais.	-	Rede de drenagem superficial e profunda e suas conexões com o sistema existente.
-	Cascalho compacto com espessura mínima de 10 cm (dez centímetros).	Pavimentação asfáltica.

Fonte: IPPUL, 2022.

De acordo com Mascaró⁴⁶, que subdivide os serviços de infraestrutura em quatro subgrupos (sistema viário, sistema sanitário, sistema energético e sistema de comunicações), os custos com o sistema viário atingem até 45% dos custos totais de um loteamento. Dentro desses 45%, a pavimentação e a drenagem se dividem em 73% e 27%, respectivamente.

Mascaró ainda mostra que as populações de baixa renda tendem a dar um uso alternativo às vias, ou seja, o uso da via não está estritamente relacionado com passagem de veículos automotores, pois a taxa de motorização, esta sim, está estritamente relacionada com a renda dos moradores.

Tabela 32 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Loteamentos de Habitação de Interesse Social

Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
-	Adaptação dos requisitos previstos na lei aos programas de Habitação de Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal.	Criação de requisito baseado na compatibilidade com programas governamentais.
Admitir-se-á investimentos do governo municipal, estadual ou federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários.	Aplicação de recursos dos governos Municipal, Estadual ou Federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários,	Manutenção de requisito.

⁴⁶ MASCARÓ, Juan. Loteamentos urbanos. Porto Alegre: Finep: EdUFRGS, 2005.



Flexibilização da extensão da faixa sanitária	Redução da largura da área de que trata o §3º, do artigo 127 da Lei Municipal nº 11.471/2012, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA.	Manutenção de requisito.
---	--	--------------------------

Fonte: IPPUL, 2022.

6.3.9.1. Zonas Especiais de Interesse Social

De acordo com Ladeira e Moraes⁴⁷, dentre os objetivos do loteamento popular está o de proporcionar à população de baixa renda a aquisição de um terreno com o custo e forma de pagamento compatíveis com esta faixa de renda. Ao mesmo tempo indica que o terreno esteja inserido na malha urbana, beneficiando-se assim de infraestrutura de água e luz existente, fazendo-se necessária somente a extensão desses serviços.

De acordo com a Lei Geral do Plano Diretor Municipal recém aprovada (nº 13.339/2022), o Poder Público promoverá ações para a utilização dos imóveis vagos, priorizando o adensamento da área urbana já ocupada, otimizando a infraestrutura e os serviços públicos existentes⁴⁸. Ainda, deverá ser ampliada e diversificada as formas da provisão de moradia, possibilitando o uso de imóveis ociosos, viabilizando a Habitação de Interesse Social, atendidos os preceitos legais.

A Lei geral do Plano Diretor (Lei nº 13.339/2022) dispõe sobre as ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social como porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e produção de habitação de interesse social

O Art. 90 determina que lei municipal específica estabelecerá critérios para a delimitação das ZEIS, observando o seguinte:

- I. a destinação de áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;*
- II. a demarcação de territórios ocupados por comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;*
- III. a demarcação de áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde;*
- IV. a demarcação de assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária;*
- V. a definição de normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;*
- VI. a definição dos instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de participação das comunidades na gestão das áreas; e*
- VII. a demarcação de áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.”*

A Lei municipal nº 12.236/2015 vigente já prevê três tipos de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social:

- **ZEIS 1:** áreas públicas ou privadas ocupadas informalmente por segmentos populacionais socialmente vulneráveis, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária, urbanística e jurídica, resultado do Plano de Urbanização – PU, conforme estabelecido em lei;

⁴⁷ LADEIRA, Angela Bento. MORAES, Eunice de Biagi. Habitação de baixa renda no âmbito municipal. IPPUL, 1996. p124.

⁴⁸ Art. 65 da Lei municipal nº 13.339/2022.



- **ZEIS 2:** áreas de conjuntos habitacionais irregulares e parcelamentos irregulares e até clandestinos, de interesse social, e preferencialmente, dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, executados pelo público ou empreendedores particulares, que têm disponibilidade de regularização dos imóveis; e
- **ZEIS 3:** glebas e terrenos não parcelados ou não edificados, não utilizados ou subutilizados para fins urbanos, bem como edificações não utilizadas ou subutilizadas, localizados prioritariamente em áreas onde há infraestrutura urbana ou em terrenos nos quais, há interesse de promover programas habitacionais de interesse social.

De acordo com AYOUB et al.⁴⁹, boa parte dessas áreas demarcadas como ZEIS encontram-se na região norte do Município. As que estão à leste e oeste encontram-se no limite da malha urbana, e aquelas ao sul encontram-se muito distantes dos equipamentos públicos comunitários, bem como dos centros de comércio e serviço. Se tratando especificamente da ZEIS 3, que são os terrenos que ainda não passaram pelo processo de parcelamento do solo, estes encontram-se, predominantemente, em áreas periféricas, distantes da área urbana consolidada. Aqueles terrenos que possuem alguma contiguidade com a malha urbana estão próximos a fundos de vale e apresentam alta declividade.

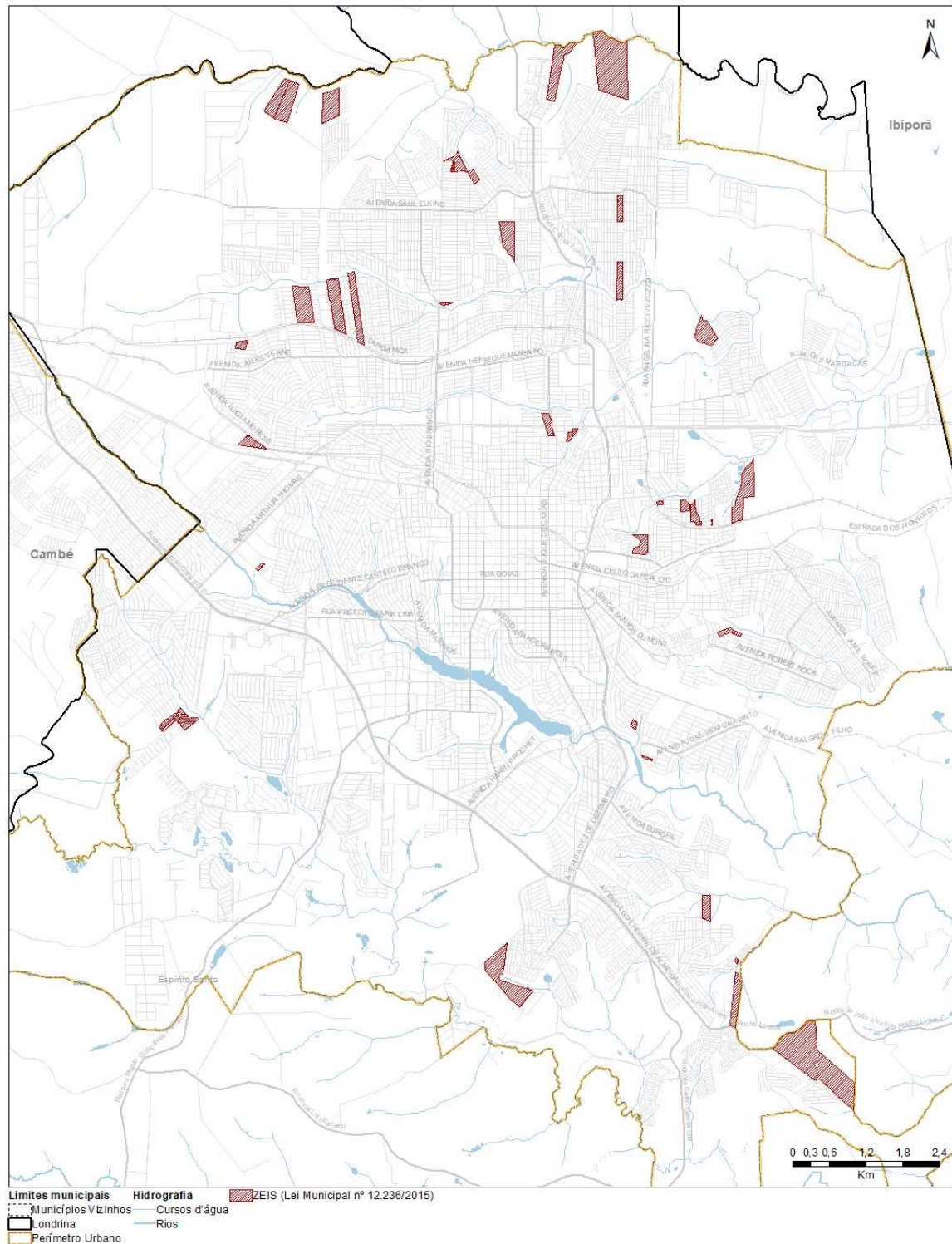
Portanto, é possível perceber que a reserva de áreas para habitação de interesse social feita pela Lei municipal nº 12.236/2015 reforçou o padrão de segregação espacial que esse tipo de habitação costuma sofrer não só em Londrina, mas em muitos Municípios brasileiros. Sabe-se que a maior parte das ZEIS nesses Municípios encontram-se em áreas de expansão urbana, e não em áreas de consolidação, onde a oferta de infraestrutura e equipamentos públicos é maior.

Tendo em vista a existência de diversas glebas não parceladas e lotes sem utilização, que definem um grande percentual de “vazios urbanos” dentro do perímetro urbano vigente, conforme levantamentos realizados no processo de revisão da lei do perímetro urbano de Londrina, entende-se a necessidade de definição de parâmetros, em especial na nova lei de parcelamento do solo, que venham corroborar para a ocupação destes lotes de forma a otimizar a utilização dos equipamentos urbanos e comunitários e já instalados em determinadas áreas da zona urbana de Londrina.

Isto posto, foram realizados estudos para delimitação de uma “Área Especial de Interesse Social”, a fim de fomentar a ocupação voltada para a ampliação da oferta de moradias para população de baixa renda.

⁴⁹ AYOUB, MATUBARA, CABREIRA, FARACO. Análise da implantação de zonas especiais de habitação de interesse social em municípios integrantes das regiões metropolitanas de Londrina e Maringá. Londrina, 2019.

Figura 54 – ZEIS da Lei municipal nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2021.

6.3.9.2. Proposição da “Área de Especial de Interesse Social”

Visando um duplo estímulo à produção de habitação social, pretende-se delimitar um perímetro localizado em porção mais central do Município com requisitos especiais complementares.

A metodologia utilizada para delimitação da área busca resgatar estudos prévios realizados pelo IPPUL voltados a aplicação dos instrumentos urbanísticos em Londrina e identificar as potencialidades de glebas e lotes da Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C),



definida pela Lei municipal nº 13.339/2022, para a promoção dessas moradias. Como resultado, busca-se a promoção do adensamento na ocupação do solo nessa porção da cidade e favorecer a acessibilidade para maior número de pessoas ao comércio, serviços e estruturas de lazer e, assim, a racionalização e eficiência na gestão urbana, com o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Nesse contexto, o estudo considerou em suas análises:

- A) Estudo de perímetro para aplicação de PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo;
- B) Macrozoneamento urbano de Londrina: Lei municipal nº 13.339/2022 – Lei Geral do PDML;
- C) estruturas instaladas;
- D) Anel de integração da Lei municipal nº 12.237/2015;
- E) Análise dos vazios urbanos no perímetro urbano de Londrina.

A) Estudo de perímetro para aplicação de PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo

No ano de 2016 o IPPUL realizou estudos visando a aplicação dos instrumentos urbanísticos para promover o adequado aproveitamento do solo urbano consolidado, seja através do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, assegurando uma maior democratização do solo urbano. Este estudo resultou no PL nº 090/2016, tramitado na Câmara Municipal de Londrina até setembro de 2018, tendo sido arquivado posteriormente.

A definição da poligonal que delimitava a área proposta para a aplicação dos instrumentos urbanísticos, foram considerados os vazios urbanos, as localidades com maior adensamento, as principais estruturas do sistema viário municipal e as áreas de abrangências dos serviços de saúde, de educação, entre outras. Naquele momento, optou-se por separar as poligonais referentes à edificação e utilização compulsórios da poligonal de parcelamento compulsório, visando garantir a efetiva edificação e utilização das áreas consolidadas da cidade, assim como garantir o parcelamento de áreas não parceladas, sem haver excesso de obrigação de ocupação, minimizando incompatibilidade com o mercado.

As diretrizes consideradas para a definição da proposta da poligonal para aplicação do instrumento de parcelamento compulsório foram as seguintes:

- Delimitação de áreas consolidadas e em consolidação no que se refere à ocupação das datas, analisada através do levantamento de dados de vazios urbanos existentes naquele ano;
- Áreas onde há previsão de diretrizes viárias estruturantes importantes para a mobilidade urbana ou simples necessidades de conexões e continuidades viárias;
- Áreas definidas como ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social – pela Lei municipal nº 12.236/2015;
- Ênfase em chácaras de lazer, ou seja, áreas parceladas para a finalidade urbana, mas sem doação de áreas públicas ou execução de infraestrutura mínima e demais parcelamentos que não atenderam as exigências cabíveis.

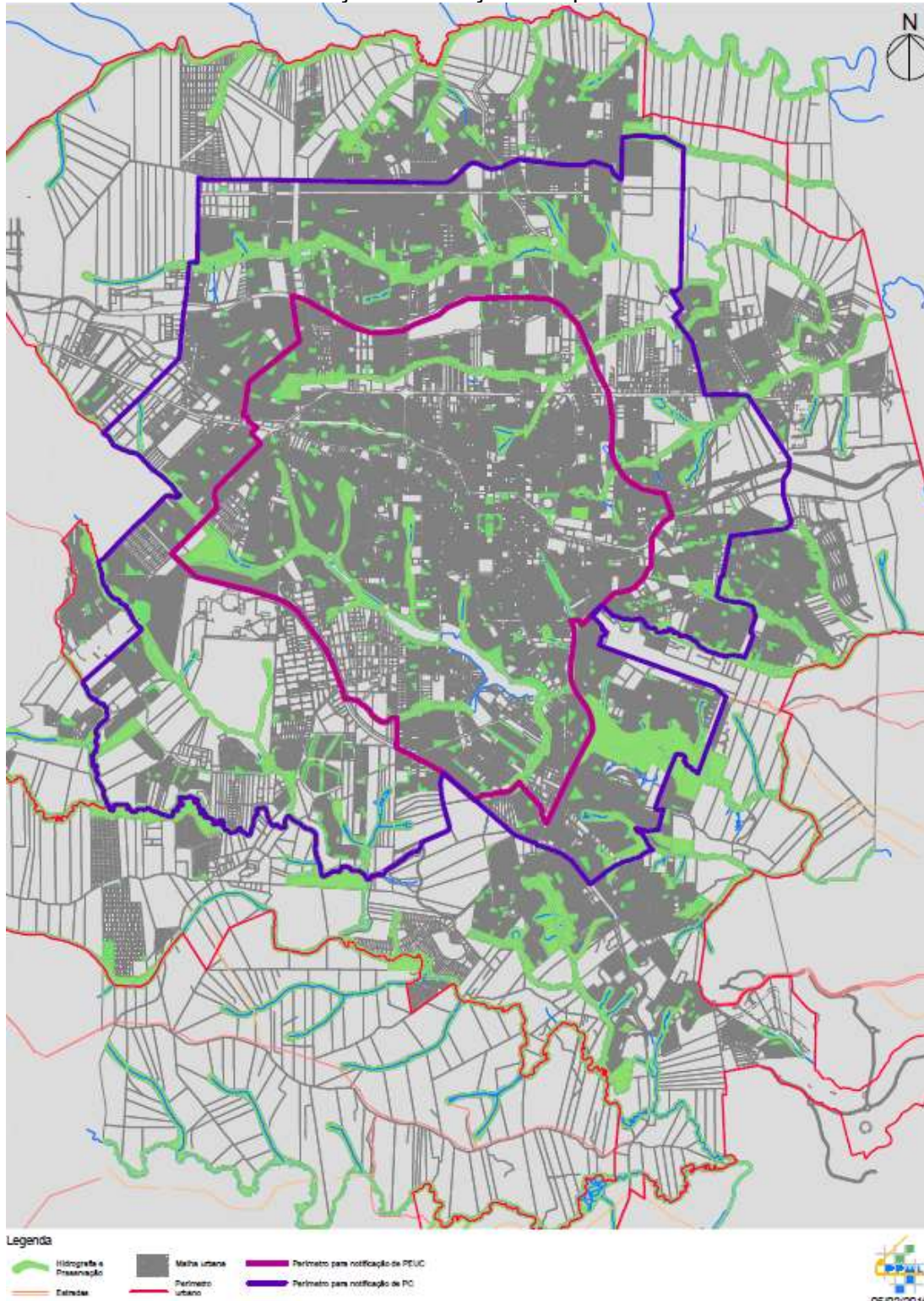
Seguindo a mesma metodologia, as diretrizes que embasaram a definição da proposta de poligonal para o instrumento de edificação e utilização compulsórios, consideraram:

- Estar dentro da poligonal estabelecida pela Lei de Diretrizes do Plano Diretor;
- A concentração de serviços públicos (escolas municipais, UBS e abrangência do transporte coletivo);
- A concentração de infraestrutura urbana (distribuição de água potável, iluminação pública, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica), sendo que, referente a este item, toda a área urbana encontra-se provida;

- A delimitação de áreas consolidadas e em consolidação no que se refere à ocupação das datas, analisada através do levantamento de dados de vazios urbanos;
- As áreas com adensamento significativo previsto pela LUOS (coeficiente de aproveitamento máximo acima de 2,0).

A partir dos levantamentos, tem-se então a delimitação das seguintes poligonais:

Figura 55 – Proposta da poligonal para aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios



Fonte: IPPUL, 2016.

B) Macrozoneamento urbano de Londrina: Lei municipal nº 13.339/2022 – Lei Geral do PDML



As macrozonas vinculadas a Lei Geral do Plano Diretor Municipal são áreas com características homogêneas em seus aspectos socioambientais e urbanísticos (relevo, solo, densidade populacional, atividades, infraestrutura, etc.), fundamentais para orientar as definições das Leis Específicas.

No processo de revisão do Plano Diretor, visando readequar os limites das macrozonas, foram consideradas as principais estruturas físicas que, de modo geral, dividem as regiões da cidade (rios, rodovias, avenidas, fundos de vale, ferrovia), além da vocação de cada área para a futura ocupação, expressa na forma de diretrizes e estratégias do Plano Diretor.

O limite de cada macrozona levou em conta, além das características homogêneas das localidades, a síntese das leituras técnicas e comunitárias desenvolvidas nas etapas 2 e 3 do processo de revisão da Lei Geral do Plano Diretor⁵⁰. O processo envolveu a sistematização das informações e dados identificando a realidade existente nos aspectos sociais, econômico, ambiental e estrutural, assim como as particularidades de cada localidade. Este estudo possibilitou a compartimentação do território por suas características homogêneas a partir das semelhanças entre eles.

Assim, o processo de delimitação de cada macrozona foi pensado para que cada uma delas representassem sua situação atual e sua vocação futura com vistas à aplicação de políticas e investimentos de modo aproveitar ao máximo suas potencialidades específicas para o desenvolvimento socioeconômico e ampliação da qualidade de vida da população.

Como resultado para a área urbana foram estabelecidas na Lei municipal nº 13.339/2022 cinco Macrozonas:

- Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C), na qual encontra-se inserido um Setor de Atividades Especializadas SAE);
- Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MU-OC) ao Norte e à Sul da cidade;
- Macrozona Urbana de Industrialização (MU-I); e
- Macrozona Urbana de Uso Misto (MU-UM).

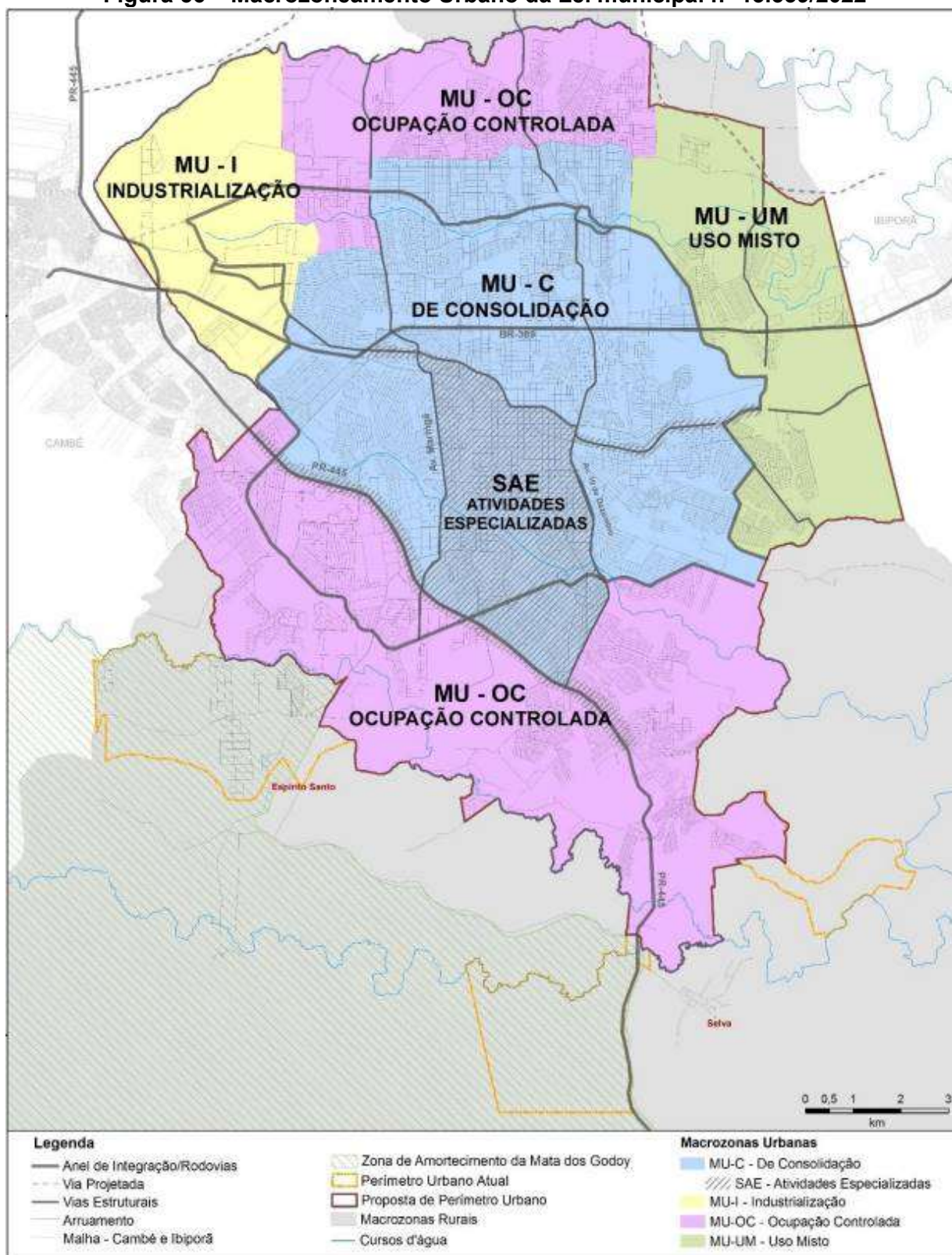
A Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C), que abrange a porção mais central da área urbana, é a área de interesse para este estudo. Nesta localidade há concentração de comércio e serviços e boa qualidade de infraestrutura e paisagem urbana, mas também, fundos de vale com ocupações irregulares e diversos vazios urbanos.

A MU-C compreende o uso residencial, comercial e de serviços, além de ter potencial de adensamento, pela qualidade de infraestrutura instalada e também pela existência de imóveis subutilizados. Neste sentido, os objetivos⁵¹ da macrozona visam *"assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade, maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada e ampliar a oferta de moradia, utilizando os imóveis vagos, públicos e privados, respeitando o direito e a função social de propriedade"*.

⁵⁰ Disponível em <https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/relatorios.html>

⁵¹ Art. 26 da Lei municipal nº 13.339/2022.

Figura 56 – Macrozoneamento Urbano da Lei municipal nº 13.339/2022

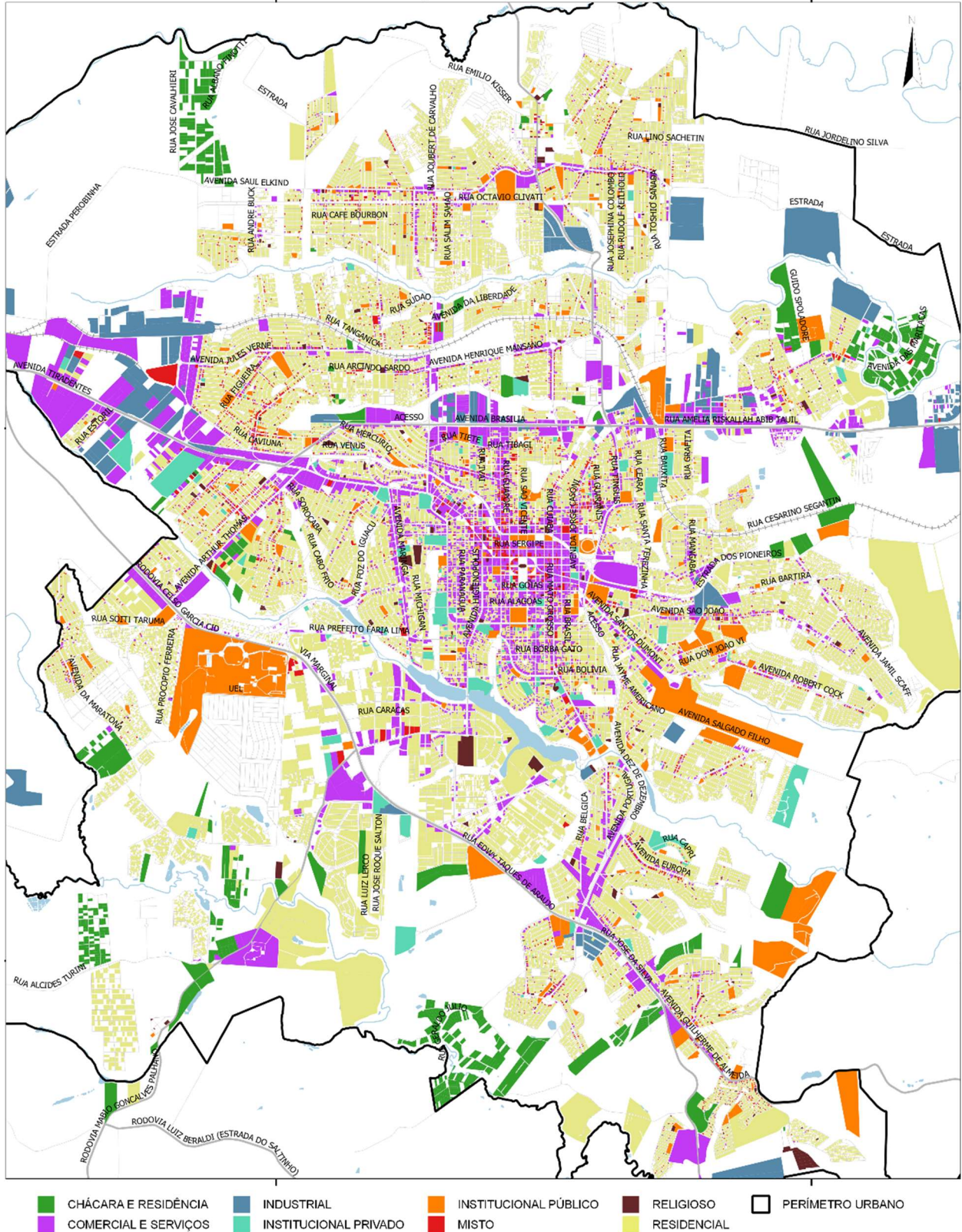


Fonte: IPPUL, 2018.

C) Estruturas instaladas

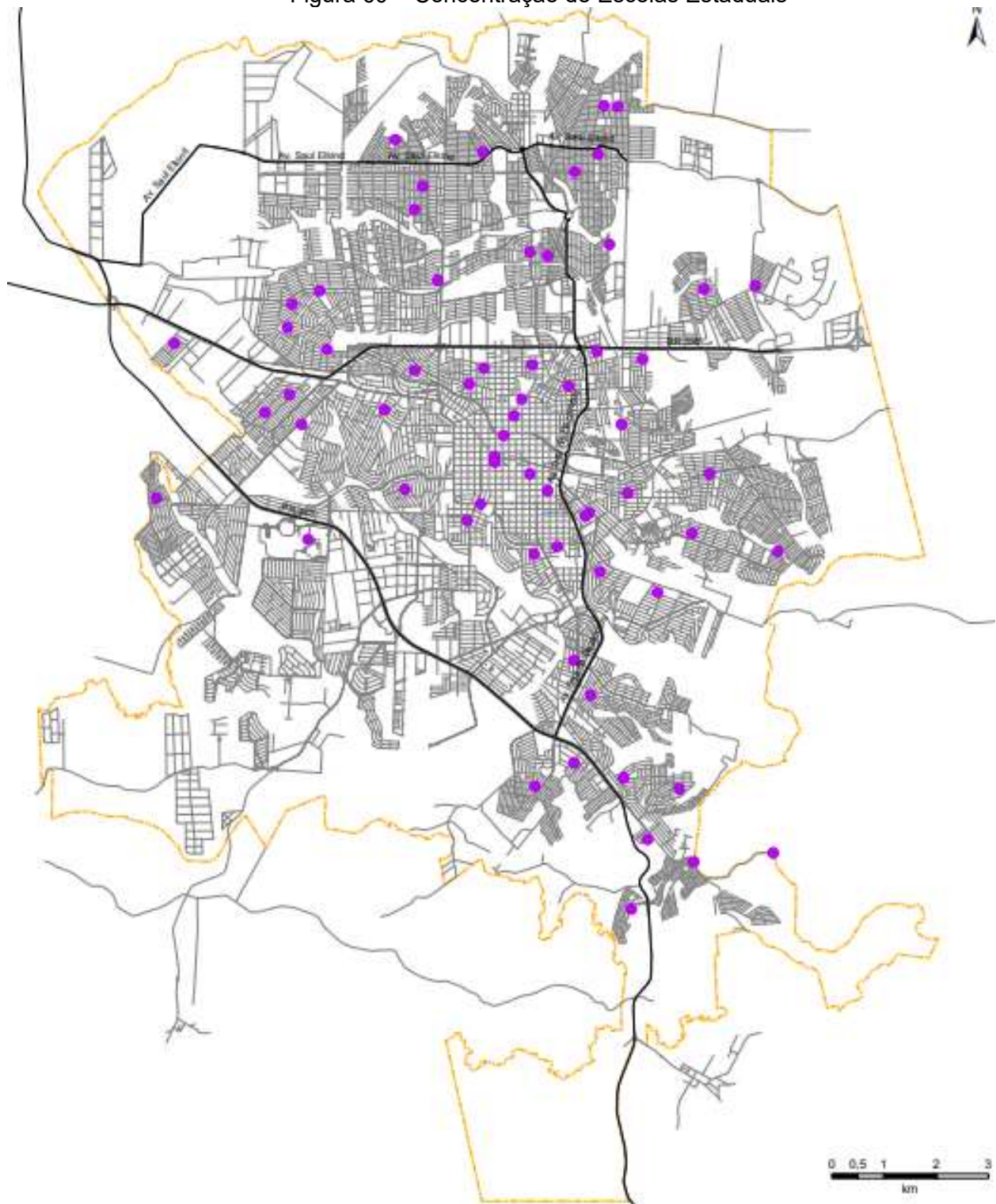
Londrina possui, caracteristicamente, locais com concentração de atividades, o que reafirmam a identidade da Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C). Verifica-se que a porção central da cidade se distingue dos seus entornos pela oferta de equipamentos institucionais, públicos e privados, e de comércios e serviços. A espacialização destes exemplos pode ser visualizada nas figuras a seguir.

Figura 57 – Concentração de uso do solo não-residencial



Fonte: IPPUL, 2018.

Figura 60 – Concentração de Escolas Estaduais

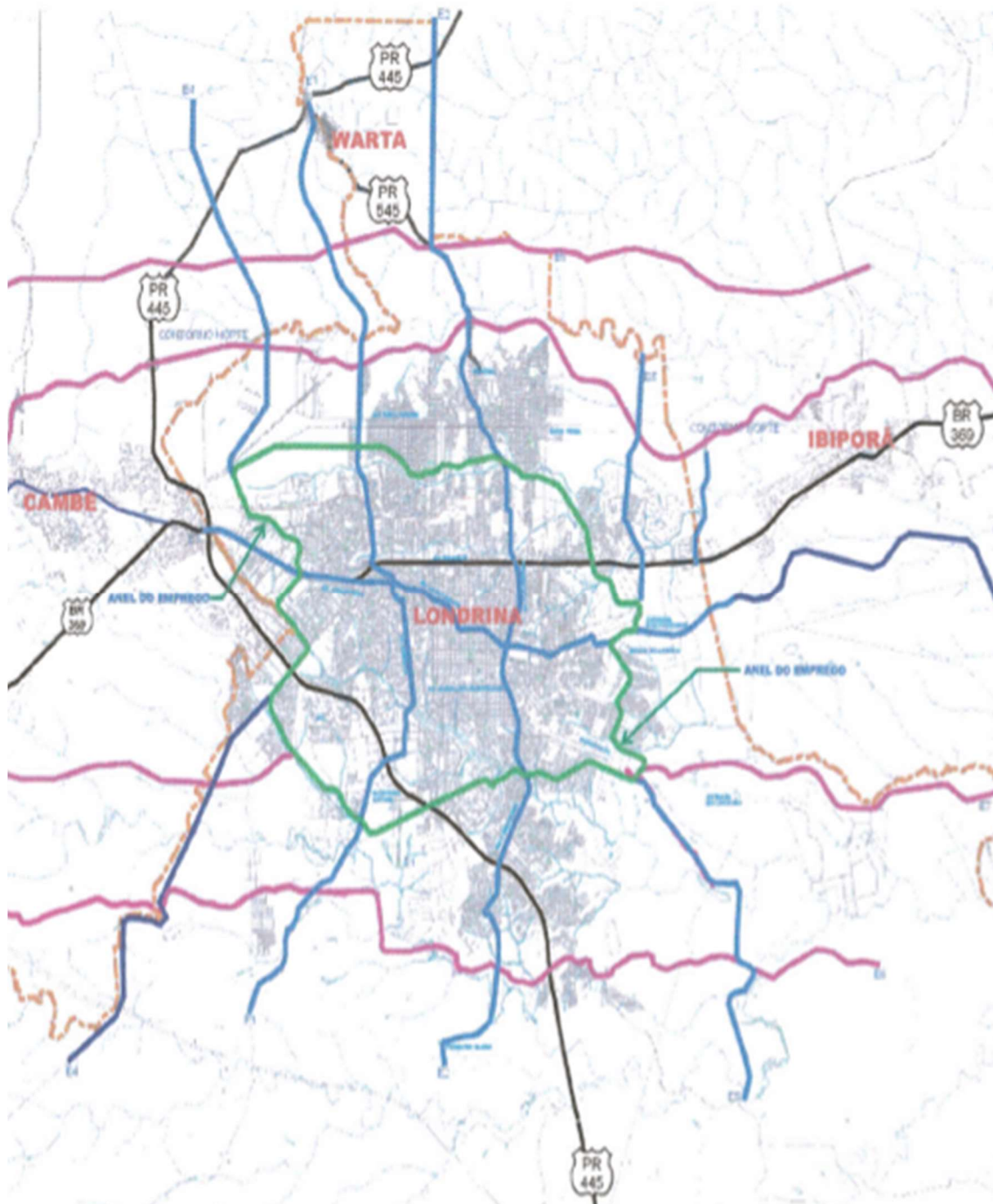


Fonte: IPPUL, 2018.

D) Anel de integração da Lei municipal nº 12.237/2015

Conforme os dados do Plano Estratégico de Expansão e Adequação Viária (PEEAV) em 2002, a proposta do anel de integração teve como objetivo a ligação entre os bairros com maior concentração de atividades produtivas. As vias que formam o anel foram previstas a ter largura de 40,00 metros.

Figura 61 – Anel de integração componente do Sistema Viário, representado pela linha verde



Fonte: Plano Estratégico de Expansão e Adequação Viária / IPPUL, 2002⁵²

No Plano de Mobilidade, o anel de integração está entre as vias componentes do sistema viário básico de Londrina. Este é “a sequência de vias com elevada capacidade de tráfego, que tem como objetivo promover ligações perimetrais entre diferentes quadrantes da cidade”. De modo geral, o anel de integração corresponde a uma importante estrutura do sistema viária que exprime certa delimitação de uma porção da cidade com maior concentração de atividades, e consequentemente de uma porção com grande concentração de infraestrutura instalada.

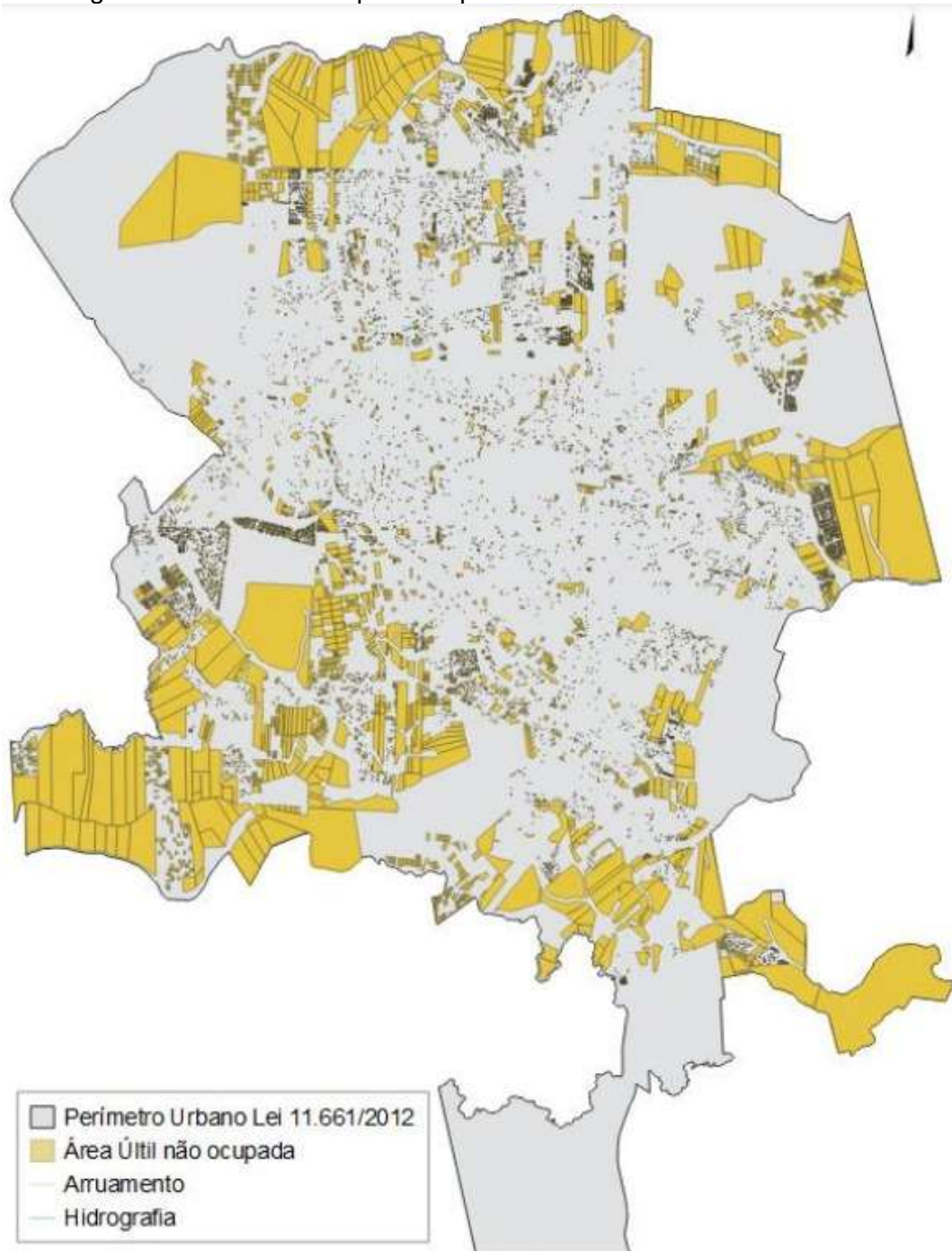
E) Análise dos vazios urbanos no perímetro urbano de Londrina

⁵²Disponível em

http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/mapas/peav/01_pecav_introducao/pecav_intro_parte_01.pdf

A existência de glebas e lotes que não cumprem sua função social no contexto urbano, estando vazios ou subutilizados, torna-se um fator relevante para a análise, em especial quando se verifica a existência destes dentro de uma área servida com ampla infraestrutura. Conforme os levantamentos realizados para a revisão da lei do perímetro urbano, hoje Londrina possui uma área desocupada⁵³ de 43.393.610,27m² ou 19,5% do perímetro urbano vigente, conforme pode ser visto no mapa seguinte.

Figura 62 – Área desocupada no perímetro urbano ou “vazios urbanos”



Fonte: IPPUL, 2022.

⁵³ Desconsiderando as áreas com usos especiais, como universidades, áreas com zoneamento industrial, Setores Especiais de Fundo de Vale, Área de Proteção Permanente (APP), assim como a médias das áreas destinadas ao uso público por ocasião do loteamento de glebas disponíveis.

A partir da sobreposição dos estudos demonstrados anteriormente, foi possível traçar uma poligonal da área de aplicação de requisitos especiais de HIS, ou Área Especial de Interesse Social, como pode ser visto nas figuras a seguir com diversas simulações.

Figura 63 – Sobreposição das poligonais dos estudos para delimitação da Área Especial de Interesse Social

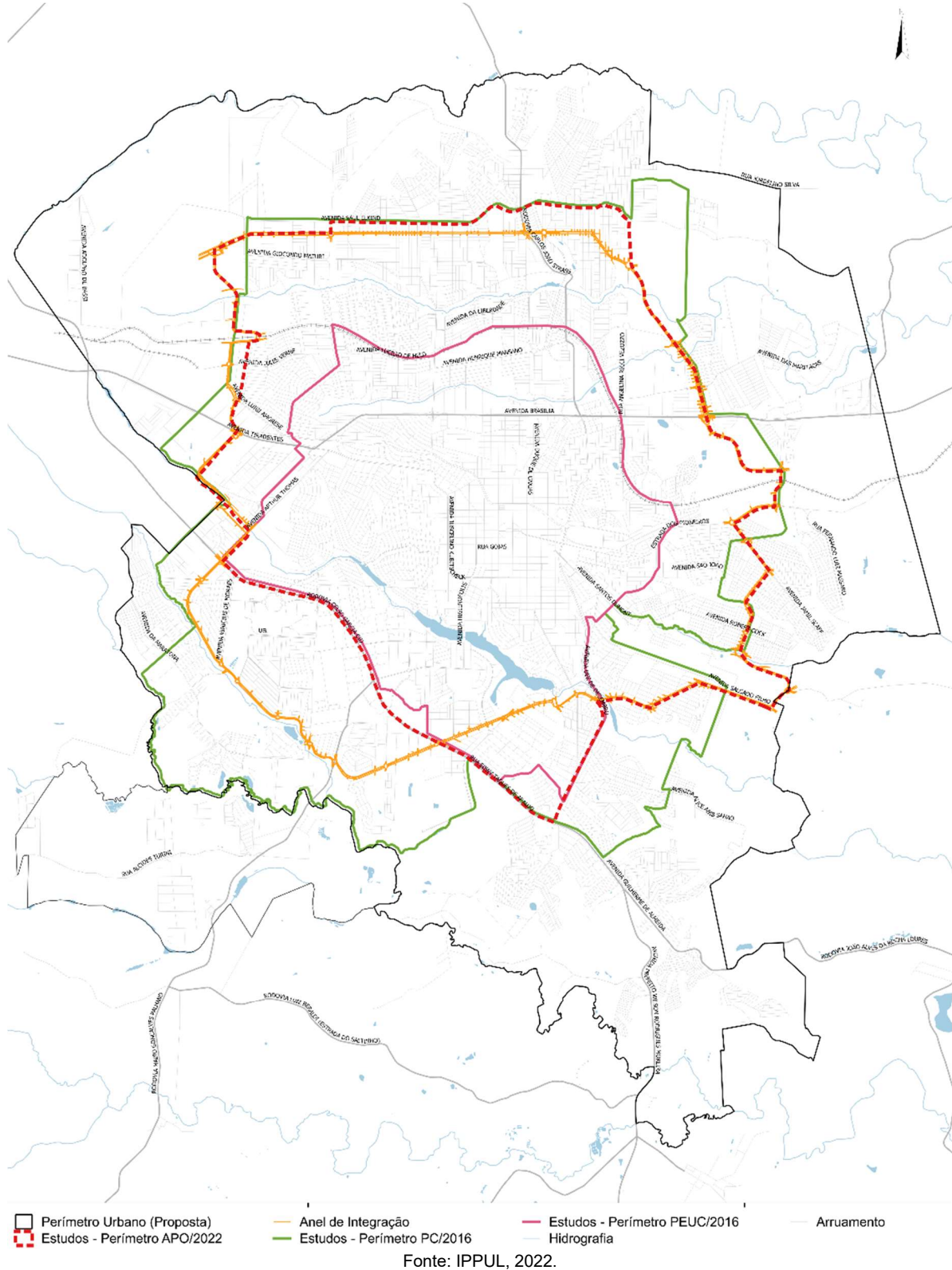


Figura 64 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com a macrozona urbana de consolidação e vazios urbanos

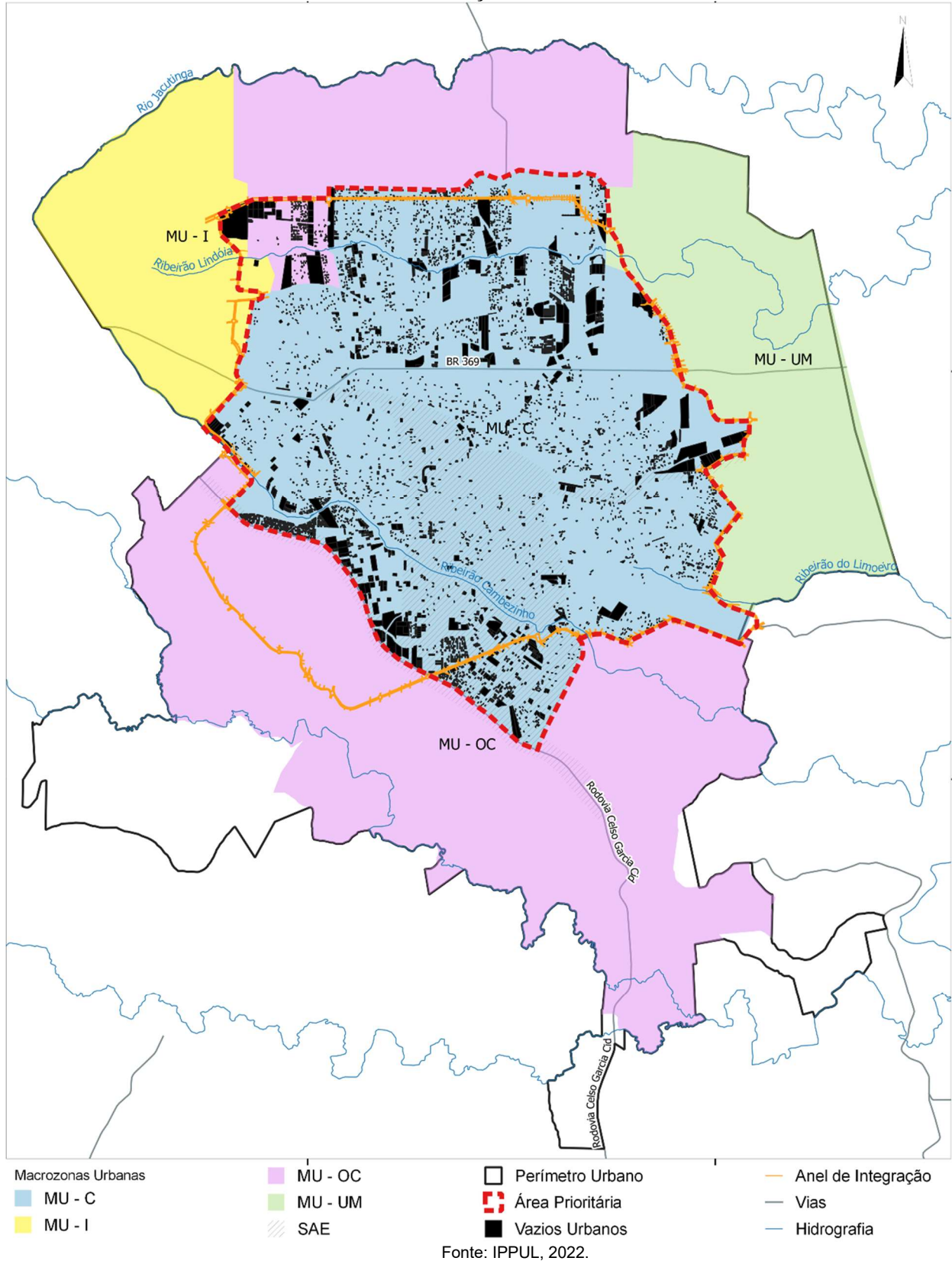
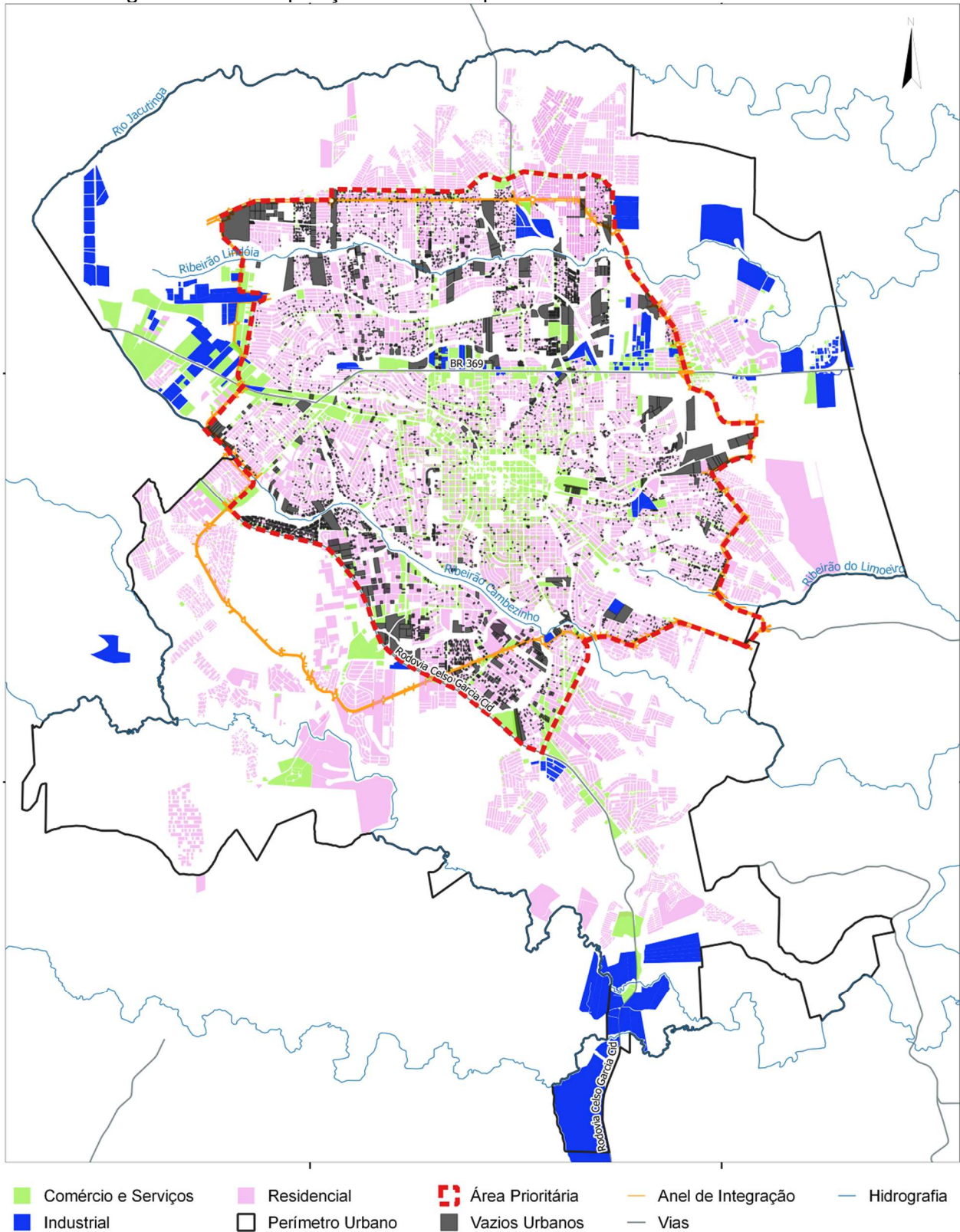


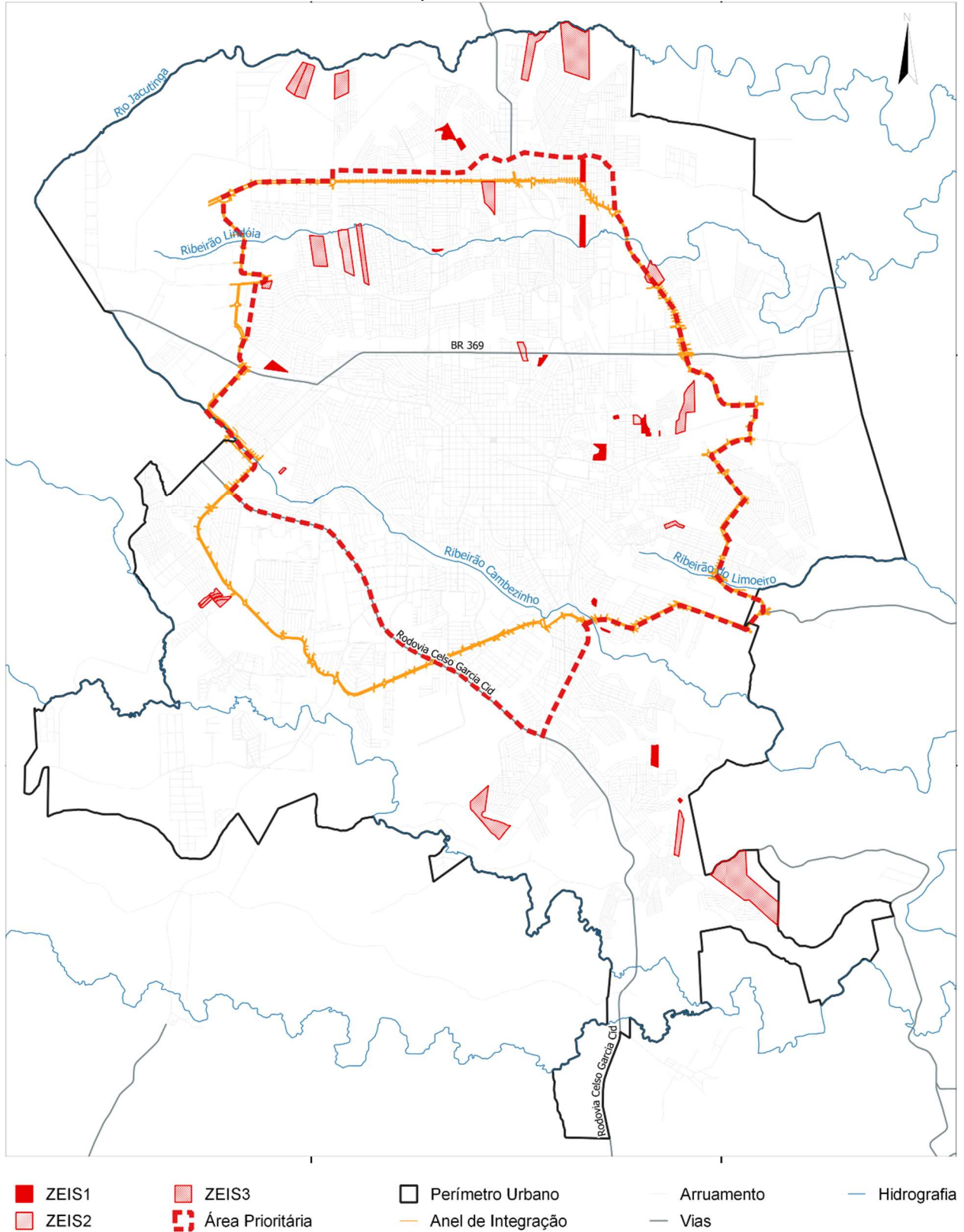
Figura 65 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com o uso do solo



Fonte: IPPUL, 2022.



Figura 66 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com ZEIS da Lei Municipal nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.



Tabela 33 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Área Especial de Interesse Social

	Proposta de revisão	Justificativa
Flexibilização de parâmetros construtivos	Utilização de parâmetros urbanísticos especiais definidos pela Lei de Uso de Ocupação do Solo, desde que as unidades habitacionais sejam unifamiliares ou bifamiliares.	Promover maior número de unidades habitacionais.
Flexibilização de requisitos das áreas destinadas ao uso público	Localização de parcelas de praça em área contígua à Área de Preservação Permanente, sem prejuízo à continuidade da via marginal de fundo de vale.	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.
Flexibilização de requisitos do sistema viário	Flexibilização da largura e do perfil das vias locais definidas pela Lei do Sistema Viário.	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.
Flexibilização de infraestrutura	Substituição da pavimentação asfáltica por solução de pavimentação alternativa em vias locais.	Baratear o custo final da habitação.

Fonte: IPPUL, 2022.

6.3.9.3. Requisitos Urbanísticos Especiais para Cemitérios-Parque

Uma das diretrizes para formulação dos requisitos urbanísticos para a modalidade de loteamento de cemitérios e crematórios é o incentivo aos chamados “cemitérios parque”. Segundo a Resolução CONAMA nº 335/2003⁵⁴, que regulamenta o licenciamento ambiental de cemitérios, o cemitério parque ou jardim é “aquele predominantemente recoberto por jardins, isento de construções tumulares, e no qual as sepulturas são identificadas por uma lápide, ao nível do chão, e de pequenas dimensões”. Assim, pode-se vislumbrar algumas vantagens em relação aos cemitérios tradicionais, que podem ser:

- Manutenção de uma área verde permeável, com arborização e paisagismo;
- Integração com a paisagem urbana;
- Substituição da visão do cemitério como espaço leve e humano;
- Valorização da simplicidade em relação à ostentação dos túmulos e capelas.

Com esta visão de incentivo, propõe-se que a transferência de áreas públicas à municipalidade seja menor para os cemitérios parque, de 3% aplicável sobre a área computável do loteamento. Além disso, nas glebas contíguas à fundos de vale, e onde não for identificada a real necessidade de execução da via marginal, que a sua transferência ao município ocorra de forma “projetada”, ou seja, apenas separando-a em relação a área loteável, assim como é feita com a área de preservação permanente e faixa sanitária, no entanto, sem a implantação de infraestrutura.

Tabela 34 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para cemitério-parque

	Proposta de revisão	Justificativa
Transferência áreas destinadas ao uso público	3% da área computável destinado à área pública multifuncional.	Readequação da % e função da área compatível com a modalidade.
Flexibilização de infraestrutura	Substituição da pavimentação asfáltica por solução de pavimentação alternativa em vias de circulação.	Aumento da permeabilidade do solo.

Fonte: IPPUL, 2022.

⁵⁴ Disponível em

https://www2.mppa.mp.br/data/files/3B/B5/07/20/BFBB17107E4491F6180808FF/RESOLUCAO%20CONAMA%20n%20335_%20de%203%20de%20abril%20de%202003.pdf



6.3.9.4. Requisitos Urbanísticos para Desmembramento

De acordo com a revisão da Lei do Perímetro Urbano, e conforme já apresentado neste caderno, Londrina continuará a ter áreas de expansão urbana contíguas ao perímetro urbano, bem como permitirá que glebas com acesso direto às rodovias, sejam consideradas Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND) permitindo o parcelamento para fins urbanos na modalidade de desmembramento.

Trata-se da revisão do dispositivo da lei municipal de parcelamento vigente e resgate da lei anterior que determina que os imóveis com frente às rodovias poderão ser considerados urbanos após o desmembramento para fins industriais ou comerciais

“Art. 4º (...)

§ 3º Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, mesmo que situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.”

A Lei nº 12.187, de 28 de outubro de 2014 alterou a lei vigente e acrescentou os seguintes parágrafos:

“Art. 4º (...)

§ 3º Quando se tratar de parcelamentos (...)

§ 4º Os empreendimentos comerciais ou industriais que vierem a se instalar em solo parcelado na forma do § 3º deste artigo, terão suas licenças condicionadas à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 5º Os parcelamentos referidos no parágrafo 3º deverão prever sistema viário com, no mínimo, via marginal e baía de desaceleração, de forma a atender à demanda do aumento do fluxo de veículos e garantir a segurança dos motoristas e pedestres que venham a transitar pelo local, de acordo com a lei vigente.

Com isso, ao invés de desmembramento, os empreendimentos dependem hoje de loteamento para sua instalação, pela necessidade de abertura de via marginal à rodovia, pertencente ao sistema viário, conforme lei relacionada. Como proposta de revisão, entende-se que a modalidade do desmembramento é coerente e adequada para a finalidade industrial e para a localidade das Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND), ao longo das rodovias do município, tais como PR-445, Rodovia Carlos João Strass, Contorno Metropolitanos Norte e outras.

6.3.9.5. Corredores ecológicos ou corredores de biodiversidade

Considerando a Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000, que regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC) e dá outras providências, há definições acerca das áreas protegidas pelas atividades humanas.

Conforme a supracitada lei, em seu Art. 2º, Inciso XIX, os corredores ecológicos são:

“porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.”



O Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC é regido por diversas diretrizes que assegurem e garantam a preservação dos elementos naturais. Neste contexto, conforme descrito no Art. 5, inciso XIII, para os corredores de biodiversidade, são necessárias ações que:

“busquem proteger grandes áreas por meio de um conjunto integrado de unidades de conservação de diferentes categorias, próximas ou contíguas, e suas respectivas zonas de amortecimento e corredores ecológicos, integrando as diferentes atividades de preservação da natureza, uso sustentável dos recursos naturais e restauração e recuperação dos ecossistemas.”

E ainda, a mesma lei ressalta que a

“Art. 38. A ação ou omissão das pessoas físicas ou jurídicas que importem inobservância aos preceitos desta Lei e a seus regulamentos ou resultem em dano à flora, à fauna e aos demais atributos naturais das unidades de conservação, bem como às suas instalações e às zonas de amortecimento e corredores ecológicos, sujeitam os infratores às sanções previstas em lei.”

Observa-se assim que os condicionantes ambientais devem ser considerados quando da definição das localidades que terão seu uso alterado ao logo dos eixos rodoviários apontados como Áreas de Expansão Industrial (QUE-IND).

O governo do Estado do Paraná, por meio da Resolução Conjunta SEMA/IAP nº 005/2009 estabeleceu e definiu o mapeamento das Áreas Estratégicas para a Conservação e a Recuperação da Biodiversidade no Estado do Paraná.

A citada Resolução define que:

“§ 1º. - As Áreas Estratégicas para Conservação da Biodiversidade referem-se a áreas cujos remanescentes florestais nativos ou outros tributos físicos ou biológicos determinem fragilidade ambiental, são consideradas de relevância, sendo sua conservação necessária para a garantia da manutenção da biodiversidade no Paraná, conforme mapeamento anexo.

§ 2º. - As Áreas Estratégicas para Recuperação são aquelas essenciais para a manutenção dos fluxos biológicos, para a formação de corredores ecológicos e manutenção da estabilidade física do ambiente.

Art. 2º - Para o estabelecimento do perímetro atual do mapeamento das Áreas Estratégicas para a Biodiversidade constante no Anexo I da presente Portaria, foram considerados os levantamentos realizados pelo Ministério do Meio Ambiente – MMA, o projeto Rede da Biodiversidade, o Sistema Estadual de Unidades de Conservação – SEUC e as áreas consideradas prioritárias pelo Decreto Estadual Nº 3.320, de 12 de julho de 2004;”

O mapa referido no Artigo 2 da Resolução nº 005/2009 (SEMA/IAP), está divulgado no site do Instituto Água e Terra (IAT), cuja imagem pode ser observada a seguir.

Figura 67 – Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade no Paraná

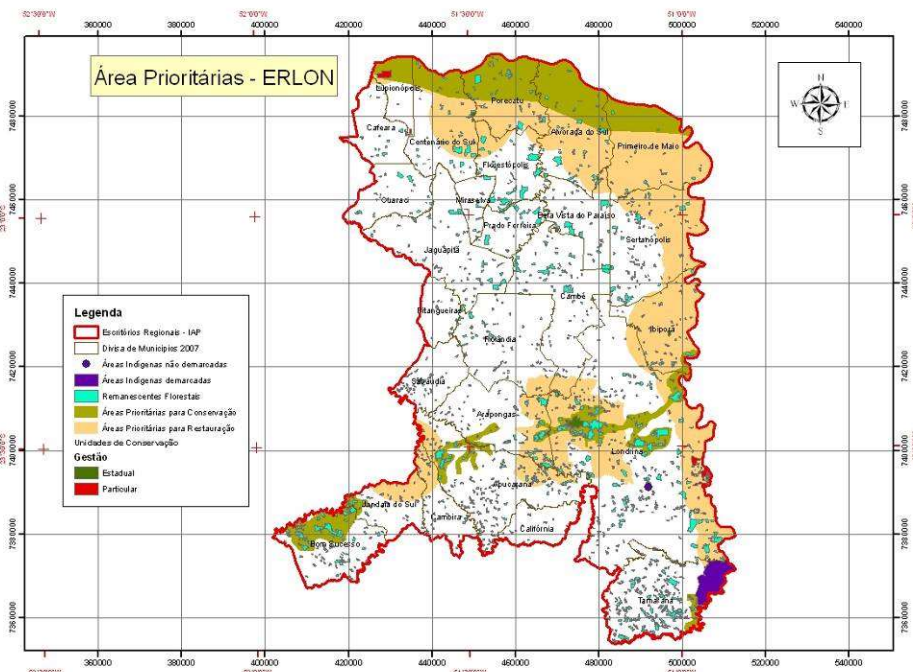


Fonte:

<https://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Dados-e-Info-macoes-Geo-espaciais-Tematicos>

O Instituto Águas e Terras (IAT) também disponibilizou o mapeamento por regionais. No Município de Londrina pode ser identificado o Corredor de Biodiversidade do Tibagi, conforme mostrado a seguir.

Figura 68 - Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade na macrorregião de Londrina



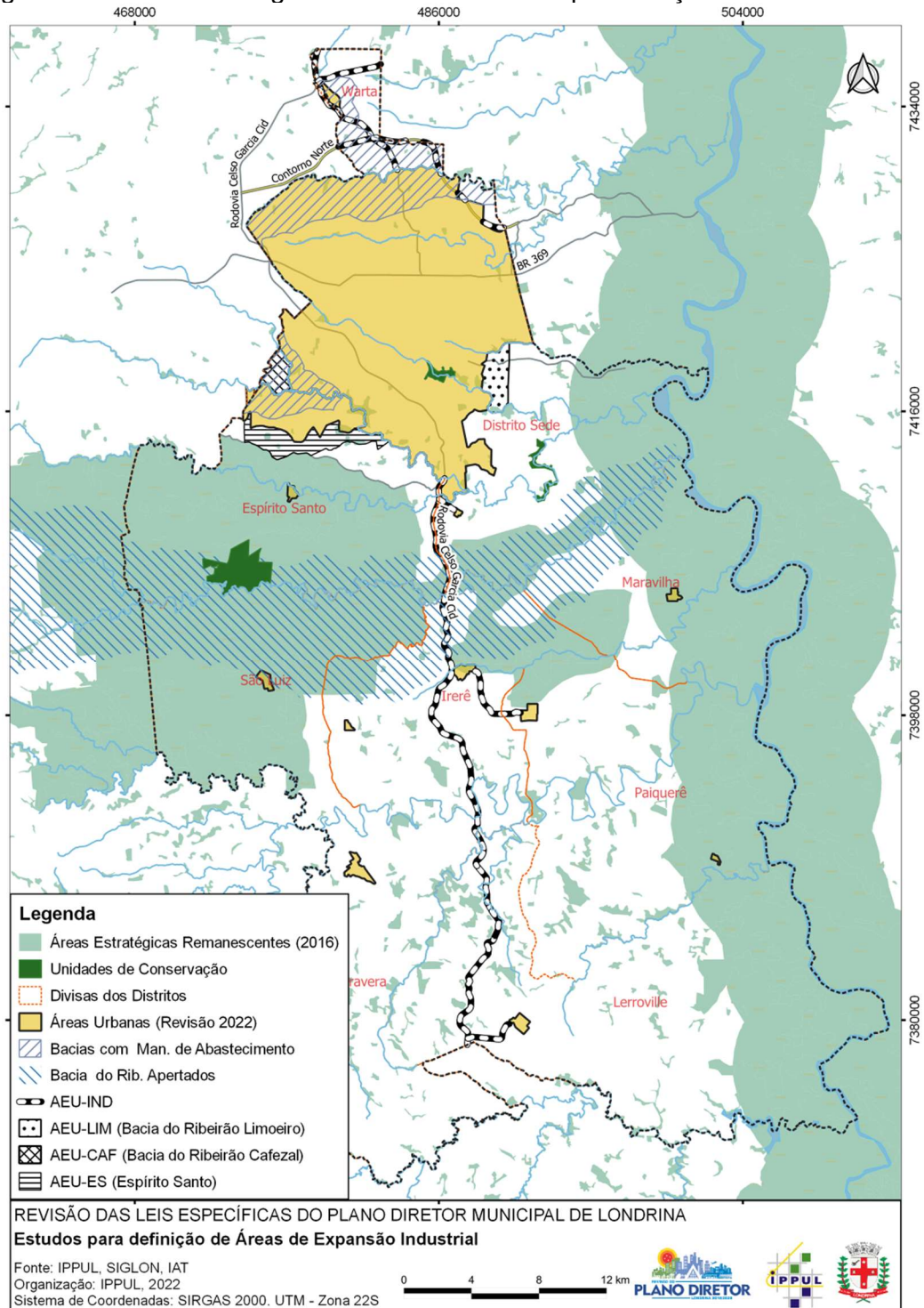
Fonte: IAT. Mapas das Áreas Estratégicas por regional do IAT. Disponível em:

<https://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Dados-e-Info-macoes-Geo-espaciais-Tematicos> acesso em 09/2022.

No site do IAT também estão disponibilizados os arquivos vetoriais em formato SHP, sendo assim possível identificar com precisão as porções definidas na Resolução nº 005/2009 que se aplicam no Município de Londrina, em especial nos trechos rodoviários definidas como AEU-IND, conforme proposta dada na revisão da Lei que a Divisão Territorial do Município de Londrina.

Sobrepondo as camadas vetoriais AEU-IND e de Áreas Estratégicas Remanescentes (2016 – PR)⁵⁵ é possível verificar que sobre a bacia hidrográfica do Ribeirão Apertados há trechos que possuem restrições por se tratar de áreas prioritária para a implantação de corredores de biodiversidade, conforme preconizado pelo órgão estadual. O mapa a seguir apresenta esta constatação.

Figura 69 - Áreas Estratégicas Remanescentes de preservação de Biodiversidade.



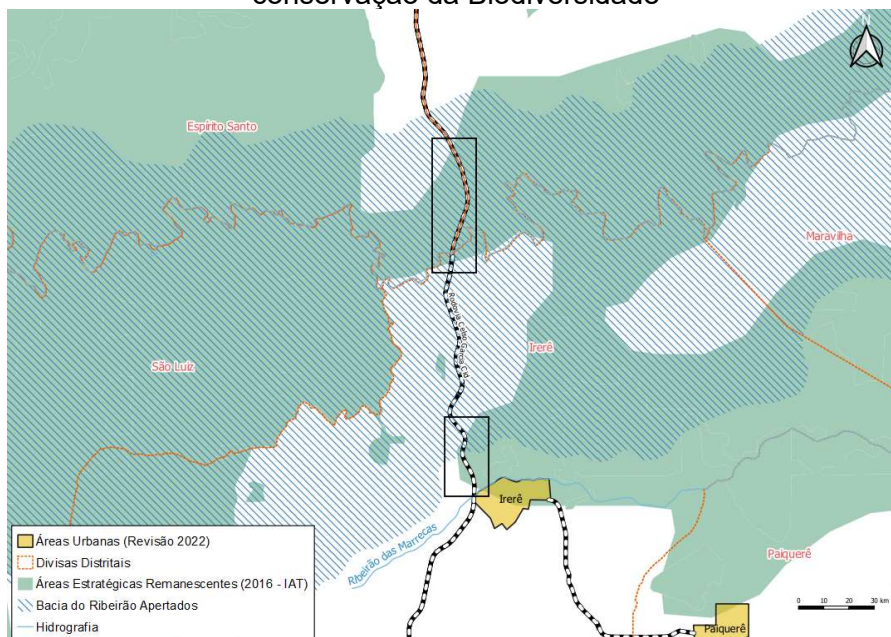
Fonte: IAT, 2016.

No contexto da bacia do Ribeirão Apertados, verifica-se que há dois trechos que devem ser destacados por haver sobreposição da área estratégica de preservação e a Rodovia Celso Garcia Cid – PR-445. Um deles se dá sobre a divisa distrital dos Distritos Espírito Santo e Irerê,

⁵⁵ Camada disponibilizada no site do IAT: <https://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Dados-e-Informacoes-Geoespaciais-Tematicos>

cuja largura é de 2.200 metros, e outro no interflúvio da Bacia do Ribeirão Apertados e a Bacia do Ribeirão das Marrecas até as proximidades da área urbana do Distrito de Irerê, abrangendo a largura de 990 metros. Estas localidades podem ser observadas na figura a seguir.

Figura 70 - Identificação dos trechos da PR 445 com sobreposição da Área Estratégica para a conservação da Biodiversidade



Fonte: IAT / IPPUL, 2022.

Pelo exposto a AEU-IND proposta ao longo da PR 445, deve ser considerar uma faixa de terras destinadas ao corredor de biodiversidade do Ribeirão Apertados, além das Áreas de Preservação Permanente dado ao longo dos corpos hídricos existentes.

Ressalta-se que conforme o trabalho desenvolvido por Adriano Toffolo⁵⁶, no ano de 2009, no Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina (UEL), intitulado “Proposta para conexão de três fragmentos florestais na região sul do município de Londrina-PR, através de técnicas de Geoprocessamento”, verifica-se que foi realizado um estudo para a delimitação a ser dada para o corredor de biodiversidade na bacia do Ribeirão Apertados.

O Trabalho foi realizado com base na resolução do CONAMA nº 9 de 1996 que estabelece corredores de vegetação remanescentes como área de trânsito para a fauna. Conforme a Resolução:

“Art. 1º Corredor entre remanescentes caracteriza-se como sendo faixa de cobertura vegetal existente entre remanescentes de vegetação primária em estágio médio e avançado de regeneração, capaz de propiciar habitat ou servir de área de trânsito para a fauna residente nos remanescentes.

Parágrafo único. Os corredores entre remanescentes constituem-se:

- a) pelas matas ciliares em toda sua extensão e pelas faixas marginais definidas por lei;*
- b) pelas faixas de cobertura vegetal existentes nas quais seja possível a interligação de remanescentes, em especial, às unidades de conservação e áreas de preservação permanente.*

Art. 2º Nas áreas que se prestem a tal finalidade onde sejam necessárias intervenções visando sua recomposição florística, esta deverá ser feita com espécies nativas regionais, definindo-se previamente se essas áreas serão de preservação ou de uso.

⁵⁶ Toffolo, Adriano, Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina (UEL). Proposta para conexão de três fragmentos florestais na região sul do município de Londrina-PR, através de técnicas de Geoprocessamento. 2009

Art. 3º A largura dos corredores será fixada previamente em 10% (dez por cento) do seu comprimento total, sendo que a largura mínima será de 100 m.

Parágrafo único. Quando em faixas marginais a largura mínima estabelecida se fará em ambas as margens do rio.”

O estudo referenciado anteriormente buscou aplicar a metodologia definida na Resolução do CONAMA associada a tecnologias de geoprocessamento, assim como levando em conta o uso existente nas propriedades abrangidas na bacia do Ribeirão Apertados. Conforme informado no resumo do trabalho, este foi feito:

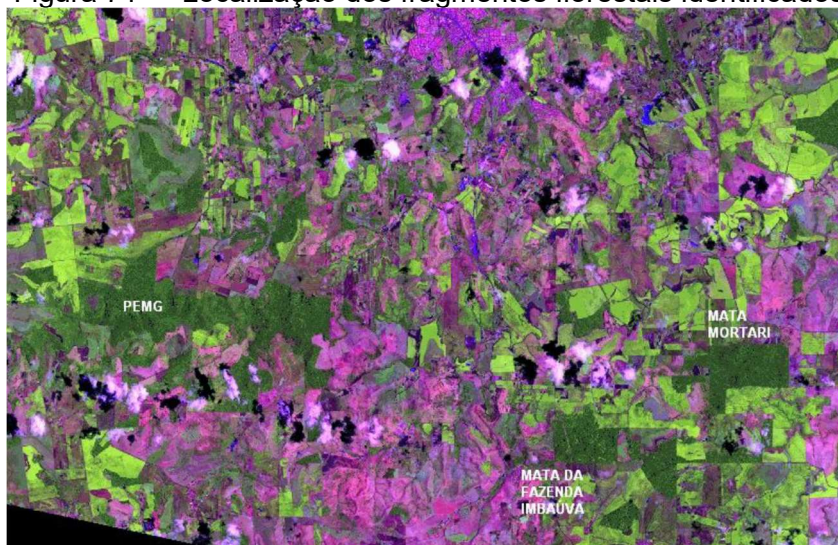
“Utilizando imagens do satélite SPOT-5, bandas 1, 2 e 3, com resolução de 10 metros, foram elaborados mapas de cobertura vegetal e uso do solo no software SPRING. As cartas topográficas rasterizadas, escala 1:50.000, foram também introduzidas no Spring e serviram para a confecção da rede hidrográfica, do mapa de declividade e hipsométrico. A partir da rede hidrográfica foram definidos os limites das áreas de preservação permanente (APPs). Depois de gerados os mapas, projetou-se um traçado reto entre os fragmentos, minimizando a distância entre eles e estabelecendo a largura de 10% do comprimento do corredor. A próxima etapa foi modificar este traçado para que pudesse contemplar as APPs e abranger algumas nascentes, sem aumentar muito o seu comprimento. Por fim procurou-se passar por locais com declividades mais acentuadas e áreas ocupadas por pastagens, evitando as áreas destinadas à agricultura. (Toffolo, 2009, p. 7)”

Importante mencionar que a base para a definição de corredores de biodiversidade são os fragmentos florestais, ou seja, porções de áreas florestadas intercaladas com áreas antropizadas

Toffolo, mencionando outras fontes, relata que no Estado do Paraná estes corredores passaram a ser adotados a partir do ano de 2003 por meio de projetos e estratégias para promover a conexão de formações ciliares com as porções de reserva legal, tendo recebido recursos do Banco Mundial, para a formação dos corredores Araucária, Caiuá-Ilha Grande e Iguaçu-Paraná. Foi uma iniciativa para a consolidação dos corredores e, conseqüentemente, preservação das espécies animais existentes.

Para a definição dos corredores de biodiversidade na Bacia Hidrográfica do Ribeirão Apertados, o pesquisador Toffolo realizou o geoprocessamento a partir de imagens de satélite, identificando as maiores porções florestais na localidade, a saber: a do Parque Estadual Mata dos Godoy, da Mata da Fazenda Imbaúva e da Mata Mortari.

Figura 71 - - Localização dos fragmentos florestais identificados



Fonte: Toffolo, Adriano, 2009.

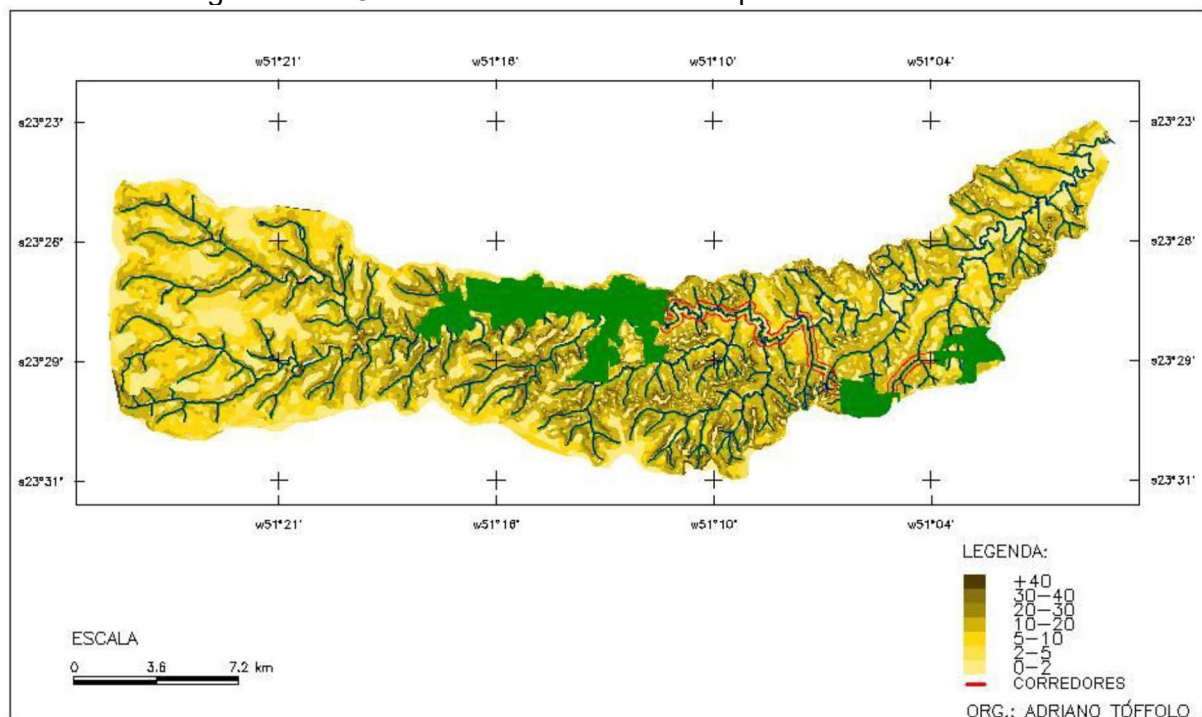
Fez análises relacionando a declividade, hidrografia associadas as Áreas de Preservação Permanente e o uso do solo. Neste sentido forma definidos três critérios:

- Traçado em linha reta entre os fragmentos florestais, estabelecendo a distância, conforme previsto na resolução CONAMA/1996;
- Modificação do traçado para contemplar as APPs, ao longo dos rios e nascentes, sem significativas alterações;
- Adaptação do traçado, seguindo os critérios anteriores, mas com retificação para que o corredor siga localidades com maior declividade.

O resultado do trabalho mostrou que na porção onde se encontra o cruzamento entre a PR 445 e o Ribeirão dos Apertados, ou seja, entre os fragmentos florestais do PEMG e a Fazenda Imbaúva, a distância em linha reta se dá em torno de 7.600 metros. Conforme a Resolução 09/1996 do CONAMMA, que define que o corredor de biodiversidade deve ter 10% do seu comprimento, tem-se que a largura desta faixa é de 760 metros.

O mesmo autor apresenta em seu estudo os resultados obtidos com base nos critérios por ele estabelecido, considerando os cursos dos corpos hídricos, as matas ciliares, as nascentes, associada às condições do relevo com declividade mais acentuada e as atividades desenvolvidas na localidade. Tem-se entre o Parque Estadual Mata dos Godoy e a Mata da Fazenda Imbaúva uma distância ampliada para 8.700 metros. No entanto, segundo o autor, a largura do corredor de biodiversidade poderia ser estreitada, face a literatura apontar que uma distância mínima de 200 metros é suficiente para a circulação segura de animais. A proposta de corredor de biodiversidade proposta pelo autor pode ser visualizada na figura a seguir.

Figura 72 - - Corredor de biodiversidade a partir do curso dos rios



Fonte: Toffolo, Adriano, 2009.

A partir do exposto deve se preconizar a implantação de um corredor de biodiversidade em especial na Bacia do Ribeirão Apertados e na Bacia do Ribeirão das Marrecas.



Tabela 35 – Síntese das proposições referentes requisitos para desmembramento

	Proposta de revisão	Justificativa
Rodovias	- Infraestrutura instalada; e - Reserva da faixa de domínio.	Caso houver a abertura de vias e logradouros públicos, não irá configurar desmembramento.
Áreas verdes	- Respeitar Áreas de Preservação Permanente, Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento; - Respeitar corredores de biodiversidade.	Aplicação das legislações ambientais vigentes.
Lotes resultantes	- Declarados áreas urbanas, à exceção do remanescente que permanecerá rural; - Acesso deverá ser validado pelo órgão responsável pela rodovia.	Adequação à Lei do Perímetro Urbano.
Infraestrutura mínima	- Demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis; - Implantação de acesso ao lote e terraplenagens; - Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial; - Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico; - Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública; - Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta; - Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial.	Infraestrutura compatível com a modalidade de desmembramento.

6.4. ADEQUAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Ao longo do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, foram identificadas diversas situações que demandam a adequação e/ou a regularização do parcelamento do solo. Abaixo serão elencadas as principais:

- Parcelamentos clandestinos;
- Ocupações informais de baixa renda;
- Aprovações ou registro em desconformidade com a legislação vigente;
- Parcelamentos do solo para a finalidade de “chácara” aprovados anteriormente ao ano de 1988.

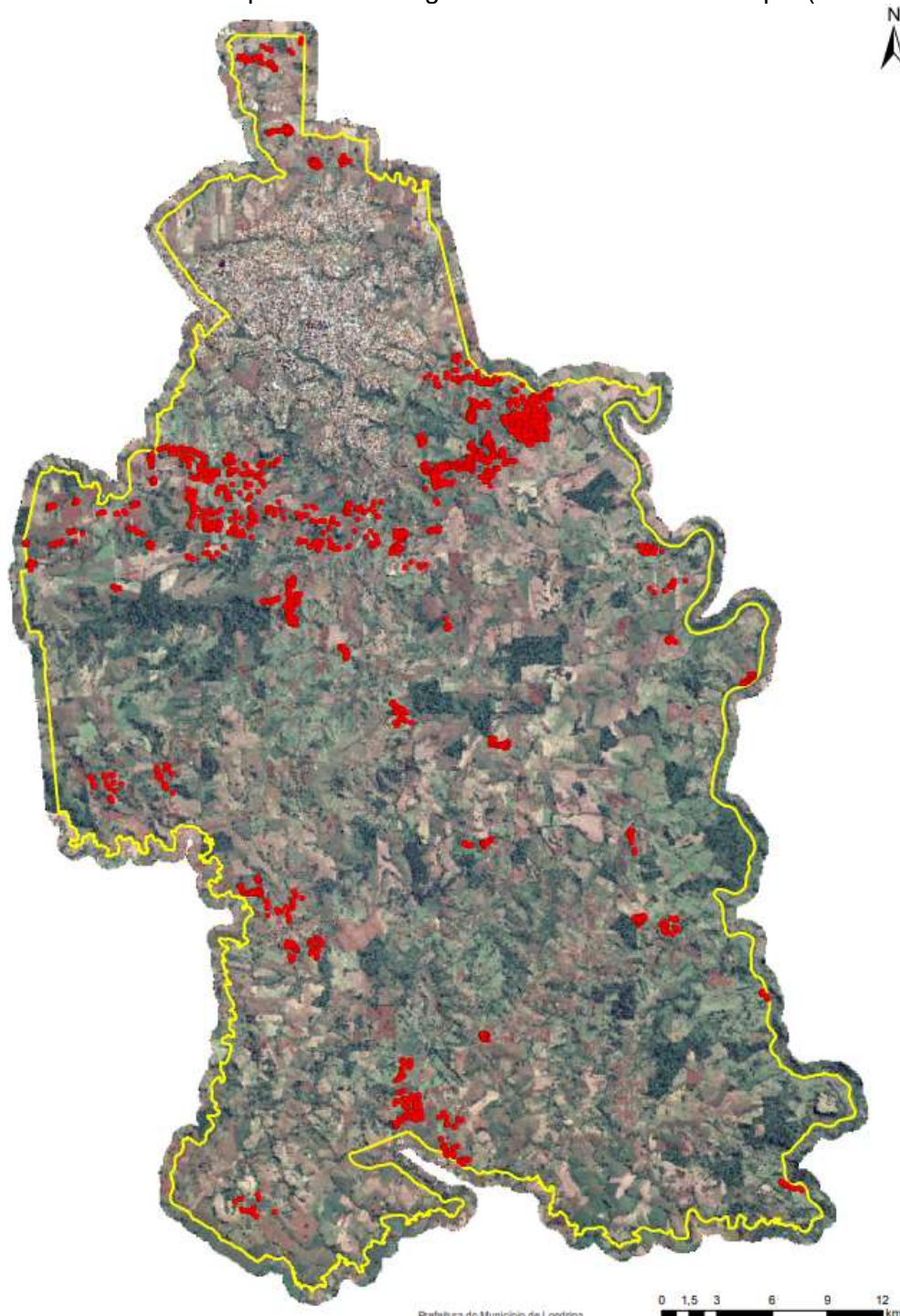
Nos parcelamentos clandestinos, que são àqueles realizados à revelia do poder público, a legislação vigente prevê fiscalização e sanções aplicáveis na área de perímetro urbano. No entanto, ao longo dos anos, também foi observada a ocorrência desses parcelamentos nas áreas rurais do município, principalmente para a finalidade residencial.

Referente às ocupações informais de baixa renda a COHAB-LD desenvolveu um diagnóstico⁵⁷, a fim de proporcionar um avanço na regularização. A aprovação da Lei Municipal nº 13.215/2021 visa a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S – a ser promovida pelo município. Para tanto, a Lei prevê a flexibilização de parâmetros urbanísticos e

⁵⁷ Disponível em https://www1.cml.pr.gov.br:444///docsweb/2021/tramitaproj/PL000262019_144520PL000262019_mapa.pdf.

edifícios referente a legislação vigente com o objetivo de regularizar as ocupações consolidadas, em consonância com a Lei federal nº 13.465/2017.

Figura 73 – Levantamento preliminar de aglomerados rurais no Município (em vermelho)



Fonte: SIGLON, 2019.

O processo de regularização fundiária previsto pela Lei federal contempla desde um diagnóstico de inconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais, até medidas de mitigação e compensação pelos descumprimentos legais. Assim, a partir das diretrizes do Plano Diretor, o município vem buscando aprovar o Projeto de Lei 135/2019 que dispõe sobre as regras de aplicação da REURB-S. Para tanto, foi realizado pelo município levantamento de edificações para identificação de aglomerados rurais com base na imagem de satélite de setembro de 2016, que pode ser visto na figura seguinte.

Ainda, é constado no município a existência de parcelamentos com aprovações ou registro em discordância com a legislação vigente. São áreas dentro do perímetro urbano que passaram



por algum processo de parcelamento do solo, no entanto, com alguma irregularidade. Para estas situações, entende-se pela necessidade de avaliação criteriosa a fim de promover uma regularização com ordenamento jurídico, urbanístico e ambiental, adequados às necessidades da realidade do entorno e justa em relação às penalidades.

Outra situação muito comum no município, e que demandou exaustivamente o IPPUL nos últimos anos, são os parcelamentos do solo para a finalidade de “chácara” aprovados anteriormente ao ano de 1988, que serão abordados no item seguinte.

6.4.1. Subdivisões em chácaras: parcelamentos com infraestrutura deficitária

Aprovadas à luz da Lei Municipal nº 133/1951 (sobre arruamentos, loteamentos e zoneamento em qualquer zona do Município de Londrina), o parcelamento do solo comumente denominado “chácaras urbanas” ou “subdivisão em chácaras”, inicialmente realizado em área rural ou de expansão urbana, foi originalmente planejado para a finalidade agrícola e/ou residencial campestre de baixa densidade, com infraestrutura mínima necessária ao atendimento restrito a este fim.

Com o crescimento da urbanização, as chácaras foram absorvidas pelo perímetro urbano e seus parâmetros construtivos foram gradativamente sendo ampliados pelas legislações até que, com a Lei municipal nº 12.236/2015, ocorreu um elevado aumento de seu potencial de adensamento populacional. Em outras palavras, um lote de chacara com área de 3.000m²⁵⁸, que anteriormente comportava apenas uma unidade habitacional, poderia ser subdividido em lotes menores (média densidade) ou, em outros casos, poderia passar a comportar centenas de unidades habitacionais na forma de um edifício multifamiliar vertical, por exemplo, sem considerar a infraestrutura instalada no local (saneamento, distribuição e dimensão das vias, equipamentos comunitários, entre outros). Portanto, aquela forma original de parcelamento do solo se tornou incompatível com tal crescimento, o que trouxe grave preocupação aos gestores municipais quanto aos riscos de sobrecarga da infraestrutura existente.

De forma similar, os parcelamentos de chácaras aprovados como núcleos residenciais de recreio de baixa densidade em zonas de expansão urbana na vigência da Lei Municipal nº 7.483/1998, visavam criar áreas de transição entre a densidade urbana e a área rural através de ocupações com datas de 2.500m². Assim, o adensamento dessas áreas (através de ocupação com lotes menores, geminadas ou até edifícios verticais) pode se mostrar incompatível com a estrutura existente.

A fim de mitigar tais riscos, a Administração Municipal vem adotando, desde 2017, mecanismos de controle já previstos em legislações anteriores. A Lei municipal nº 1.794/1970, que autorizou o Executivo “a aceitar o parcelamento da subdivisão da Fazenda Palhano, já efetuado pelo seu primitivo proprietário, independentemente de seu enquadramento à legislação vigente”, em seu artigo 2º faz a seguinte ressalva:

“Art. 2º A aceitação referida no artigo 1º visa apenas regularizar, junto à Prefeitura, as alienações parceladas já consumadas e não implica em renúncia, pelo Município, do direito de, oportunamente, impor as normas de arruamento, zoneamento, loteamento e outras normas urbanísticas, de acordo com a legislação respectiva.”

Criada com a finalidade de regulamentar a utilização de lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais prevendo a transferência de áreas ao domínio público e implantação de infraestrutura, a Lei municipal nº 4.195/1988 reiterou os princípios de mitigação previstos na Lei municipal nº 1.794/1970 e em seu artigo 1º decretou que:

⁵⁸ Conforme § 3º do Art. 137 da Lei Municipal nº 133/1951.



“Art. 1º Os lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais ainda não regularizados perante a Prefeitura Municipal, bem como as áreas resultantes de subdivisões anteriores a esta lei, cujos percentuais necessários à utilização urbana não foram transferidos ao Município, e nos quais se pretenda implantar ou realizar subdivisão, ficam sujeitos às mesmas exigências dos loteamentos e arruamentos, tanto com relação às transferências de áreas como à implantação de serviços e obras de urbanização.”.

Portanto, a partir do momento em que se pretende alterar o uso de um lote originalmente rural para a finalidade urbana, é imprescindível a adequação da infraestrutura existente a fim de torna-la compatível com o adensamento populacional previsto para a localidade, seja na ampliação do sistema de circulação, na implantação do sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto ou no atendimento da região pelo transporte coletivo e pelos equipamentos urbanos (praças, escolas, postos de saúde, etc.).

Em 2018, o Município editou o Decreto nº 577, que pode ser visto no item 7.7 dos anexos, que regulamenta o procedimento de aprovação de subdivisão e anexação nos termos das Leis Municipais nº 1.794/70, nº 4.195/88 e nº 11.672/2012. Segundo o artigo 4º do Decreto:

“Art. 4º. Na hipótese de incidência de diretrizes sobre a área, o requerimento de subdivisão e/ou anexação será negado, devendo o interessado requerer a expedição de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, nos termos do Art. 8º. da Lei 11.672/2012.”.

Tal medida fez com o IPPUL, “órgão responsável pela definição, classificação, emissão e aprovação das diretrizes viárias obrigatórias em novos parcelamentos de solo para fins urbanos”, de acordo com o Art. 9º da Lei do Sistema Viário Municipal, fosse amplamente demandado pela Secretaria Municipal de Obras em processos de aprovação de subdivisão e anexação, ou até mesmo de aprovação de projetos de edificações, com a finalidade de informar as diretrizes viárias e urbanísticas existentes para essas áreas consideradas como já parceladas, mas que demandam alguma forma de regularização para sua utilização com finalidade urbana. Para atender a essas situações com rigor e agilidade, em 2019, a Gerência de Planejamento Físico-Territorial do IPPUL elaborou o levantamento prévio⁵⁹ de áreas parceladas como “chácaras urbanas” presentes no Município. O resultado pode ser visto na figura seguinte.

De acordo com o artigo 7º do Decreto Municipal nº 577/2018, nestes termos:

“Art. 7º Para fins de aceitação e regularização das subdivisões de lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais, anteriores à 19 de dezembro de 1988, deverão ser obedecidos os seguintes procedimentos, nos termos das Leis Municipais 1.794/70 e 4.195/88:

§1º. Os requerimentos de subdivisão e/ou anexação de lotes deverão ser encaminhados ao IPPUL para análise da incidência de diretrizes urbanísticas e viárias, bem como para a definição de normas de arruamento, zoneamento e outras condicionantes de implantação de serviços e/ou obras de urbanização, visando a regularização da subdivisão.

§2º Em se tratando de lotes com área igual ou inferior a 5.000m², deverá ocorrer a transferência ao Poder Público Municipal, das vias públicas que incidirem sobre o lote.

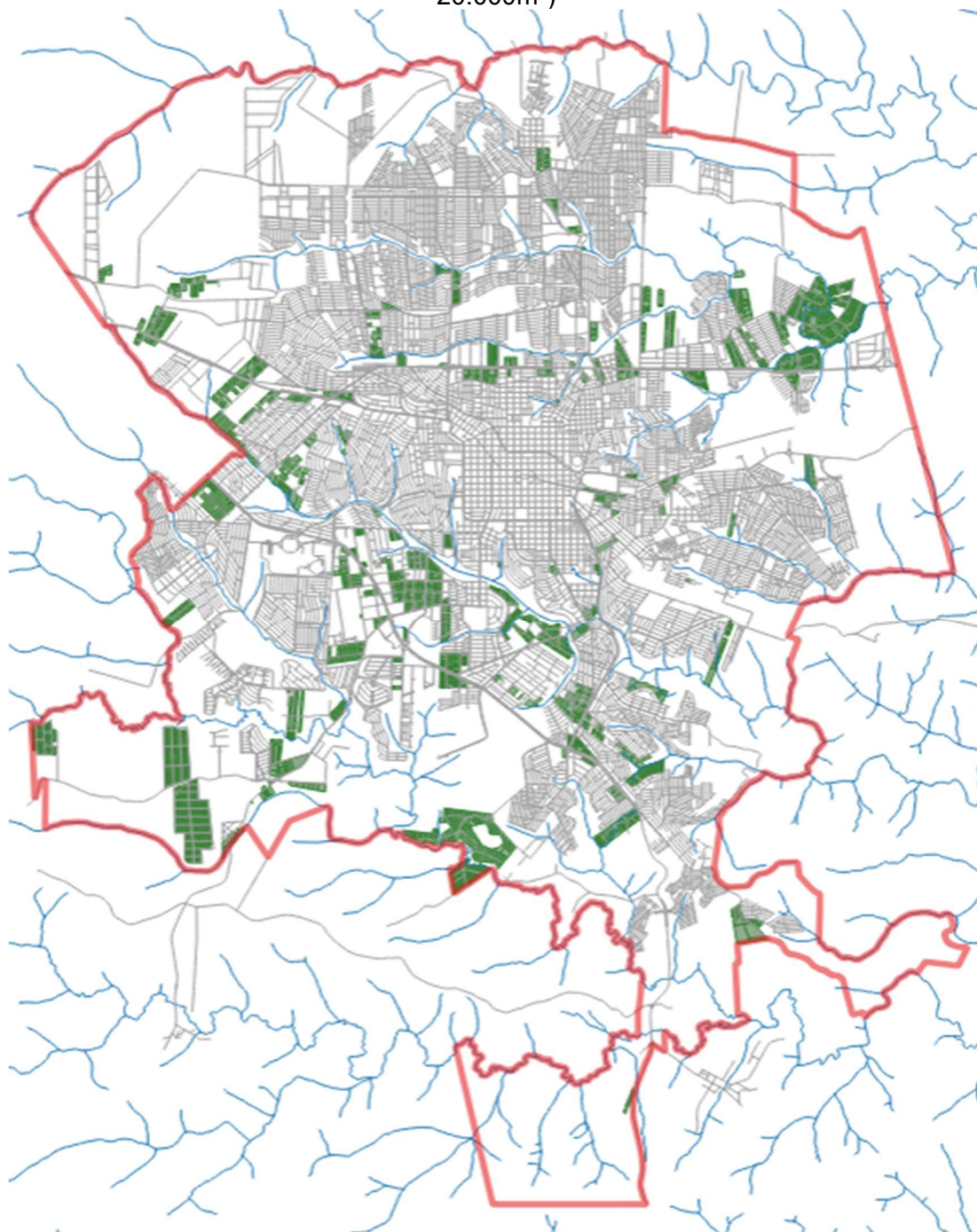
§3º No caso dos lotes com dimensões superiores a 5.000m² e inferiores a 20.000m², serão transferidas ao domínio público, além das vias, as áreas destinadas a fundo de vale, se houver, até um percentual máximo de 20% (vinte por cento) da área total do lote.

§4º Quando se tratar de lotes com área superior a 20.000m², as áreas a serem transferidas ao domínio público obedecerá ao disposto no Art. 39 da Lei municipal 11.672/2012.

§5º É também obrigação do proprietário do imóvel a execução de serviços e obras de infraestrutura.”

⁵⁹ Considerando as atribuições das secretarias municipais, este trabalho deverá ser revisado e validado pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, instância de licenciamento dos parcelamentos, através de Decreto do Executivo.

Figura 74 – Levantamento prévio de áreas parceladas como chácaras (áreas com menos de 20.000m²)



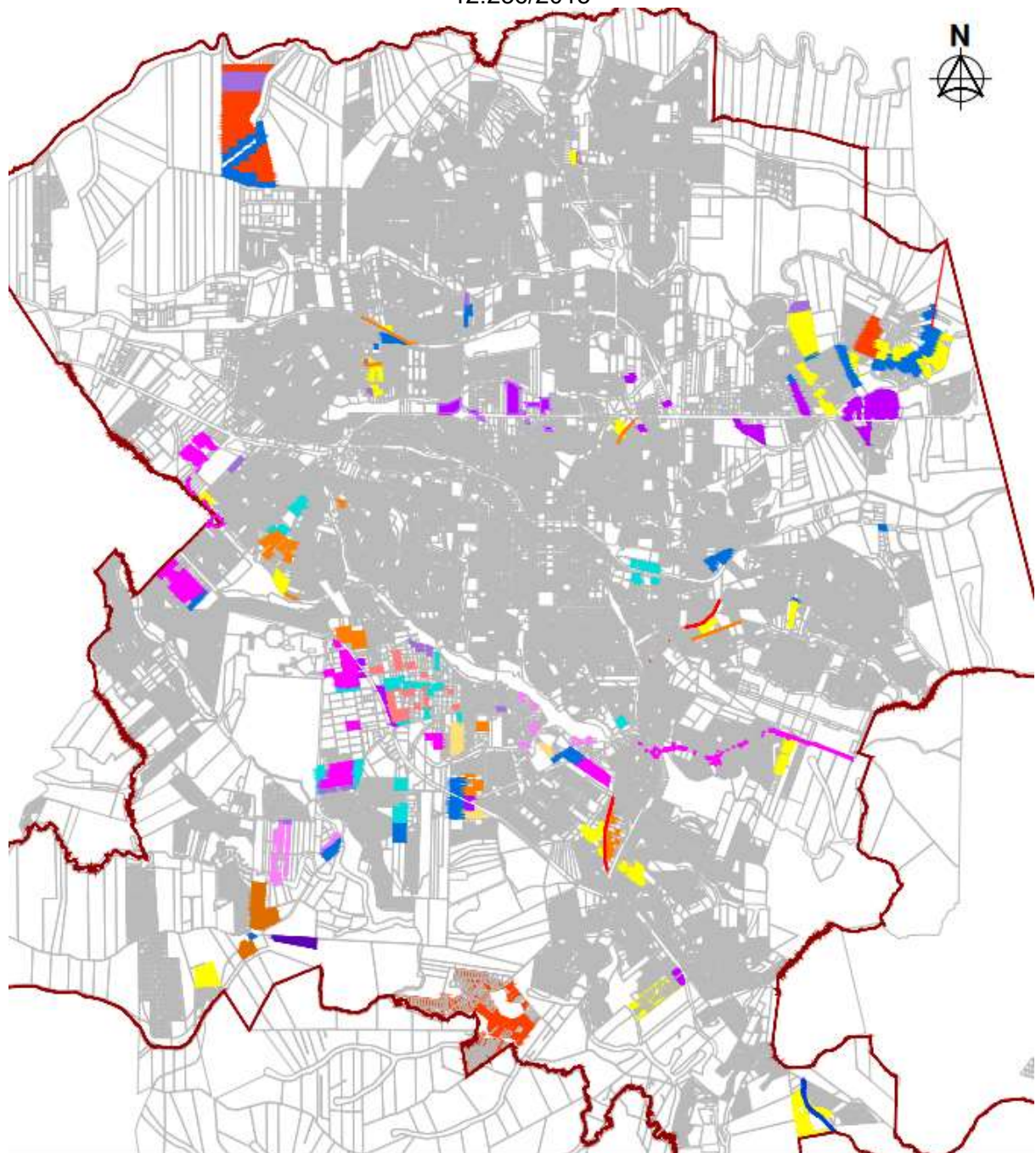
Fonte: IPPUL, 2019.

Ou seja, conforme já estava previsto pela Lei municipal nº 4.195/1988, quando se pretende realizar a utilização de lotes para finalidade urbana, ficou estabelecido que o conjunto de áreas a ser transferido para o domínio público, bem como a infraestrutura a ser implantada e que ficará a expensas dos proprietários dos imóveis, se dará de acordo com sua metragem quadrada. Assim, os que contenham área superior a 20.000m² ⁶⁰, serão enquadrados nos moldes dos loteamentos normais e estarão sujeitos aos dispositivos da Lei municipal nº 11.672/2012 quanto à transferência de áreas ao Município. Já para os lotes com área inferior a 20.000m², em que haverá apenas a doação das vias incidentes sobre o lote e das áreas de fundo de vale, ocorrerá seu enquadramento em modalidade designada pelo IPPUL como de “regularização” e que será descrita mais adiante.

⁶⁰ Lotes com área igual a 20.000m² serão tratados conforme o § 2º do Art. 7º do Decreto Municipal nº 577/2018.

Posteriormente, cruzou-se os dados do mapeamento anterior com o zoneamento determinado pela Lei municipal nº 12.236/2015, o que resultou no mapa síntese da figura a seguir.

Figura 75 – Cruzamento de dados das áreas parceladas como chácaras com a Lei municipal nº 12.236/2015

**LEGENDA****COM PERMISSÃO PARA RMV**

ZR-4	ZC-3	ZC-7
ZR-7	ZC-4	ZR-3 (a partir de Coletora A)
ZR-8	ZC-5 (MISTO)	ZI-2 (45% ZR-3)
ZR-9	ZC-6 (MISTO)	PERÍMETRO URBANO

SEM PERMISSÃO

ZR-1
ZR-2
ZR-6

HIERARQUIA VIÁRIA

VIA ANEL DE INTEGRAÇÃO
VIA ESTRUTURAL
VIA ARTERIAL
VIA COLETORA A

Fonte: IPPUL, 2021.



Como resultado, que pode ser visto na Figura 75, foram identificadas as áreas com alto potencial de adensamento e, conseqüentemente, com maior potencial de sobrecarga da infraestrutura existente. Assim, foi necessário que o IPPUL relacionasse esses parcelamentos para elaboração do traçado esquemático das diretrizes macroviárias incidentes sobre as chácaras, de acordo com os parâmetros previstos nas Leis Municipais nº 11.672/2012 e nº 12.237/2015, Lei do sistema viário.

Como diagnóstico obteve-se que, na grande parte dos casos, a infraestrutura existente nesses parcelamentos é considerada deficitária, ou seja, insuficiente para suprir as demandas de adensamento previstas pela Lei de uso e ocupação do solo vigente, sendo indispensável a promoção de sua adequação urbanística. Para esses casos, constatou-se a necessidade de elaboração de procedimento de licenciamento urbanístico específico, visto que possuem requisitos urbanísticos diferentes da de uma gleba que ainda não recebeu nenhum tipo de parcelamento.

6.5. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

A Lei Municipal nº 5.495/1993 que dispõe sobre a criação do IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, reiterada pela Lei Geral do Plano Diretor Lei Municipal 13.339/20022, define diversas competências relacionadas ao parcelamento do solo como ação de produção do espaço urbano.

“Art. 137. O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL – é o órgão de pesquisa e planejamento dos aspectos físico-territoriais e socioeconômicos da realidade municipal e tem como competências:

I – avaliar as áreas mais adequadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e conjuntos habitacionais com a concordância da respectiva secretaria e órgãos municipais afetos;

II – analisar Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado pelo interessado para instrução de processos, projetos de lei e demais hipóteses de incidência do instrumento;

III – definir e expedir as diretrizes para o uso e parcelamento do solo, o traçado das quadras e dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e de preservação das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;

IV – elaborar, analisar, coordenar ou, caso melhor atenda o interesse público, contratar, com a observância do regramento da Lei nº 8.666/93 e demais pertinentes à matéria, a elaboração de projetos arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, de mobiliário urbano e de preservação do patrimônio histórico e ambiental;

V – analisar projetos e programas de infraestrutura urbana e sobre eles emitir pareceres e relatórios;

VI – monitorar a implantação do Plano Diretor e desenvolver estudos, pesquisas, propostas, projetos e planos setoriais necessários à sua permanente atualização;

VII – promover estudos e elaborar projetos e planos setoriais de recuperação e revitalização de áreas, ruas e vias públicas;

VIII – promover estudos e pesquisas no campo de planejamento urbano e agrário e do direito urbanístico e agrário;

IX – promover estudos e elaborar projetos e planos físico-territoriais relacionados à Região Metropolitana de Londrina;

X – promover o planejamento do sistema viário, do trânsito e do transporte, bem como promover estudos, elaborar projetos, plano de mobilidade e emitir pareceres sobre mobilidade urbana, em conformidade com a legislação urbanística;

XI – propor medidas, projetos e programas que visem garantir o planejamento e o desenvolvimento municipal integrados;

XII – realizar levantamento de uso e ocupação do solo para fins de cadastro técnico, promovendo a permanente atualização da base cartográfica do município;

XIII – realizar pesquisas e acompanhamento da evolução e transformação do município com a organização de estrutura interna de geoprocessamento aplicada ao planejamento urbano;



XIV – realizar o geoprocessamento dos dados municipais visando subsidiar políticas públicas, acompanhar a aplicação dos instrumentos urbanísticos e o desenvolvimento urbano e o uso do solo rural; e

XV – desenvolver projetos e programas, articular fontes de financiamento para captação de recursos, bem como acordos de cooperação e parcerias junto a entidades que possam disponibilizar recursos voltados ao desenvolvimento sustentável do município.”

A lei municipal nº 11.672/2012 reforça a importância do planejamento urbano no processo de aprovação de parcelamento do solo e define que o IPPUL é responsável pela tramitação dos processos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica (CPVT) e Diretrizes Urbanísticas Básicas, fases iniciais do processo de Licenciamento Urbanístico dos loteamentos urbanos.

Tanto os processos de CPVT quanto os de Diretrizes Urbanísticas terminam com a emissão de uma “certidão” e uma planta contendo as seguintes informações mínimas necessárias à posterior aprovação do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras:

Tabela 36 – Resumo das informações mínimas da CPVT e Diretrizes urbanísticas básicas

INFORMAÇÕES	
CPVT	<ul style="list-style-type: none"> • Dados da área objeto do parcelamento; • Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso); • Caracterização da área objeto do parcelamento (elementos que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente e suas respectivas ações); • Inserção Urbana - existência de loteamento vizinhos; • Parecer da Secretaria Municipal de Educação; • Informações a respeito da existência de áreas de praças no entorno; • Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.); • Indicação da existência de vias públicas de acesso e sua identificação; • Indicação aproximada do sistema viário previsto com definição da hierarquia, descrição do perfil das vias e observações gerais de acordo com as legislações vigentes; • Requisitos urbanísticos complementares (apenas para CPVT na modalidade Condomínio Urbanístico, Condomínio Urbanístico de Chácaras de Lazer ou Condomínio Urbanístico Industrial);
DIRETRIZES URBANÍSTICAS BÁSICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Dados da área objeto do parcelamento; • Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso); • Indicação de condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas; • Diretrizes Ambientais com indicação de Áreas de Preservação Permanente, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes; • Indicação das vias com capacidade de suporte pelo transporte coletivo; • Indicação da demanda gerada por equipamentos comunitários, existência de unidades no entorno com capacidade de absorção ou necessidade de provimento; • Áreas ambientais, áreas não edificáveis e faixas sanitárias; • Vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário urbano, a serem respeitadas; • Hierarquia viária e descrição do perfil das vias; • Localização, dimensionamento e geometria das áreas destinadas aos equipamentos comunitários comunitário (área institucional) e das áreas livres (praça); • Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.).

Fonte: IPPUL, 2022.



Para a emissão de todas essas informações, os processos de diretrizes urbanísticas, necessitam transcorrer minimamente pelas seguintes secretarias, coordenado pelo IPPUL:

- Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação
- Secretaria Municipal do Ambiente
- Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização
- Secretaria Municipal de Educação – SME

Em 20 de março de 2017, com a aprovação do Decreto Municipal nº 357, houve a regulamentação de transferência de tramitação de processos do sistema SIP para o Sistema Eletrônico de Informações – SEI, sistema oficial de processos e procedimentos administrativos e de gestão do conhecimento no âmbito da Administração Direta e Indireta do Município de Londrina, conforme o estabelecido no Decreto Municipal nº 1.219 de 21 de setembro de 2015.

Os processos SIP de Diretrizes Urbanísticas, uma vez que necessitavam de protocolos de documentação em formato físico (papel), se tornaram volumosos e seu deslocamento entre órgãos da PML deixava o trâmite moroso, fazendo com que a aprovação fosse mais demorada que o necessário. Em 2018 os processos de Diretriz Urbanística foram, gradativamente, sendo digitalizados e transferidos para o sistema SEI, tornando-os mais céleres. A redução do tempo para aprovação no sistema SEI, ou seja, entre a data do protocolo e a data de aprovação dos processos foi de, aproximadamente, 60%, em média.

A consulta às diversas secretarias envolvidas no processo de diretrizes urbanísticas também deixou de ser sequencial e passou a ser parcialmente simultânea pelo sistema SEI, o que contribuiu para reduzir o tempo dos processos. Nesse sentido, o Decreto Municipal nº 357/2017 também criou o CADIL – Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamento, como órgão de assessoramento para análise e aprovação de loteamentos urbanos, que reúne as secretarias para analisar e discutir em conjunto as melhores soluções para cada novo loteamento.

No início, o CADIL teve designados representantes do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL e dos seguintes órgãos e secretarias municipais com poderes para deliberar acerca das exigências técnicas necessárias para a aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos:

- Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – CMTU;
- Autarquia Municipal de Saúde – MAS;
- Secretaria Municipal de Educação – SME;
- Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS;
- Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA e;
- Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP.

Ainda que seu nome seja “Comissão de Análise de Diretrizes Urbanísticas de Loteamentos”, no início o CADIL analisava somente os processos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, documento que antecede a Diretriz Urbanística de Loteamento. Após dois anos de funcionamento do CADIL, e a partir da avaliação quanto à eficácia da comissão, o IPPUL concluiu que tais análises seriam mais efetivas se acontecessem durante o processo de Diretriz Urbanística.

Para tanto, ocorreu a consulta aos membros do CADIL quanto à viabilidade da proposta e, assim, elaborado o Decreto Municipal nº 494, de 22 de abril de 2020, regulamentando tal alteração. Com este decreto, apenas a consulta à Secretaria Municipal de Educação ainda continuou a ocorrer nos processos de CPVTs, a fim de emitir considerações técnicas acerca da demanda escolar gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Art. 9º da Lei Municipal nº 11.672/2012. Contudo o CADIL assumiu uma fase mais coerente otimizando a mobilização de



recursos humanos para avaliar uma intenção mais concreta de loteamento representada pelo processo de Diretriz Urbanística.

Com o Decreto Municipal nº 494/2020, o CADIL passou a ter as seguintes finalidades:

- I. Agilizar a tramitação da análise e tramitação dos projetos de parcelamento do solo urbano, através de discussões prévias e indicações técnicas sobre as condicionantes para definição do sistema viário, implantação dos equipamentos públicos e comunitários e para espaços livres de uso público, que subsidiarão o IPPUL na elaboração de Diretriz Urbanística Básica para aprovação de loteamentos e/ou de sua regularização;*
- II. Elaboração do Plano Municipal de Áreas Públicas, para fins de identificação das demandas dos órgãos e serviços públicos e planejamento das áreas institucionais, nos termos do Art. 41 da Lei Municipal nº 11.672/2012;*
- III. Propor a expedição de instruções normativas pertinentes.”*

Destacamos que por meio do referido decreto também teve início a participação da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação - SMOP e, posteriormente, com o Decreto Municipal nº 712/2020, a participação da Companhia Municipal de Habitação - COHAB, ambas fundamentais no tipo de análise proposta à comissão. Além disso, estabeleceu o conteúdo mínimo de análise de cada secretaria para a emissão das diretrizes.

As atribuições de cada órgão no CADIL são assim definidas pelo referido Decreto:

“Art. 7º. É de competência da(o):

I - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL – coordenar e moderar as discussões dos projetos submetidos à aprovação do colegiado, sintetizar as considerações técnicas prestadas e emitir documentação técnica necessária à emissão de Diretrizes Urbanísticas;

II- Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – emitir considerações técnicas acerca do dimensionamento das vias, demanda por transporte coletivo, capacidade de suporte e, demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos da Lei Municipal nº 5.496, de 27 de Julho de 1993;

III - Autarquia Municipal de Saúde – A.M.S. – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades de saúde no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

IV - Secretaria Municipal de Educação – SME – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Arts 9º e seguintes da Lei Municipal nº 11.672/2012, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

V - Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades socioassistenciais no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

VI - Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA – emitir considerações técnicas acerca da existência de áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes, bem como expedir diretrizes ambientais sobre o parcelamento do solo e sobre o Plano de Arborização do loteamento, nos termos das Leis Municipais 11.471/2012 e 11.996/2013, devendo obrigatoriamente conter avaliação sobre os seguintes estudos:

a) avaliação sobre o laudo de sondagem,

b) carta de declividade; e

c) mapa de aptidão apresentado na Licença Prévia.

VII - Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – SMOP – emitir considerações técnicas acerca das condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições



construtivas, bem como demais considerações pertinentes à aprovação e registro do loteamento urbano; e

VIII - Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP – acompanhar as demandas por equipamentos comunitários levantadas pelos membros do CADIL e a execução da reserva da área institucional, de acordo com o planejamento definido pelo órgão colegiado, coordenando a elaboração e a execução do Plano Municipal de Áreas Públicas, nos termos de sua competência regimental prevista na Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

IX - Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD - emitir considerações técnicas acerca dos projetos, programas e empreendimentos destinados à habitação de interesse social, quanto aos incentivos previstos no Art. 39 e demais da Lei Municipal 11.672/2012, informações a respeito de equipamentos comunitários e imóveis de propriedade da COHAB-LD no entorno, bem como demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos das Leis Municipais nº 11.672/2012 e nº 12.236/2015, Lei Municipal nº 1.008, de 26 de agosto de 1965 e demais legislações aplicáveis.”.

6.5.1. Diretrizes Ambientais

Em 2020, através da tramitação de processos de Diretriz Urbanística em terreno com diversas áreas com ocupação sujeita à restrição construtiva, o IPPUL realizou consulta à Procuradoria do Município demonstrando que os pareceres da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMA – não traziam elementos suficientes para atestar os vícios proibitivos de parcelamento.

De acordo com o Parecer Jurídico – PGM nº 17/2020, “os aspectos ambientais estão indissociáveis das limitações urbanísticas e do ordenamento territorial (referidos na norma legal – artigo 5º, inciso XII da Lei Orgânica do Município) e as restrições ambientais compõem o arcabouço das limitações urbanísticas e do ordenamento territorial. “

De acordo com a Lei municipal nº 11.471/2012⁶¹, em seus Artigos 116 e 117, as Diretrizes Urbanísticas devem ser precedidas das Diretrizes Ambientais e deverão ser estabelecidas restrições de uso nos seguintes casos:

- Nas várzeas, nascentes ou afloramentos de água, naturais ou não;
- Nos morros, morretes e encostas de declividade variável associados a solos pouco profundos, exposição rochosa ou pedregosidade, e o seu entorno, definida de acordo com as condições locais;
- No entorno de parques, remanescentes de vegetação natural e de unidades de conservação;
- e
- Nas áreas especificadas no Zoneamento Ambiental.

Ainda de acordo com o Parecer Jurídico – PGM nº 17/2020, “as Diretrizes Ambientais, em relação ao parcelamento do solo, contemplariam a análise das normas e critérios técnicos e legais aplicáveis à área objeto do parcelamento e que devem orientar a elaboração do projeto urbanístico, tais como a existência de constituintes ambientais de interesse de preservação, de áreas restritas e/ou restritivas etc.”.

Deste modo, é necessário que a documentação apresentada pelos empreendedores ao poder público durante o licenciamento urbanístico ofereça informações suficientes a fim de subsidiar a emissão das Diretrizes Ambientais e, conseqüentemente, a elaboração do projeto urbanístico.

O Código Ambiental do Município de Londrina aprovado em 2012 (Lei Municipal 11.471/2012) ampliou as atribuições da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA,

⁶¹ Disponível em <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2012/web/LE114712012consol.html>.



especialmente em relação aos loteamentos urbanos. Segundo denota-se do Art. 116, e emissão de Diretrizes Urbanísticas deverá ser precedida das Diretrizes Ambientais elaboradas pela SEMA. Observa-se, portanto, que a atribuição da SEMA nos processos de diretrizes se elastece, deixando apenas de manifestar-se, mediante Pareceres Técnicos, sobre a existência de óbices ambientais, passando também a elaborar método/cálculo/mensuração de impactos causados pelo loteamento para definição de medidas preventivas, mitigadoras ou de compensação em caso de impermeabilização do solo em loteamentos.

No entanto, a experiência na tramitação de processos desde então demonstra que as diretrizes ambientais emitidas pela SEMA necessita de aprimoramento na delimitação de áreas não loteáveis/edificáveis, ainda que os recursos sejam limitados para a realização de vistorias em volume demandado. Como medida aprimoramento, a SEMA pode requerer estudos complementares sobre os impedimentos ambientais ao loteamento, a fim de subsidiar sua análise técnica com maior precisão e instrumentalizar as diretrizes urbanísticas do IPPUL sobre a demarcação realista das áreas com restrições ambientais.

Deste modo, pretende-se evitar ao máximo os equívocos de projeto e execução de obras em áreas protegidas ou onde as condições impeditivas ao parcelamento do solo sejam de caráter sanitário e de segurança pública.

Por outro lado, entende-se que não seja necessário o Estudo de Impacto Ambiental ou de Vizinhança em caso de novos loteamentos em razão da inteligência da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Código Ambiental do Município. As leis municipais definem medidas de compensação e mitigação já na fase de aprovação de Diretrizes Urbanísticas, em observância às restrições ambientais específicas de cada localidade e suprimindo as deficiências do entorno em relação às conexões viárias, serviços públicos e infraestrutura urbana, áreas livres e equipamentos comunitários.

6.5.2. Demanda por Equipamentos Comunitários

O texto original da lei de parcelamento previa que a demanda escolar deveria ser estimada a partir da ocupação projetada do novo empreendimento. Com a edição do texto pela Lei Municipal nº 12.470/2016), a demanda passa a ser definida a partir da previsão do número total de habitantes do novo empreendimento. No caso de impossibilidade ou indefinição do número de unidades habitacionais previstas, o IPPUL deve informar à Secretaria Municipal de Educação a densidade máxima permitida pelo zoneamento, critério este que será utilizado para o cálculo da demanda educacional.

Nos processos de Diretrizes Urbanísticas de Loteamento, o número de unidades habitacionais tem sido informado pelos loteadores como uma estimativa distante da realidade pretendida, que depende de maior definição do projeto do empreendimento, geralmente consolidado na etapa de aprovação do loteamento.

Visto isso, a própria legislação determina que antes da aprovação do loteamento, a Secretaria Municipal de Educação deverá confirmar se a demanda apresentada no projeto de loteamento confere com a demanda apresentada na fase de Diretriz Urbanística.

Na fase de diretriz urbanísticas também são indicadas as demandas de atendimento pelos equipamentos de saúde e de assistência social. Contudo, na impossibilidade de absorção da demanda prevista pelos equipamentos existentes, as secretarias responsáveis indicam o interesse na reserva de terreno na região, para incremento de novas ofertas e eventual necessidade de edificação. Portanto, trata-se de uma previsão que não pode ser estimada de forma precisa nessa etapa inicial do licenciamento urbanístico. Além disso, a reserva de áreas públicas para determinado equipamento só pode ocorrer após a execução do loteamento, no registro dessas áreas.



Assim, verificou-se que a demanda escolar, de assistência social e de saúde eram inócuas na fase de diretrizes visto que deveriam ser confirmadas na fase de aprovação do parcelamento do solo.

Como proposta, a demanda por equipamentos comunitários gerada pelo novo parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser estimada na fase de diretriz urbanística, a partir do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir. Dessa forma, é dispensada a consulta às secretarias de educação, saúde e assistência social nessa etapa do licenciamento urbanístico. Assim, no momento da aprovação do parcelamento do solo, em que é consolidada geração de unidades residenciais, as secretarias deverão ser consultadas, para confirmação da demanda inicialmente estimada, e indicação das respectivas contrapartidas.

Em relação a infraestrutura urbana necessária ao atendimento por equipamentos comunitários, a Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – CMTU é consultada na fase de diretriz urbanística para emitir considerações técnicas acerca do dimensionamento das vias, demanda por transporte coletivo e capacidade de suporte. Da mesma forma, essa análise depende da consolidação da estimativa de unidades residenciais e da avaliação dos projetos executivos de infraestrutura urbana, apresentados na fase de aprovação do parcelamento do solo.

Para a emissão das informações mínimas necessárias à posterior aprovação do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras, é proposto que os processos de diretrizes urbanísticas necessitam transcorrer minimamente pelas seguintes secretarias, coordenado pelo IPPUL:

- Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação;
- Secretaria Municipal do Ambiente.

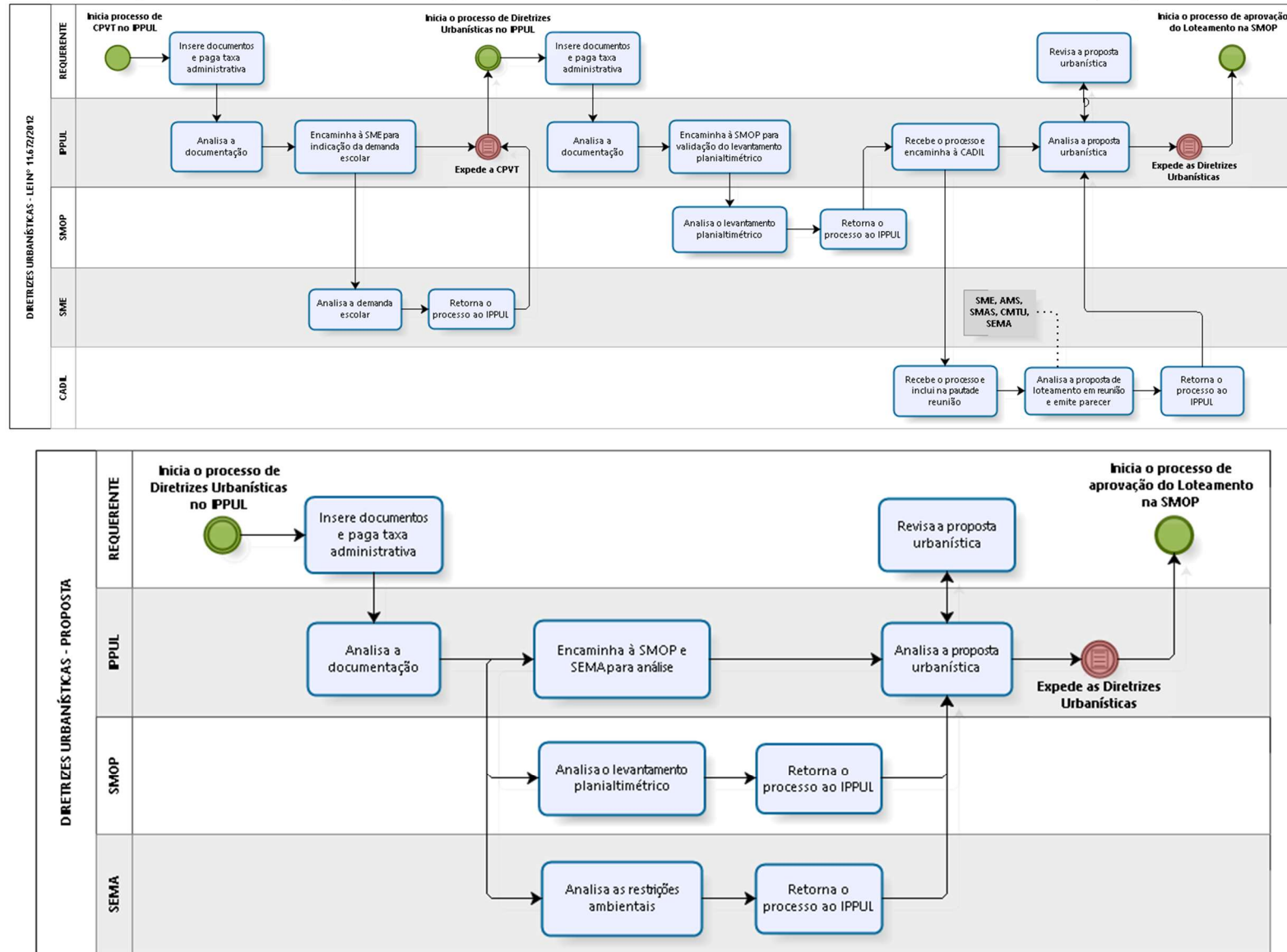
O procedimento continua sendo composto por dois documentos base: uma certidão e a planta da proposta urbanística elaborada pelo requerente e aprovada pelo IPPUL.

Tabela 37 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes urbanísticas básicas

INFORMAÇÕES	
DIRETRIZES URBANÍSTICAS BÁSICAS	<ul style="list-style-type: none">• Dados da área objeto do parcelamento;• Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso);• Indicação de condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas;• Diretrizes Ambientais com indicação de Áreas de Preservação Permanente, faixas sanitárias, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes;• Indicação das vias com capacidade de suporte pelo transporte coletivo;• Indicação do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir;• Áreas ambientais, áreas não edificáveis e faixas sanitárias;• Vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário urbano, a serem respeitadas;• Hierarquia viária e descrição do perfil das vias;• Localização, dimensionamento e geometria das áreas destinadas aos equipamentos comunitários (área institucional) e das áreas livres (praça);• Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.).

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 76 – Comparação entre procedimentos de emissão de diretrizes urbanísticas *atual x proposto*



Fonte: IPPUL, 2022.

6.5.3. Licenciamento urbanístico de áreas públicas

Nos casos de parcelamento do solo de áreas de domínio público, considerando que não há geração de unidades residenciais, nem destinação de áreas institucionais, o processo de licenciamento seguiria um procedimento diferenciado, denominado diretrizes urbanísticas simplificadas.

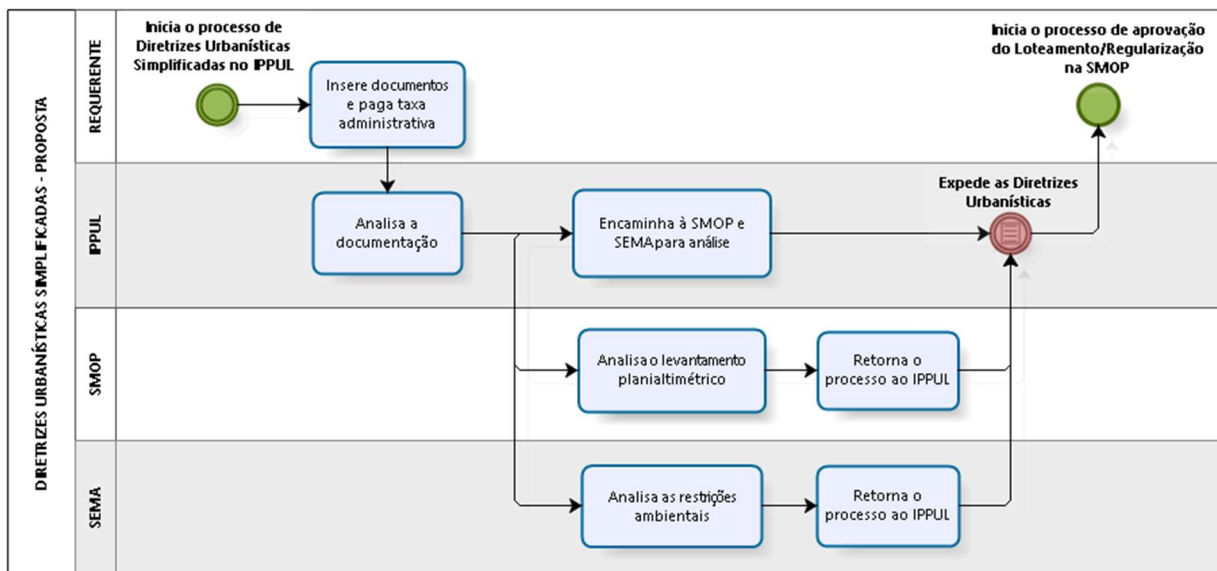
Tal procedimento, seria composto por dois documentos base: uma certidão e uma planta esquemática. A certidão compreende informações mínimas, e a planta informa as diretrizes macroviárias incidentes sobre a área em análise e da área destinada à praça. O traçado das diretrizes macroviárias será apresentado de forma esquemática, a fim de ser consolidado na fase de aprovação do parcelamento do solo, a partir dos projetos executivos.

Tabela 38 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes urbanísticas simplificadas

INFORMAÇÕES	
DIRETRIZES URBANÍSTICAS BÁSICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Dados da área objeto do parcelamento; • Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso); • Indicação de condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas; • Diretrizes Ambientais com indicação de Áreas de Preservação Permanente, faixas sanitárias, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes; • Vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário urbano, a serem respeitadas; • Hierarquia viária e descrição do perfil das vias; • Localização, dimensionamento e geometria das áreas livres (praça); • Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.).

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 77 - – Procedimentos de emissão de diretrizes urbanísticas simplificadas



Fonte: IPPUL, 2022.



6.5.4. Procedimento de Adequação e Regularização Urbanística

Como demonstrado anteriormente, pode-se identificar que os loteamentos Parque Jamaica, Parque Residencial Aurora, Jardim Sabará, Gleba Fazenda Palhano (área compreendida entre a Rodovia Celso Garcia Cid e Rua Constantino Pialarissi), Estância Ibirapuera, Gleba Lindóia e Gleba Primavera (ambas na região da Rua Ébio Ferraz de Carvalho) entre outros, enquadram-se como áreas não parceladas ou parceladas como “chácaras urbanas” e possuem alto potencial de adensamento. Conseqüentemente, quando de sua utilização para fins urbanos, ocorre alteração de demanda por infraestrutura urbana.

Esse movimento intenso de transformação do solo que teve seu parcelamento originário como rural/campestre ou de baixa densidade para maior densidade pode ser verificado na quantidade de respostas do IPPUL em processos administrativos que tratam dessas áreas. Conforme mencionado anteriormente, após emissão do Decreto Municipal nº 577/2018, o IPPUL foi amplamente demandado pela Secretaria Municipal de Obras com a finalidade de informar sobre diretrizes viárias e urbanísticas existentes nessas áreas. Assim, para fins de aplicação do artigo 7º do referido Decreto, nos casos que se enquadram nos parágrafos 2º e 3º, formulou-se o documento chamado “Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para fins de Regularização” ou “CPVT de Regularização”.

Trata-se de documento derivado da CPVT prevista pela Lei municipal nº 11.672/2012, porém, em moldes mais simplificados e com trâmite mais ágil. Enquanto a CPVT “padrão” destina-se à implantação de um novo loteamento urbano, a “CPVT de Regularização” restringe-se a informar a complementação de infraestrutura urbana necessária à utilização urbana, mais especificamente, a indicação de diretrizes viárias complementares que incidam sobre as chácaras em questão. Assim, a necessidade de abertura de novas vias públicas resulta em subdivisão para municipalização de áreas, de modo a ajustar o parcelamento ao zoneamento (e adensamento) vigente.

Tal procedimento, que vem sendo adotado pelo IPPUL desde abril de 2018 é composta por dois documentos base: uma certidão e uma planta esquemática. A certidão compreende as informações previstas pelo artigo 11 da Lei municipal nº 11.672/2012, e a planta informa as diretrizes macroviárias incidentes sobre a área em análise⁶². Dessa forma, com base no levantamento dos loteamentos de chácaras com potencial de adensamento, optou-se por indicar o traçado esquemático das diretrizes macroviárias incidentes sobre essas áreas, a fim de consolidá-las neste processo de revisão das leis complementares à Lei municipal nº 13.339/2022.

Neste sentido, com as mudanças previstas na nova lei de parcelamento, as áreas resultantes de parcelamento de chácaras seguiriam procedimento diferenciado, denominado diretrizes urbanísticas simplificadas, em consonância com o previsto pela Lei municipal nº 4.195/1988.

Com a aplicação do procedimento das “CPVTs de Regularização” ocorreu ainda a identificação de outra situação de irregularidade que compreende aos lotes em perímetro urbano, menores que 20.000m², com matrícula posterior a 1988, que não passaram por processo regular de parcelamento do solo. Para estes casos, o IPPUL tem respondido às diretrizes urbanísticas em relação ao lote origem, entretanto, a continuidade do processo junto à Secretaria Municipal de Obras tem encontrado dificuldades em razão de que o lote origem resultou em diversas matrículas de proprietários diferentes.

Quanto às situações de lotes irregulares com matrícula posterior a 1988, recomenda-se que o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA) avalie cada caso e critérios que precisam de atualização na legislação urbanística.

⁶² Por se tratar de CPVT de Regularização, a etapa de diretrizes urbanísticas é dispensada ficando a aprovação do projeto vinculado ao primeiro documento.



Com base em cada situação, poderá ser criado um procedimento de regularização que contemple contrapartidas compensatórias às inadequações, ao adensamento operante e à legislação vigente, sem no entanto, perder de vista as penalidades aplicáveis.

O GTPA foi instituído pelo Decreto nº 444/2022, por força da Lei Estadual nº 15.229/2006, com o objetivo de assegurar a produção, atualização, monitoramento e compartilhamento de informações indispensáveis à implementação do conjunto de leis que integram o Plano Diretor Municipal de Londrina, abordando aspectos da eficácia e eficiência de sua implementação. Deve elaborar o Relatório de Avaliação do Plano Diretor a ser apresentado nas Conferências Públicas de revisão do Plano Diretor a cada três anos.



6.6. ANEXOS – CADERNO TÉCNICO 5

6.6.1. Contribuições ETM - SME

20/09/22, 11:23

SEI/PML - 4895541 - Despacho Administrativo



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 107639 /2020

Requerentes: IPPUL

Assunto: Colaboração técnica da ETM no processo de revisão das Leis Específicas do PDML 2018/2028

Em resposta ao Ofício nº 139/2020-IPPUL (4403778) e considerando estudos para revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina, a Secretaria Municipal de Educação apresenta proposta para alteração da Lei de Parcelamento de Solo (Lei nº 11.672/2020 e alterações), no que dispõe quanto à demanda escolar oriunda de novos loteamentos e necessidade de construção de módulo escolar, como obrigação imputada ao loteador:

Proposta de alteração da Lei de Parcelamento de Solo

INDICADOR	LEI 11.672/2012	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
Porcentagem de habitantes	Art. 9º: <i>III - ...20% do EF</i> <i>IV - ... 20% da EI</i>	Art. 9º: Inciso III: ... 16% do total de habitantes Inciso IV - excluir	Considerando Censo Demográfico/2010-IBGE, o número de crianças do município na faixa etária de 0 a 10 anos, cujo atendimento escolar é de competência do Município nas etapas da Educação Infantil e no Ensino Fundamental-I é de 16% . É necessário adequar a porcentagem do atendimento da demanda escolar da população do loteamento a esse percentual.
Distância no raio do loteamento	Art. 9º: <i>Incisos III e IV: Traçado um círculo de 800 m de raio centrado na área a parcelar...</i>	Art. 9º: Inciso III: Traçado um círculo de 1km de raio centrado na área a parcelar...	Considerando a distância referência entre a residência do aluno e a unidade escolar utilizada pelas políticas de transporte público e transporte escolar do município, a saber: carteira de passe a partir de 1,5km e transporte escolar partir de 2km; Considerando estudos para implantação de novas unidades escolares, deve-se otimizar a aplicação de recursos públicos, sem comprometer o atendimento da demanda escolar; É necessário ampliar a distância do raio para considerar vagas em unidades do entorno do empreendimento e indicação de novas construções
Unidades no raio do loteamento	Art. 9º: <i>Incisos III e IV: ... deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar que atenda a demanda, construída e em funcionamento, (...)</i>	Art. 9º: Inciso III: deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar em funcionamento ou prevista em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados, que atenda a demanda da educação infantil e do ensino fundamental	Esta alteração propõe a inclusão de parte do texto do Decreto nº 494/2020 (§2º do Art. 2º), que considera unidades escolares previstas em novos loteamentos aprovados. Considerando que essas unidades previstas podem comportar ampliação ou ter vagas disponíveis, promovendo otimização na indicação de módulos escolares.
Obrigação a executar	Art. 9º: <i>Incisos III e IV: ... se será necessária a ampliação e/ou implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es)...</i>	Art. 9º: Inciso III: ...se será necessária a implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es). A obrigação também pode compreender em ampliação ou adequação de unidade já existente.	Considerando loteamentos onde a demanda escolar será suprida por vagas disponíveis em unidade escolar existente, mas é necessária adequação visto a necessidade de se ajustar a estrutura física da unidade às normas do Código de Obras do Municípios, Vigilância Sanitária e Corpo de Bombeiros, faz-se necessário contemplar adequação de unidades escolares na lei.

Londrina, 21 de dezembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Rosana Daliner Acosta Marchese, Assessor(a) Administrativo**, em 21/12/2020, às 15:43, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Tereza Paschoal de Moraes, Secretário(a) Municipal de Educação**, em 22/12/2020, às 14:34, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4895541** e o código CRC **FAC93AE4**.

Referência: Processo nº 84.001222/2020-19

SEI nº 4895541

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=5568513&infra... 1/1



6.6.2. Contribuições ETM - AMS



Oficina 8 - Lei de Uso e Ocupação do Solo Documento Preparatório

CAPÍTULO III

Dos Equipamentos Comunitários

Art. 1. A Unidade de Saúde localizada no território de abrangência onde a área objeto de parcelamento do solo estiver inserida deverá ter capacidade suficiente para absorver o aumento da demanda por assistência à saúde, considerando-se como incremento de demanda toda a população estimada residente do empreendimento, respeitando-se os princípios do Sistema Único de Saúde da universalidade, equidade e integralidade, assegurados pela Lei Orgânica da Saúde nº 8080/90.

Art. 2. Após análise técnica, caso inexistam condições de absorver a nova demanda em saúde, a Autarquia Municipal de Saúde indicará a contrapartida a ser cumprida pelo empreendedor na diretriz urbanística e na aprovação do parcelamento do solo.

§1º A contrapartida de que trata o caput deste artigo terá a base cálculo definida pela Autarquia Municipal de Saúde, considerando-se a totalidade de indivíduos residentes no empreendimento, de acordo com estimativa simples do número de unidades habitacionais e estimativa demográfica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, órgão responsável pela captação, sistematização e divulgação de dados demográficos em território nacional, admitindo-se como pagamento de obrigação:

- I. A ampliação de Unidade de Saúde já existente;
- II. A reforma ou adequação de Unidade de Saúde existente;
- III. A doação de terreno (SPL), em caso de existir recurso destinado para a construção de nova Unidade de Saúde na região onde se localizará o empreendimento imobiliário;
- IV. O pagamento em pecúnia.

§2º. Os projetos arquitetônicos e complementares, em casos de ampliação, reforma ou adequação, serão fornecidos pelo empreendedor, observadas as especificações definidas pela Autarquia Municipal de Saúde, devendo constar no cronograma físico de execução do serviço de obras os prazos para a entrega dos projetos aprovados, bem como para sua execução.

§3º. Para a necessidade de ampliação de Unidade de Saúde existente, deverá obedecer às especificações técnicas da Autarquia Municipal de Saúde, exigências do Corpo de Bombeiros, da Vigilância Sanitária e demais órgãos e instituições cabíveis, em cumprimento às Leis vigentes.

§4º. Ficam desobrigados a suprir a demanda em saúde os parcelamentos do solo industriais, comerciais e de serviços, cabendo os Parágrafos deste Artigo exclusivamente a empreendimentos imobiliários que contemplem uso domiciliar (misto ou exclusivo).



6.6.3. Contribuições ETM - SMAS



Oficina 8 - Lei de Uso e Ocupação do Solo Documento Preparatório

CAPÍTULO III

Dos Equipamentos Comunitários

Art. 3. Considerando o potencial de geração de demanda dos empreendimentos para as políticas públicas de assistência social, sobrepondo-se ao planejamento de expansão das referidas políticas, podendo gerar a necessidade de implantação de ofertas e atendimento, ou a instalação de novos equipamentos públicos, o empreendedor deverá mitigar tais impactos com contrapartidas conforme avaliações técnicas indicadas nos processos afetos e na forma desta lei.

Art. 4. As unidades ofertantes de serviços, programas e projetos da Política de Assistência Social do município de Londrina localizadas no território de abrangência da área objeto de parcelamento do solo deverão ter capacidade técnica e estrutural instalada suficiente para absorver o aumento da demanda.

Art. 5. Nas regiões em que a Secretaria Municipal de Assistência Social apontar que a demanda a ser gerada pelo empreendimento não poderá ser absorvida pelas ofertas já instaladas, deverá ser apontada a forma de se definir a contrapartida a ser cumprida pelo empreendedor na diretriz urbanística e na aprovação do parcelamento do solo, com base na média de atendimento a 33% das famílias como potenciais usuárias, tendo em vista o padrão identificado de famílias referenciadas a esta política no município de Londrina em relação ao número total de domicílios no município apurados pelo IBGE, considerando:

- a) A construção de nova unidade de CRAS/CREAS/SCFV/Inclusão Produtiva/ Acolhimento;
- b) A ampliação de unidade de serviços, programas, projetos existentes no território;
- c) A reforma ou adequação de prédio existente, baseado em fórmula de cálculo compensatório;
- d) O pagamento em pecúnia.

§1º A contrapartida de que trata o caput deste artigo terá a base cálculo definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social e regulamentada por decreto próprio, respeitando os índices e dados oficiais aplicáveis à política afeta, bem como os dados da Vigilância Socioassistencial.

§2º Nos casos em que o objeto de parcelamento do solo se resume a uma área de empreendimento de interesse social, deverá obrigatoriamente haver contrapartida, apontando-se a prioridade entre as alíneas a) a d) do caput.

§3º O valor previsto na alínea “d)” do caput deverá ser calculado de forma a garantir a capacidade técnica e/ou estrutural necessária à absorção do aumento da demanda pelo empreendimento.



6.6.4. Contribuições ETM - SMOP

20/09/22, 12:53

SEI/PML - 7899452 - Despacho Administrativo



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 66065 /2022

Ao IPPUL

Primeiramente, destacamos que loteamento e condomínios são institutos diferentes.

Os loteamentos são regidos pela lei 6.766/79, podendo ser abertos ou fechados.

No loteamento fechado ou de acesso controlado apenas o lote individualizado é de propriedade do morador, com possibilidade de fechamento do perímetro do loteamento por cerca ou muro e acesso controlado, podendo as vias e espaços públicos do empreendimento terem seu uso limitado aos proprietários de lotes, mediante permissão ou concessão de uso pelo Município, sendo que os impostos, taxas e as despesas de manutenção de serviços comuns é rateada entre os proprietários dos lotes. Os loteamentos fechados (ou loteamentos de acesso controlado) foram regulamentados pela Lei nº 13.465/2017, que incluiu os parágrafos 7º e 8º ao artigo 2º, da Lei 6.766/79, conforme segue:

Art. 2º ... omissis ...

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de *imóvel autônomo* ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º Constitui *loteamento de acesso controlado* a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Os condomínios, por seu turno, são regidos pela Lei nº 4.591/64 e neles toda a área do empreendimento é privativa, a qual é dividida entre os proprietários, com partes privativas de uso exclusivo (denominadas unidades autônomas), e partes ideais de uso comum dos condôminos.

Com relação ao condomínio de Lotes, ressaltamos os dispositivos incluídos no código civil pela Lei nº 13.465/2017:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º *Aplica-se*, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre *condomínio edilício* neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Foi também incluído o seguinte na Lei nº 6.766/79:

Art. 2º ... omissis ...

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de *imóvel autônomo* ou de *unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes*.

Art. 4º ... omissis ...

§ 4º No caso de *lotes integrantes de condomínio de lotes*, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos semelhantes, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, atuando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

O Município de Londrina, inicialmente, disciplinou a figura do loteamento fechado pela Lei nº 6.033/1994, e posteriormente pela Lei de Parcelamento de Solo Urbano nº 7.483/1998, nos seguintes termos:

Art. 5º Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

XXI - loteamento é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes;

XXII - loteamento fechado é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar;

CAPÍTULO V - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 56. É admitida a implantação de loteamentos, fechados com acesso controlado ao público em geral, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições:

I - o empreendedor deverá encaminhar pedido de consulta, indicando o lote, sua intenção e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta Lei para parcelamentos;

II - o empreendimento deve localizar-se no perímetro urbano ou em Zonas Especiais, com área de declividade inferior a 30% (trinta por cento), observados os pareceres dos órgãos ambientais;

III - a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

a) adequar-se ao estabelecido na Lei do Sistema Viário e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

b) poder ser inscrita num círculo de 500m (quinhentos metros) de diâmetro e obedecer às diretrizes do sistema viário, não ultrapassando distância máxima de 350,00 metros entre suas ruas de contorno;

c) existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública de 15m (quinze metros) de largura, com espaço livre de revoa mínimo de 15,00 metros, medidos a partir do alinhamento predial, que poderá ser constituído de lotes edificáveis externos às áreas fechadas;

d) quando o conjunto de dois ou mais loteamentos fechados com área máxima de 60.000,00m² cada um, atender às condições estabelecidas nos itens "b" e "c" acima, será dispensada a rua entre uma das divisas dos mesmos lotes e suas ruas de contorno deverão dar continuidade às ruas do loteamento anterior;

e) não será permitida a subdivisão em áreas inferiores ao lote urbano mínimo determinado pelos Zoneamentos, sendo: 500m² para R1; 360m² para R2; 250m² para R3; 360m² para R4; 360m² para R5 e 1000m² para I1;

f) existirem, nos pontos de controle, praças externas para acesso de veículos, com área totalizando 1% (um por cento) da área do lote, computável na Área de Praça e devendo conter um círculo mínimo de 15m (quinze metros) de diâmetro;

g) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração;

h) as áreas destinadas a equipamentos comunitários públicos ou uso institucional, (3%) bem como as de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto da concessão de uso por parte do Poder Público, devendo estas localizar-se externamente; e

i) quando o lote estiver contíguo a loteamento que não passou pelo processo de concessão de uso de áreas públicas, a área a ser fechada deve observar o disposto nesta Lei quanto ao comprimento das quadras.

IV - a entidade concessionária deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada, ainda que na forma de condomínio, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão;

V - a concessionária deve-se comprometer a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamentos, e:

a) o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=8943799&infra... 1/2



20/09/22, 12:53

SEI/PML - 7899452 - Despacho Administrativo

- b) os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor;
- c) a manutenção, a limpeza das vias e das áreas públicas internas, externas e de fundo de vale;
- d) a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público para entrega ao serviço de limpeza pública; e
- e) a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais.
- VI - do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do loteamento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento; e
- VI - o Poder Público e as concessionárias deverão ter acesso ao loteamento fechado independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados.

A Lei Municipal nº 11.672/2012 revogou a lei acima mencionada, passando a prever a existência de uma espécie que passou a denominar de **condomínio urbanístico**:

Art. 5º Para os efeitos desta lei, são adotadas as seguintes definições:

XIX - condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 65. É admitida a implantação de condomínios urbanísticos com acesso controlado ao público em geral, desde que atendidas às disposições legais vigentes e às seguintes condições:

I - o empreendedor deverá encaminhar pedido de consulta, indicando o lote, sua intenção e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

II - as áreas destinadas ao uso público, em condomínios urbanísticos, devem estar situadas fora do perímetro fechado podendo a autoridade licenciadora situar-se em outro local dentro do perímetro urbano;

III - a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

a) obedecer às diretrizes do sistema viário, não ultrapassando distância máxima de 350,00m (trezentos e cinquenta metros), entre suas ruas de contorno;

b) existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura;

c) quando existir uma ou mais ruas na sua somatória cujas distâncias não ultrapassarem a 350,00m (trezentos e cinquenta metros), entre alinhamentos prediais não se aplicam às exigências da alínea anterior;

d) não será permitida, a divisão em áreas inferiores, às datas determinadas pelos zoneamentos;

e) existirem, nos pontos de controle de acesso ao condomínio, **pragas e/ou áreas verdes externas** à área de fechamento para acesso de veículos, com área totalizando, no mínimo, 1% (um por cento) da área loteável, computável como área de praça pública e devendo conter um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro; e

f) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento.

IV - Nos casos de lotes confinados ou lindeiros a acidentes geográficos que obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, serão permitidos condomínios urbanísticos ultrapassando a distância estabelecida de 350m (trezentos e cinquenta metros), limitados às diretrizes do sistema viário.

Art. 69. Os proprietários das unidades autônomas devem constituir **pessoa jurídica devidamente regularizada**.

Art. 70. A pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, deve **comprometer-se com a preservação e manutenção das áreas objeto de concessão, quando for o caso, e das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:**

I - o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

II - os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto, em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do empreendimento, respeitada a legislação em vigor;

III - a manutenção, limpeza das vias e das áreas públicas internas de fundo de vale, se for o caso;

IV - a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público, para entrega ao serviço de limpeza pública;

V - a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;

VI - a manutenção de arborização, das áreas verdes e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal, para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município de Londrina.

Condomínios são institutos jurídicos do Código Civil, e devem ser regulamentados nas legislações municipais, principalmente a obrigatoriedade de ser constituído em área já parcelada.

"Condomínio urbanístico", portanto, não se confunde com "loteamento de acesso controlado".

Quanto aos questionamentos:

1. Qual era o trâmite aplicado para a concessão de uso de logradouros públicos aos loteamentos fechados parcelados na vigência da Lei municipal nº 7.483/98? Por quais instâncias da PML esse trâmite transitava. Resposta : Alguns tinham lei municipal específica de concessão, poucos assinaram a escritura de concessão porque não cumpriram a obrigação de Decreto de Aceitação, condição legal para a concessão.
2. Qual o modelo de contrato utilizado para essa concessão?R. Não há modelo, cada um foi feito de um jeito.
3. Quais os encargos das concessionárias relacionados à infraestrutura previstas pelos contratos?R. manutenção por conta do loteamento.
4. Quais as penalidades previstas pelos contratos em caso de descumprimento desses encargos? Várias
5. Demais informações relacionadas ao tema que possam vir a ser úteis para a revisão da legislação. R. Devem existir as 2 modalidades de ocupação do solo, sendo que loteamento com controle de acesso deve ser algo amplo e com variações de controle.

Londrina, 01 de junho de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **Margareth de Almeida Pongelupe, Diretor(a) de Loteamentos**, em 03/06/2022, às 13:13, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **7899452** e o código CRC **EF864442**.

Referência: Processo nº 84.002588/2022-77

SEI nº 7899452

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=8943799&infra... 2/



6.6.5. Contribuições ETM - COHAB

20/09/22, 12:58

SEI/PML - 5668252 - Despacho Administrativo



DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 566 /2021

Ao IPPUL,

Em atendimento ao solicitado no Despacho Administrativo nº 1662/2021 (5600589), encaminhamos os seguintes mapas:

1. Mapa (dwg e pdf) (5668112) (5668099) do empreendimento HIS, de iniciativa da COHAB-LD, no Lote 267A/268 REMANESCENTE da Gleba Ribeirão Cambé, aprovado em 05/04/2019 e registrado com o nome de Residencial Jequitibá;

2. Informamos que existe um Concurso no Ministério de Desenvolvimento Regional – MDR sobre eficiência energética e a COHAB-LD apresentou a área no trecho do traçado do Contorno Norte como proposta para implantação do resultado desse concurso, cujo projeto vencedor será criado por profissionais liberais. Informamos também que outra proposta para essa área é a implantação de lotes urbanizados, nos mesmos moldes do Residencial Jequitibá, que se encontra ainda em estudo preliminar, conforme croqui anexo (5668323).

3. A área denominada "Aparecidinha" localizada próximo ao Jardim São Jorge é uma área particular com ocupação de 670 famílias. Foi criado pelo poder público municipal o Decreto nº 1546 de 3/12/2019 que declara essa área de utilidade pública e interesse social e autoriza a desapropriação do imóvel, processo esse ainda em trâmite. As famílias serão remanejadas de forma parcial, e depois de executados os lotes urbanizados, retornarão ao local.

4. Com relação a demais informações solicitadas no despacho administrativo 1032/2021 (5358116) segue:

Mapas de Ocupações Irregulares (5634271) e EHS (5634297):

Despacho (4430698) Anexos 1 e 2 do **Diagnóstico e Proposições da COHAB-LD**, recebidos pelo IPPUL em 2018 e anexados novamente nesse processo.

Em relação a aplicação no Município de Londrina do programa federal "Casa Verde Amarela" e seus impactos na legislação de parcelamento do solo não temos como informar, pois trata-se de um novo programa ainda em fase de regulamentação e após novas orientações a COHAB-LD fará as adequações através de decretos em suas resoluções para aplicar em suas parcerias.

Conforme já apresentado no **Diagnóstico e Proposições da COHAB-LD** segue a lista das legislações referentes à Política Habitacional do Município:

- Lei 10.278/2007 – Cria o Conselho (CMHL) e o Fundo Municipal de Habitação de Londrina (FMHL), este vinculado ao Executivo Municipal por meio da Secretaria de Governo;
- Lei 10.637/2008 - Plano Diretor Municipal – artigos 40 a 42;
- Lei 7.756/2009 - Desfavelamento;
- Lei 10.730/2009 e 10.850/2009 - PMCMV e exigência de atestado da COHAB-LD;
- Lei 12.236/2015 - Uso e Ocupação do Solo – artigos 27 a 36 (ZR3), 186 e 187 (ZEIS);
- Lei 12.244/2015 – Cria o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, vinculado ao Executivo Municipal por meio da Secretaria de Obras e pavimentação;
- Lei 12.267/2017 – Outorga Onerosa;
- Lei 12.550/2017 - EHS em faixa sanitária e exigência de atestado da COHAB-LD;
- Lei 13.215/2021 - REURB-5 no Município, sancionada em 14/05/21.

As demais informações solicitadas no Despacho Administrativo 1032/2021 (5358116) não são possíveis de serem obtidas por ausência de recursos para levantamentos mais precisos do que os já apresentados no **Diagnóstico e Proposições da COHAB-LD**.

Londrina, 24 de maio de 2021.



Documento assinado eletronicamente por Denise Salton Sapia, Técnico(a) de Gestão Pública, em 24/05/2021, às 10:27, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Karina Beatriz Kreling Ozorio, Técnico(a) de Gestão Pública, em 24/05/2021, às 10:27, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

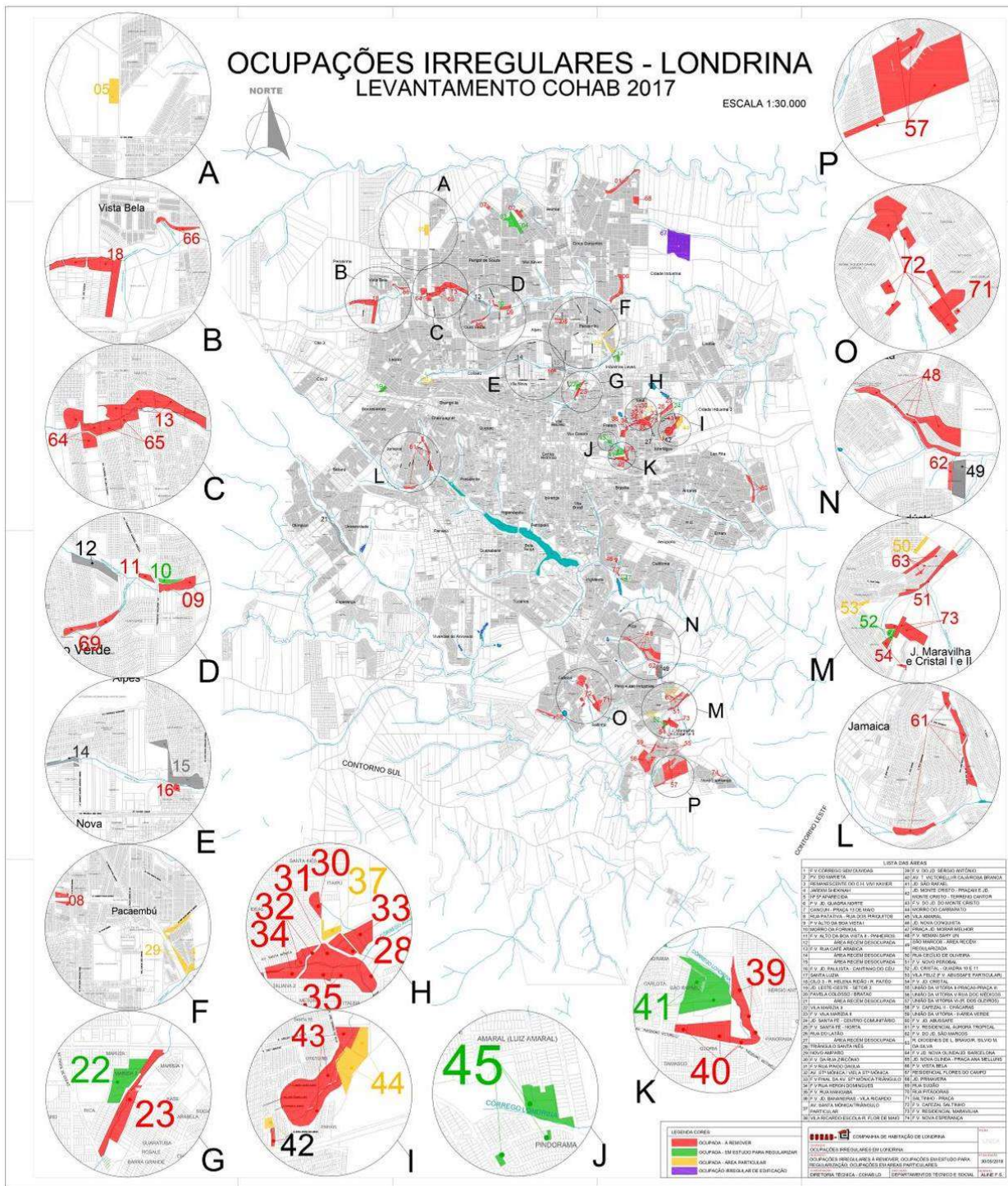


A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador 5668252 e o código CRC 922870D5.

Referência: Processo nº 84.00122/2020-19

SEI nº 5668252

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=6443090&infra... 1/1

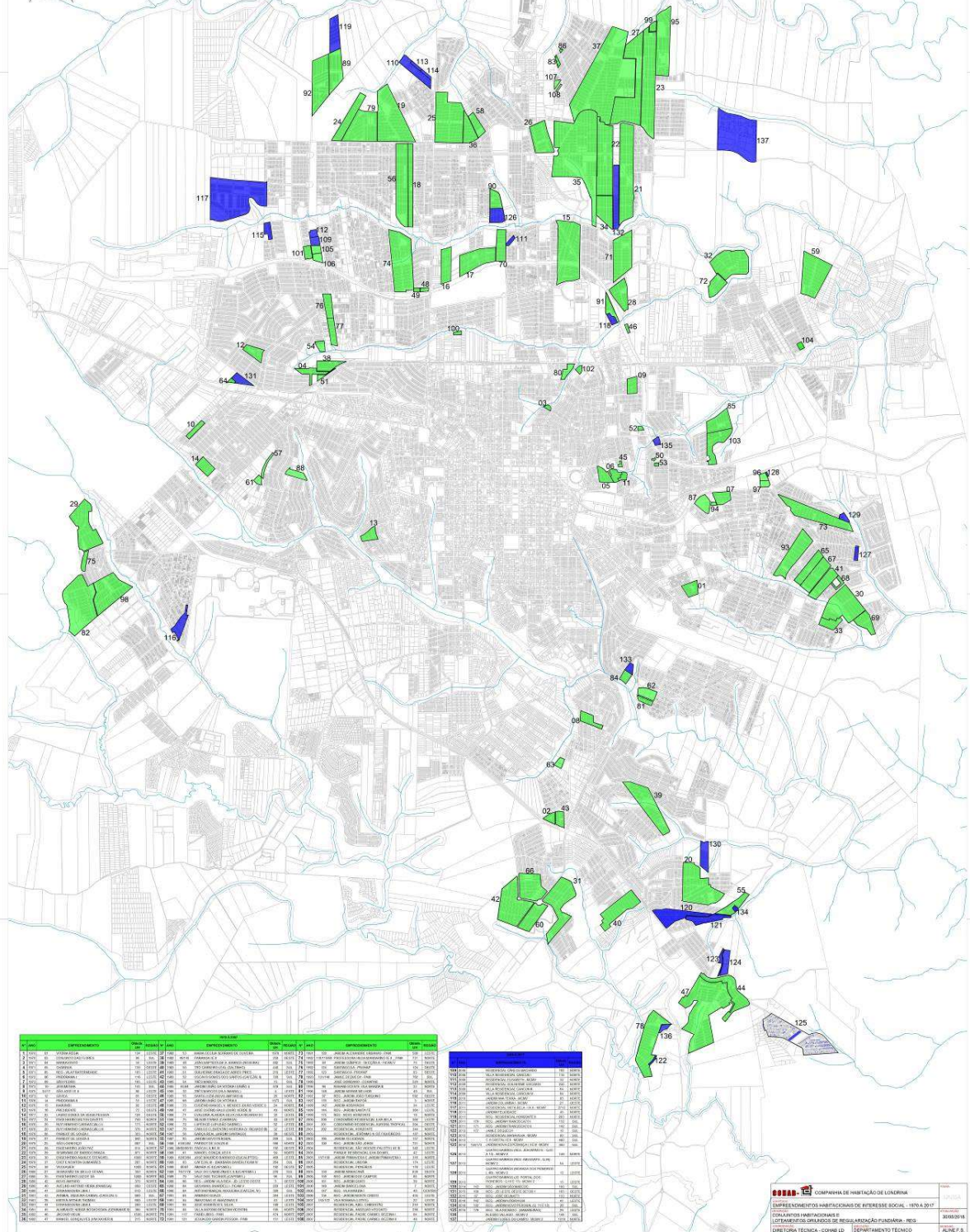


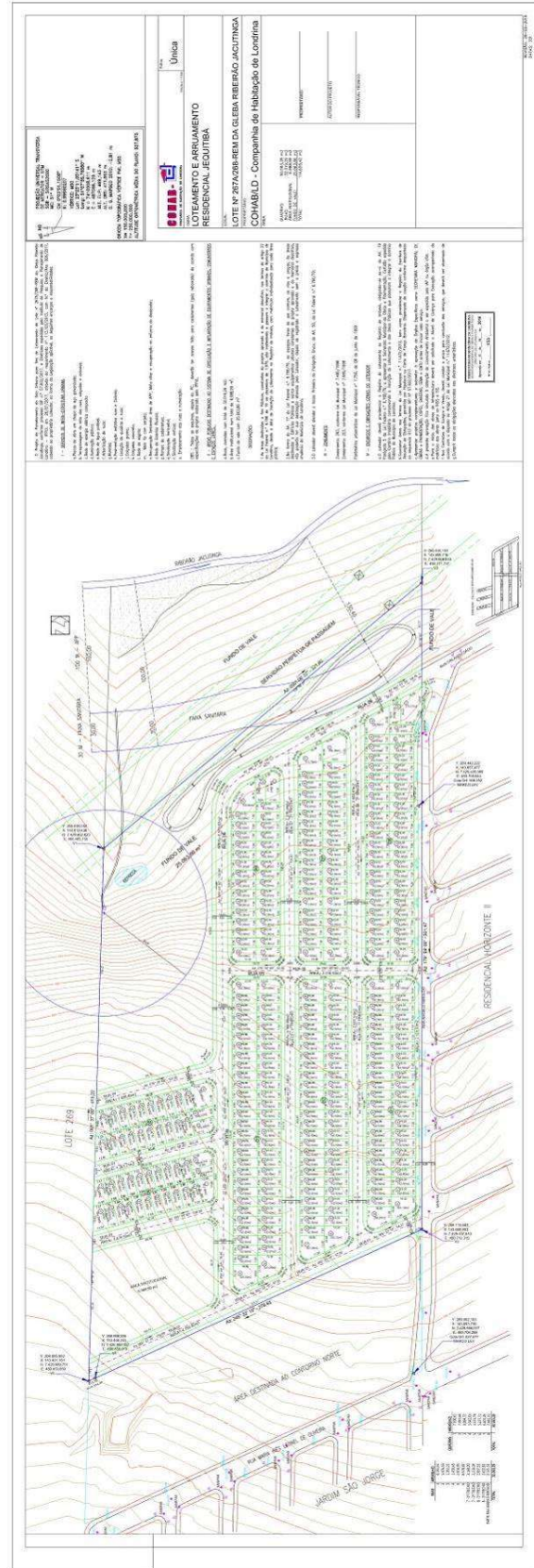
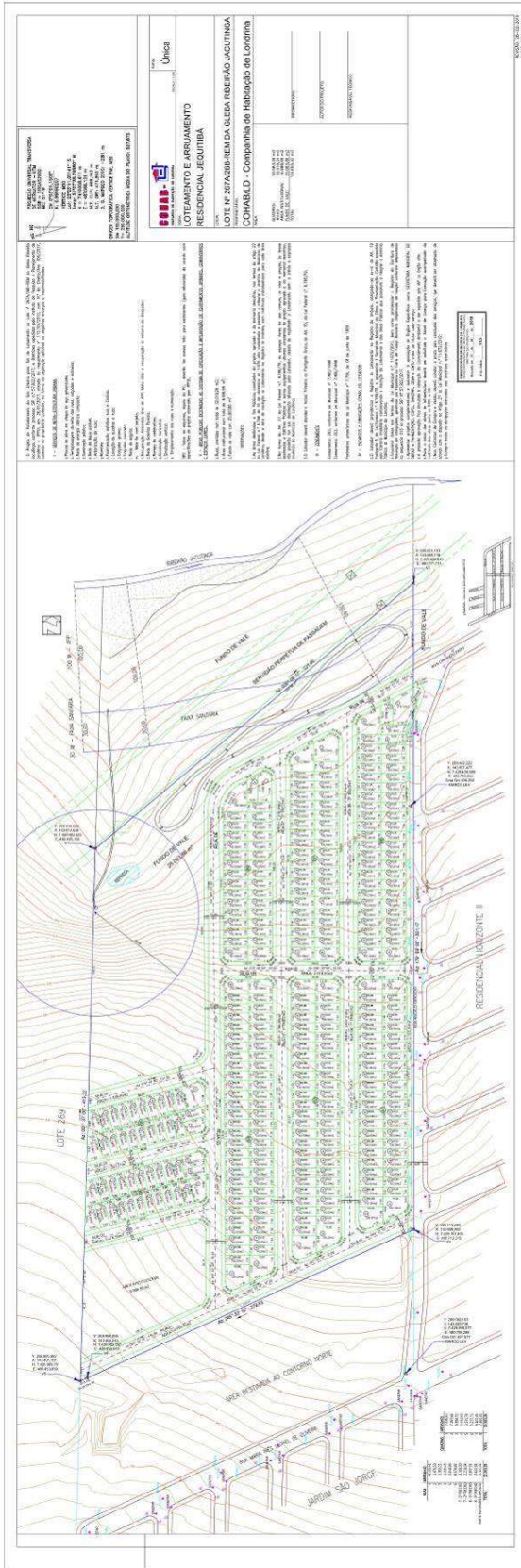


EMPREENDIMENOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL 1970 - 2017

ESCALA 1:17.500

NORTE







6.6.6. Parecer PGM – Instrumento jurídico utilização bens públicos dos Loteamentos de Acesso Controlado

20/09/22, 12:33

SEI/PML - 8501239 - PGM: Parecer Jurídico



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
PROCURADORIA-GERAL ADJUNTA DE GESTÃO DA CONSULTORIA

PGM-GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO PÚBLICO, URBANISMO E MEIO AMBIENTE

PARECER Nº 810 / 2022

CONSULENTE: IPPUL - Diretoria de Planejamento Urbano

ASSUNTO: instrumento jurídico mais eficiente para permitir a utilização de bens públicos por particulares em loteamento de acesso controlado.

CONSULTA JURÍDICA: 84.002719/2022-16

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. INSTRUMENTO JURÍDICO PARA PERMITIR A UTILIZAÇÃO DE BENS PÚBLICOS E OUTROS. COMPETÊNCIA SUPLEMENTAR DOS ENTES MUNICIPAIS. USO PRECÁRIO DOS BENS PÚBLICOS POR MEIO DA PERMISSÃO. FACULDADE DE O MUNICÍPIO ESCOLHER O MELHOR CRITÉRIO PARA GERIR SEUS BENS E O ORDENAMENTO DA CIDADE, DESDE QUE RESPEITADAS AS NORMAS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS.

1. Da síntese da consulta

Compulsando o processo administrativo SEI!, observa-se que veio consulta questionando, em suma, o instrumento jurídico mais adequado para permitir a utilização de bens públicos por particulares em loteamento de acesso controlado, frente as leis existentes e de modo a tomá-la mais eficiente.

Vejamos:

Considerando o Art. 2º da Lei federal nº 6.766/1979, nestes termos:

"Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

§2º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados."

Considerando o artigo 80 da Lei municipal nº 11.465/1990:

"Art. 80. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão, permissão ou autorização conforme o caso e quando houver interesse público devidamente justificado, observada a legislação pertinente.

§1º A concessão de uso dos bens públicos dominiais de uso especial dependerá de lei e de licitação, dispensada esta nos casos especificados na lei federal de licitações, e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

§2º A concessão de uso de bens públicos de uso comum somente será outorgada mediante autorização legislativa.

§3º A permissão, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário por decreto precedido de licitação e, em se tratando de bens imóveis, a permissão somente será concedida mediante autorização legislativa, ficando esta dispensada quando se tratar de áreas públicas de dimensões iguais ou inferiores a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

(...)

Art. 81. A lei definirá os critérios para a concessão e permissão de bens imóveis de uso comum pertencentes ao Município.

Art. 82. São proibidas a doação, a permuta, a venda, a concessão de direito real de uso, a permissão de uso e as doações em pagamento de qualquer área ou fração destinada a praça no âmbito do Município.

(...)"

Considerando os artigos 56 e 57 da Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada):

"Art. 56. É admitida a implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada ao público em geral, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos, desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições:

(...);

VI - do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do loteamento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento.

Art. 57. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei implicarão a automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for."

Considerando ainda o processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina, entre elas a Lei municipal nº 11.672/2012, de parcelamento do solo para fins urbanos, onde há a proposta do IPPUL, conforme apresentado na 9ª Oficina de Qualificação (realizada no dia 13 de maio de 2022), de extinção da modalidade de "condomínio urbanístico" e aplicação da modalidade de "loteamento de acesso controlado" no Município, visando a compatibilização com a legislação federal;

Considerando ainda que a proposta do IPPUL para as áreas públicas (área institucional e área de lazer/prança) obrigatórias do loteamento, é de que estas estejam localizadas externamente ao perímetro a se fechado e, portanto, a concessão à associação de moradores do loteamento de acesso controlado se dará somente sobre vias públicas e áreas de fundo de vale, quando for o caso, ficando às suas expensas a manutenção dessas áreas;

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 1/4



20/09/22, 12:33

SEI/PML - 8501239 - PGM: Parecer Jurídico

Sendo assim, encaminhamos os seguintes questionamentos:

1. A concessão das áreas públicas (vias e áreas de fundo de vale, quando for o caso) do loteamento de acesso controlado deverá se dar somente mediante autorização legislativa?
2. Há, no Município, algum outro instrumento jurídico, além da autorização legislativa, que vislumbre a concessão de áreas públicas?
3. Se, não houver, poderá a nova lei de parcelamento do solo prever um novo instrumento jurídico de concessão de áreas públicas? Em caso afirmativo, que instrumento poderia ser este?
4. Há algum entendimento Doutrinário e Jurisprudencial diverso aplicável a essas concessões e que seja alternativo à autorização legislativa?

É a síntese.

2. Da análise

Antes de adentrarmos no mérito da consulta, necessário, primeiramente, chamar à atenção do órgão consulente para o fato de que o "condomínio urbanístico" não fora extinto pela Lei 13.465/2017 que alterou a Lei de Parcelamento (Lei n. 6.766/79). Recordando que "condomínio urbanístico" se distingue de "loteamento de acesso controlado" pelo fato de - em suma - sua área comum ser privada, enquanto no "loteamento de acesso controlado" a área comum é pública, sendo outorgada à associação de moradores. Urge perceber que a Lei nº 13.465/2017 tratou do condomínio de lotes nos arts. 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes. O segundo, por sua vez, acrescenta §7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. Ainda, a Lei 4.591/1964 (art. 8) admite o condomínio edilício constituída por casas ou por edifícios.

Quanto à consulta em si, de modo a facilitar a compreensão do tema, ao invés de serem respondidas de forma objetiva, as mesmas serão abordadas ao longo da fundamentação a seguir exposta. Ademais, alerta-se ao órgão que - por envolver legislação municipal - não há uma forma fixa de como se realizar o pretendido, devendo o órgão consulente técnico e responsável - após os devidos estudos - analisar qual a melhor procedimento para gerir - de forma efetiva - os referidos bens públicos, observando as normas constitucionais e legais, inclusive o Plano Diretor.

Pois bem. Como mencionado, a União dentro de sua competência constitucional (art. 24, I), promulgou a Lei 6.766/1979, autorizando "Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais". Até porque, esses possuem competência suplementar (art. 24, §4 e art. 30, II, V III).

Nessa toada, a Lei 6.766/1979 expõe que "Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados" (§8). Observa-se que a mesma conceitua o que seria loteamento fechado, contudo não regulamenta como esse se dará, dando espaço para os entes municipais legislarem conforme as peculiaridades locais.

Ocorre que a Lei Orgânica de Londrina - ao tratar de bens públicos - não apresenta ponto específico sobre a utilização de bens públicos nos casos de loteamentos, apenas regras gerais.

Vejamos:

Art. 80. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante **concessão, permissão ou autorização** conforme o caso e quando houver interesse público devidamente justificado, observada a legislação pertinente.

§ 1º A **concessão de uso dos bens públicos dominiais de uso especial** dependerá de lei e de licitação, dispensada esta nos casos especificados na lei federal de licitações, e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

§ 2º A **concessão de uso de bens públicos de uso comum** somente será outorgada mediante autorização legislativa.

§ 3º A **permissão**, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário por decreto precedido de licitação e, em se tratando de bens imóveis, a permissão somente será concedida mediante autorização legislativa, ficando esta dispensada quando se tratar de áreas públicas de dimensões iguais ou inferiores a 20.00 m² (vinte metros quadrados).

§ 4º A **autorização**, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita por portaria para atividades ou usos específicos e transitórios, pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, salvo quando para o fim de formar canteiro de obras públicas, caso em que o prazo corresponderá ao da duração destas.

§ 5º As pessoas físicas, entidades, ONGs, OSCIPs, quaisquer tipos de associações ou movimentos estabelecidos ou não ficam proibidos de receber em doação, concessão de direito real de uso, permissão ou autorização os próprios ou imóveis públicos que invadiram, se apropriaram irregularmente ou que tenham se apossado ou esbulhado.

§ 6º Desde que cumpram os requisitos legais estabelecidos, as pessoas físicas, entidades, ONGs, OSCIPs, associações ou movimentos poderão receber outro imóvel, diverso daquele elencado no parágrafo 5º deste artigo, submetendo-se às mesmas condições oferecidas a todos, sem a obtenção de quaisquer privilégios ou preferências.

§ 7º Para fins de aplicação do previsto no parágrafo 5º deste artigo, deverão ser excetuados os casos que confrontem com o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, ocorridos até a data de 22 de dezembro de 2016, atendidos os demais critérios da legislação pertinente.

Art. 81. A lei definirá os **critérios** para a concessão e permissão de bens imóveis de uso comum pertencentes ao Município.

Por sua vez, no capítulo Da Política Urbana, a LOM expõe que "O Plano Diretor deverá conter, dentre outras, normas relativas à... **critérios** para autorização de parcelamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, e de implantação de equipamentos urbanos e

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 2/4



20/09/22, 12:33

SEI/PML - 8501239 - PGM: Parecer Jurídico

comunitários, bem **como a sua forma de gestão**" (art. 111, VI).

Assim, concebe-se crível adotar o fundamento que LOAM permitiu que o Plano Diretor estabelecesse normas relativas à gestão de equipamentos urbanos e comunitários. Nesse sentido, importante recordar que - nos termos do art. 2, §5, da Lei 6.766/79 - são equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (*numerus apertus*). Bem como, que a Lei de Parcelamento de Solo integra o Plano Diretor.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal de Londrina é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do território municipal.

§ 1º Integram o Plano Diretor os seguintes conjuntos de documentos:

I - Relatórios Técnicos do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina, contendo:

- a) levantamentos e análise de informações e dados sobre o município;
- b) diretrizes e propostas formuladas para superar os problemas diagnosticados e aproveitar as potencialidades identificadas;
- c) ações estratégicas necessárias à execução do Plano;

II - Corpo de leis destinadas a institucionalizar o processo de planejamento ora em revisão, constituído pela Lei Geral do Plano Diretor e por leis específicas versando sobre:

- a) Perímetros Urbanos;
- b) Parcelamento do Solo;**
- c) Uso e Ocupação do Solo;
- d) Sistema Viário;
- e) Código de Obras e Edificações;
- f) Código de Posturas;
- g) Código Ambiental;
- h) Preservação do Patrimônio Cultural; e
- i) Instrumentos Urbanísticos.

Outro fundamento válido, seria que a própria lei de parcelamento já corresponderia a autorização legislativa realizada pela Câmara de Vereadores, a qual estabeleceria normas sobre o tema.

Dessa maneira, frente à precariedade da outorga do uso dos bens públicos, seria concebível admitir a mesma pela permissão de uso, visto que possui natureza jurídica de ato administrativo discricionário e precário, diferentemente da concessão de uso que não possui caráter precário.

Art. 80. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante **concessão, permissão ou autorização** conforme o caso e quando houver interesse público devidamente justificado, observada a legislação pertinente.

§ 3º A **permissão**, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a **título precário** por decreto precedido de licitação e, em se tratando de bens imóveis, a permissão somente será concedida mediante autorização legislativa, ficando esta dispensada quando se tratar de áreas públicas de dimensões iguais ou inferiores a 20.00 m² (vinte metros quadrados).

Vejamos, algumas jurisprudências relacionadas:

Ementa. DIREITO ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO. EDIFICAÇÃO DE MURO NO ENTORNO DE SEU PERÍMETRO. ÁREA PÚBLICA. **NECESSIDADE DE PERMISSÃO DE USO**. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. CARÊNCIA DE PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA. APELAÇÃO EM MANDADO DE SEGURANÇA CONHECIDA E IMPROVIDA.

Voto. [...] 17. A referida lei ainda trouxe, no parágrafo oitavo do referido artigo, por meio de alteração promovida pela lei nº 13.467/2017, a figura do loteamento de acesso controlado, incumbindo sua **regulamentação a ato do poder público Municipal**, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. [...]

22. Com efeito, o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, instrumentalizado na Lei nº 5.593/2007, até mesmo prevê a possibilidade de fechamento do perímetro de loteamento, a teor de seu art. 215:

Art. 215. Para a permissão de uso das áreas públicas em loteamento observar-se-á o seguinte: [...]

23. Todavia, faz-se necessário o requerimento para tanto, uma vez que se trata da figura da permissão de uso das áreas públicas em loteamentos. [...]

(Número do Processo: 0731826-81.2014.8.02.0001; Relator (a): Des. Tutmés Airan de Albuquerque Melo; Comarca: Foro de Maceió; Órgão julgador: 1ª Câmara Cível; Data do julgamento: 12/12/2018; Data de registro: 18/12/2018)

Quanto à licitação, em que pese não competir a essa gerência a análise do tema, importante transcrever julgado localizado sobre o tema:

[...] Destaque-se que inviável a licitação para a concessão da permissão de uso em testilha. É que pela própria natureza dos bens públicos cedidos, mormente as suas localizações, apenas a associação ré teria interesse prático em receber tais permissões. Ou seja, a utilidade prática da permissão de uso seria apenas para pessoa determinada. Nenhuma outra pessoa teria interesse em receber aquela permissão, pois não receberia qualquer benefício privado com isso.

Noutras palavras, a permissão de uso concedida à contestante classifica-se como intuito personae, de sorte que não há falar-se em procedimento licitatório naquele caso.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 3/4



20/09/22, 12:33

SEI/PML - 8501239 - PGM: Parecer Jurídico

Nas palavras da doutrina, "quanto à exigência de licitação, deve entender-se necessária sempre que for possível e houver mais de um interessado na utilização do bem" (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito administrativo. 21ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 1108). Grifei.

Bem por isso, o administrativista Diógenes Gasparini, ao elencar as formas legítimas de outorga da permissão de uso de bens públicos, assenta:

A permissão e a autorização podem objetivar o trespasso do uso de qualquer bem público. São legítimas se outorgadas: I mediante licitação; II a título precário; III por ato administrativo; IV com desafetação, se o uso recair em bem de uso comum do povo ou de uso especial e a utilização for integral, exclusiva e duradoura (Direito Administrativo. Atualizado por Fabrício Motta. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004012-18.2014.8.26.0077 e código 4184DD Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO YUKIO MISAKA, liberado nos autos em 12/05/2015 às 11:31. fls. 373 2011, p. 990). Grifei.

Com efeito, não só mediante licitação pode o bem público ser cedido em permissão, mas também por ato administrativo. Óbvio, quando inviável a licitação, como no caso em análise.

(Proc. n. 1004012-18.2014.8.26.0077, Ação Civil Pública - Parcelamento do Solo, 1ª Vara Cível da Comarca de Birigui-SP)

Ementa. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE

Demanda tendo por objeto a Lei nº 3.549, de 25 de junho de 2001, de Americana, autorizando o Poder Executivo a regularizar e aprovar o Plano de Loteamento Residencial Fechado denominado 'Riviera Tamborlin'. Por arrastamento, o Decreto nº 5.427, de 07 de fevereiro de 2002, do Prefeito Municipal, que aprova o projeto do referido loteamento, com outorga de permissão de uso das áreas públicas que menciona.

1. Violação ao pacto federativo. Fechamento de loteamentos e vias públicas que seria matéria atinente a direito civil. Inocorrência. Presença de interesse local. Precedente do C. STF no RE nº 607.940/DF, de 26.02.16. Rel. Min. TEORI ZAVASCKI.

2. Vício formal. Imprescindível a efetiva participação da comunidade, por suas entidades representativas. A Constituição Estadual prevê a necessidade de participação comunitária em matéria urbanística. Precedentes deste C. Órgão Especial. Inconstitucional o ato normativo carente desse requisito de regularidade.

3. Vícios materiais.

3.1. Liberdade de circulação e à fruição de bens públicos de uso comum do povo. Matéria que não denota inconstitucionalidade. Controle de acesso sem proibição de ingresso. Razoabilidade e proporcionalidade da medida, considerados aspectos de segurança e livre locomoção.

3.2. afronta à liberdade de associação. Não consta, na norma, obrigação à associação. Vício não identificado. 3.3. Necessidade de abertura de licitação. Permissão de uso. **Inviabilidade de competição, nos termos do art. 25 da Lei nº 8.666/93.** Precedentes. (grifo nosso)

3.4. Compatibilidade com o plano diretor do Município. Não caracteriza inconstitucionalidade, mas tão somente eventual ilegalidade. Hipotética ofensa meramente reflexa de dispositivos constitucionais não merece tutela via ação direta de inconstitucionalidade. Extinção da ação sem resolução do mérito, por falta de interesse processual na modalidade adequação (art. 485, VI, do CPC), nesse ponto. Precedente a ação na parte conhecida, com modulação.

(TJSP: Direta de Inconstitucionalidade 2021265-34.2017.8.26.0000; Relator (a): Evaristo dos Santos; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 08/11/2017; Data de Registro: 09/11/2017)

Em que pese isso, eventual análise da necessidade de licitação ou não, inclusive de procedimento de dispensa, deve ser feita pelo órgão competente - GLC.

Ante todo o exposto, são as colocações que esse órgão jurídico expõe de modo a auxiliar o órgão consulente, devendo o mesmo - após o devido estudo e análise - decidir qual posição técnica entende ser a correta para gerir os bens públicos de forma eficiente e vantajosa (para o interesse público), observando as normas constitucionais e legais, inclusive o Plano Diretor.

É o parecer opinativo.

LONDRINA, 12 de agosto de 2022.

Esthevam Lermen Eidt
Gerente de Patrimônio Público, Urbanismo e Meio Ambiente

Encaminhe-se ao Gabinete.

Ratifico o Parecer.

Renata Kawassaki Siqueira
Procuradora-Geral Adjunta de Gestão da Consultoria
Portaria nº 09, de 12 de abril de 2022



Documento assinado eletronicamente por Esthevam Lermen Eidt, Gerente de Patrimônio Público, Urbanismo e Meio Ambiente, em 06/09/2022, às 13:41, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Renata Kawassaki Siqueira, Procurador(a) Adjunto(a), em 08/09/2022, às 17:03, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador 8501239 e o código CRC C9E06BC7.

AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 635 - CENTRO CÍVICO - BAIRRO PETRÓPOLIS - CEP: 86015-901 - FONE (43) 3372-4305 - LONDRINA - PR - BRASIL

Referência: Processo nº 84.002719/2022-16

SEI nº 8501239

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 4/4



6.6.7. Decreto Municipal nº 577/2018

23/09/22, 11:33

SEI/PML - 1065137 - SMG: Decreto Municipal



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DECRETO Nº 577 DE 11 DE ABRIL DE 2018

SÚMULA: Regulamenta o procedimento de aprovação de subdivisão e anexação, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, no exercício de suas atribuições legais,

Considerando as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012, quanto ao parcelamento do solo urbano;

Considerando que o artigo 11 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, determina que se aplicam ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos;

Considerando os resultados apresentados no Diagnóstico Preliminar da Comissão Permanente de Revisão e Desburocratização de Processos e Procedimentos Administrativos do Município de Londrina, instituída através do Decreto Municipal nº. 126 de 20 de janeiro de 2017, acerca dos entraves burocráticos para abertura, expansão e manutenção de empresas;

DECRETA:

Art. 1º Este decreto regulamenta o procedimento de aprovação de subdivisão e anexação, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012.

§1º A tramitação do processo administrativo ocorrerá exclusivamente através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI, nos termos do Decreto Municipal nº 1219, de 21 Setembro de 2015 e suas atualizações.

§2º Os procedimentos a serem observados no âmbito do processo eletrônico deverão constar obrigatoriamente na base de conhecimento do Processo Eletrônico, ouvido o Órgão Gestor do SEI.

§3º O Protocolo será realizado eletronicamente e/ou presencialmente na praça de atendimento da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, através da inserção no sistema da documentação prevista no Art. 29 da Lei Municipal 11.672, de 24 de Julho de 2012.

Art. 2º. Para fins de aplicação deste Decreto, considera-se:

Data – unidade imobiliária destinada à edificação resultante de parcelamento de solo para fins urbanos, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública.

Gleba – área de terreno que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento regular, isto é, aprovado e registrado.

Lote – área de terreno que já foi objeto de parcelamento primitivo, no entanto, não se encontra servido de infraestrutura básica, bem como não foi objeto de doação de áreas públicas.

Parcelamento do Solo para fins urbano – processo de urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas, que poderá se dar através de uma das modalidades previstas na Lei Federal 6.766/79, quais sejam: loteamento ou subdivisão. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir como coisa loteada ou desmembrada, composta de datas e áreas públicas;

Art. 3º. Considera-se subdivisão o fracionamento de lotes em datas destinadas a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§1º Fica isento do procedimento de loteamento a data resultante de parcelamento do solo que já tenha destinado área pública, nos termos previstos na Lei Municipal 11.672, de 24 de Julho de 2012.

§2º Na situação prevista no §1º deste artigo, o parcelamento não está sujeito à exigência de destinação de áreas públicas verdes ou institucionais, devendo as áreas provenientes de exigências urbanísticas serem averbadas como de domínio público mediante escritura pública de doação, pura e simples, contendo cláusula expressa de que o proprietário renuncia ao direito de qualquer indenização, nos termos da Lei Municipal 11.672/2012 e deste Decreto e de que se compromete a cumprir eventuais encargos estipulados pelo Poder Público.

Art. 4º. Na hipótese de incidência de diretrizes sobre a área, o requerimento de subdivisão e/ou anexação será negado, devendo o interessado requerer a expedição de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, nos termos do Art. 8º da Lei 11.672/2012.

Parágrafo Único. A competência para definição de incidência de diretrizes viárias e urbanísticas é privativa do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL, vinculando a decisão dos demais órgãos da Administração.

Art. 5º O parcelamento do solo, motivado pelo Poder Público, tão somente para fins de execução de diretriz viária e/ou desapropriação, poderá ser enquadrado como projeto de subdivisão, sem prejuízo da análise técnica pelo IPPUL, quanto às implicações decorrentes de ocupação da área.

Parágrafo Único. Em tais hipóteses, admite-se a modalidade de doação antecipada de faixa de lotes não parcelados, para fins de execução de infraestrutura urbana, desde que:

I – Seja demonstrado o interesse público, mediante expressa justificativa técnica, consignando a necessidade do traçado viário e sua previsão legal;

II – A doação seja realizada, de forma pura e simples, com expressa renúncia do proprietário de qualquer direito à indenização;

III – Conste expressamente do instrumento de doação, que será realizada advertência notarial cautelar de que as matrículas resultantes estarão sujeitas às disposições da Lei Federal 6.766/79, quando houver interesse em sua ocupação para fins urbanos.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=1217623&infra... 1/2



23/09/22, 11:33

SEI/PML - 1065137 - SMG: Decreto Municipal

Art. 6º A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – SMOP, através de seu departamento competente, deverá informar nos processos de subdivisão de imóveis, a existência de parcelamento de solo originário, a efetiva doação de áreas ao Município, bem como o cumprimento das obras e serviços de infraestrutura necessárias, anexando a documentação comprobatória.

Art. 7º Para fins de aceitação e regularização das subdivisões de lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais, anteriores à 19 de Dezembro de 1988, deverão ser obedecidos os seguintes procedimentos, nos termos das Leis Municipais 1.794/70 e 4.195/88:

§1º Os requerimentos de subdivisão e/ou anexação de lotes deverão ser encaminhados ao IPPUL para análise da incidência de diretrizes urbanísticas e viárias, bem como para a definição de normas de arnuamento, zoneamento e outras condicionantes de implantação de serviços e/ou obras de urbanização, visando a regularização da subdivisão.

§2º Em se tratando de lotes com área igual ou inferior a 5.000m², deverá ocorrer a transferência ao Poder Público Municipal, das vias públicas que incidirem sobre o lote.

§3º No caso dos lotes com dimensões superiores a 5.000m² e inferiores a 20.000m², serão transferidas ao domínio público, além das vias, as áreas destinadas a fundo de vale, se houver, até um percentual máximo de 20% (vinte por cento) da área total do lote.

§4º Quando se tratar de lotes com área superior a 20.000m², as áreas a serem transferidas ao domínio público obedecerá o disposto no Art. 39 da Lei Municipal 11.672/2012.

§5º É também obrigação do proprietário do imóvel a execução de serviços e obras de infraestrutura.

Art. 8º. Após análise técnica do IPPUL e aprovação do projeto de subdivisão ou anexação pela SMOP, o interessado deverá submeter a aprovação ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§1º. O processo eletrônico será imediatamente sobrestado, após sua aprovação, pelo prazo máximo de 180 dias.

§2º. No prazo estabelecido no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao processo o novo registro imobiliário, em conformidade com o projeto aprovado, circunstância em que será removido o sobrestamento eletrônico pelo setor competente na SMOP e encaminhado o expediente à Secretaria Municipal de Fazenda, para fins de atualização dos dados cadastrais.

§3º. Decorrido o prazo sem o cumprimento das providências previstas no §2º, será declarada a caducidade da aprovação e aplicada as penalidades cabíveis.

Art. 9º. A Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia - SMPOT, deverá ser informada, ao final do processo, para fins de atualização do Sistema de Informação Geográfica de Londrina (SIGLON).

Art. 10. Os casos omissos deverão sujeitar-se às disposições da Lei Federal 6.766/79.

Art. 11. Este decreto entrará em vigor, 30 dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº. 1.529, de 20 de Dezembro de 2017.

Parágrafo Único. Em igual prazo, a Comissão Permanente de Revisão e Desburocratização de Processos e Procedimentos Administrativos do Município de Londrina fará, conjuntamente, com a Secretaria Municipal de Gestão Pública - SMGP, a inclusão do Processo no Sistema Eletrônico de Informações – SEI e a capacitação dos servidores envolvidos nas análises.

Londrina, 11 de abril de 2018.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Janderson Marcelo Canhada
SECRETÁRIO DE GOVERNO

João Alberto Verçosa Silva **Roberto Alves Lima Junior**
SECRETÁRIO DE OBRAS E PAVIMENTAÇÃO DIRETOR PRESIDENTE DO IPPUL



Documento assinado eletronicamente por **Janderson Marcelo Canhada**, Secretário(a) de Governo, em 12/04/2018, às 16:38, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Roberto Alves Lima Junior**, Diretor(a) Presidente, em 13/04/2018, às 17:50, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **João Alberto Verçosa e Silva**, Secretário(a) de Obras e Pavimentação, em 16/04/2018, às 10:41, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Belinati Martins**, Prefeito do Município, em 23/06/2018, às 13:12, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1065137** e o código CRC **C17E3465**.

Referência: Processo nº 84.001582/2017-15

SEI nº 1065137

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=1217623&infra... 2/2



6.6.8. Decreto Municipal nº 494/2020

22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3668913 - SMG: Decreto Municipal



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DECRETO Nº 494 DE 22 DE ABRIL DE 2020

SÚMULA: *Regulamenta o procedimento de emissão de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e de Diretrizes Urbanísticas Básicas para fins de aprovação de Loteamento Urbano, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, no exercício de suas atribuições legais,

DECRETA:

CAPÍTULO I DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 1º. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, com a finalidade de parcelamento ou anexação do solo para fins urbanos, será expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, compreendendo as seguintes informações:

- I. o zoneamento;
- II. a densidade populacional;
- III. o uso do solo;
- IV. a taxa de ocupação;
- V. o coeficiente de aproveitamento;
- VI. os recuos e afastamentos;
- VII. a altura máxima permitida;
- VIII. indicação aproximada, em croqui, das vias de circulação, com suas devidas larguras e hierarquias;
- IX. as áreas de preservação ambiental permanente;
- X. a infraestrutura urbana mínima exigida;
- XI. outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e
- XII. elementos de interesse histórico, cultural e natural.

§ 1º. A tramitação do processo administrativo ocorrerá exclusivamente através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI, nos termos do Decreto Municipal nº 1219, de 21 Setembro de 2015 e deverá ser protocolizado através do site oficial da Prefeitura Municipal de Londrina.

§ 2º. Os documentos necessários para cada tipo de protocolo deverão ser inseridos nos campos indicados na tela de abertura de processos do ambiente online, em arquivo digital em formato PDF (*Portable Document Format*), desbloqueados para comentários e assinaturas.

§ 3º. Os arquivos eletrônicos referentes ao projeto de implantação, levantamentos e demais projeto de arquitetura e engenharia, deverão ser incluídos em arquivo nato digitais, eletronicamente assinados por meio de Certificado Digital, atualmente regida pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, que viabiliza a emissão de certificados digitais para identificação virtual do cidadão.

Art. 2º. A Secretaria Municipal de Educação deverá ser consultada antes da expedição da CPVT, a fim de emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Arts 9º e seguintes da Lei Municipal nº 11.672/2012.

§ 1º. Para fins de cálculo da demanda educacional gerada pelo empreendimento, adotar-se-ão os parâmetros previstos no Art. 9º-A da Lei Municipal nº 11.672/2012, de modo que o percentual de demanda a ser absorvida pelo empreendedor, nos termos dos incisos III e IV, deverão ser aplicados de forma concomitante e, não isolada, assegurando a prerrogativa da Secretaria Municipal de Educação de indicar as faixas etárias que serão atendidas, desde a educação infantil até o 5º ano do Ensino Fundamental, nos termos daquele dispositivo.

§ 2º. No momento da expedição da Diretriz Urbanística Básica a Secretaria Municipal de Educação deverá homologar a demanda indicada, devendo levar em consideração para o cálculo as contrapartidas previstas em loteamentos já aprovados e àqueles em execução, desde que devidamente caucionados.

Art. 3º. Munição de todas as considerações técnicas, o IPPUL emitirá a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, que será disponibilizada de forma eletrônica ao requerente.

Art. 4º. A certidão terá validade por 180 (cento e oitenta) dias após a sua expedição, podendo ser prorrogada por igual período, nos termos do Art. 11 da Lei Municipal nº 11.672/2012.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 1/5



22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3668913 - SMG: Decreto Municipal

CAPÍTULO II DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE DIRETRIZES DE LOTEAMENTOS - CADIL

Art. 5º. Fica instituída a Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamentos - CADIL, órgão de assessoramento para análise e aprovação de Diretrizes Urbanísticas Básicas, com a finalidade de:

I. Agilizar a tramitação da análise e tramitação dos projetos de parcelamento do solo urbano, através de discussões prévias e indicações técnicas sobre as condicionantes para definição do sistema viário, implantação dos equipamentos públicos e comunitários e para espaços livres de uso público, que subsidiarão o IPPUL na elaboração de Diretriz Urbanística Básica para aprovação de loteamentos e/ou de sua regularização;

II. Elaboração do Plano Municipal de Áreas Públicas, para fins de identificação das demandas dos órgãos e serviços públicos e planejamento das áreas institucionais, nos termos do Art. 41 da Lei Municipal nº 11.672/2012;

III. Propor a expedição de instruções normativas pertinentes.

Art. 6º. O CADIL será composto por servidores do Poder Executivo Municipal, cabendo ao titular da Pasta designar um representante titular e um representante suplente, nomeados mediante Decreto expedidos pelo Chefe do Poder Executivo, de cada um dos seguintes segmentos:

I. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL

II. Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – CMTU

III. Autarquia Municipal de Saúde – A.M.S

IV. Secretaria Municipal de Educação – SME

V. Secretaria Municipal do Assistência Social – SMAS

VI. Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA;

VII. Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP; e

VIII. Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação - SMOP

§ 1º. Os representantes designados, tanto titulares quanto suplentes, deverão ter notório conhecimento técnico afeto à área de atribuição da Secretaria no CADIL.

§ 2º. Na ausência do designado titular é obrigatória a representação da unidade pelo designado suplente.

§ 3º. Os membros do Comitê deverão ter poderes, expressamente concedidos pelos órgãos e entidades que representam, para deliberar acerca das exigências técnicas necessários para a aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 4º. O Comitê poderá convocar representantes de outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, bem como convidar outros órgãos ou entidades públicas, caso seja necessário, para a viabilização de suas atividades.

Art. 7º. É de competência da(o):

I - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL – coordenar e moderar as discussões dos projetos submetidos à aprovação do colegiado, sintetizar as considerações técnicas prestadas e emitir documentação técnica necessária à emissão de Diretrizes Urbanísticas;

II - Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização, emitir considerações técnicas acerca do dimensionamento das vias, demanda por transporte coletivo, capacidade de suporte e, demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos da Lei Municipal nº 5.496, de 27 de Julho de 1993;

III - Autarquia Municipal de Saúde – A.M.S. – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades de saúde no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

IV - Secretaria Municipal de Educação – SME – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Arts 9º e seguintes da Lei Municipal nº 11.672/2012, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

V - Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades socioassistenciais no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

VI - Secretaria Municipal do Ambiente, emitir considerações técnicas acerca da existência de áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes, bem como expedir diretrizes ambientais sobre o parcelamento do solo e sobre o Plano de Arborização do loteamento, nos termos das Leis Municipais 11.471/2012 e 11.996/2013, devendo obrigatoriamente conter avaliação sobre os seguintes estudos:

a) avaliação sobre o laudo de sondagem.

b) carta de declividade; e

c) mapa de aptidão apresentado na Licença Prévia.

VII - Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, emitir considerações técnicas acerca das condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas, bem como demais considerações pertinentes à aprovação e registro do loteamento urbano; e

VIII - Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP – acompanhar as demandas por equipamentos comunitários levantadas pelos membros do CADIL e a execução da reserva da área institucional, de acordo com o planejamento definido pelo órgão colegiado, coordenando a elaboração e a execução do Plano Municipal de Áreas Públicas, nos termos de sua competência regimental prevista na Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002.

Art. 8º. O presidente do CADIL será o Diretor de Planejamento Urbano do IPPUL e/ou, outro representante por ele indicado, e contará com uma Secretaria Executiva.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 2/5



22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3668913 - SMG: Decreto Municipal

Parágrafo único. A Secretaria Executiva será designada pelo Diretor de Planejamento Urbano do IPPUL.

Art. 9º. Ao presidente, caberá:

- I. dirigir as reuniões do colegiado;
- II. proferir o voto de qualidade, em caso de empate, respeitadas as competências regimentais de cada Secretaria;
- III. promover a coordenação institucional do CADIL;
- IV. coordenar o relacionamento do Grupo com as Secretarias e Órgãos Municipais;
- V. convocar sessões extraordinárias.

Art. 10. O CADIL reunir-se-á, ordinariamente, uma (1) vez a cada quinze (15) dias, salvo na hipótese de excesso ou falta de processos para serem incluídos em pauta.

CAPÍTULO III DA DIRETRIZ URBANÍSTICA BÁSICA

Art. 11. A diretriz urbanística básica tem como objetivo definir as diretrizes para o uso e ocupação do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário como condição básica para aprovação de loteamentos urbanos.

§ 1º. As Diretrizes Urbanísticas Básicas deverão conter, no mínimo:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas para acesso do empreendimento e conexão com a malha viária, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário, das áreas livres de uso público, praças e demais áreas públicas de lazer e recreação;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - o zoneamento da área, com indicação dos usos compatíveis;
- VI - outras observações necessárias à viabilidade do loteamento.

§ 2º. A Diretriz Urbanística indicará o zoneamento resultante do parcelamento do solo, sendo admitida a aplicação concomitante do regime de anexação previsto nos artigos 228 e 229 da Lei Municipal nº 12.236/2015.

§ 3º. A tramitação do processo administrativo ocorrerá exclusivamente através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI, nos termos do Decreto Municipal nº 1.219, de 21 Setembro de 2015.

Art. 12. O requerimento para abertura de Diretrizes Urbanísticas Básicas, será realizado exclusivamente por meio eletrônico através do Sistema SEI, devendo ser apresentado por meio do protocolo digital, nos termos do Art. 12 da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012, a seguinte documentação:

- I - Requerimento de expedição de diretriz, indicando o uso e a modalidade a que se destina o loteamento, conforme formulário eletrônico disponibilizado no sistema SEI;
- II - Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;
- III - prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- IV - certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente;
- V - planta planialtimétrica cadastral do imóvel, assinada digitalmente pelo responsável técnico em arquivo PDF, e sua respectiva cópia em formato DWG, com os seguintes itens:
 - a) coordenadas georreferenciadas em U.T.M. (*Universal Transversal Mercator*);
 - b) escala 1:1000, podendo, em razão da complexidade do projeto, serem exigidas plantas adicionais em escala diferente;
 - c) perímetro referente às divisas do imóvel;
 - d) levantamento planialtimétrico cadastral de, no mínimo, 60,00m (sessenta metros), além das divisas do imóvel, podendo o Poder Público exigir área de levantamento maior, quando julgar necessário;
- VI - proposta de diretriz em escala de 1:1000 ou 1:2000, assinada digitalmente pelo responsável técnico em arquivo PDF, e sua respectiva cópia em formato DWG, conforme Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL;

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 3/5



22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3668913 - SMG: Decreto Municipal

VII - Carta de Declividade georreferenciada, assinada digitalmente pelo responsável técnico em arquivo PDF, e sua respectiva cópia em formato DWG;

VIII - Licenciamento ambiental, contendo mapa de aptidão à urbanização, com a indicação de áreas de vulnerabilidade para ocupação e suas respectivas restrições à ocupação urbana;

IX - Alvará de licença de demolição ou declaração de que não há nada a demolir;

X - Anuência ou declaração de viabilidade técnica quanto às redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, a ser expedida pela SANEPAR;

XI - Anuência ou declaração de viabilidade técnica quanto à rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, a ser expedida pela COPEL;

XII - Atestado de que o imóvel é integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, se for o caso;

XIII - Demais documentos relacionados na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica; e

XIV - Comprovante de recolhimento das taxas devidas.

Art. 13. O levantamento planialtimétrico cadastral deverá conter, no mínimo, as seguintes indicações, nos termos da legislação municipal:

I - divisas do imóvel;

II - benfeitorias existentes;

III - árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação;

IV - nascentes e corpos d'água intermitentes ou não;

V - equipamentos comunitários e urbanos na área;

VI - servidões e/ou faixas diversas de domínio, existentes no local em escala;

VII - locais alagadiços ou sujeitos à inundações, destacando a cota de maior inundações;

VIII - curvas de nível de metro em metro e indicação em planilha de caminhamento dos talwegues;

IX - planilha de cálculo da área do imóvel;

X - arnuamentos vizinhos e estradas vicinais em todo o perímetro, com a locação exata das vias oficiais de circulação e a distância para com os loteamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;

XI - apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;

XII - laudo de sondagem, com furos de, no mínimo, 6,00m (seis metros) de profundidade ou até o topo da rocha sã e relatório do teste de infiltração e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solos, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquidos ou em decomposição, orgânicos ou não; os furos de sondagem deverão ser locados em planta própria com as coordenadas em UTM - SIRGAS-2000, bem como documentação fotográfica dos mesmos, para facilitar a identificação em campo;

XIII - localização de eventuais afloramentos de rochas; e

XIV - Mapa de aptidão à urbanização, com a indicação de áreas de vulnerabilidade para ocupação.

§ 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas (ARTs) para cada etapa do projeto.

§ 2º. A veracidade dos dados fornecidos em plantas, projetos, memoriais, laudos e demais documentos técnicos é de inteira responsabilidade do profissional técnico, de modo que constatada falsidade em qualquer documento apresentado, o IPPUL fará a imediata comunicação do ocorrido ao respectivo conselho de classe, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades legais cabíveis.

Art. 14. Após a averiguação da integral instrução do processo, bem como do recolhimento da respectiva taxa, o expediente será encaminhado à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação para validação do levantamento planialtimétrico de acordo com as condicionantes previstas no Art. 12 e 13 da Lei Municipal nº 11.672/2012.

Parágrafo único. Verificado a necessidade de retificação de divisas e confrontações da área, anexação de glebas, bem como qualquer outra diligência registral que não comprometa a regular tramitação da Diretriz Urbanística, tais observações deverão obrigatoriamente constar no texto da Diretriz Urbanística, devendo ser sanadas tais irregularidades antes da aprovação e registro do loteamento urbano, sob pena de invalidação da Diretriz Urbanística expedida.

Art. 15. Após validação da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, o IPPUL fará a convocação de reunião técnica com a Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamentos - CADIL, com antecedência de 30 dias, através de correspondência eletrônica emitida através do Sistema - SEI e a disponibilização dos documentos que compõe o processo para prévia análise das Secretarias.

Parágrafo único. É de responsabilidade funcional dos representantes designados deter pleno conhecimento sobre os projetos que serão submetidos à apreciação do colegiado, bem como instruir o expediente com a documentação necessária, a fim de não comprometer a qualidade e a celeridade do tramite processual.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 4/5



22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3668913 - SMG: Decreto Municipal

Art. 16. Após apreciação do projeto urbanístico pelo CADIL, SEMA, SME, AMS, SMAS e CMTU formalizarão a manifestação de suas Secretárias através de Parecer Técnico Conclusivo, com a respectiva amínia de sua Diretoria Técnica e do Titular da Pasta, quando necessário.

Art. 17. As diretrizes vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, a partir de sua expedição, renovável por igual período a pedido do interessado, desde que não haja alterações nas diretrizes.

Parágrafo único. Protocolado o pedido de aprovação do loteamento, as diretrizes não perderão o prazo de validade, nos termos do Art. 17 da Lei Municipal nº 11.672/2012.

Art. 18. As diretrizes básicas expedidas não implicam em aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo Poder Público.

Parágrafo único. Fica a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação autorizada a promover ajustes técnicos de projeto de loteamento, visando a regular adequação e compatibilidade da proposta com o projeto completo de loteamento, desde que não implique na modificação das Diretrizes Urbanísticas Básicas.

Art. 19. As diretrizes urbanísticas poderão ser substituídas a pedido do Requerente, na hipótese de modificação do projeto, ou a critério do Poder Público, para fins de adequação e compatibilidade da proposta com os demais projetos complementares.

§ 1º. Na hipótese de substituição de diretriz motivada pelo Poder Público, a análise do Instituto deverá ser realizada no próprio procedimento administrativo de aprovação de loteamento, devendo ser precedida da exposição das razões técnicas pela Diretoria de Loteamentos para a substituição da diretriz.

§ 2º. Na hipótese de substituição de diretriz motivada pelo Requerente, a análise do Instituto deverá ser realizada através de processo administrativo próprio, devidamente vinculado ao processo administrativo que motivou a expedição da Diretriz, observada a legislação vigente, sendo admitido o aproveitamento dos estudos técnicos já apresentados, desde que devidamente válidos.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20. Os processos administrativos paralisados por inércia do Requerente serão extintos, com seu respectivo arquivamento, se desatendidas as notificações encaminhadas pelo Poder Público, que serão sempre encaminhadas através de notificação eletrônica, sendo de responsabilidade do Requerente e/ou responsável técnico o acompanhamento do processo e atendimento dos prazos fixados.

Parágrafo único. Para os casos em que a continuidade de tramitação do processo dependa de diligência e/ou documentação complementar, o Requerente deverá, tempestivamente, incluir manifestação solicitando a prorrogação de prazo, com a indicação de justificativa e prazo certo para o atendimento da notificação, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 21. O § 1º do artigo 2º do Decreto Municipal nº 669, de 26 de abril de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 1º. Os trabalhos de levantamento para o cumprimento das obrigações pendentes em loteamentos e subdivisões e notificações aos empreendedores têm prazo indeterminado para conclusão, sem prejuízo das sanções legais incidentes.”

Art. 22. O caput do artigo 5º do Decreto Municipal nº 577, de 11 de abril de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º. O parcelamento do solo, motivado pelo Poder Público, tão somente para fins de execução de diretriz viária, desapropriação ou recebimento por doação de via pública, poderá ser enquadrado como projeto de subdivisão, sem prejuízo da análise técnica pelo IPPUL, quanto às implicações decorrentes de ocupação da área.”

Art. 23. Este regulamento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 357, de 20 de Março de 2017.

Londrina, 22 de abril de 2020.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Juarez Paulo Tridapalli
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO



Documento assinado eletronicamente por **Juarez Paulo Tridapalli**, Secretário(a) Municipal de Governo, em 23/04/2020, às 10:13, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Belinati Martins**, Prefeito do Município, em 23/04/2020, às 15:00, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3668913** e o código CRC **70D4E60A**.



6.6.9. Decreto Municipal nº 712/2020

22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3916473 - SMG: Decreto Municipal



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DECRETO Nº 712 DE 17 DE JUNHO DE 2020

SÚMULA: *Altera os Artigos 6º, 7º e 11 do Decreto Municipal nº 494, de 22 de abril de 2020, que Regulamenta o procedimento de emissão de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e de Diretrizes Urbanísticas Básicas para fins de aprovação de Loteamento Urbano, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, no exercício de suas atribuições legais, considerando o processo SEI nº 84.005986/2019-40,

DECRETA:

Art. 1º Ficam os artigos 6º, 7º e 11 do Decreto Municipal nº 494, de 22 de abril de 2020, que Regulamenta o procedimento de emissão de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e de Diretrizes Urbanísticas Básicas para fins de aprovação de Loteamento Urbano, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências, passando a vigorar com as seguintes redações:

" (...)

Art. 6º. O CADIL será composto por servidores do Poder Executivo Municipal, cabendo ao titular da Pasta designar um representante titular e um representante suplente, nomeados mediante Decreto expedidos pelo Chefe do Poder Executivo, de cada um dos seguintes segmentos:

(...)

IX. Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD.

(...)

Art. 7º. É de competência da(o):

(...)

IX - Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD - emitir considerações técnicas acerca dos projetos, programas e empreendimentos destinados à habitação de interesse social, quanto aos incentivos previstos no Art. 39 e demais da Lei Municipal 11.672/2012, informações a respeito de equipamentos comunitários e imóveis de propriedade da COHAB-LD no entorno, bem como demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos das Leis Municipais nº 11.672/2012 e nº 12.236/2015, Lei Municipal nº 1.008, de 26 de agosto de 1965 e demais legislações aplicáveis.

(...)

Art. 11. A diretriz urbanística básica tem como objetivo definir as diretrizes para o uso e ocupação do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário como condição básica para aprovação de loteamentos urbanos.

(...)

§ 4º. Os arquivos eletrônicos referentes ao projeto de implantação, levantamentos e demais projeto de arquitetura e engenharia, deverão ser incluídos em arquivo nato digitais, eletronicamente assinados por meio de Certificado Digital, atualmente regida pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, que viabiliza a emissão de certificados digitais para identificação virtual do cidadão.

(...)"

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Londrina, 17 de junho de 2020.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Juarez Paulo Tridapalli
SECRETÁRIO DE GOVERNO



Documento assinado eletronicamente por **Juarez Paulo Tridapalli**, Secretário(a) Municipal de Governo, em 17/06/2020, às 14:20, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Belinati Martins**, Prefeito do Município, em 01/07/2020, às 19:35, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3916473** e o código CRC **10611A84**.

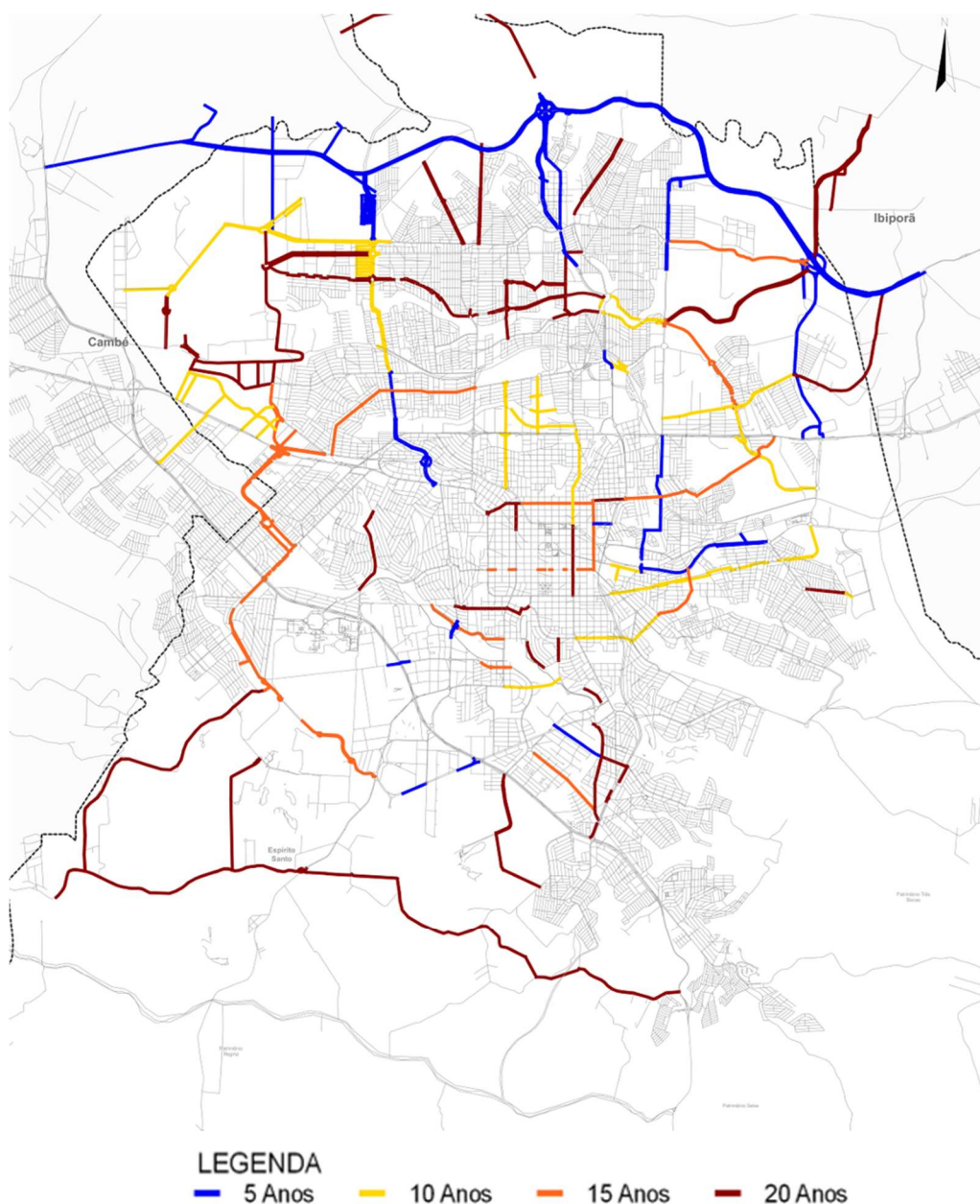
6.6.10. Plano de Mobilidade - Obras viárias

A inclusão de imóveis no perímetro urbano também deve considerar o estudo de priorização das obras viárias apresentado no Plano de Mobilidade Urbana de Londrina. Esse estudo classifica as obras de acordo com os benefícios gerados e os custos de implantação, visando basicamente:

- Eliminar pontos de gargalos de tráfego que formam filas e congestionamento;
- Priorizar a implementação de eixos de transporte coletivo, propiciando melhores condições de desempenho e intensificando sua utilização;
- Reduzir a necessidade de uso do transporte individual.

A classificação permitiu determinar as obras prioritárias, indicando o faseamento das intervenções em períodos de 5, 10, 15 e 20 ou mais anos. O faseamento das obras considerou todos os modos de transporte da cidade, transporte ativo, de carga, ciclovias e, principalmente, transporte coletivo.

Os resultados permitem avaliar se as obras estão superdimensionadas em vista da demanda, que não justifica o montante de investimento. Da mesma forma, podem revelar as obras que já necessitam de adequação para atender à demanda existente.



Fonte: LOGIT, 2020



6.7. REFERÊNCIAS – Caderno Técnico 5

AYOUB, MATUBARA, CABREIRA, FARACO. **Análise da implantação de zonas especiais de habitação de interesse social em municípios integrantes das regiões metropolitanas de Londrina e Maringá.** Londrina, 2019.

BARBOSA, Verônica Vaz Oliveira. **Caminhabilidade, o que é?**. Site Vitruvius, seção Arquitextos, 2021. Disponível em <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/22.258/8315#:~:text=J%C3%A1%20o%20%C3%8Dndice%20de%20Caminhabilidade,caminhar%20seguro%2C%20cont%C3%ADnuo%20e%20confort%C3%A1vel.>

BRASIL. Caixa Econômica Federal. **Guia “Selo Casa Azul: Boas Práticas para Habitação Mais Sustentável”.** Brasília, 2010. Disponível em http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/guia_selo_casa_azul_caixa.pdf.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA. **Resolução nº 9.** Brasília, 1996.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, 1988.

BRASIL. Lei federal nº 6.766. **Parcelamento do Solo Urbano.** Brasília, 1979.

BRASIL. Projeto de Lei federal nº 3057. **Lei de Responsabilidade Territorial.** 2000.

BRASIL. Lei federal nº 12.651. **Código florestal.** Brasília, 2012.

CASTELLO, Iára Regina. **Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais.** Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.

COPEL. **Instrução Técnica IT – nº 00035.** 2018.

CORREIA, Fernando Alves. **Manual de direito do urbanismo.** 4ª edição, volume I. Coimbra, 2012.

DE PAULA, BARROS, CAINZOS, RALICHI. **Dinâmica da ocupação e uso do solo em Londrina (PR): um olhar sobre a interface urbano-rural.** Revista Confins, 2013. Disponível em <https://doi.org/10.4000/confins.8159>.

Departamento de Estradas e Rodagem. **Faixa de Domínio – Como Funciona.** Paraná. Disponível em <https://www.der.pr.gov.br/Pagina/Faixa-de-Dominio-Como-Funciona>.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas.** 2ª edição. São Paulo: Editora Perspectiva S.A., 2014.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Indicadores Sociodemográficos e de Saúde no Brasil.** 2009. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv42597.pdf>

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JOINVILLE. Lei Complementar nº 470. **Instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação e Ordenamento Territorial.** 2017.

JUNDIAÍ. Lei nº 9.321. **Plano Diretor.** 2019.

LADEIRA, Angela Bento. MORAES, Eunice de Biagi. **Habitação de baixa renda no âmbito municipal.** Londrina, 1996.



LEME, Maria Cristina da Silva. **A formação do pensamento urbanístico no Brasil : 1895-1965. Urbanismo no Brasil : 1895-1965.** São Paulo: Studio Nobel/Fauusp/Fupam, 1999.

LONDRINA. Lei nº 11.471. **Código Ambiental.** 2012.

LONDRINA. Lei nº 11.672. **Parcelamento do Solo Urbano.** 2012.

LONDRINA. Lei nº 7.483. **Parcelamento do Solo Urbano.** 1998.

MASCARÓ, Juan Luis (Org.). **Infraestrutura Urbana para o século XXI.** Porto Alegre: Masquatro, 2016.

MASCARÓ, Juan. **Loteamentos urbanos.** Porto Alegre: Finep: EdUFRGS, 2005.

SABOYA, Renato. **Condomínios fechados.** Site Urbanidades, seção Artigos, 2007. Disponível em <https://urbanidades.arq.br/2007/07/19/condominios-fechados/>

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Lei Complementar nº 623. **Parcelamento e uso e ocupação do solo. 2019.**

SÃO PAULO. **Manual de Orientação de Parcelamento do Solo.** Secretaria Municipal de Habitação. 2008.

SCHLICKMANN, Marcos Paulo. **Acessibilidade como métrica de gestão da mobilidade.** Site Caos Planejado, 2021. Disponível em <https://caosplanejado.com/acessibilidade-como-metrica-de-gestao-da-mobilidade/>

SPECK, Jeff. **Cidade caminhável.** São Paulo: Perspectiva, 2012.

TAVAES, Gisele de Cássica. **O Financiamento da Política de Assistência Social no Estado do Paraná.** Londrina, 2004. Disponível em <http://www.bibliotecadigital.uel.br/document/?view=vtls00011125>.

TELLA, Guillermo. AMADO, Jorge. **O Papel das ruas compartilhadas: Como recuperar a qualidade de vida no espaço público.** Site Archdaily, seção Artigos, 2016. Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/794322/o-papel-das-ruas-compartilhadas-como-recuperar-a-qualidade-de-vida-no-espaco-publico-guillermo-tella-e-jorge-amado>

VECCHIATTI, Simone. **Afetar, reservar e desafetar: a transformação dos espaços livres de uso público – o caso de Londrina.** Londrina, 2016.

