REVISÃO DO

PLANO DIRETOR

Revisão das Leis Específicas

LONDRINA 2018/2028

RELATÓRIO 2

DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES

Uso e Ocupação do Solo

O processo de revisão das Leis Específicas do PDML foi iniciado formalmente em fevereiro de 2020, quando ocorreu a 1º 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 1º, 6º e a 10ª com conteúdo da Lei do Perímetro Urbano.

Neste contexto, este documento apresenta o **RELATÓRIO 2 – DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES** sobre a **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LUOS**, organizado da seguinte forma:

- Relatório da 2º, 3º, 8º e 10º Oficinas de Qualificação – LUOS;
- Relatório da 4 e 5º Oficinas de Qualificação – Código de Posturas, Código de Obras e Lei Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural;
- Caderno Técnico 7, 8 E 9 – LUOS.

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 DAS OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

1. INTRODUÇÃO 2
2. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 2 – USO DO SOLO 6
3. REUNIÃO DE COORDENAÇÃO 11
3.1. Documentação e preparação 11
3.2. Atividades da Reunião de Coordenação 15
3.3. Materiais recebidos após a Reunião de Coordenação 20
3.4. Termos de Concordância recebidos, conforme os segmentos 22
3.4.1. Conselhos Municipais 22
3.4.2. Movimentos Populares 32
3.4.3. ONGs 42
3.4.4. Sindicato dos Empresários 45
3.4.5. Sindicato dos Trabalhadores 46
3.5. Consultas realizadas com o GA 47
4. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 3 – OCUPAÇÃO DO SOLO 49
4.1. Atividades da Oficina de Qualificação 3 55
4.2. Participação presencial na 3ª Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo 62
4.2.1. Conselhos 62
4.2.2. Movimentos Populares 63
4.2.3. Entidades Profissionais, acadêmicas e de Pesquisa 65
4.2.4. Entidades Sindicais de Empresários 66
4.2.5. Entidades Sindicais dos Trabalhadores 67
4.2.6. ONGs 68
4.2.7. Equipe de trabalho do IPPUL 69
4.3. Anexo 1 - Ofícios recebidos e encaminhados 72
4.3.1. Ofícios recebidos sobre a continuidade do processo de revisão em meio à pandemia 72
4.3.2. Ofícios recebidos indicando representes para concorrer a vaga no GA – Entidades Profissionais Acadêmicas e de Pesquisa 78
4.3.3. Ofícios Encaminhados as instituições vinculadas as Entidades Profissionais Acadêmicas e de Pesquisa para ratificar as indicações para o GCT 82
4.3.4. Ofício recebido da PUC ratificando indicação para o GCT 86
4.4. Anexo 2 - Decreto 681/2020 - continuidade no processo de Revisão das Leis Específicas 87
4.5. Anexo 3 - Chat / participação por escrito durante a 3ª Oficina 88
4.6. Anexo 4 - Documentos recebidos / resultado de Oficinas Preparatórias 93
4.6.1. Movimentos Populares – Associação Nosso Recanto - informa sobre indicação de coordenação e manifestação quanto às reuniões de trabalho 93
4.6.2. Movimentos Populares – Associação Transporte Ativo – Contribuições para LUOS 95
4.6.3. Movimentos Populares – Associação dos Moradores do jardim Cláudia - Contribuições para LUOS 96
4.6.4. Movimentos Populares – BR Cidades- Contribuições para LUOS 98
5. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 4 – CÓDIGO DE POSTURAS 110
6. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 5 – CÓDIGO DE OBRAS E PATRIMÔNIO CULTURAL 114
6.1. Considerações sobre o formato das Oficinas de Qualificação 4 e 5 116
6.2. Anexo 1 - Nota Técnica 04/2020 - Ministério Público do PR 118
6.3. Anexo 2 - Recomendação Administrativa nº 015/2020 de 30/06/2020 145
6.4. Anexo 3 - Contribuições recebidas para LUOS 154
6.4.1. Associação dos Moradores do Vale dos Tucanos 154
6.4.2. Br Cidades 168
7. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 8 175
7.1. Convite e divulgação 175
7.2. Atividades da Oficina de Qualificação 8 177
7.3. Momento das falas - Contribuições e esclarecimentos - 8ª Oficina de Qualificação 190
7.4. Anexo 1 - Contribuições e Propostas – Lei de Uso e Ocupação DO Solo 192
7.5. Anexo 2 - Subsídios (aos Grupos de Trabalho após em 02/05/2022) 195
8. OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO 10 220
8.1. Convite e divulgação 220
8.2. Atividades no dia da Oficina 221
8.3. Momento das falas - contribuições e esclarecimentos 238
8.4. Colocações dos participantes no Chat virtual - contribuições 242

SUMÁRIO DOS CADERNOS TÉCNICOS

1. CADERNO TÉCNICO 7 – EVOLUÇÃO DO ZONEAMENTO 249
1.1. Zonas Residenciais 251
1.1.1. Comparativo das zonas residenciais das Leis Municipais 7.485/1998 e 12.236/2015 260
1.1.2. Zona Residencial 1 (ZR-1) 264
1.1.3. Zona Residencial 2 (ZR-2) 266
1.1.4. Zona Residencial 3 (ZR-3) 269
1.1.5. Zona Residencial 4 (ZR-4) 273
1.1.6. Zona Residencial 5 (ZR-5) 276
1.1.7. Zona Residencial 6 (ZR-6) 279
1.1.8. Zona Residencial 7 (ZR-7) 281
1.1.9. Zona Residencial 8 (ZR-8) 283
1.1.10. Zona Residencial 9 (ZR-9) 286
1.2. Zonas Comerciais 288
1.2.1. Comparativo das Zonas Comerciais das Leis Municipais 7.485/1998 e 12.236/2015 298
1.2.2. Zona Comercial 1 (ZC-1) 310
1.2.3. Zona Comercial 2 (ZC-2) 313
1.2.4. Zona Comercial 3 (ZC-3) 316
1.2.5. Zona Comercial 4 (ZC-4) 319
1.2.6. Zona Comercial 5 (ZC-5) 323
1.2.7. Zona Comercial 6 (ZC-6) 327
1.2.8. Zona Comercial 7 (ZC-7) 332
1.3. Zonas Industriais 334
1.3.1. Zona Industrial 1 (ZI-1) 341
1.3.2. Zona Industrial 2 (ZI-2) 344
1.3.3. Zona Industrial 3 (ZI-3) 347
1.3.4. Zona industrial 4 (ZI-4) 349
1.4. Zonas Especiais 351
1.4.1. Zonas Especiais voltadas àse Atividades Econômicas e Serviços Institucionais 354
1.4.2. Zona Especial Aeroportuária - Aeroporto Governador José Richa (ZE-1) 356
1.4.3. Zona Especial Campi Universitário (ZE-1.2) 359
1.4.4. Zona Especial do Autódromo Internacional Ayrton Senna e Estádio do Café (ZE-1.3) 360
1.4.5. Zona Especial do Jardim Botânico (ZE-1.5) 363
1.4.6. Área Institucional de Serviços Urbanos - (AISU ou ZE-1.6) 364
1.4.7. Zona Especial de Combustíveis (ZE-3) 365
1.4.8. Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA) 367
1.4.9. Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) 368
1.4.10. Zonas Especiais voltadas a Usos Residenciais 369
1.4.11. Zona Especial em Áreas de Preservação Ambiental - Novos Parcelamentos (ZE-4.4) 377
1.4.12. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) 379
1.4.13. Zonas Especiais Voltadas à Proteção Ambiental 381
1.4.14. Zona Especial de Fundo de Vale e Proteção Ambiental (ZE-4) 382
1.5. Os Usos Especiais 383
1.6. Principais Conclusões Sobre as Zonas da Lei Municipal nº 12.236/2015 384
1.6.1. Principais aspectos negativos da Lei Municipal nº 12.236/2015 384
1.6.2. Excesso de Zonas e incoerências quanto à sua justificação e escalonamento 384
1.6.3. Restrição das permissões de usos e redução dos lotes com zoneamentos comerciais 386
1.6.4. Pouca clareza e divergências na apresentação das informações 387
1.6.5. Principais aspectos positivos da Lei Municipal Nº 12.236/2015 388
1.7. Referências - Caderno Técnico 7 389
2. CADERNO TÉCNICO 8 – USO DO SOLO 394
2.1. Usos Não Residenciais 394
2.1.1. Os usos não residenciais das zonas urbanas 394
2.1.2. A classe de uso de Processo Econômico 396
2.1.3. A classe de uso de Restrição Locacional Ambiental 399
2.1.4. Impactos e incomodidades (possíveis ou intrínsecas) 400
2.1.5. O Licenciamento de atividades econômicas 401
2.1.6. As atividades econômicas tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade 403
2.1.7. As classes de uso de processo econômico das zonas urbanas e as suas permissões por zona 407

2.1.8. Comércio e serviços a (CS-a) 409
2.1.9. Comércio e serviços b (CS-b) 409
2.1.10. Comércio e serviços c (CS-c) 410
2.1.11. Comércio e serviços d (CS-d) 410
2.1.12. Comércio e serviços e (CS-e) 410
2.1.13. Comércio e serviços f (CS-f) 410
2.1.14. Indústria a (Ind-a) 413
2.1.15. Indústria b (Ind-b) 413
2.1.16. Indústria c (Ind-c) 414
2.1.17. Indústria d (Ind-d) 414
2.1.18. Indústria e (Ind-e) 415
2.1.19. Agropecuária e Extrativa Mineral 417
2.1.20. Os usos não residenciais da área de expansão urbana 417
2.2. Modelagem de Usos do Solo 418
2.3. A Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.784/2019) 428
2.3.1. Risco quanto a prevenção de incêndio, pânico e emergências 429
2.3.2. Risco na temática de controle sanitário e ambiental 430
2.3.3. O controle por risco no Decreto Municipal nº 1.167/2020 432
2.3.4. Conclusões sobre a Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.784/2019) 432
2.4. Referências – Caderno Técnico 8 434
3. CADERNO TÉCNICO 9 439
3.1. Fundamentação - Aspectos da Qualidade Urbana 439
3.1.1. Projetos e edifícios de referência - Edifícios de uso misto 444
3.1.2. Projetos e edifícios de referência - Maringá - PR 449
3.1.3. Hamburgo – Alemanha: KPTN Warehouse Reconversion 453
3.1.4. Palhoça – SC: Rua da Universidade – Bairro Pedra Branca 455
3.1.5. Concurso Nacional de Arquitetura para Edifícios de Uso Misto 455
3.1.6. Lei 12.236/2015 - Estudos volumétricos de diagnóstico 458
3.1.7. Estudos para lote de 360,00m² 459
3.1.8. Estudo para lote de 500,00m² 466
3.1.9. Estudos para lote de 1.000,00m² 470
3.1.10. Conclusões Preliminares 476
3.2. Análises e Simulações 477
3.2.1. Estudos de caso 477
3.2.2. Estudo para habitação multifamiliar vertical de 4 pavimentos 481
3.2.3. Estudo para habitação multifamiliar vertical de 8 pavimentos 483
3.2.4. Mapeamento de áreas com possibilidade de adensamento na ZR-3 - Lei 12.236/2015 486
3.2.5. Análise quanto à possibilidade de adensamento populacional 487
3.2.6. Estudo sobre alinhamento predial 497
3.2.7. A tratativa da questão no ordenamento legal 498
3.2.8. As construções no alinhamento predial - O quadro identificado em 2022 499
3.2.9. Síntese da proposta 505
3.2.10. Estudo sobre lote máximo 506
3.2.11. Análise do potencial construtivo da Lei 12.236/2015 511
3.2.12. Outorga Onerosa do Direito de Construir 524
3.3. Síntese e Diretrizes 527
3.3.1. Atendimento às diretrizes e estratégias da lei geral do Plano Diretor nº 13.339/2022 527
3.3.2. Qualificação do espaço urbano 532
3.4. Proposta de Zoneamento – Conceitos e Mapas 546
3.4.1. Zonas Residenciais 546
3.4.2. Zonas de Uso Misto 547
3.4.3. Zonas Comerciais 548
3.4.4. Zonas Industriais 549
3.4.5. Zonas e Setores Especiais 550
3.4.6. Zonas de Expansão Urbana 554
3.4.7. Distritos e Patrimônios 557
3.4.8. Áreas de Interesse Ambiental 563
3.5. Densidade Demográfica Proposta 563
3.5.1. Levantamento de usos do solo 563
3.5.2. Densidade populacional bruta por zona 565
3.6. Categorias de Uso do Solo Residencial 575
3.7. Parâmetros Urbanísticos 578
3.7.1. Alterações nos parâmetros urbanísticos da lei vigente 578

3.7.2. Parâmetros urbanísticos de qualificação da paisagem urbana 580
3.8. Habitação de Interesse Social 584
3.8.1. Definição 584
3.8.2. Plano Diretor Municipal (Lei nº 13.339/2022) 584
3.8.3. Instrumentos urbanísticos 585
3.8.4. Área Especial de Interesse Social 586
3.9. Definição e Representação do Zoneamento 590
3.10. Referências – Caderno Técnico 9 593
3.11. Anexos 596
3.11.1. Anexo 1 – Ofício 673/2014 – Secretaria de Justiça – Pr 596
3.11.2. Anexo 2 – Ofício 06/2018 – Ministério Público do Estado do Paraná 601
3.11.3. Anexo 3 – Ofício 357/2019 – IAP/ERLON 611
3.11.4. Anexo 4 – Ofício 196/AGA/45204 de 15/03/2019 615
3.11.5. Anexo 5 – Ofício 1126/AGA/71809 de 25/09/2019 617
3.11.6. Anexo 6 – Ofício 02/2021 – GILD – SANEPAR 619
3.11.7. Anexo 7 - Contribuições da ETM - Ofício 085/2020 – CODEL 621
3.11.8. Anexo 8 - Contribuições da ETM – CODEL 622
3.11.9. Anexo 9 - Contribuições da ETM – COHAB 627
3.11.10. Anexo 10 - Contribuições da ETM – PGM 634
3.11.11. Anexo 11 - Contribuições Conselhos – Manifestação COMPAC nº 350/2022 636
3.11.12. Anexo 12 - Reuniões de discussão 638

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Decretos Municipais relacionados a situação de Pandemia da COVID-19 2
Quadro 2 - Cronograma das atividades previstas 5
Quadro 3 - Resultado da consulta sobre o acesso à internet 47
Quadro 4 - Tabulação de horários de preferência para realização de reuniões 48
Quadro 5 - Edifícios construídos em Londrina entre 1950 e 1960 444
Quadro 6 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto em lote de 360m² 461
Quadro 7 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto sem subsolo em lote de 360m² 463
Quadro 8 - Parâmetros urbanísticos do edifício residencial em lote de 360m² 465
Quadro 9 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto em lote de 500m² 468
Quadro 10 - Parâmetros urbanísticos do edifício residencial em lote de 500m² 470
Quadro 11 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto em lote de 1000m² 473
Quadro 12 - Parâmetros urbanísticos do edifício residencial em lote de 1000m² 475
Quadro 13 - Diretrizes e Estratégias da lei geral do Plano Diretor 527
Quadro 14 - Parâmetros de cálculo de densidade demográfica 566
Quadro 15 - Cálculo de densidade demog. para zonas residenciais com ocupação horizontal 567
Quadro 16 - Cálculo de densidade demog. para zonas residenciais e uso misto com ocup. vertical 568
Quadro 17 - Cálculo de densidade demográfica para zonas comerciais com ocupação vertical 570
Quadro 18 - Simulação de recuos e afastamentos para edifício de 8 pavimentos – lei vigente 579
Quadro 19 - Simulação de recuos e afastamentos para edifício de 8 pavimentos - proposta 579
Quadro 20 - Diretrizes do Plano Diretor Municipal para Habitação de Interesse Social 584
Quadro 21 - Parâmetros urbanísticos especiais para Área Especial de Interesse Social 588

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - E-mail encaminhado ao GA com o convite para a Oficina de Qualificação 2 – Uso do Solo 6
Figura 2 - Slides utilizados na apresentação virtual – Oficina de Qualificação 2 7
Figura 3 – E-mail encaminhado ao GA no dia da Oficina de Qualificação 2 10
Figura 4 – Convite para Reunião de Coordenação 11
Figura 5 – E-mail encaminhado ao GA, informando sobre a reunião de Coordenação 12
Figura 6 – E-mail encaminhado a ETM – informando sobre a reunião de Coordenação 12
Figura 7 – E-mails com os documentos a serem analisados pelo GA antecipadamente a reunião 13
Figura 8 – E-mail encaminhado ao GA para teste da Plataforma Webconf 13
Figura 9 - E-mail encaminhando a minuta do decreto ao GA 14

Figura 10 - E-mail encaminhando a minuta do decreto para análise do GA 14
Figura 11 - Minuta do Decreto encaminhada para análise do GA 15
Figura 12 – E-mail informando o link para acesso a sala de reunição 16
Figura 13 - Apresentação da Reunião de Coordenação 16
Figura 14 – Fotos da Reunião de Coordenação – Formato Virtual 18
Figura 15- Registro de participação dos Membros do GA durante a Reunião de Coordenação 19
Figura 16 – Resultado da Consulta quanto ao formato das atividades - Termos de Concordância 20
Figura 17 - Ressalvas encaminhadas pelos membros do GA 21
Figura 18 - E-mail encaminhado ao GA informando ao GA anterior a Oficina de Qualificação 3 49
Figura 19 - Tutorial para participação nas Oficinas não presenciais 50
Figura 20 - E-mail encaminhado ao GA com a apresentação e planilha da Oficina de Qualificação 3 54
Figura 21 - E-mail encaminhado à ETM 55
Figura 22 - Apresentação da Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo 55
Figura 23 – Participação virtual na Terceira Oficina de Qualificação - Ocupação do solo 61
Figura 24 - Imagens da 3ª Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo 70
Figura 25 - E-mail com informes encaminhado à ETM, GA e GCT 110
Figura 26 - Divulgação da Oficina de Qualificação 4 - Código de Posturas 111
Figura 27 - Slides com a apresentação da Oficina de Qualificação 4 - Código de Posturas 111
Figura 28 - Divulgação da Oficina de Qualificação 5 - Código de Obras e o Patrimônio Cultural 114
Figura 29 - E-mail encaminhado à ETM, GA e GCT disponibilizando os materiais da Oficina de Qualificação 5 114
Figura 30 – Slides com a apresentação da Oficina de Qualificação 5 115
Figura 31 - Divulgação da Oficina de 8ª Oficina de Qualificação – LUOS – Apresentação de Propostas 176
Figura 32 - E-mail encaminhado à ETM, GA e GCT – Convite para a 8ª e 9ª Oficinas 176
Figura 33 - Slides com a apresentação da 8ª Oficina de Qualificação 184
Figura 34 - Imagens obtidas durante a 8ª Oficina de Qualificação – LUOS (Participantes presenciais) 189
Figura 35 - Imagens obtidas durante a 8ª Oficina de Qualificação – LUOS (Participantes Virtuais) 189
Figura 36 - Divulgação da Oficina de 10ª Oficina de Qualificação – LUOS 221
Figura 37 - Slides com a apresentação da 10ª Oficina de Qualificação 229
Figura 38 - Imagens obtidas durante a 10ª Oficina de Qualificação – LUOS (participantes presenciais)236
Figura 39 - Imagens obtidas durante a 10ª Oficina de Qualificação – LUOS (participantes virtuais) 237
Figura 40 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Lei Municipal 7.485/1998. 249
Figura 41 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Lei Municipal 12.236/2015. 250
Figura 42 - Quantidade de lotes por zoneamento residencial em Londrina 251
Figura 43 - Área ocupada por lotes de zoneamento residencial em Londrina (% de m²) 252
Figura 44 - CNAEs permitidos por zoneamento residencial em Londrina - Por hierarquia viária 256
Figura 45 - CNAEs permitidos por zoneamento residencial em Londrina – Por tipo de atividade 257
Figura 46 - Quantidade de lotes de zoneamentos residenciais das leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015. 260
Figura 47 - Localização delimitação da Zona Residencial 1 - Lei Municipal 12.236/2015 264
Figura 48 - Localização e delimitação da Zona Residencial 2 - Lei Municipal 12.236/2015 266
Figura 49 - Localização e delimitação da Zona Residencial 3 - Lei Municipal 12.236/2015 269
Figura 50 - Localização e delimitação da Zona Residencial 4 - Lei Municipal 12.236/2015 273
Figura 51 - Localização e delimitação da Zona Residencial 5 - Lei Municipal 12.236/2015 276
Figura 52 - Localização e delimitação da Zona Residencial 6 - Lei Municipal 12.236/2015 279
Figura 53 - Localização e delimitação da Zona Residencial 7- Lei Municipal 12.236/2015 281
Figura 54 - Localização e delimitação da Zona Residencial 8 - Lei Municipal 12.236/2015 283
Figura 55 - Localização e delimitação da Zona Residencial 9 - Lei Municipal 12.236/2015 286
Figura 56 - Quantidade de lotes por zoneamento comercial em Londrina. 288
Figura 57 - Área ocupada por lotes de zoneamento comercial em Londrina (% de m²) 289
Figura 58 - CNAEs permitidos por zoneamento residencial em Londrina – Por tipo de atividade 291
Figura 59 - Quantidade de lotes de zoneamentos comerciais das leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015. 299
Figura 60 - Zoneamento comercial de eixo sobreposto (ZC-6) - Avenida Robert Kock – Lei Municipal nº 7.485/1998. 300
Figura 61 - Zoneamento comercial por eixo (ZC-6) - Avenida Robert Kock – Lei Municipal nº 12.236/2015. 300
Figura 62 - Resultado dos processos de certidão prévia unificada protocolados para vias/trechos que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019.303
Figura 63 - Índice IPATE - Usos do solo das vias/trechos selecionados que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019. 305

Figura 64 - Índice IPATE - Usos do solo das vias/trechos selecionados que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019 – Apenas vias com mais de 50% de usos não residenciais..... 305
Figura 65 - Vias/trechos com mais de 50% dos lotes com IPATE positivo que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019 (%)..... 306
Figura 66 - Tipo de ocupação dos imóveis das vias analisadas no SIP que tiveram emissão de habite-se. 2008-2015 e 2016-2019 308
Figura 67 - Localização e delimitação da Zona Comercial 1 - Lei Municipal 12.236/2015..... 310
Figura 68 - Localização e delimitação da Zona Comercial 2 - Lei Municipal 12.236/2015..... 313
Figura 69 - Localização e delimitação da Zona Comercial 3 - Lei Municipal 12.236/2015..... 316
Figura 70 - Localização e delimitação da Zona Comercial 4 - Lei Municipal 12.236/2015..... 319
Figura 71 - Localização e delimitação da Zona Comercial 5 - Lei Municipal 12.236/2015..... 323
Figura 72 - Localização e delimitação da Zona Comercial 6 - Lei Municipal 12.236/2015..... 327
Figura 73 - Localização e delimitação da Zona Comercial 6 (eixos) - Lei Municipal 12.236/2015..... 328
Figura 74 - Localização e delimitação da Zona Comercial 7 - Lei Municipal 12.236/2015..... 332
Figura 75 - Área ocupada por lotes de zoneamento comercial em Londrina (% de m²). 335
Figura 76 - Quantidade de lotes por zoneamento industrial em Londrina. 336
Figura 77 - CNAEs permitidos por zoneamento industrial em Londrina – Por tipo de atividade..... 338
Figura 78 - Localização e delimitação da Zona Industrial 1 - Lei Municipal 12.236/2015 341
Figura 79 - Localização e delimitação da Zona Industrial 2 - Lei Municipal 12.236/2015 344
Figura 80 - Localização e delimitação da Zona Industrial 3 - Lei Municipal 12.236/2015 347
Figura 81 - Localização e delimitação da Zona Industrial 4 - Lei Municipal 12.236/2015 349
Figura 82 - Quantidade de lotes por classe de zoneamento especial em Londrina. 352
Figura 83 - Área ocupada por lotes das classes de zoneamento especial em Londrina (% de m²)..... 352
Figura 84 - Localização e delimitação da Zona Especial Aeroportuária – Aeroporto Governador José Richa (ZE-1) - Lei Municipal 12.236/2015. 356
Figura 85 - Localização e delimitação da Zona Especial Campi Universitário (ZE-1.2)..... 359
Figura 86 - Localização e delimitação da Zona Especial do Autódromo Internacional Ayrton Senna e Estádio do Café (ZE-1.3) 361
Figura 87 - Localização e delimitação da Zona Especial IAPAR e EMBRAPA (ZE-1.4) 362
Figura 88: Localização e delimitação da Zona Especial IAPAR e EMBRAPA (ZE-1.4) 362
Figura 89 - Localização e delimitação da Zona Especial do Jardim Botânico (ZE-1.5) 363
Figura 90 - Localização e delimitação da Área Institucional de Serviços Urbanos (ZE-1.6)..... 364
Figura 91 - Localização e delimitação da Zona Especial de Combustíveis (ZE-3)..... 365
Figura 92 - Localização e delimitação da Zona Esp.Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA)367
Figura 93 - Localização e delimitação da Zona Especial do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) 368
Figura 94 - Localização e delimitação da Zona Especial de Ocupação Controlada da Casoni (ZE-2.1) 371
Figura 95 - Localização e delimitação da Zona Especial de Ocupação Controlada do Heimtal (ZE-2.2)374
Figura 96 - Localização e delimitação da Zona Especial em Áreas de Preservação Ambiental (novos parcelamentos) (ZE-4.4)..... 377
Figura 97 - Localização e delimitação da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - 379
Figura 98 - Localização e delimitação da Zona Especial de Fundo de Vale (ZE-4)..... 382
Figura 99 - Estrutura de divisão dos usos não residenciais da revisão da LUOS – Zona Urbana..... 395
Figura 100 - Área máxima utilizada (m²) das atividades industriais com permissão de reenquadramento para IPP – Por zona. 397
Figura 101 - Atividades tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade – Grande Proporção e Grande Quantidade 404
Figura 102 - Atividades tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade – Grande Proporção .. 404
Figura 103 - Atividades tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade – Grande Quantidade 405
Figura 104 - Síntese das permissões de uso por zona da proposta de usos do solo. 408
Figura 105 - Classes de atividades econômicas do setor secundário e subclasses que as compõem .. 412
Figura 106 - Classes de atividades econômicas do setor secundário e subclasses que as compõem .. 416
Figura 107 - Resultado dos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda conforme as diferentes modelagens de usos (%). 419
Figura 108 - Resultado dos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda conforme classes de zonas – Modelagem de outubro de 2022 (%). 420
Figura 109 - Quantidade de processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda solicitados nas diferentes classes de zonas – Modelagem de outubro de 2022. 421
Figura 110 - Tipos de atividades constantes nos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda solicitados para as diferentes classes de zonas – Modelagem de outubro de 2022 (%).... 421
Figura 111 - Atividades econômicas com mais de 30 peticionamentos e mais de 50% de óbices – Modelagem de outubro de 2022. 423

Figura 112 - Modelagem de usos para atividades reenquadráveis como Indústria de Pequeno Porte – Modelagem de outubro de 2022. 424
Figura 113 - Modelagem de usos para atividades reenquadráveis como Indústria de Pequeno Porte – Modelagem de outubro de 2022. 425
Figura 114 - Localização das CPs com resultado de não-óbice – Modelagem de Outubro de 2022. 426
Figura 115 - Localização das CPs com resultado de óbice – Modelagem de Outubro de 2022. 427
Figura 116 – Características da vitalidade urbana 439
Figura 117 – Esquema da relação entre os edifícios verticais e a rua 442
Figura 118 – Edifícios construídos em Londrina entre 1950 e 1960 444
Figura 119 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina 445
Figura 120 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina 447
Figura 121 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina - Condomínio Proost de Souza 447
Figura 122 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina - Torres Brasil e Rua Minas Gerais 447
Figura 123 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina - Av. Inglaterra e Superquadra Tupã 448
Figura 124 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina 448
Figura 125 – Foto aérea dos anos 80 de Maringá-PR 449
Figura 126 – Projeto Ágora de Oscar Niemeyer. 450
Figura 127 – Avenida Horácio Raccanello Filho 450
Figura 128 – Tabela de parâmetros urbanísticos Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 331/1999 451
Figura 129 – Tabela de parâmetros urbanísticos Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 888/2011 451
Figura 130 – Mapa de zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 888/2011 451
Figura 131 – Recorte da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 888/2011 - Usos permitidos 452
Figura 132 – Foto de satélite do centro de Maringá-PR 452
Figura 133 – Fachada do edifício 453
Figura 134 – Fachadas do edifício 453
Figura 135 – Projeto do edifício 454
Figura 136 – Rua da Universidade em Palhoça-SC 455
Figura 137 – Pranchas do projeto 455
Figura 138 – Perspectiva esquemática de edifício misto em lote de 360m² 459
Figura 139 – Plantas baixas e cortes do edifício misto em lote de 360m² 460
Figura 140 – Perspectiva esquemática de edifício misto sem subsolo em lote de 360m² 461
Figura 141 – Plantas baixas e cortes do edifício misto sem subsolo em lote de 360m² 462
Figura 142 – Perspectiva esquemática de edifício residencial em lote de 360m² 464
Figura 143 – Plantas baixas e cortes do edifício residencial em lote de 360m² 464
Figura 144 – Perspectiva esquemática de edifício misto em lote de 500m² 466
Figura 145 – Plantas baixas e corte de edifício misto em lote de 500m² 466
Figura 146 – Perspectiva esquemática de edifício residencial em lote de 500m² 469
Figura 147 – Plantas baixas e corte de edifício residencial em lote de 500m² 469
Figura 148 – Perspectiva esquemática de edifício misto em lote de 1000m² 471
Figura 149 – Plantas baixas e corte de edifício misto em lote de 1000m² 471
Figura 150 – Perspectiva esquemática de edifício residencial em lote de 1000m² 474
Figura 151 – Plantas baixas e corte de edifício residencial em lote de 1000m² 474
Figura 152 – Fachada e interior do edifício 478
Figura 153 – Planta baixa e corte do edifício 478
Figura 154 – Fachada e perspectiva do edifício 480
Figura 155 – Planta baixa do edifício 480
Figura 156 – Estudos de ocupação do solo para habitação multifamiliar com 4 pavimentos. 482
Figura 157 - Estudos de ocupação do solo para habitação multifamiliar com 8 pavimentos 484
Figura 158 – Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei nº 12.236/2015. 487
Figura 159 – Sobreposição dos tamanhos de lote da Zona Residencial 3 (Lei nº 12.236/2015) e Macrozona Urbana de Ocupação Controlada 489
Figura 160 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e vias com 15m de largura 490
Figura 161 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e equipamentos de educação 491
Figura 162 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e unidades básicas de saúde. 492
Figura 163 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e sistema de esgotamento sanitário . 493
Figura 164 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e rede transporte público coletivo 494
Figura 165 – Exemplo de via com largura insuficiente para edifícios de 8 pavimentos. 495
Figura 166 – Sobreposição dos tamanhos de lote da Zona Residencial 3 (Lei nº 12.236/2015), vias de 15m de largura e possibilidades de adensamento. 496
Figura 167 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e Macrozona Urbana de Ocupação Controlada 497
Figura 168 - Histórico legal da permissão para edificações no alinhamento predial - Requisitos e restrições 498

Figura 169 - Histórico legal de permissão para construção no alinhamento predial no centro de Londrina 499
Figura 170 - Substituição das edificações construídas no alinhamento predial – Comparativo 2011-2022 da esquina da Avenida Duque de Caxias com a Rua Borba Gato 500
Figura 171 - Resultado do levantamento de edificações existentes no alinhamento predial por face de quadra - 2022 501
Figura 172 - Resultado do levantamento de edificações existentes no alinhamento predial por quadra - 2022 502
Figura 173 - Caracterizadores das áreas destacadas a partir do levantamento de construções no alinhamento predial – 2022 503
Figura 174 - Principais manchas/ eixos concentradores de edificações no alinhamento predial – 2022 503
Figura 175 - Áreas com proposta de construção obrigatória no alinhamento predial 505
Figura 176 – Implantação do condomínio horizontal Villagio Sant'anna 507
Figura 177 – Implantação do condomínio horizontal Alameda Pinheiros 508
Figura 178 – Implantação do condomínio vertical Lagoa Santa 509
Figura 179 – Implantação do condomínio vertical Norte Park Residence 510
Figura 180 – Exemplo de quadra com aproximadamente 20.000m² na Gleba Palhano 511
Figura 181 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das macrozonas urbanas da Lei nº 13.339/2022 513
Figura 182 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das bacias de manancial 514
Figura 183 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e da rede de transporte coletivo público 515
Figura 184 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e do plano de obras por horizonte de execução 516
Figura 185 – Plano de obras por horizonte de execução do Plano de Mobilidade 517
Figura 186 – Mapa do Sistema Viário Básico Urbano – Proposta 2022 518
Figura 187 – Levantamento prévio de áreas parceladas como chácaras (áreas menor que 20.000m²) 519
Figura 188 - Sobreposição de áreas não parceladas ou parceladas como "chácaras urbanas" com zoneamento da Lei nº 12.236/2015 520
Figura 189 – Rede de abastecimento de água 521
Figura 190 – Rede de esgotamento sanitário 521
Figura 191 - Sobreposição de áreas não parceladas ou parceladas como "chácaras urbanas" com proposta de zoneamento 522
Figura 192 – Levantamento cadastral Chácaras Nikko 523
Figura 193 – Levantamento cadastral Chácaras Nikko 523
Figura 194 – Zonas com possibilidade de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir 526
Figura 195 – Sobreposição da Macrozona Urbana de Consolidação e proposta de zoneamento 530
Figura 196 – Sobreposição da Macrozonas Urbanas de Uso Misto, Ocupação Controlada e Industrial e proposta de zoneamento 531
Figura 197 – Exemplos de densidades urbanas líquidas e brutas numa área de 1ha em tipologias unifamiliares e multifamiliares 533
Figura 198 – Sobreposição de densidades populacionais das zonas propostas, macrozona urbana de consolidação e rede estratégica de transporte público coletivo 534
Figura 199 – Proposta de agrupamento das zonas da Lei nº 12.236/2015 535
Figura 200 – Zona Residencial 1 (ZR-1) da Lei nº 12.236/2015 536
Figura 201 – Zona Residencial 2 (ZR-2) da Lei nº 12.236/2015 537
Figura 202 – Zona Comercial 5 (ZC-5), Zonas industriais 2 e 3 (ZI-2 e ZI-3) da Lei nº 12.236/2015 538
Figura 203 – Zona industrial 4 (ZI-4) da Lei nº 12.236/2015 539
Figura 204 – Zona Especial do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) da Lei nº 12.236/2015 540
Figura 205 – Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei nº 12.236/2015 541
Figura 206 – Zona Comercial 5 (ZC-6) e Zona industrial 1 (ZI-1) da Lei nº 12.236/2015 542
Figura 207 – Zonas Residenciais 4, 5, 7, 8 e 9 (ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8 E ZR-9) da Lei vigente 543
Figura 208 – Zona Comercial 1 e 7 (ZC-1 e ZC-7) da Lei nº 12.236/2015 544
Figura 209 – Zonas Comerciais 2, 3 e 4 (ZC-2, ZC-3 e ZC-4) da Lei nº 12.236/2015 545
Figura 210 – Proposta de zonas residenciais 546
Figura 211 – Proposta de zonas de uso misto 547
Figura 212 – Proposta de zonas comerciais 548
Figura 213 – Proposta de zonas industriais 549
Figura 214 – Proposta de Zona de Equipamentos Institucionais 550
Figura 215 – Proposta de Zonas Especiais de Interesse Cultural 551
Figura 216 – Zona Especial de Interesse Cultural - Heimtal 552
Figura 217 – Zona Especial de Interesse Cultural - Casoni 552

Figura 218 – Zona Especial de Interesse Cultural – Espírito Santo 553
Figura 219 – Proposta de Setores Especiais 554
Figura 220 – Proposta de Zonas de Expansão Urbana 555
Figura 221 – Proposta de Zonas de Expansão Urbana 556
Figura 222 – Proposta de Zoneamento para os Distritos e Patrimônios 557
Figura 223 – Exemplo de via marginal de fundo de vale e AIA 563
Figura 224 – Polígono de referência para levantamento de usos do solo 564
Figura 225 - Levantamento das áreas do polígono de referência 564
Figura 226 – Porcentagens de uso do solo no polígono de referência 565
Figura 227 – Perspectiva esquemática de densidade das Zonas Residenciais 1 e 2 567
Figura 228 – Perspectiva esquem. de densid. das Zona Residencial 3 e Zonas de Uso Misto 1 e 2 569
Figura 229 – Perspectiva esquemática de densidade das Zonas Comerciais 1, 2 e 3 570
Figura 230 - Estudo de tipologias unifamiliares e multifamiliares em 1 ha, com respectivas densidades brutas 572
Figura 231 – Densidade demográfica líquida existente 573
Figura 232 – Densidade demográfica bruta aproximada das zonas propostas 574
Figura 233 – Perspectiva esquemática de residência unifamiliar 575
Figura 234 – Perspectiva esquemática de residências bifamiliares geminadas 575
Figura 235 – Perspectiva esquemática de residências bifamiliares sobrepostas 576
Figura 236 – Perspectiva esquemática de residências bifamiliares isoladas 576
Figura 237 – Perspectiva esquemática de residência multifamiliar vertical 576
Figura 238 – Perspectiva esquemática de residencial multifamiliar em condomínio – grupo de edificações unifamiliares ou bifamiliares em unidades autônomas 577
Figura 239 – Perspectiva esquemática de residência multifamiliar em condomínio – grupo de edificações multifamiliares verticais 577
Figura 240 – Perspectiva esquemática de residencial multifamiliar em condomínio – grupo de unidades autônomas não edificadas 577
Figura 241 – Exemplos de fachada ativa 580
Figura 242 – Exemplos de Fruição Pública 581
Figura 243 – Exemplos de Vedação da fachada com muros 582
Figura 244 – Exemplos de fachadas e térreos ativos e inativos 583
Figura 245 - Delimitação da Área Especial de Interesse Social 587
Figura 246 - Sobreposição da Área Especial de Interesse Social e da proposta de zoneamento 589
Figura 247 – Exemplo item A - Zona delimitada por quadra em áreas loteadas 590
Figura 248 – Exemplo item B - Eixos de zoneamento em áreas loteadas 590
Figura 249 – Exemplo item B - Zoneamento atribuído apenas no lote voltado para o eixo 591
Figura 250 – Exemplo item C – Eixos de zoneamento em áreas não loteadas 591
Figura 251 – Exemplo item D - Traçado esquemático da Marginal de Fundo de Vale e AIA 592
Figura 252 – Exemplo item E - Manutenção dos limites da Lei nº 12.236/2015 592
Figura 253 - Elementos fundamentadores da proposta das classes de uso 651

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quantidade de lotes e área abarcada (m²) por zoneamento residencial em Londrina 251
Tabela 2 - Parâmetros para datas e edificações das zonas residenciais – Lei vigente. 254
Tabela 3 - Quantidade de CNAEs liberados por zoneamento residencial - Por tipo de atividade. 258
Tabela 4 - Atividades e categorias de usos não-residenciais permitidos nas zonas residenciais 259
Tabela 5 - Categorias de atividades permitidas por zoneamento residencial - Lei Mun. 7.485/1998 262
Tabela 6 - Quantidade de lotes e área abarcada (m²) por zoneamento residencial em Londrina. 288
Tabela 7 - Parâmetros para datas e edificações das zonas comerciais – Lei Municipal 12.236/2015. 290
Tabela 8 - Quantidade de CNAEs liberados por zoneamento comercial - Por tipo de atividade 292
Tabela 9 - Quadro comparativo dos objetivos das zonas comerciais da Lei Municipal 12.236/2015. 293
Tabela 10 - Atividades e categorias de usos não residencial permitidos em zonas comerciais 296
Tabela 11 - Categorias de atividades permitidas por zoneamento comercial – Lei Mun. 7.485/1998 309
Tabela 12 - Parâmetros para datas e edificações das zonas industriais – Lei vigente 334
Tabela 13 - Quantidade de lotes e área abarcada (m²) por zoneamento industrial em Londrina. 335
Tabela 14 - Atividades e categorias de usos não-residenciais permitidos nas zonas industriais. 337
Tabela 15 - Quantidade de CNAEs liberados por zoneamento residencial - Por tipo de atividade. 338
Tabela 16 - Categorias de atividades permitidas por zoneamento residencial Lei Mun. 7.485/1998 339
Tabela 17 - Agrupamento das zonas especiais para fins de análise neste diagnóstico. 351
Tabela 18 - Atividades e categorias de usos não-residenciais permitidos nas zonas especiais 354
Tabela 19 – Parâmetros urbanísticos aproximados do edifício 479

Tabela 20 – Parâmetros urbanísticos aproximados do edifício 481
Tabela 21 – Tabela de parâmetros urbanísticos para habitação multifamiliar com 4 pavimentos. 483
Tabela 22 – Tabela de parâmetros urbanísticos para habitação multifamiliar com 8 pavimentos 485
Tabela 23 – Tabela de parâmetros urbanísticos condomínio horizontal Villagio Sant'anna 507
Tabela 24 – Tabela de parâmetros condomínio horizontal Alameda Pinheiros 508
Tabela 25 – Tabela de parâmetros condomínio vertical Lagoa Santa 509
Tabela 26 – Tabela de parâmetros condomínio vertical Norte Park Residence..... 510
Tabela 27 – Parâmetros para lote máximo para uso Residencial Multifamiliar em Condomínio 511
Tabela 28 - Zonas com possibilidade de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir 525
Tabela 29 – Parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 1 (ZR-1) da Lei nº 12.236/2015 536
Tabela 30 – Parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2) da Lei nº 12.236/2015 537
Tabela 31 – Parâmetros urb. Zona Comercial 5, Zonas industriais 2 e 3 - lei vigente 538
Tabela 32 – Parâmetros urbanísticos da Zona industrial 4 (ZI-4) da Lei nº 12.236/2015 539
Tabela 33 – Parâmetros urbanísticos da Zona Especial do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) da Lei vigente . 540
Tabela 34 – Parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei nº 12.236/2015 541
Tabela 35 – Parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 6 e Zona industrial 1 (ZI-1) da Lei vigente.... 542
Tabela 36 – Parâmetros urbanísticos das Zonas Residenciais 4, 5, 7, 8 e 9 da Lei 12.236/2015..... 543
Tabela 37 – Parâmetros urbanísticos das Zona Comercial 1 e 7 (ZC-1 e ZC-7) da Lei 12.236/2015 544
Tabela 38 – Parâmetros urbanísticos das Zona Comercial 2, 3 e 4 da Lei nº 12.236/2015..... 545
Tabela 39 – Porcentagem dos usos do solo na área líquida dos lotes parcelados..... 565
Tabela 40 – Média dos percentuais das Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo IPPUL – 565
Tabela 41 – Parâmetros de cálculo de densidade demográfica por zona..... 566
Tabela 42 – Porcentagens de uso do solo para cálculo de densidade demográfica 567
Tabela 43 – Densidades demográficas estimadas por zona proposta 571

2º e 3º Oficinas de Qualificação – LUOS

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Oficina de Qualificação 2 e 3
Uso do Solo
Ocupação do Solo

Emissão: 17/06/2020

REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
LONDRINA 2018/2028

MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL MARCELO BELINATI

ROBERTO ALVES LIMA JR *(in memorian)*
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
Maria Eunice Garcia Ferreira
Bruno de Camargo Mendes
Caroline Nascimento Benek
Débora Patrícia Antônio
Gustavo Lima Barbosa
Robson Shimizu
Victor Hugo Oliveira de Paula
Nathalia Moraes Marcolino

Junho de 2020

1. INTRODUÇÃO

As Oficinas, como já abordado no Relatório da 1ª Audiência são eventos direcionados à ETM e ao GA com o objetivo de compartilhar, debater e registar 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 (Lei Municipal nº 13.339/2022).

Em 2020, seguindo as primeiras medidas de contenção do COVID-19 (Corona Vírus), a coordenação da Equipe Técnica Municipal optou por realizar a explanação dos conteúdos da 2ª Oficina por meio remoto, seguindo o calendário definido na 1ª Oficina de Qualificação, no mês anterior. Foi então disponibilizado no site do IPPUL um link de acesso ao material.

Tendo em vista a continuidade das medidas de prevenção e controle da pandemia da COVID-19, nos meses de abril e maio não foi possível seguir as definições estabelecidas no cronograma. Neste sentido foi realizada uma reunião de coordenação por meio virtual com os membros do GA, para debater sobre a continuidade das Oficinas por meio de Plataformas digitais. Todos os documentos referentes a este evento estão elencados neste relatório.

Ocorreu também a 3º Oficina de Qualificação seguindo o formato virtual, mas com a participação presencial de modo controlado pelas inscrições antecipadas. Nessas oficinas os temas abordados prosseguiram na revisão da Lei nº12.236/2015, a Lei de Uso e ocupação do Solo.

Já as Oficinas 4 e 5 sobre o Código de Posturas, Obras e Lei de preservação do Patrimônio Histórico, cujo conteúdo tem interferência no zoneamento, ocorreram somente de modo virtual.

Os representantes dos GA receberam documentos para a condução de Oficinas Preparatórias relacionadas aos temas, dando continuidade as atividades em conjunto com os grupos que representam. Foi salientado para o grupo a importância da participação efetiva de todos os representantes nesses eventos, assim como nos eventos organizados pelos representantes do GA, para garantir que a construção coletiva de propostas.

Conforme os decretos publicados (Quadro a seguir) definindo e postergando as regulamentações frente a situação de pandemia, o calendário das atividades previstas para o processo de revisão sofreu readequações.

Quadro 1 - Decretos Municipais relacionados a situação de Pandemia da COVID-19

Decreto	Súmula	Jornal Oficial
nº 346 de 19 de março de 2020	SÚMULA: Decreta situação de emergência no Município de Londrina, como medida de enfrentamento da pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19) e dá outras providências.	4024
nº 350 de 20 de março de 2020	Dispõe sobre as medidas transitórias de Emergência de Saúde Pública, para combate e prevenção ao COVID-19 (novo Coronavírus) que se aplicam aos Órgãos da Administração Direta, Indireta e Fundacional do Município e dá outras providências.	4025

nº 361 de 23 de março de 2020	SÚMULA: Dispõe sobre novas medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do Coronavírus – COVID-19 e dá outras providências.	4027
nº 365 de 23 de março de 2020	SÚMULA: Dispõe sobre as medidas de fiscalização em atendimento ao Decreto nº 346/2020, visando contribuir para combate e prevenção ao COVID19	4027
nº 438 de 03 de abril de 2020	SÚMULA: Estende o prazo da situação de emergência decretada no Município de Londrina, como medida de enfrentamento da pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19) e dá outras providências.	4036
nº 439 de 03 de abril de 2020	SÚMULA: Determina o fechamento de determinados locais públicos do Município de Londrina, como medida de enfrentamento da pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19).	4036
nº 457 de 09 de abril de 2020	SÚMULA: Estabelece obrigatoriedade de uso de máscaras pela população em decorrência do COVID-19	4041
nº 458 de 11 de abril de 2020	SÚMULA: Estende o prazo da situação de emergência decretada no Município de Londrina, como medida de enfrentamento da pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19) e dá outras providências.	4041
nº 482 de 17 de abril de 2020	SÚMULA: Estende o prazo para a adoção das medidas transitórias de Emergência de Saúde Pública, para combate e prevenção ao COVID-19 (novo Coronavírus) que se aplicam aos Órgãos da Administração Direta, Indireta e Fundacional do Município e dá outras providências.	4046
nº 484 de 17 de abril de 2020	SÚMULA: Estabelece condições para retomada das atividades comerciais e de prestação de serviços no Município de Londrina e dá outras providências	4046
nº 489 de 20 de abril de 2020	SÚMULA: Autoriza a dispensa de licitação para contratação enquanto perdurar a situação de emergência no Município de Londrina.	4050
nº 505 de 24 de abril de 2020	SÚMULA: Estabelece normas de retorno gradativo ao trabalho presencial dos servidores públicos municipais de Londrina aos próprios públicos para a continuidade das medidas de enfrentamento da pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19) e dá outras providências.	4050
nº 506 de 24 de abril de 2020	SÚMULA: Estabelece condições para retomada das feiras livres no Município de Londrina e dá outras providências.	4050
nº 519 de 29 de abril de 2020	SÚMULA: Prorroga a suspensão das atividades escolares no Município de Londrina	4054

nº 540 de 30 de abril de 2020	SÚMULA: Estabelece normas de retorno gradativo dos estagiários, em observância às medidas de enfrentamento da pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19).	4056
nº 541, de 04 de maio de 2020	SÚMULA: Estende a situação de emergência decretada no Município de Londrina e dá outras providências	4056
nº 548 de 06 de maio de 2020	SÚMULA: Institui o distanciamento social de idosos residentes em Instituições de Longa Permanência de Idosos – ILPIS do Município de Londrina e dá outras providências.	4066
nº 558 de 07 de maio de 2020	SÚMULA: Estabelece medidas restritivas específicas aos shopping centers e reconhece a identidade entre os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços instalados em galerias e centros comerciais com aqueles localizados nas ruas do Município e dá outras providências.	4062
nº 580 de 15 de maio de 2020	SÚMULA: Prorroga a vigência do Decreto nº 541, de 04 de maio de 2020 e do Decreto nº 558, de 07 de maio de 2020 e dá outras providências.	4068
nº 602 de 20 de maio de 2020	SÚMULA: Regulamenta as sanções para os casos de descumprimento das medidas estabelecidas para enfrentamento da pandemia decorrente da infecção humana causada pelo novo coronavírus (COVID-19) no Município de Londrina e dá outras providências.	4072
nº 617 de 25 de maio de 2020	SÚMULA: Prorroga a vigência do Decreto Municipal nº 541, de 04 de maio de 2020 e do Decreto Municipal nº 558, de 07 de maio de 2020.	4075

Em 2022, as oficinas foram retomadas seguindo as medidas de contenção do COVID-19 (Coronavírus), com a realização das Oficinas 8 e 10 por meio remoto e presencial, seguindo o cronograma revisado. Foi então disponibilizado no site do IPPUL um link de acesso aos documentos, que também foram encaminhados por e-mail para os membros da ETM, do GA e do GCT, antecipadamente.

Quadro 2 - Cronograma das atividades previstas

REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS - CRONOGRAMA SEMANAL DAS OFICINAS	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
METODOLOGIA												
Elaboração do plano de trabalho												
Audiência 1 - eleição do GA												
1. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 1 - LEITURA CRÍTICA		1										
1.1 . Divisão de equipes e atividades												
1.2. Avaliação da legislação existente (leitura crítica geral)												
1.3. Sistematização do conteúdo a ser revisado												
2. OFICINA DEQUALIFICAÇÃO 2 - USO DO SOLO				2								
2.1. Agrupamentos de zonas similares												
2.2. Reclassificação de uso do solo e simulação												
2.3. Reclassificação de atividades geradoras de impacto de vizinhança												
2.4. Revisão do mapa do zoneamento												
2.5. Compatibilização de terminologia e conceitos												
2.6. Previsão de soluções e procedimentos específicos												
3. OFICINA 3 - OCUPAÇÃO DO SOLO						3						
3.1 . Identificação de áreas com potencial de adensamento												
3.2. Identificação de áreas com restrições à verticalização												
3.3. Simulação de adensamento / tipologias / infraestrutura												
RELATÓRIO PARCIAL: tabela de uso e CNAES, de indices urbanísticos												
4. OFCINA 4 - CÓDIGO DE POSTURAS							4					
4.1. Revisão de distanciamento entre usos e recuos especiais												
4.2. Compatibilização de usos incômodo, de risco, incompatível e outros												
4.3.Compatibilização de procedimentos de licenciamento												
RELATÓRIO PARCIAL: tabela de conceitos e parâmetros compatibilizados à LUOS												
5. OFCINA 5 - CÓDIGO DE OBRAS E PATRIMÔNIO CULTURAL									5			
5.1. Compatibilização de terminologia e conceitos												
5.2. Compatibilização entre usos x equipamentos x uso misto x lazer x estac.												
5.2. Compatibilização de procedimentos de consulta, aprovação e licenciamento												
RELATÓRIO PARCIAL: tabela de conceitos e parâmetros compatibilizados à LUOS												
6. OFCINA 6 - PERÍMETRO URBANO										6		
6.1. Sistematização do conteúdo a ser revisado												
6.2. Revisão de prerímetros, limites, divisas												
6.3. Classificação de assentamentos e aglomerações												
RELATÓRIO PARCIAL: tabela de conceitos e parâmetros compatibilizados à LUOS												
7. OFCINA 7 - PARCELAMENTO DO SOLO E CÓDIGO AMBIENTAL											7	
7.1. Sistematização do conteúdo a ser revisado												
7.2. Compatibilização de terminologia e conceitos												
7.3. Revisão de procedimentos de licenciamento												
RELATÓRIO PARCIAL: tabela de conceitos e parâmetros compatibilizados à LUOS												
CONSOLIDAÇÃO E REDAÇÃO												
Conclusão das simulações												
Consolidação de parâmetros, procedimentos de licenciamento e disposições												
Consolidação de mapas, planilhas, ilustrações e memoriais de anexo												
Redação e revisão jurídica												
Audiências Finais em 20121												

Fonte: IPPUL

2. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 2 – USO DO SOLO

A Oficina de Qualificação 2 – Uso do Solo - ocorreu no dia 27/03/2020 por meio virtual em função das normas de restrição de aglomerações, conforme os decretos municipais elencados anteriormente no Quadro 1.

Antecipando o evento, no dia 18/03/2020 foi encaminhado e-mail a todos os membros do GA informando sobre a manutenção do calendário da Oficina 2, tendo em vista que na Oficina 1 o tema já havia sido introduzido. O convite para visualizar o material tanto escrito como explicativo por meio de áudio / imagem, também foi publicado no site do IPPUL.

Figura 1 - E-mail encaminhado ao GA com o convite para a Oficina de Qualificação 2 – Uso do Solo

qua 18/03/2020 17:31

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Informativo IPPUL - 2ª Oficina de Qualificação: Uso do Solo

Para

Você encaminhou esta mensagem em 18/03/2020 17:32.



Boa tarde,

Informamos que a 2ª Oficina de Qualificação do processo de Revisão das Reis Específicas do Plano Diretor de Londrina mantêm-se marcada para o dia 27 de março de 2020, última sexta-feira do mês, conforme acordado na última reunião com os membros do Grupo de Acompanhamento.
Em conformidade com as medidas de contenção do COVID-19 (Corona Vírus), a coordenação da Equipe Técnica Municipal fará a explanação dos conteúdos da 2ª Oficina **através de vídeo** que será disponibilizado no site do IPPUL em um link a ser enviado para os membros do GA e da ETM.
A entrega dos documentos com os resultados da oficina 1, e os novos a serem fornecidos na oficina 2, será realizada por meio deste mesmo endereço de email (plano.diretor@londrina.pr.gov.br).

Nos mantemos à disposição para quaisquer dúvidas.

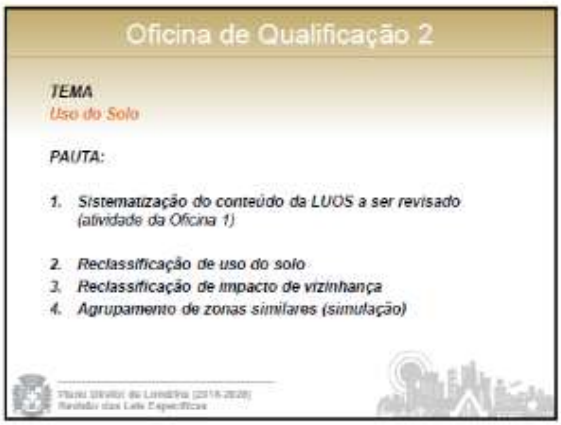
Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

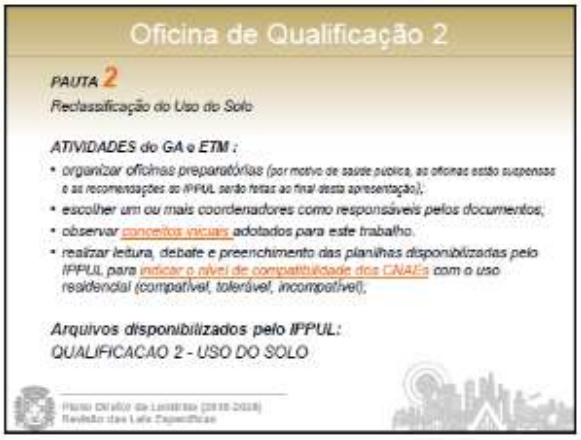
O tema abordado na Oficina de Qualificação 2 foi o uso do solo, conforme já colocado anteriormente. Neste contexto, o IPPUL fez uma apresentação (conforme sequência na Figura 2) explicitando detalhadamente o objetivo da Oficina, os principais conceitos adotados durante o trabalho, e sobre a tabela de CNAES (conforme a Comissão Nacional de Classificação (CONCLA) do IBGE), elencando as atividades existentes no município e os parâmetros da Lei vigente sobre estas, assim como os campos a serem preenchidos pelos integrantes do GA após reuniões e definições entre os grupos que representam.

Figura 2 - Slides utilizados na apresentação virtual – Oficina de Qualificação 2



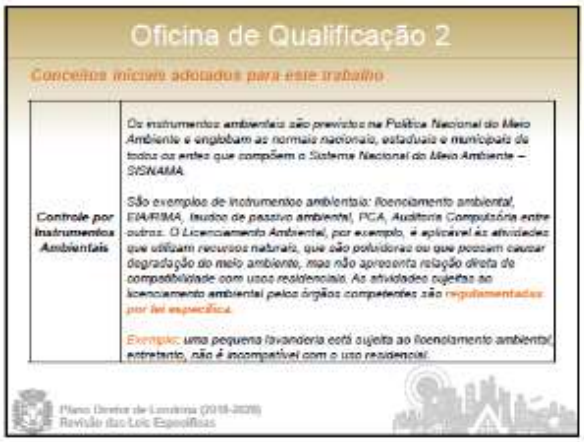


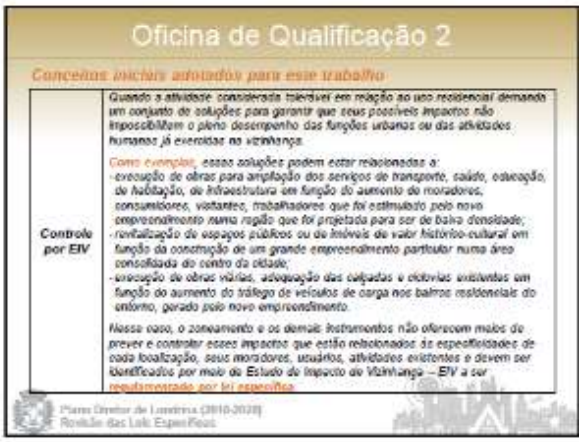












Oficina de Qualificação 2

Indicar o nível de compatibilidade dos CNAEs com o uso residencial

Após indicar se o CNAE em questão PODE/DEVE localizar-se
AO LADO
PERTO ou
LONGE do Uso Residencial,

classificar cada CNAE como
COMPATÍVEL
TOLERÁVEL
INCOMPATÍVEL

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

Oficina de Qualificação 2

Modelo de arquivo: marque "C" (compatível) ou "I" (tolerável) ou "I" (incompatível)



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

Oficina de Qualificação 2

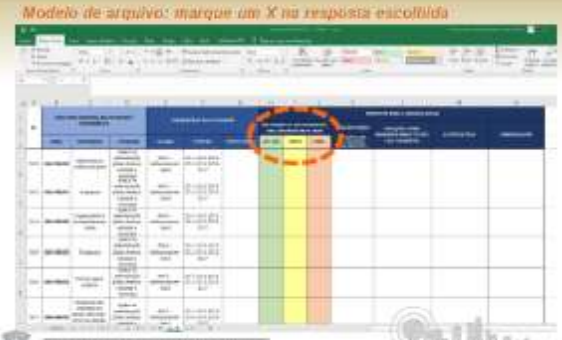
Indicar o nível de compatibilidade dos CNAEs com o uso residencial

AO LADO	Indicar se o CNAE em questão PODE/DEVE localizar-se AO LADO do Uso Residencial.
PERTO	Indicar se o CNAE em questão PODE/DEVE localizar-se PERTO do Uso Residencial.
LONGE	Indicar se o CNAE em questão PODE/DEVE localizar-se LONGE do Uso Residencial.

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

Oficina de Qualificação 2

Modelo de arquivo: marque um X na resposta escolhida



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

Oficina de Qualificação 2

PAUTA 3
Reclassificação de impacto de vizinhança

ATIVIDADES do GA e ETM :

- observar conceitos iniciais adotados para este trabalho;
- realizar leitura, debate e preenchimento das planilhas disponibilizadas pelo IPPUL para indicar as soluções para as atividades TOLERÁVEIS;
- organizar as planilhas preenchidas e entregar ao IPPUL;
- o prazo final de entrega é a próxima oficina de qualificação.
  (obs. por motivo de saúde pública, as oficinas estão suspensas)

Arquivos disponibilizados pelo IPPUL:
QUALIFICACAO 2 - USO DO SOLO

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

Oficina de Qualificação 2

Conceitos iniciais adotados para este trabalho

Controle de posturas	Indicar padrões e medidas para disciplinar o funcionamento de comércio e serviços, no sentido de minimizar possíveis impactos de atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentados pelo Código de Posturas. Exemplos: limitar horário de funcionamento, limitar nível de emissão de ruídos, não realizar carga/descarga na via pública, ordenar a publicidade.
Controle por soluções tecnológicas	Indicar soluções tecnológicas no sentido de minimizar possíveis impactos da atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentadas pelo Código de Obras e Código Ambiental. Exemplos: prever isolamento acústico, equipamentos antipoluentes, soluções de drenagem.
Controle por soluções de arquitetura	Indicar soluções de arquitetura no sentido de minimizar possíveis impactos da atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentadas pelo Código de Obras e Código Ambiental. Exemplos: minimizar área de embarque/desembarque, estacionamento de veículos no subsolo, limitar impermeabilização do solo, substituir muros por gradil.
Controle pela infraestrutura	Indicar melhorias de infraestrutura e no sistema viário para minimizar possíveis impactos da atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentados pela Lei de Sistema Viário e Parcelamento do Solo. Exemplos: proibir a atividade em vias locais, implantar elementos de sinalização, implantar mobiliário urbano, melhorar a segurança de pedestres, implantar paisagismo/arborização, melhorar a iluminação.

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

Oficina de Qualificação 2

Indicar quais os meios e soluções para minimizar os impactos dos CNAEs classificados como toleráveis

Após classificar o CNAE como
COMPATÍVEL
TOLERÁVEL
INCOMPATÍVEL

Indicar para cada CNAE classificado como TOLERÁVEL, soluções que podem reduzir os impactos em relação ao uso residencial tais como:
Controle de posturas
Controle por soluções tecnológicas
Controle por soluções de arquitetura
Controle pela infraestrutura
Controle por instrumentos ambientais
Controle por EIV

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

Oficina de Qualificação 2

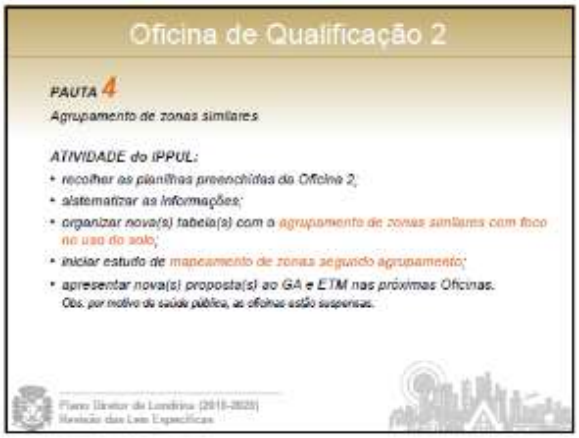
Modelo para preenchimento da planilha (sugestões do IPPUL em vermelho)



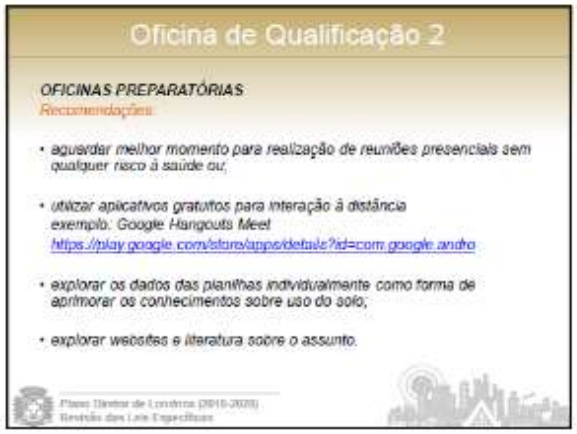
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 2
Exemplo
construção de moradias e terrenos
escritório / construtora
ao lado do uso residencial
compatível ao uso residencial


Oficina de Qualificação 2
Princípios importantes para o bom resultado do trabalho:
EXEMPLO
PARA REFLETIR E DEBATER...
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 2
PAUTA 4
Agrupamento de zonas similares
ATIVIDADE do IPPUL:
• recolher as planilhas preenchidas da Oficina 2;
• sistematizar as informações;
• organizar nova(s) tabela(s) com o agrupamento de zonas similares com foco no uso do solo;
• iniciar estudo de mapeamento de zonas segundo agrupamento;
• apresentar nova(s) proposta(s) ao GA e ETM nas próximas Oficinas.
Obs. por motivo de saúde pública, as oficinas estão suspensas.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 2
Cronograma
DIA DE OFICINA: REUNIÕES PRESENCIAIS SUSPENSAS
COMO MEDIDA DE SAÚDE PÚBLICA
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 2
OFICINAS PREPARATÓRIAS
Recomendações
• aguardar melhor momento para realização de reuniões presenciais sem qualquer risco à saúde ou;
• utilizar aplicativos gratuitos para interação à distância
exemplo: Google Hangouts Meet
https://play.google.com/store/apps/details?id=com.google.android
• explorar os dados das planilhas individualmente como forma de aprimorar os conhecimentos sobre uso do solo;
• explorar websites e literatura sobre o assunto.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 2
OFICINAS PREPARATÓRIAS À DISTÂNCIA
Recomendações de consulta:
CNAE https://concla.ibge.gov.br/busca-online-cnae.html
IBGE
CONCLA
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 2
OFICINAS PREPARATÓRIAS À DISTÂNCIA
Recomendações de leitura:
website "Urbanidades"
Livro de autoria do arquiteto Cândido Malta Campos Filho
"Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade"
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

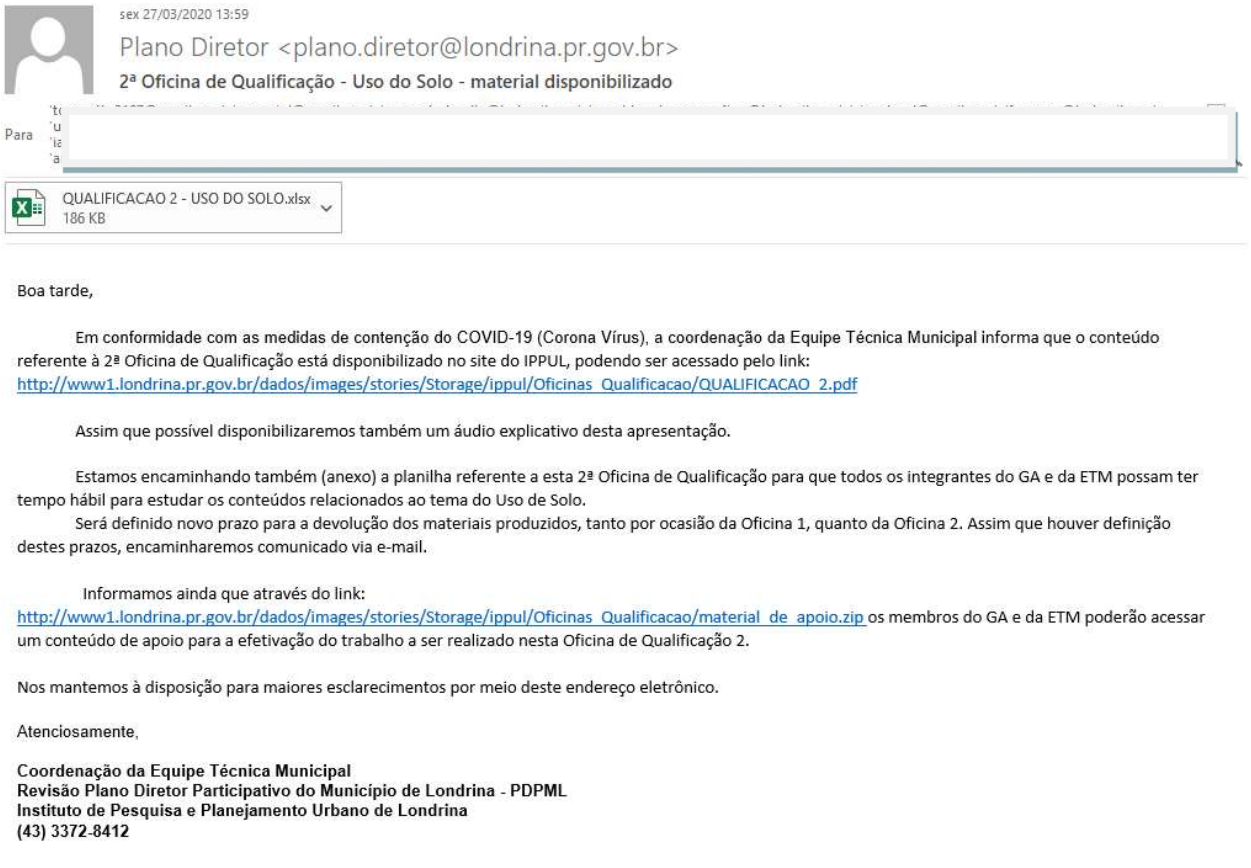

Oficina de Qualificação 2
CONTATO DO GA
CONTATO DA ETM
coordenadores de cada Grupo
CONTATO GERAL DO PDML
Gerência de Pesquisa e Plano Diretor
3372-9412
http://ippul.londrina.pr.gov.br é a principal referência de informações
BOM TRABALHO!
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Fonte: IPPUL

A partir desta apresentação foi editado um vídeo, publicado no site do IPPUL em 27/05/2020. No mesmo dia foi encaminhado o link de acesso aos representantes do GA, conforme a figura a seguir. O Conteúdo desta apresentação também pode ser verificado no seguinte endereço:
https://www.youtube.com/watch?v=D9xZpvgNzsQ&feature=youtu.be

Naquele momento também foi ressaltada a importância dos membros do GA encaminharem suas observações e propostas acerca dos temas trabalhados tanto na Oficina 1 como 2, pois, e que toda contribuição será analisada nas definições técnicas. A participação popular e os anseios da comunidade são essenciais para a construção de resultados mais democráticos. Alguns membros do GA já encaminharam ao IPPUL documentos referentes a reuniões que realizaram com suas entidades e pessoas interessadas. Estes documentos podem ser observados nos itens do Anexo 01 deste relatório.

Figura 3 – E-mail encaminhado ao GA no dia da Oficina de Qualificação 2



sex 27/03/2020 13:59

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

2ª Oficina de Qualificação - Uso do Solo - material disponibilizado

Para

QUALIFICACAO 2 - USO DO SOLO.xlsx
186 KB

Boa tarde,

Em conformidade com as medidas de contenção do COVID-19 (Corona Vírus), a coordenação da Equipe Técnica Municipal informa que o conteúdo referente à 2ª Oficina de Qualificação está disponibilizado no site do IPPUL, podendo ser acessado pelo link:
http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/Oficinas_Qualificacao/QUALIFICACAO_2.pdf

Assim que possível disponibilizaremos também um áudio explicativo desta apresentação.

Estamos encaminhando também (anexo) a planilha referente a esta 2ª Oficina de Qualificação para que todos os integrantes do GA e da ETM possam ter tempo hábil para estudar os conteúdos relacionados ao tema do Uso de Solo.
Será definido novo prazo para a devolução dos materiais produzidos, tanto por ocasião da Oficina 1, quanto da Oficina 2. Assim que houver definição destes prazos, encaminharemos comunicado via e-mail.

Informamos ainda que através do link:
http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/Oficinas_Qualificacao/material_de_apoio.zip os membros do GA e da ETM poderão acessar um conteúdo de apoio para a efetivação do trabalho a ser realizado nesta Oficina de Qualificação 2.

Nos mantemos à disposição para maiores esclarecimentos por meio deste endereço eletrônico.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Importante mencionar que o IPPUL recebeu alguns ofícios destacando a preocupação de alguns representantes / segmentos em dar continuidade ao processo de revisão diante da situação de restrições decretadas em função da pandemia do COVID-19. Estes ofícios podem ser visualizados nos itens do anexo 01.

Tendo em vista estas manifestações, a equipe de coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do PDML decidiu fazer uma reunião de Coordenação com os membros do GA, a qual se deu pelo modo de comunicação virtual, face a situação de pandemia e as medidas de restritivas de aglomeração de pessoas por conta da pandemia do coronavírus. A documentação da reunião de coordenação será apresentada no próximo item deste relatório.

3. REUNIÃO DE COORDENAÇÃO

Esta reunião foi necessária para discutir com o Grupo de Acompanhamento a possibilidade de dar continuidade ao processo de revisão das leis específicas e cumprir o cronograma utilizando ferramentas digitais de comunicação em ambientes virtuais.

Em função das restrições ligadas ao COVID-19, o IPPUL propôs uma minuta de Decreto regulamentando a realização de eventos participativos ligados ao Plano Diretor por videoconferências, tais como as oficinas das Leis Específicas e as Audiências Plano de Mobilidade Urbana. Além disso, houve a solicitação formal de sugestões e a apresentação da nova presidente do IPPUL, Sra. Denise Maria Ziober.

3.1. Documentação e preparação

Conforme a figura a seguir, foi divulgado no site do IPPUL o convite para a reunião de Coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do PDML, cujos convocados foram os representantes do GA, ou seja, representantes das Entidades da sociedade civil organizada e dos Conselhos Municipais. A reunião ocorreu no dia 15/05/2020, com início por volta das 18:30 horas.

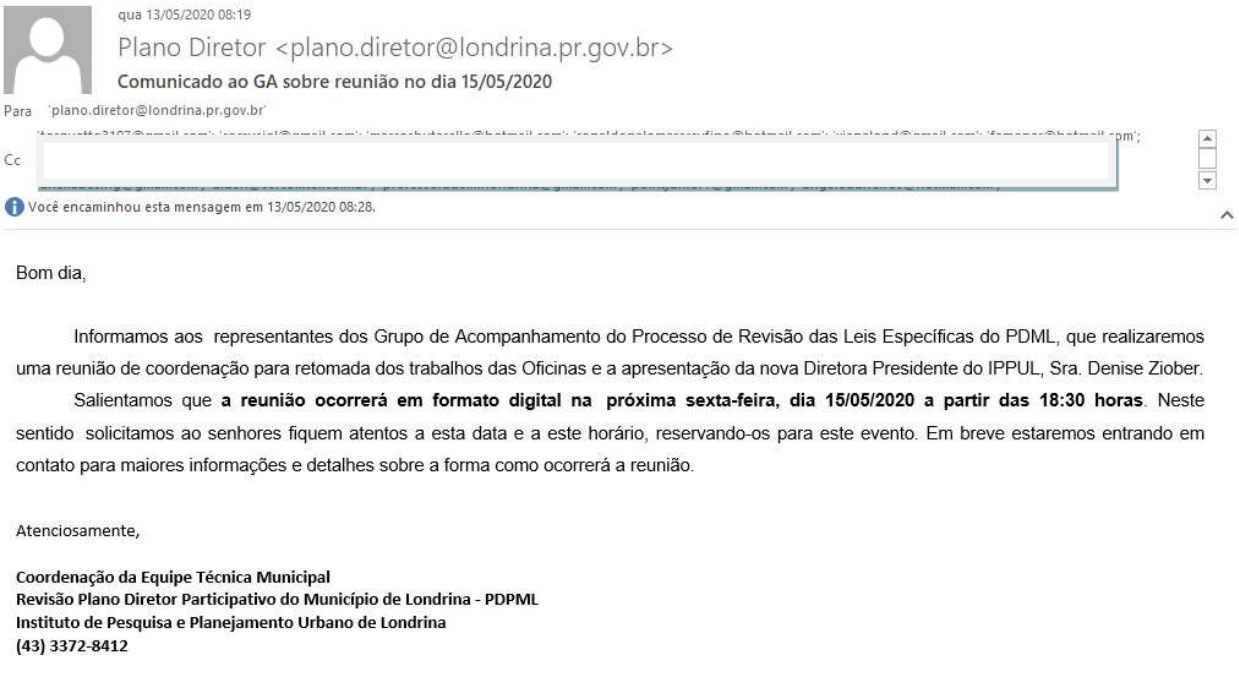
Figura 4 – Convite para Reunião de Coordenação



Fonte: IPPUL

Também foi encaminhado e-mail ao GA enfatizando a ocorrência da reunião. Foi estendido o convite a todos os representantes da Equipe Técnica Municipal, tendo em vista a busca por obter também deste grupo contribuições para as definições a serem tomadas. O convite foi encaminhado com dois dias de antecedência para que os mesmos pudessem se organizar e para eventuais esclarecimentos. O conteúdo destes e-mails pode ser verificado nas figuras a seguir.

Figura 5 – E-mail encaminhado ao GA, informando sobre a reunião de Coordenação



qua 13/05/2020 08:19

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Comunicado ao GA sobre reunião no dia 15/05/2020

Para 'plano.diretor@londrina.pr.gov.br'

Cc

Você encaminhou esta mensagem em 13/05/2020 08:28.

Bom dia,

Informamos aos representantes dos Grupo de Acompanhamento do Processo de Revisão das Leis Específicas do PDML, que realizaremos uma reunião de coordenação para retomada dos trabalhos das Oficinas e a apresentação da nova Diretora Presidente do IPPUL, Sra. Denise Ziober.

Salientamos que **a reunião ocorrerá em formato digital na próxima sexta-feira, dia 15/05/2020 a partir das 18:30 horas**. Neste sentido solicitamos ao senhores fiquem atentos a esta data e a este horário, reservando-os para este evento. Em breve estaremos entrando em contato para maiores informações e detalhes sobre a forma como ocorrerá a reunião.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Figura 6 – E-mail encaminhado a ETM – informando sobre a reunião de Coordenação



qui 14/05/2020 10:38

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Informa sobre Reunião de Coordenação - Revisão Leis Específicas do PDML

Para

REUNIAO DE COORDENACAO.pdf 636 KB

convite Reunião de coordenação.png 633 KB

Bom dia,

Informamos que ocorrerá uma reunião de coordenação com o GA e com os representantes dos Conselhos municipais **no dia 15/05/2020 a partir das 18:30 horas,** sendo em formato digital em função das medidas de prevenção e controle do COVID-19. Esta reunião tem como objetivo principal aprovar o uso de ferramentas digitais de comunicação à distância para a realização de eventos participativos ligados à política urbana municipal tais como as oficinas do PD e Audiências do Plamob, assim como realizar a apresentação da nova diretora do IPPUL, a Sra. Denise Ziober. Salientamos que para estes membros foi encaminhado um Termo de Concordância ao novo formato das oficinas, documento que deverá ser preenchido por eles e encaminhado para a Equipe de Coordenação.

Neste ensejo, convidamos todos os membros da ETM a participarem também da reunião. Deste modo, estamos encaminhando um link para realizarmos um teste da plataforma a ser utilizada. Para quem tiver o interesse em participar, pedimos a gentileza de acessar o link http://webconf.londrina.pr.gov.br/b/ins-99y-wq9 e acessando a sala de teste, colocar o seu primeiro nome e a secretaria/órgão a que pertence **EX: Débora/IPPUL**. Deste modo, amanhã todos podemos identificar os membros durante a reunião, facilitando a comunicação. Caso não consigam acessar a sala de teste, favor entrar em contato com a Diretoria Administrativa do IPPUL pelo telefone 3372-8404.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Um dia antecedendo a reunião de Coordenação foi encaminhado aos membros dos grupos de trabalho do processo de revisão das Leis Específicas do PDML, outro e-mail (Figura 7) com os materiais a serem abordados na pauta da reunião. Oportunizando a manifestação pelos membros do GA, foi encaminhado a estes um “Termo de Concordância”, documento a ser

preenchido e retornado ao IPPUL para análise de sugestões, assim como contabilização dos membros favoráveis e não favoráveis a continuidade do processo de revisão pelo formato digital. Salienta-se que durante a condução da Reunião, a Sra. Denise Ziober ratificou que o não encaminhamento do documento indicaria posicionamento favorável à continuidade do processo

Figura 7 – E-mails com os documentos a serem analisados pelo GA antecipadamente a reunião



qui 14/05/2020 09:12

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Documentos para a reunião de Coordenação - Revisão Leis Específicas do PDML

Para 'torquatto3107@gmail.com'; 'rocrusiol@gmail.com'; 'marcosbutarello@hotmail.com'; 'ronaldopalomaresrufino@hotmail.com'; 'vianalond@gmail.com'; 'famopar@hotmail.com';

Você encaminhou esta mensagem em 14/05/2020 09:15.

REUNIAO DE COORDENACAO.pptx 557 KB | TERMO DE CONCORDANCIA.docx 47 KB | REUNIAO DE COORDENACAO.pdf 636 KB

Bom dia,

Ratificamos o convite para a reunião de coordenação que ocorrerá **no dia 15/05/2020 a partir das 18:30 horas.** Será em formato digital em função das medidas de prevenção e controle do COVID-19.
Estaremos enviando um link de acesso um pouco antes do horário da reunião para que possam acessar a plataforma e participar da reunião.
Segue anexo o convite, os slides com a apresentação da pauta da reunião e o Termo de Concordância, documento que deverá ser preenchido e encaminhado para a Equipe de Coordenação no e-mail plano.diretor@londrina.pr.gov.br

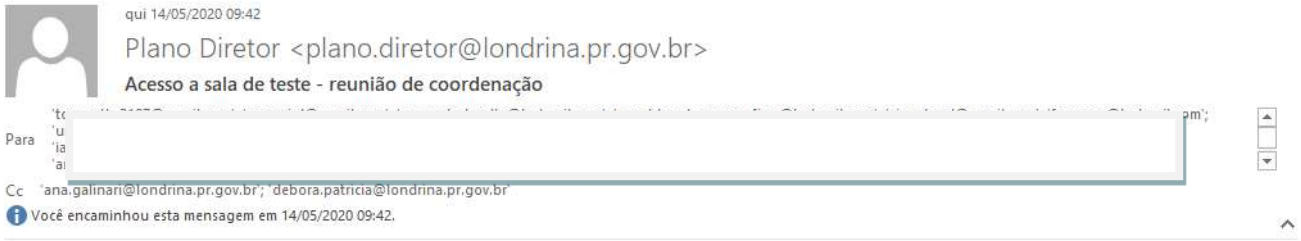
Observação: em breve estaremos enviando um novo e-mail com um link de acesso para realizarmos um teste da plataforma.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

A fim de verificar a funcionalidade da plataforma digital - Webconf - disponibilizada pelo Diretoria de Tecnologia da Informação (DTI) da Prefeitura Municipal de Londrina, nos comunicamos novamente com o GA para que pudessem acessar um “link teste”. O conteúdo do e-mail pode ser verificado a seguir.

Figura 8 – E-mail encaminhado ao GA para teste da Plataforma Webconf



qui 14/05/2020 09:42

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Acesso a sala de teste - reunião de coordenação

Para

Cc 'ana.galinari@londrina.pr.gov.br'; 'debora.patricia@londrina.pr.gov.br'

Você encaminhou esta mensagem em 14/05/2020 09:42.

Bom dia,

Prezados Senhores e Senhoras, estamos encaminhando um link para realizarmos um **teste da plataforma** a ser utilizada na reunião de coordenação que ocorrerá amanhã (15/05/2020) conforme convite no e-mail anterior.
Pedimos a gentileza de acessar o link http://webconf.londrina.pr.gov.br/b/ins-99y-wq9 e acessando a sala de teste, colocar o seu primeiro nome e a entidade a que pertence **EX:** Débora/IPPUL. Deste modo, amanhã todos podemos identificar os membros durante a reunião, facilitando a comunicação. Caso não consigam acessar a sala de teste, favor entrar em contato com a Diretoria Administrativa do IPPUL pelo telefone **3372-8404.**

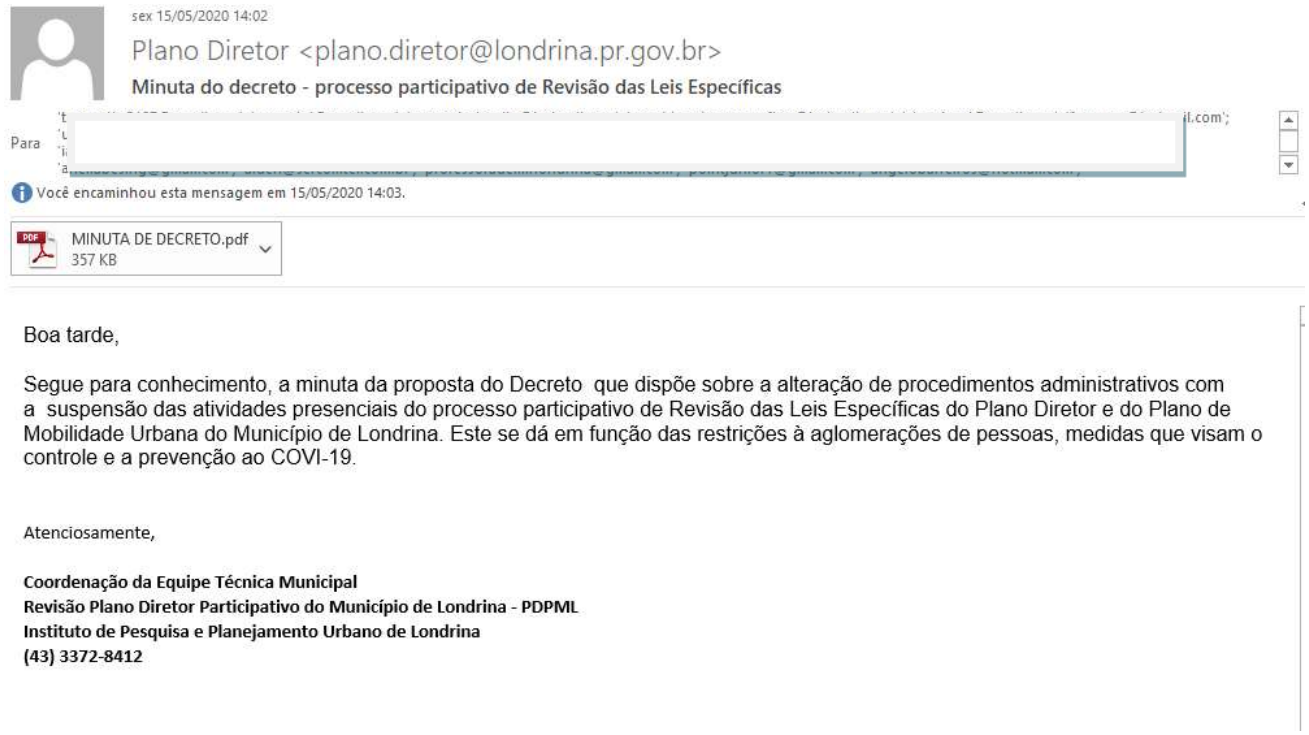
Desde já agradecemos pela colaboração de todos.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Em 15/05/2020 foi encaminhado mais um documento para o GA, tratando-se de uma minuta de decreto redigida pelo IPPUL (Figura 9), prevendo o amparo legal para a continuidade do processo de revisão das Leis Específicas do PDML pelo formato virtual durante a vigência das restrições em meio a pandemia.

Figura 9 - E-mail encaminhando a minuta do decreto ao GA



sex 15/05/2020 14:02

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Minuta do decreto - processo participativo de Revisão das Leis Específicas

Para

Você encaminhou esta mensagem em 15/05/2020 14:03.

MINUTA DE DECRETO.pdf
357 KB

Boa tarde,

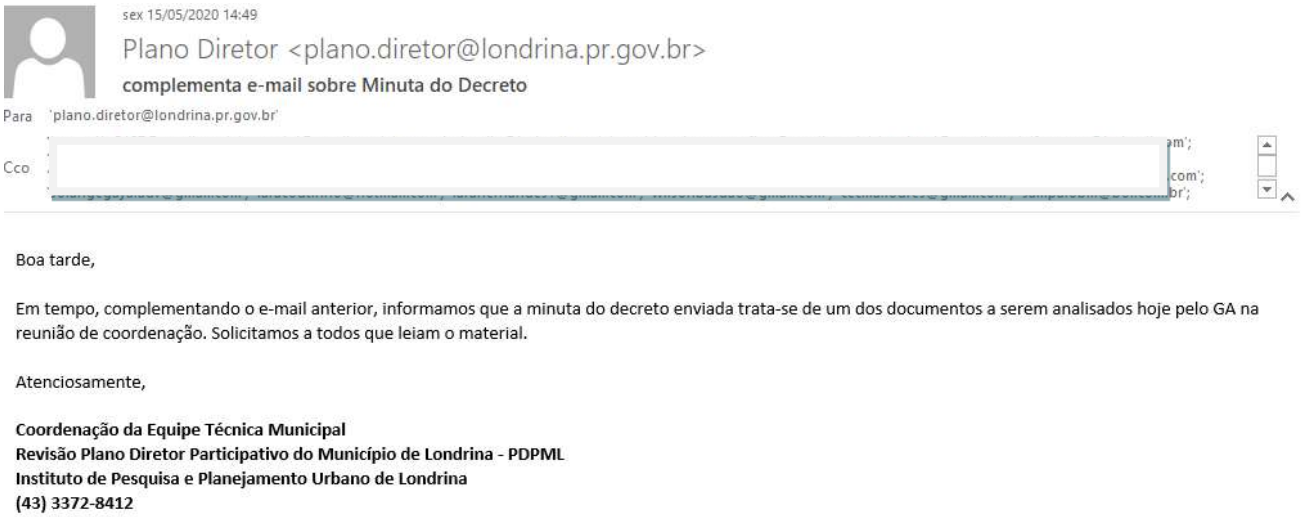
Segue para conhecimento, a minuta da proposta do Decreto que dispõe sobre a alteração de procedimentos administrativos com a suspensão das atividades presenciais do processo participativo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor e do Plano de Mobilidade Urbana do Município de Londrina. Este se dá em função das restrições à aglomerações de pessoas, medidas que visam o controle e a prevenção ao COVI-19.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Em tempo, foi encaminhada uma retificação ao e-mail anterior, evidenciando que o documento referente a minuta do decreto era também objeto de análise e não apenas para conhecimento, conforme descrito no texto do e-mail anteriormente enviado.

Figura 10 - E-mail encaminhando a minuta do decreto para análise do GA



sex 15/05/2020 14:49

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

complementa e-mail sobre Minuta do Decreto

Para 'plano.diretor@londrina.pr.gov.br'

Cco

Boa tarde,

Em tempo, complementando o e-mail anterior, informamos que a minuta do decreto enviada trata-se de um dos documentos a serem analisados hoje pelo GA na reunião de coordenação. Solicitamos a todos que leiam o material.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Figura 11 - Minuta do Decreto encaminhada para análise do GA

DECRETO Nº ___/2020

Dispõe sobre a alteração de procedimentos administrativos pela suspensão das atividades presenciais do processo participativo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina e do Plano de Mobilidade Urbana de Londrina, em razão do enfrentamento da pandemia do COVID-19.

Considerando o disposto nos Decretos nº 350/2020; nº 482/2020 e nº505/2020; que orientam e indicam o isolamento social e necessidade de se evitar aglomerações como medidas essenciais no enfrentamento da pandemia do COVID-19;

Considerando que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL é órgão responsável pela revisão do conjunto de Leis Específicas que compõe o Plano Diretor do Município de Londrina;

Considerado a finalidade de propiciar a participação popular de diversos segmentos da sociedade, bem como dar publicidade aos documentos e informações produzidas, por meio de audiências públicas e oficinas técnicas, entre outros, conforme preconiza a Lei;

Considerando a Metodologia aprovada no início do processo de revisão do Plano Diretor do Munícipio de Londrina, da realização de Audiências Públicas e Oficinas Técnicas como práticas para validação do processo participativo de revisão suas Leis Específicas;

Considerando a importância em dar continuidade ao processo de revisão das Leis específicas, discutindo cada etapa através de cronograma proposto;

Art. 1° Considera-se as reuniões não presenciais e as tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como métodos legítimos para a realização de eventos participativos relacionados à Política Urbana do Município de Londrina a fim de garantir a gestão democrática conforme Lei Federal nº 10.257/2001.

Art.2° As conferências, Audiências Públicas e outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana – PlanMob, poderão ser realizados por meio de ferramentas remotas com a finalidade de disponibilizar acesso às informações em discussão e promover a participação da população em geral.

Art.3° As Oficinas do processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina poderão ser realizadas por meio de ferramentas remotas com a finalidade de disponibilizar acesso às informações, promover a participação e o devido cumprimento das atribuições do Grupo de Acompanhamento – GA e da Equipe Técnica Municipal – ETM para análise de documentos, proposições e deliberações.

Parágrafo único. Os prazos determinados ao Grupo de Acompanhamento e à Equipe Técnica Municipal deverão ser criteriosamente observados, eximindo a possibilidade de incorrer em atitude contrária ao devido cumprimento das atribuições individuais e do Órgão.

Art. 4° Este Decreto entra em vigor na data de publicação.

Londrina, _____de maio de 2020.

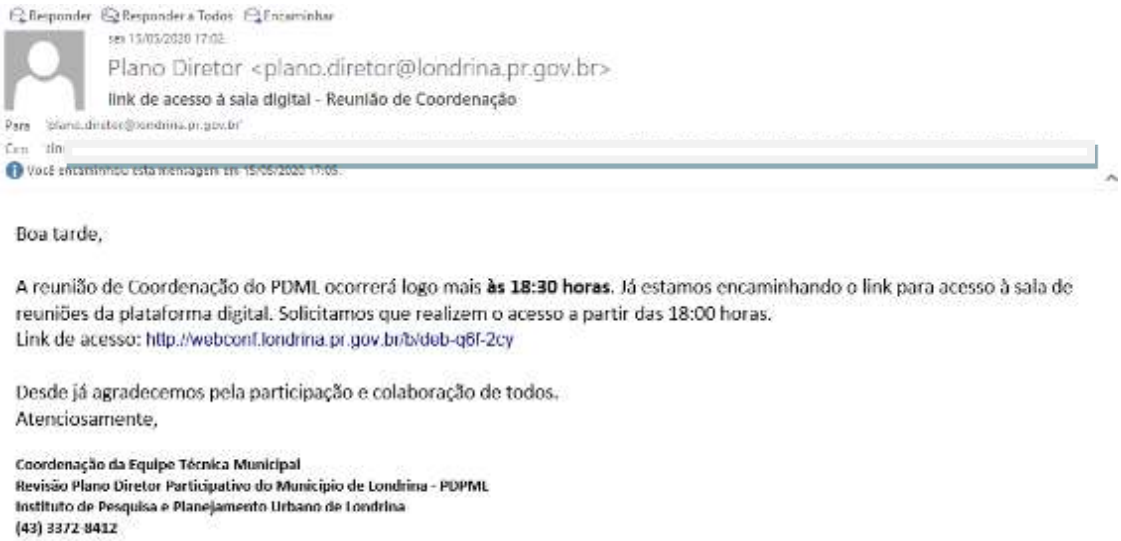
Fonte: IPPUL

3.2. Atividades da Reunião de Coordenação

Finalizado processo de preparação, foi encaminhado o link para acesso aos grupos GA e ETM, conforme figura a seguir, para acesso a sala de reuniões, o qual foi encaminhado com mais de uma hora de antecedência, visando garantir que todos pudessem ter tempo hábil para realizar o acesso e resolver eventuais dificuldades.

Também foi encaminhado o link de acesso a pessoas que durante o processo de revisão solicitaram participar das atividades, mesmo não pertencendo diretamente aos grupos de trabalho.

Figura 12 – E-mail informando o link para acesso a sala de reunição



Responder Responder a Todos Encaminhar

ter 19/05/2020 17:02

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

link de acesso à sala digital - Reunião de Coordenação

Para plano.diretor@londrina.pr.gov.br

Cco

Você encaminhou esta mensagem em 19/05/2020 17:06.

Boa tarde,

A reunião de Coordenação do PDML ocorrerá logo mais **às 18:30 horas**. Já estamos encaminhando o link para acesso à sala de reuniões da plataforma digital. Solicitamos que realizem o acesso a partir das 18:00 horas.
Link de acesso: http://webconf.londrina.pr.gov.br/b/deb-q6f-2cy

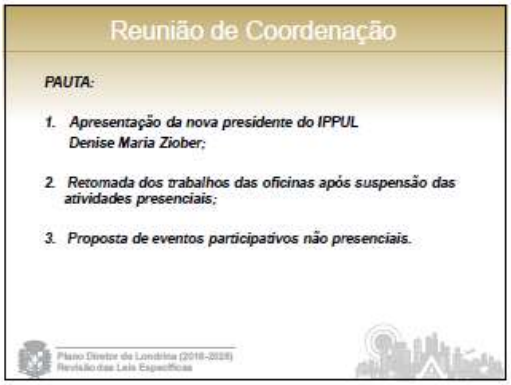
Desde já agradecemos pela participação e colaboração de todos.
Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372 8412

Para verificar a participação dos convidados durante a reunião, foi extraída a informação do próprio sistema do Webconf que identifica as pessoas que tiveram seus acessos permitidos para a entrada na sala de reunião e participação da mesma. Deste modo, pode-se obter uma "lista de presença", conforme pode ser verificado na Figura 13.

Figura 13 - Apresentação da Reunião de Coordenação

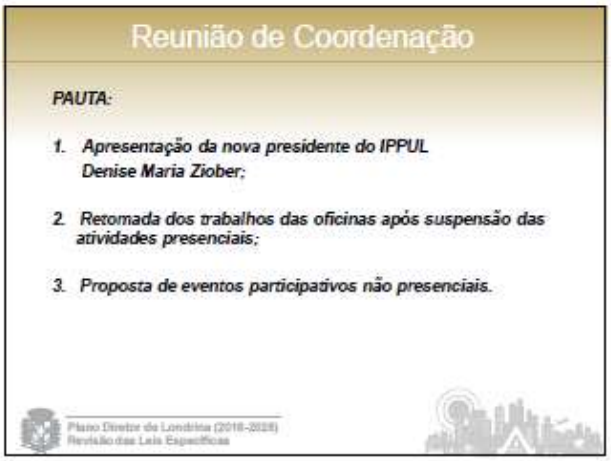


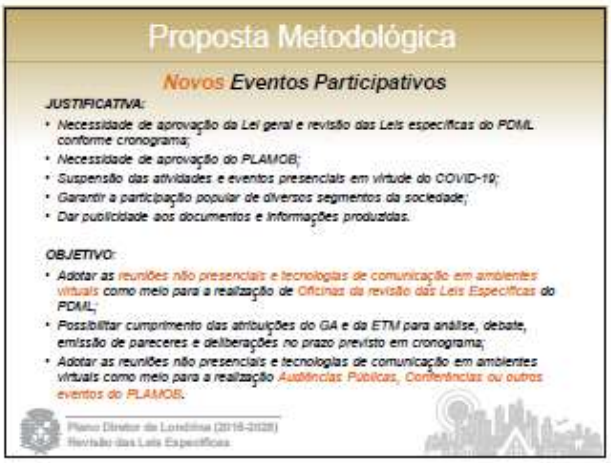


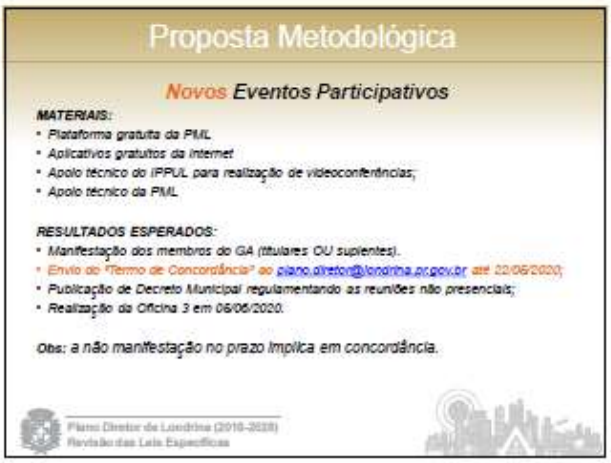





Reunião de Coordenação com o GA e ETM
15 de maio de 2020
(reunião não presencial em razão de saúde pública)
Revisão das Leis Específicas
REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
LONDRINA 2018/2028
PREFEITURA DE LONDRINA
IPPUL


Reunião de Coordenação
PAUTA:
1. Apresentação da nova presidente do IPPUL Denise Maria Ziober;
2. Retomada dos trabalhos das oficinas após suspensão das atividades presenciais;
3. Proposta de eventos participativos não presenciais.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Proposta Metodológica
Novos Eventos Participativos
JUSTIFICATIVA:
• Necessidade de aprovação da Lei geral e revisão das Leis específicas do PDML conforme cronograma;
• Necessidade de aprovação do PLAMOB;
• Suspensão das atividades e eventos presenciais em virtude do COVID-19;
• Garantir a participação popular de diversos segmentos da sociedade;
• Dar publicidade aos documentos e informações produzidas.
OBJETIVO:
• Adotar as reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML;
• Possibilitar cumprimento das atribuições do GA e da ETM para análise, debate, emissão de pareceres e deliberações no prazo previsto em cronograma;
• Adotar as reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do PLAMOB.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Proposta Metodológica
Novos Eventos Participativos
MATERIAIS:
• Plataforma gratuita da PML
• Aplicativos gratuitos da internet
• Apoio técnico do IPPUL para realização de videoconferências;
• Apoio técnico da PML
RESULTADOS ESPERADOS:
• Manifestação dos membros do GA (titulares OU suplentes).
• Envio do "Termo de Concordância" ao plano.diretor@londrina.pr.gov.br até 22/06/2020;
• Publicação de Decreto Municipal regulamentando as reuniões não presenciais;
• Realização da Oficina 3 em 06/06/2020.
Obs: a não manifestação no prazo implica em concordância.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficinas de Qualificação
Novo Cronograma PDML
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficinas de Qualificação
Novo Cronograma PDML
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Fonte: IPPUL

Figura 14 – Fotos da Reunião de Coordenação – Formato Virtual









Fonte: IPPUL

Figura 15- Registro de participação dos Membros do GA durante a Reunião de Coordenação

	Membro Titular	Presença		Membro Suplente	Presença	
Conselhos Municipais	Deise Maria de Oliveira Lima e Silva	✓				
	Fernando Fayet de Oliveira	✓				
	Gualter Martins Torrecillas		X			
	Luciano Noremberg Moreira	✓				
	Rubens Ventura	✓				
	Carlos da Silva		X	Ângela Maria Zechim Luziano da Silva	✓	
	Leonardo Sturion	✓		Cristina Célia Krawuslki	✓	
	Dacio Villar		X	Jeane Tramontini Zanluchi		X
	Érica Galli		X			X
	Flávia Renata Quintanilha	✓		Valéria Mendonça Barreiros		X
	Julio Kazuhiro Tino		X	Ajadir Fazolo		X
	Carolina Bombonatto Borchart		X	João Paulo Sachetto		X
	CMTSC (Nilton Silva ?)	✓		José Silvestre Gonçalves	✓	
	Elisa Roberta Zanon	✓		Priscila Henning		X
Movimentos Populares	Jorge Luiz Torquato	✓				
	Rodrigo Cintra Crusiol	✓				
	Marcos Antônio Butarello	✓		Ronaldo Palomares Rufino		X
	Euclides Nandes Correia	✓		Fábio Freitas de Carvalho		X
	Solange Gaya de Oliveira	✓		Iara Franco Coutinho Hernandes Concha		X
	Wilson Basdão	✓		Maria Cecília Loures		X
	Valdeir Amaral Sampaio	✓		Joel Nunes da Silva		X
	Danaê Fernandes		X	Luís Afonso Giglio		X
	Alderi Luiz Ferrarezi		X	José Luís Nascimento		X
	Ademir José de Assis		X			
	Rosivaldo Pellegrini	✓		Paulo Fontoura		X
	Willian Mormul Campos	✓		Lucas Nogueira Braz		X
	Ângelo Barreiros		X	Danhara Glade Gomes		
	Adriana Fernandes Mesquita Sanches		X	Enedina Aparecida Paião Pedro		X
	Edvaldo Viana		X	Maria Ângela Magro		X
	Weslley Queiroz da Silva	✓		Ariella K. Besing	✓	
	Custódio Rodrigues do Amaral		X	Maria Lúcia Paula Rodrigues		X
Sindicais de Trabalhadores	Adão Aparecido Brasilino		X	Manoel Teodoro da Silva		X
	Denilson Pestana da Costa		X	Rodinei Bonfadini		X
	Ayoub Hanna Ayoub	✓				
	Edvaldo Zanutto		X	Douglas José Novaes		X
	Sérgio Luis Conojó		X	Paulo Roberto Neves		X
	Luciana de Mello Battini	✓		Bárbara Hayashida Arôxa		X
Sindicais de Empresários	Ovhanes Gava		X	Samir Bahij Nasser		
	Ana Bárbara de Toledo Lourenço Jorge	✓				
	Jair Vicente da Silva	✓		Júnior Mafra		X
	Ricardo Cândido da Silva		X	Júlio Cezar Pires		X
	Allan Gomes Guimarães	✓				
Profission., acadêmicas e pesquisa	Fabrício Massi Salla	✓		Rodolfo Tramontini Zanluchi		X
	José Gonçalves Neto		X	Roberto Gonçalves Gameiro	✓	
	Fernando Menezes Prochet	✓		Luiz Roberto Ferrari		X
	Geraldo Sapateiro		X			
ONGs	Cléber Gustavo Goes	✓		Felipe Cauê Chagas do Valle		X
	Gabriela Luzzi Carneiro da Fontoura	✓		Maria C. P. Ferreira		X
	Divaldo Andrade		X	Edilberto Ávila	✓	
	Carolina Hitomi Gharib		X	Eliane C. Salles Biagini		X
Outros	total de Ouvintes - 14					

Fonte: IPPUL

3.3. Materiais recebidos após a Reunião de Coordenação

Ficou acordado durante a reunião de coordenação que os Termos de Concordância, assim como as sugestões sobre a forma de continuidade no processo de revisão das Leis Específicas do PDML deveriam ser encaminhados até o dia 20/05/2020. O resultado da apuração dos termos recebidos, assim como os matérias encaminhados podem ser verificados a seguir.

Figura 16 – Resultado da Consulta quanto ao formato das atividades - Termos de Concordância

Representante	Entidade	Segmento	Voto
	ASSUEL/SINDECOLON	Trabalhadores	B
	ABBI - Associação Bairros Bandeirantes Vila Industrial e Circunvizinhos	Mov. Populares	B
	ONSOESTE - Conselho Regional de Saúde da Região Oeste do Município de Londrina	Mov. Populares	B
	ssociação de Moradores da Aviação Velha e Espírito Santo (AMAVES)	Mov. Populares	F/R
	SINQUIFAR-NP	Empresários	B
	SINDUSCON	Empresários	C
	CONAM - Confederação Nacional das Associações de Moradores	Mov. Populares	C
	SINDJOR/IAPAR AFI	Trabalhadores	B
	onselho Municipal da Assistência Social	Conselhos	C
	onselho Municipal de Proteção e Defesa dos Animais	Conselhos	B
	SOS VIDA ANIMAL	ONG	C
	MAE	ONG	F/R
	NIMOL - União Municipal das Associações de Moradores	Mov. Populares	C
	nselho Municipal dos Direitos dos Idosos	Conselhos	B
	Associação Transporte Ativo Londrina	Mov. Populares	B
	CMC	Conselhos	C
	SINTRACON/SINCOLON	Trabalhadores	B
	ROTARY Club de Londrina	ONG	F
	FAMOPAR - Federação das Associações de Moradores do Estado do Paraná	Mov. Populares	C
	SEEBLD/SINCIL	Trabalhadores	B
	onselho Municipal do Patrimônio Cultural	Conselhos	F/R
	Conselho Municipal de Habitação	Conselhos	B
	ANB – Associação dos Nove Bairros	Mov. Populares	B
	Associação Comercial Industrial	Profissionais	B
	CMC	Conselhos	F/R
	Sociedade Rural do Paraná	Profissionais	B
	Conselho Municipal de Política Cultural	Conselhos	B
	VIZINHO SOLIDÁRIO	ONG	C
	Conselho Regional de Contabilidade	Profissionais	B
	CMC	Conselhos	B
	SESCAP-LDR	Empresários	B
	Associação de Moradores Altos do Igapó	Mov. Populares	B
	Clube de Engenharia e Arquitetura	Profissionais	B
	Conselho Municipal de Saneamento do Município de Londrina	Conselhos	B
	Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural	Conselhos	B
	AGB	Trabalhadores	F/R
	CMC	Conselhos	B
	sociação de Moradores do Jardim Castelo e Imediações	Mov. Populares	F/R
	Conselho Municipal de Transparência e Controle Social	Conselhos	F/R
	SINCOVAL	Empresários	B
	SINDIMETAL	Empresários	B
	ssociação de Moradores do Jardim Cláudia	Mov. Populares	F/R
	ociação de Moradores do Jardim Shangri-lá A	Mov. Populares	C
	CMC	Conselhos	C
	SIND SAÚDE PR/SINDASPEL	Trabalhadores	B
	Associação Amigos e Moradores do Centro Histórico de Londrina	Mov. Populares	C
	Associação Nosso Recanto	Mov. Populares	F/R
	Movimento Participa Londrina	Mov. Populares	F/R
	BR Cidades	Mov. Populares	F/R
	sociação de Moradores do Vale dos Tucanos	Mov. Populares	C
	Branco - Não se manifestaram		26
	Contrários		12
	Favoráveis		1
	Favoráveis com ressalva		11

Fonte: GA. Org. IPPUL

Figura 17 - Ressalvas encaminhadas pelos membros do GA

Representante	Entidade	Manifestação	Argumento
	AMAVES	Favorável com ressalva	Desde que seja possível analisar os materiais com representados
	SINDUSCOM	Contrária	Não é possível todos os debates/reuniões/audiência com a adoção da forma não presencial. Necessário maior discussão
	CONAM	Contrária	Adiamento das atividades até fim das medidas de isolamento e distanciamento
	Conselho de Assistência Social	Contrária	Manutenção dos estudos pelo Grupo de Acompanhamento para verificar as melhores formas de participação (Encaminhado pela suplente Angela Maria Zechim Luizano da Silva)
	SOS Vida Animal	Contrária	Não apresentou
	MAE	Favorável com ressalva	Ofertar possibilidade de encontros presenciais respeitadas as regras sanitárias e realizar avliações do processo para medir a eficácia
	UNIMOL	Contrária	Adiamento das atividades até fim das medidas de isolamento e distanciamento
	Conselho Municipal da Cidade	Contrária	"A ausência de regras claras quanto à representação e deliberação, fatores estuturais como a dinâmica de interação e as diferentres capacidades de mobilização das diversas categorias podem levar a exclusão de certas vozes e discursos longo do processo e, assim, à aprovação de propostas de interesse apenas dos atores mais influentes". Questiona como será garantida a participação de todos tendo em vista a exclusão digital e como será a deliberação. Pede maior divulgação dos eventos e do processo. [redacted]
	Rotary Club	Favorável	Não apresentou (Encaminhado pelo suplente Edilberto de Araújo Ávila)
	FAMOPAR	Contrária	Adiamento das atividades até fim das medidas de isolamento e distanciamento
	COMPAC	Favorável com ressalva	Desde que sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos (restrição de acesso e falta de intimidade com as ferramentas). São contrários a realização da audiência do Plano de Mobilidade nestes moldes.Sugere ainda: 1) criação de canais de escuta (ouvidoria); 2) criação de ferramentas adequadas para a discussão e auxílio para utilização da plataforma online; 3) garantia do acesso aos instrumentos necessários para a participação; 4) elaboração de material didático; 5) manutenção do cronograma previstos para Audiências pública (2021); 6) Readequação dos prazos
	Conselho Municipal da Cidade	Favorável com ressalva	Desde que sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos (restrição de acesso e falta de intimidade com as ferramentas). São contrários a realização da audiência do Plano de Mobilidade nestes moldes.Sugere ainda: 1) criação de canais de escuta (ouvidoria); 2) criação de ferramentas adequadas para a discussão e auxílio para utilização da plataforma online; 3) garantia do acesso aos instrumentos necessários para a participação; 4) elaboração de material didático; 5) manutenção do cronograma previstos para Audiências pública (2021); 6) Readequação dos prazos
	VIZINHO SOLIDÁRIO	Contrária	Necessário garantir a finalidade principal (processo participativo amplo, efetivo e democrártico) devendo assegurar o cumprimento de 03 princípios: representatividade, diversidade e pluraridade da participação. Suspender processo e realizar capacitações
	AGB	Favorável com ressalva	Desde que sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos (restrição de acesso e falta de intimidade com as ferramentas). São contrários a realização da audiência do Plano de Mobilidade nestes moldes.Sugere ainda: 1) criação de canais de escuta (ouvidoria); 2) criação de ferramentas adequadas para a discussão e auxílio para utilização da plataforma online; 3) garantia do acesso aos instrumentos necessários para a participação; 4) elaboração de material didático; 5) manutenção do cronograma previstos para Audiências pública (2021); 6) Readequação dos prazos
	Ass. Jardim Castelo	Favorável com ressalva	Desde que seja possível analisar os materiais com representados
	Associação de Moradores do Jardim Cláudia	Favorável com ressalva	Seja realizada as oficinas e reuniões com participação do Grupo de Acompanhamento e seja levado em consideração as reais necessidade de cada bairro em especial.
	Conselho M. de Transparência e Controle Social	Favorável com ressalva	Observar Leis nº 12.527/2011 e 13.460/2017 (Encaminhado pela Presidência do Conselho)
	Associação de Moradores do Jardim Shangri-lá A	Contrária	Necessário garantir a finalidade principal (processo participativo amplo, efetivo e democrártico) devendo assegurar o cumprimento de 03 princípios: representatividade, diversidade e pluraridade da participação. Suspender processo e realizar capacitações
	Conselho Municipal da Cidade	Contrária	As atividades relacionadas à revisão das leis específiucas devem ser suspensas até segunda ordem. Pandemia impôs nova realidade que deve ser contemplada pelo Plano Diretor.
	Ass. Moradores Centro Histórico	Contrária	Dificuldade de se reunir com representados e difilculdade de acesso às tecnologias e ferramentas virtuais.
	Ass. Nosso Recanto	Favorável com ressalva	Desde que seja possível analisar os r[redacted]presentados
	Movimento Participa Londrina	Favorável com ressalva	Desde que sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos (restrição de acesso e falta de intimidade com as ferramentas). São contrários a realização da audiência do Plano de Mobilidade nestes moldes.Sugere ainda: 1) criação de canais de escuta (ouvidoria); 2) criação de ferramentas adequadas para a discussão e auxílio para utilização da plataforma online; 3) garantia do acesso aos instrumentos necessários para a participação; 4) elaboração de material didático; 5) manutenção do cronograma previstos para Audiências pública (2021); 6) Readequação dos prazos (Encaminhado pelo suplente Ariella K. Besing)
	BRCidades	Favorável com ressalva	Desde que sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos (restrição de acesso e falta de intimidade com as ferramentas). São contrários a realização da audiência do Plano de Mobilidade nestes moldes.Sugere ainda: 1) criação de canais de escuta (ouvidoria); 2) criação de ferramentas adequadas para a discussão e auxílio para utilização da plataforma online; 3) garantia do acesso aos instrumentos necessários para a participação; 4) elaboração de material didático; 5) manutenção do cronograma previstos para Audiências pública (2021); 6) Readequação dos prazos
	Ass. Moradores do Vale dos Tucanos	Contrária	As atividades relacionadas à revisão das leis específiucas devem ser suspensas até segunda ordem. Pandemia impôs nova realidade que deve ser contemplada pelo Plano Diretor.

Fonte: GA. Org. IPPUL

3.4. Termos de Concordância recebidos, conforme os segmentos

3.4.1. Conselhos Municipais

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE
(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: O acesso aos encaminhamentos, aprovações, conferências, audiências públicas e qualquer deliberação referente à matéria, respeitem as leis:

1) LAI nº 12.527/2011 – Lei de Acesso a Informação e
2) Lei nº 13.460/2017 – Lei dos Usuários do Serviço Público.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

- Garantir momentos presenciais à todos(as) os participantes.

Londrina, 22 de maio de 2020.

Conselho Municipal de Transparência e Controle Social de Londrina
Auber Silva Pereira
Presidente

ecíficas do Plano Diretor Municipal de Londrina

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões reiterando as considerações já manifestadas em documentos anexos.

Londrina, 22 de maio de 2020

Deise Maria de Oliveira Lima Silva
Conselho Municipal da Cidade
RG: 6.068.480-4

Anexos:
1. Londrina está na abrangência da Pandemia
2. Considerações sobre a proposta de decreto processo virtual

Londrina está na abrangência da Pandemia, dentro do território nacional, regido pela Constituição Federal, ou em um mundo paralelo????

Segundo Ingo Sarlet, Desembargador aposentado e professor, ainda que crise e instabilidade sejam fenômenos, em maior ou menor grau, recorrentes ao longo da história constitucional moderna, atraindo uma série de riscos e desafios ao Estado Constitucional na sua forma de Estado Democrático de Direito, **o momento pelo qual passa a humanidade**, especialmente tendo como referencial temporal a Segunda Grande Guerra, **é singular sob várias perspectivas**. Desde que a Organização Mundial de Saúde — OMS declarou um estado de pandemia, em 11/03/2020, a rápida expansão da crise fez com que, além dos fatores de natureza social, econômica, política e cultural (e também em virtude dessas) o Direito e, para o que aqui importa, o direito constitucional, tem sido constantemente posto à prova.

Fala com propriedade sobre questões vinculadas ao funcionamento das instituições, aquelas estruturantes e indispensáveis ao regular funcionamento do Estado Democrático de Direito, que neste momento merecem especial preocupação.

Sim, se vê uma ânsia, com a proposição dos projetos e a relativa facilidade com que possam ser aprovados, sendo necessário questionar as razões de tal frenesi reformista, como diz Sarlet, quando cita o manancial de edição de leis, decretos, portarias, resoluções e provimentos de todos os órgãos estatais em todas as esferas da federação.

As medidas sanitárias restritivas de locomoção e reunião de pessoas podem levar inclusive, a depender da evolução do quadro de contágio no Brasil, ao adiamento das eleições municipais previstas no texto constitucional para outubro (artigo 29, II) de 2020.

Todas essas restrições adotadas no Brasil para reduzir o risco de contágio geram uma situação de anormalidade social e política. Uma situação, verdadeiramente excepcional, daí a importância de considerar que a ocorrência de uma pandemia – acompanhada da decretação de estado de calamidade e de importantes medidas restritivas de direitos, inclusive de algumas liberdades fundamentais, pode constituir uma *limitação circunstancial implícita* ao poder reformador, acionando os efeitos jurídicos respectivos.

As limitações circunstanciais impedem o processo de revisão das leis complementares, no formato proposto, enquanto durarem certas circunstâncias excepcionais que comprometem a legitimidade do processo de alteração nos textos. Esses limites objetivam resguardar que modificações contaminadas por um ambiente de perturbação na liberdade e na efetiva participação dos responsáveis no processo de revisão, pois a produção de leis que regerão a cidade de Londrina, seus procedimentos e seus munícipes por aproximadamente 10 anos, exige serenidade, estabilidade e equilíbrio, que se ausentam em ocasiões dessa natureza.

O professor elucida-nos sobre as questões de legitimidade no processo. O Condutor/Condutores do processo de revisão das leis complementares ao Plano Diretor 2018/2028, devem atentar-se para impedir que diante de uma crise importante acabem por aprovar reformas (ainda mais quando de grande repercussão e interesse geral) que em situação de normalidade possivelmente não seriam aprovadas, ou então, caso fossem chanceladas, o seriam de modo diverso, mediante intenso e aberto debate na esfera pública.

Sabemos que a situação excepcional vivenciada durante o período de pandemia no Brasil permite concluir que se trata de uma circunstância apta a limitar a atuação do poder reformador, porquanto a restrição à liberdade de reunião imposta pelas medidas sanitárias, a dificuldade da livre circulação de pessoas e de idéias para atingir o consenso, e até mesmo as restrições ao funcionamento de alguns órgãos, tornam o ambiente inadequado — para dizer o mínimo — para a discussão e aprovação de novos textos, ainda mais quando possível resolver o problema mediante edição de lei.

Continuo a defender o trabalho intenso nos estudos e propostas para os textos, entretanto considero ação temerária permitir que por ventura, questões oportunistas coloquem em risco a ordem constitucional democrática, o que exige ainda maior atenção em estados de instabilidade e anormalidade político-institucional-econômico-social.

Somos todos cientes dos interesses que envolvem os processos de revisão de Planos Diretores e Leis Complementares. Devemos também ter ciência, e mais ainda, consciência, que mais que interesses específicos questionáveis, estes instrumentos devem servir à Cidade e suas pessoas.

Vale saber, é isso que se pretende??????

Não é o que estamos vendo com freqüência... questões importantíssimas, que tratam diretamente da manutenção da condição humana colocadas em stand by, por motivo de pandemia, enquanto outras sendo rápida e irresponsavelmente aprovadas a "toque de caixa", oportunisticamente, por momento de pandemia.

Importante saber, o que se pretende com este processo? O que direcionará minha chancela.

Deise Lima e Silva
Conselho Municipal da Cidade

Cuidados com os processos participativos e deliberativos inerentes ao processo de Revisão das Leis Complementares ao Plano Diretor 2018-2028.

Lendo um artigo: "A quem servem as conferências de políticas públicas", de Viviane Petilelli, que fala sobre o desenho institucional de conferências de políticas públicas e os atores beneficiados pelas propostas nelas aprovadas, vi-me tensionada a externar minha preocupação, que corrobora com muitas das citações da autora.

O movimento de democratização da gestão pública brasileira, ínsita investigações preocupadas em aferir e explicar o desempenho ou efetividade dos diversos arranjos participativos, criados no sentido de promover inclusão política, fortalecer a sociedade civil, reduzir práticas clientelistas, entre outras ações.

Temos preocupação com o impacto sobre a qualidade da deliberação em conferências de políticas públicas e do conteúdo das propostas aprovadas, uma vez que o conjunto de regras que definem, entre outros, os objetivos do arranjo, quem e em que proporção participam, como e em que espaços participa, interfere nos resultados esperados de tal participação.

É sabido, que a efetividade das experiências participativas, seja ela no sentido de democratizar o Estado, seja no sentido de democratizar o processo de políticas públicas, é afetada, tanto por fatores contextuais relativos à dimensão da cidade e da sociedade civil quanto pelo desenho institucional do arranjo participativo.

O desenho institucional das conferências tem um fator condicionante da sua efetividade, as regras quanto à representação e à deliberação nesses espaços impactam diretamente na capacidade de cada categoria influenciar o resultado final do processo. Sabe-se que as regras institucionais definem a representação de participantes por segmento – atores estatais e não estatais – e por categoria dentro de cada segmento, bem como a dinâmica do debate (assuntos tratados) e dos processos decisórios (quantidade de propostas aprovadas e regras para aprovação) – dinâmica deliberativa. Elas determinam a pluralidade da representação, bem como o grau de regulamentação da discussão e da tomada de decisão, produzindo espaços mais ou menos plurais, mais ou menos democráticos e, portanto, mais ou menos inclusivos.

Esperamos que conferências mais inclusivas aprovem propostas de interesse das distintas categorias nelas presentes. Uma dinâmica representativa plural, acompanhada por uma dinâmica deliberativa democrática, possibilita, pelo menos em regra, que os diferentes atores estatais e não estatais participantes da conferência apresentem chances institucionais de influenciar as propostas finais.

A ausência de regras claras quanto à representação e à deliberação, fatores estruturais como a dinâmica de interação e as diferentes capacidades de mobilização das diversas categorias, podem levar à exclusão de certas vozes e discursos ao longo do processo e, assim, à aprovação de propostas de interesse apenas dos atores politicamente mais influentes. Isso já foi levantado pelo Conselho Municipal da Cidade, ao IPPUL em outras ocasiões.

As regras e os procedimentos que pautam as atitudes e as escolhas dos indivíduos podem ser delineados de tal forma a garantir ampla participação e pluralidade de representação, bem como legitimidade, justiça e eficiência das decisões tomadas. As regras definem quem participa e em que proporção, como e onde participa e quais os resultados esperados de tal participação, elas podem tanto promover, quanto dificultar a apresentação de razões e o debate de alternativas pelos partícipes do processo.

Um arranjo institucional é tanto mais inclusivo quanto mais deliberativo ele é, e mais deliberativo quanto mais público e plural for.

Quanto mais reguladas e livres de coerção externa e de manipulação por grupos com maior poder político e econômico são as discussões nele desenroladas; e quanto mais racionalmente motivadas, reinterpretadas e representativas são as decisões nele tomadas tornam o processo mais eficaz.

Quando, **porém, o desenho é fechado, elitista e/ou excludente e, nele, o debate é pouco ou nada regulado e/ou é manipulado** e as decisões tomadas não passam por um processo de troca argumentativa razoável, a inclusão política é prejudicada e o processo gera decisões menos legítimas e menos justas.

O privilégio e/ou a consideração de apenas alguns, geram escolhas relativamente menos representativas e, portanto, menos legítimas e justas, fazendo com que espaços potencialmente plurais e democráticos, as conferências, possam gerar resultados, muitas vezes, pouco representativos dessa diversidade, em decorrência da dinâmica representativa e deliberativa que estabeleçam.

O IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina foi criado para organizar o crescimento do município de forma integrada, melhorando a qualidade de vida de sua população e preparando Londrina para o futuro.

Como responsável pelo gerenciamento do desenvolvimento urbano, e sendo um órgão-chave na definição de inúmeras diretrizes, que têm influência direta na qualidade de vida da população, e tendo em seu trabalho técnico e reflexivo, sempre muito estudo para definição das suas ações...

Sugerimos que, mesmo embora, a pandemia mundial pelo coronavirus COVID-19, nos tenha trazido novos desafios, que as conquistas democráticas, conseguidas através dos tempos não sejam desmerecidas ou descaracterizadas.

Deise Lima e Silva
Conselheira
Conselho Municipal da Cidade

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE

(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notadamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos seja por restrições de acesso à internet ou por falta de intimidade com as ferramentas utilizadas. Neste sentido, apresentamos em documento anexo propostas para viabilizar a continuidade dos trabalhos mediante os aperfeiçoamentos necessários. Por fim, entendemos que é fundamental segmentar a discussão em diferentes momentos para operacionalizar os debates acerca da continuidade das oficinas da revisão das leis específicas do plano diretor para o grupo de acompanhamento e a equipe técnica municipal, e, a operacionalização de audiências públicas para o Plano de Mobilidade Urbana, as quais *a priori* somos contrários e sugerimos a supressão do art. 2º do decreto apresentado.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões: 1) CRIAÇÃO DE CANAIS DE ESCUTA; 2) CRIAÇÃO DE FERRAMENTAS ADEQUADAS PARA A DISCUSSÃO E AUXÍLIO PARA A UTILIZAÇÃO DAS PLATAFORMAS ONLINE; 3) GARANTIA DO ACESSO AOS INSTRUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A PARTICIPAÇÃO; 4) ELABORAÇÃO DE MATERIAL DIDÁTICO SOBRE OS TERMOS TÉCNICOS UTILIZADOS NAS OFICINAS; 5) MANUTENÇÃO DO CRONOGRAMA PREVISTO PARA AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (2021) COM POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE ACORDO COM AS NECESSIDADES FUTURAS 6) READEQUAÇÃO DOS PRAZOS, as quais encontram-se descritas no anexo I deste documento.

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

Londrina, 21 de maio de 2020.

Elisa Roberta Zanon

Nome completo: ELISA ROBERTA ZANON
Membro Titular COMPAC – Cons. Mun. do Patrimônio Cultural de Londrina
RG/CPF 281.997.338-88

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____
_____
_____

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:
Sugiro a manutenção dos estudos pelo Grupo de Acompanhamento, para verificar as melhores possibilidades de participação popular na construção deste processo.
_____

Londrina, 22 de maio de 2020

Angela Mª Z L da Silva
Nome completo: Angela Maria Zechim Luziano da Silva
RG/CPF: 9.663.149-9 / 052.997.419-36

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE

( ) CONTRARIAMENTE

(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notadamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos seja por restrições de acesso à internet ou por falta de intimidade com as ferramentas utilizadas. Neste sentido, apresentamos em documento anexo propostas para viabilizar a continuidade dos trabalhos mediante os aperfeiçoamentos necessários. Por fim, entendemos que é fundamental segmentar a discussão em diferentes momentos para operacionalizar os debates acerca da continuidade das oficinas da revisão das leis específicas do plano diretor para o grupo de acompanhamento e a equipe técnica municipal, e, a operacionalização de audiências públicas para o Plano de Mobilidade Urbana, as quais *a priori* somos contrários e sugerimos a supressão do art. 2º do decreto apresentado.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões: 1) CRIAÇÃO DE CANAIS DE ESCUTA; 2) CRIAÇÃO DE FERRAMENTAS ADEQUADAS PARA A DISCUSSÃO E AUXÍLIO PARA A UTILIZAÇÃO DAS PLATAFORMAS ONLINE; 3) GARANTIA DO ACESSO AOS INSTRUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A PARTICIPAÇÃO; 4) ELABORAÇÃO DE MATERIAL DIDÁTICO SOBRE OS TERMOS TÉCNICOS UTILIZADOS NAS OFICINAS; 5) MANUTENÇÃO DO CRONOGRAMA PREVISTO PARA AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (2021) COM POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE ACORDO COM AS NECESSIDADES FUTURAS 6) READEQUAÇÃO DOS PRAZOS, as quais encontram-se descritas no anexo I deste documento.

Londrina, ___ de _____ de 2020

_____

Nome completo:
RG/CPF

Observação: Documento recebido por e-mail de Fernando Fayet de Oliveira – CMC

ANEXO I

PROPOSTAS PARA A OPERACIONALIZAÇÃO DOS TRABALHOS DO GRUPO DE ACOMPANHAMENTO DE FORMA REMOTA (ONLINE)

Considerando o e-mail enviado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina em 14 de maio de 2020, bem como a reunião realizada no dia 15 desse mesmo mês e ano, o grupo de acompanhamento da revisão das leis específicas, com o objetivo de aperfeiçoar os trabalhos realizados pela via remota, vem, através deste, apresentar as seguintes proposições para a operacionalização das próximas oficinas e reuniões

Ressaltamos que os itens a seguir mencionados estão elencados como condicionantes para a realização dos trabalhos pelo meio virtual, ou seja, são requisitos sem os quais torna-se inviável a realização dos debates através de plataformas *online*.

1. CRIAÇÃO DE CANAIS DE ESCUTA

Ciente que é prerrogativa enunciada pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) a garantia da gestão democrática "por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos do desenvolvimento urbano" e, observando a impossibilidade da sua realização através dos instrumentos tradicionais previstos em Lei (tais como: debates, audiências e

consultas públicas) uma vez que os mesmos implicam em grandes aglomerações de pessoas e não se adequam à realidade de pandemia vivenciada pelo município, o grupo de acompanhamento considera necessária a criação de canais de escuta para a continuidade do processo.

Neste sentido, a aprovação do termo de concordância é possível desde que sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notadamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos seja por restrições de acesso à internet ou por falta de intimidade com as ferramentas utilizadas.

Com a criação dos canais de escuta, torna-se possível um maior diálogo entre o Poder Público e todos os cidadãos interessados no assunto, ainda que os mesmos não estejam integrando formalmente este processo como membros eleitos do grupo de acompanhamento.

Tendo em mente que o cerceamento da gestão democrática foi uma preocupação legitimamente manifestada por diversos membros do grupo de acompanhamento pertencentes a vários segmentos, com a adoção desta medida pretende-se viabilizar a participação tanto da população que não tenha acesso às ferramentas necessárias, como daqueles que desejam manifestar suas opiniões sobre os assuntos pertinentes à revisão.

Ressaltamos que as ferramentas adequadas para a realização dessa sugestão podem ser viabilizadas tanto pelo meio online através de um link no site do ippul/prefeitura, por exemplo, quanto por telefone através da disponibilização de uma linha do IPPUL para receber as propostas dos munícipes.

A adoção dessa medida deve ser feita de forma conjunta com uma ampla divulgação através dos meios oficiais da prefeitura, bem como, dos veículos de mídia locais (tais como Rádio, TV, etc..) comunicando os cidadão sobre a implementação do canal de escuta e da possibilidade de manifestação das opiniões atinentes à revisão das leis específicas do plano diretor por todos.

Por fim, consideramos necessária a ampla divulgação da possibilidade de participação dos cidadãos não integrantes do grupo de acompanhamento nas reuniões como ouvintes, garantido o direito à fala.

2. CRIAÇÃO DE FERRAMENTAS ADEQUADAS PARA A DISCUSSÃO E AUXÍLIO PARA A UTILIZAÇÃO DAS PLATAFORMAS ONLINE

Quebrada a primeira barreira para a realização das discussões por meio online, outra medida necessária é a criação de uma ferramenta adequada tanto para as oficinas quanto para as reuniões dos segmentos que compõem o grupo de acompanhamento.

Aqui consideramos ser imprescindível o apoio da Prefeitura ao IPPUL através da criação de um programa seguro que possibilite uma comunicação clara entre os participantes da reunião online, de forma que as discussões não sejam prejudicadas. Ainda, a plataforma deverá possibilitar o acesso tanto através dos computadores quanto dos celulares, sem comprometimento da qualidade da videochamada.

A plataforma deverá ser disponibilizada tanto para a realização das oficinas lecionadas pelo IPPUL quanto para a reunião dos segmentos visando a continuidade dos trabalhos solicitados pelo instituto.

Neste ítem gostaríamos de mais uma vez expressar nossa preocupação com a participação plena dos membros do grupo de acompanhamento envolvidos neste projeto. Sabemos que a utilização de tecnologias, ainda que voltadas à garantia do debate, podem dificultar a participação de pessoas que não possuem o conhecimento necessário para lidar com as plataformas *onlines*.

Com isso, na medida em que seja aprovada a realização das reuniões e oficinas por meio remoto, e, criado o programa adequado para tanto, surge a necessidade de garantir o ingresso dos membros na plataforma. Neste ponto sugerimos a elaboração de vídeos e cartilhas que expliquem os procedimentos necessários para o ingresso e permanência nos debates online, tais como: habilitar a câmera, habilitar o microfone, desabilitar o microfone para evitar a interferência de ruídos externos, dentre outros.

Outra medida apta a auxiliar a população neste processo seria, além do acompanhamento em tempo real do chat pelos servidores, disponibilizar uma linha

telefônica conjuntamente com um funcionário habilitado que esteja acessível durante as reuniões para ajudar a resolver eventuais problemas técnicos.

3. ACESSO AOS INSTRUMENTOS NECESSÁRIOS (COMPUTADORES)

Para a viabilidade das discussões *online*, surge ainda, um outro ponto extremamente importante: é preciso garantir o acesso da população aos instrumentos necessários (computadores).

Com isso sugerimos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina estabeleça contato com todos os integrantes do grupo de acompanhamento por telefone, de maneira que seja possível verificar quantitativamente quantas pessoas não têm acesso à internet, e, portanto não conseguem participar das reuniões.

Resolvido esse primeiro obstáculo, é necessário que o poder público se mobilize para disponibilizar o acesso dos membros à internet. As medidas necessárias devem ser analisadas em conjunto, mas, neste momento sugerimos que as escolas públicas municipais que possuam salas de informática disponíveis recepcionem os membros do grupo de acompanhamento durante as reuniões.

Ainda, em caso de impossibilidade de atendimento da solicitação, ou da dificuldade de acesso dos membros do grupo de acompanhamento às escolas, deve ser mantida a possibilidade dos encontros presenciais, precedidos de devida preparação.

4. ELABORAÇÃO DE MATERIAL DIDÁTICO SOBRE OS TERMOS TÉCNICOS UTILIZADOS NAS OFICINAS

Na última reunião realizada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina verificamos que muitos integrantes do Grupo de Acompanhamento manifestaram dificuldades com a leitura dos materiais disponibilizados nas oficinas, uma vez que os mesmos apresentam diversos termos técnicos que fogem da realidade cotidiana da maioria da população.

Neste sentido, sugerimos ao IPPUL que envie conjuntamente aos materiais cartilhas explicativas sobre os assuntos e legislações que serão tratados em cada trabalho, explicando os termos técnicos presentes em cada discussão.

Caso seja inviável a elaboração de materiais dessa natureza, sugerimos que sejam disponibilizados vídeos explicativos, ou ainda, indicação de materiais de leitura de fácil compreensão para pessoas que não estão habituadas com a linguagem técnica.

5. MANUTENÇÃO DO CRONOGRAMA PREVISTO PARA AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (2021) COM POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE ACORDO COM AS NECESSIDADES SUPERVENIENTES

Ao longo deste documento inúmeras vezes ressaltou-se a preocupação com a garantia da gestão democrática no processo de revisão das leis específicas do plano diretor.

É imprescindível ressaltar que a manifestação favorável para a continuidade dos trabalhos expressa através do termo de concordância é válida somente para as atividades referentes ao grupo de acompanhamento. Ou seja, englobam somente as oficinas técnicas municipais e as reuniões dos segmentos, bem como demais encontros que se façam pertinentes ao longo do processo.

Com isso, somos contrários à realização de audiências públicas neste momento, uma vez que não acreditamos que todos os cidadãos possuem os meios necessários para o pleno debate das questões municipais durante a pandemia, e

portanto, ressaltamos que o processo deliberativo deverá ser garantido na forma presencial.

Assim, afirmamos ser essencial a manutenção do cronograma enviado pelo IPPUL em relação às audiências públicas as quais estão previstas para o ano de 2021.

Ainda, considerando o momento de incerteza vivenciado em decorrência do COVID-19 sugerimos que seja expressa a possibilidade de readequação deste calendário caso ainda sejam necessárias medidas de isolamento para o ano que vem.

Diante dessa exposição aproveitamos também para nos manifestar contrariamente à realização de eventos participativos relacionados à política urbana do município de londrina que não sejam essenciais, reclamando uma nova edição do art. 1º da proposta de minuta de decreto enviada, bem como a supressão do artigo 2º, por razões já mencionadas anteriormente.

6. READEQUAÇÃO DOS PRAZOS

Finalmente, expressamos imensa preocupação com o parágrafo único do art. 3º da minuta de decreto proposta, o qual dispõe que "os prazos determinados ao grupo de acompanhamento e à equipe técnica municipal deverão ser **criteriosamente** observados [...]"

Diante da pandemia e as dificuldades impostas ao grupo de acompanhamento, ressaltamos que diversos segmentos não conseguiram se reunir nos últimos meses, e, em razão disso ainda não possuem suas propostas finalizadas.

Ciente que as adversidades decorrentes do COVID-19 não podem penalizar a vulnerabilidade dos segmentos integrantes do processo de revisão do plano diretor municipal, solicitamos que os prazos estipulados para as tarefas requeridas durante a 1ª e a 2ª oficina sejam revistos, garantindo o envio do material por todos os grupos.



PLANO DIRETOR

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

PREPARAR UM MATERIAL DE FÁCIL COMUNICAÇÃO E INTERAÇÃO PARA ENTENDIMENTO

Londrina 22 de MAIO de 2020

Nome completo:
RG/CPF

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VALE DOS TUCANOS
CNPJ 07.398.890/0001-80
Rua Roberto Júlio Roehrig, 750 - Tel. 33419987

Ofício 002/2020

Londrina, 20 de maio de 2020.

Ao
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL

A/C: **Coordenação da Equipe Técnica Municipal da Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina – PDPML**

Assunto: **Retomada das Oficinas de Revisão do Plano Diretor**

Em mãos

Prezados (as),

Em resposta à comunicação enviada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) ao Grupo de Acompanhamento do Processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor e que tratou da necessidade de retomada dos trabalhos referentes à oficinas, consideramos que o cenário de pandemia enfrentado atualmente exige uma revisão dos princípios e valores que até o momento nortearam o debate sobre o Plano Diretor de Londrina (PDL).

Não podemos ignorar ainda que o debate sobre o PDL deverá promover uma revisão significativa nos atuais conceitos de crescimento e desenvolvimento da cidade, em razão da redução da atividade econômica nos setores comercial, industrial e de prestação de serviços e empobrecimento da população.

Foi também neste novo contexto que acompanhamos as fragilidades das questões ambientais, de infraestrutura urbana e de saneamento básico com consequências diretas e nocivas sobre a saúde e bem-estar da população, aspectos que deverão merecer mais atenção no planejamento urbano.

Outra questão trazida ao debate neste contexto refere-se aos deficientes recursos tecnológicos disponíveis e acessíveis à toda população para permitir o necessário "*home office*" ou as "videos conferências" para aqueles que tiveram que trabalhar em casa mas, principalmente, as difíceis condições da maioria da população que está à margem do processo de informatização e não consegue ter acesso à educação de qualidade, aos serviços de saúde ou mesmo aos recursos disponibilizados por meio de auxílios emergenciais liberados pelo governo.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VALE DOS TUCANOS
CNPJ 07.398.890/0001-80
Rua Roberto Júlio Roehrig, 750 - Tel. 33419987

Entre muitos outros aspectos, os acima relacionados demonstram que a retomada do debate sobre planejamento urbano de Londrina deverá repensar a cidade em diferentes áreas e novas perspectivas. Assim qual é a proposta do IPPUL diante desta nova realidade?

Neste momento não basta apenas o cumprimento da exigência legal de revisão da legislação, é preciso avançar e refazer o calendário.

É necessário pensar e organizar uma nova agenda para a nova realidade.

É fundamental ainda que o debate seja acessível a todos, em igualdade de condições e para isso deveriam ser disponibilizados os recursos tecnológicos necessários à capacitação do Grupo de Acompanhamento do Processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor. Este é um requisito importante destinado à capacitação e que assegura o processo democrático e universal do debate.

Diante do exposto e da dificuldade de operacionalização de tais condições, **sugerimos a suspensão das atividades relacionadas à revisão das leis específicas até segunda ordem**.

É preciso pensar em estratégias tanto do IPPUL, como órgão que coordena os debates, como das associações de moradores e entidades representativas, para permitir que as decisões possam ser coletivas e presenciais, sempre de acordo com as limitações impostas pela atual crise sanitária.

Sem mais,

Atenciosamente

Wilson Basdão
Representantes da Associação de Moradores do Vale dos Tucanos
Grupo de Acompanhamento – Revisão das Leis Complementares
Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028

Maria Cecilia Loures

Rubens Ventura
Associação de Moradores do Vale dos Tucanos
Presidente

3.4.2. Movimentos Populares

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto

( ) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE
(x) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: consigamos também juntos com nossas comunidades, analisar as leis de acordo com nossas realidades e necessidades

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina,17 de maio de 2020.

Associação dos moradores Da Viação Velha e Espirito Santo
Nome completo: ALDERI LUIZ FERRARESI
CPF 005.554.109-78

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

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: consigamos também juntos com nossas comunidades, analisar as leis de acordo com nossas realidades e necessidades

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:
Sugestão de adiamento até que volte a normalidades. Em função podemia SARCOV-2 (Coronavirus)

Realização de Reuniões Virtuais fica prejudicada uma vez que acesso ao sistema pelos representantes dos Movimentos Sociais Populares tem dificuldades de equipamentos e internet para acesso as Plataformas Virtuais.

Londrina, 21 de maio de 2020

Confederação Nacional das
Associações de Moradores CONAM
Angelo BarreirosDiretor Nacional

Grupo de Acompanhamento indicados
Titular: ANGELO BARREROS
Suplente **DANHARA GLADE GOMES**

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

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: consigamos também juntos com nossas comunidades, analisar as leis de acordo com nossas realidades e necessidades

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:
Sugestão de adiamento até que volte a normalidades. Em função podemia SARCOV-2 (Coronavirus)

Realização de Reuniões Virtuais fica prejudicada uma vez que acesso ao sistema pelos representantes dos Movimentos Sociais Populares tem dificuldades de equipamentos e internet para acesso as Plataformas Virtuais.

Londrina, 21 de maio de 2020

UNIMOL União Municipal das Associações
de Moradores de Londrina
Angelo Barreiros Vice-Presidente

Grupo de Acompanhamento indicados
Titular: CUSTODIO RODRIGUES DO AMARAL
Suplente MARA LUCIA PAULA RODRIGUES

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

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: consigamos também juntos com nossas comunidades, analisar as leis de acordo com nossas realidades e necessidades

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:
Sugestão de adiamento até que volte a normalidades. Em função podemia SARCOV-2 (Coronavirus)

Realização de Reuniões Virtuais fica prejudicada uma vez que acesso ao sistema pelos representantes dos Movimentos Sociais Populares tem dificuldades de equipamentos e internet para acesso as Plataformas Virtuais.

Londrina, 21 de maio de 2020

FAMOPAR Federação Estadual das Associações de Moradores
Angelo Barreiros – Secretário Geral

Grupo de Acompanhamento indicado
Titular: EDVALDO VIANA

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE
(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: consigamos também juntos com nossas comunidades, analisar as leis de acordo com nossas realidades e necessidades

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:
_____adiamento até que volte a normalidades e possamos nos reunir com maior segurança.

Londrina, __14_ de _maio_____ de 2020

___MARCOS ANTONIO BUTARELLO_____(Associação dos moradores do J. Castelo)_____
Nome completo:
RG/CPF 448082919-91

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE

( ) CONTRARIAMENTE

(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notadamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos seja por restrições de acesso à internet ou por falta de intimidade com as ferramentas utilizadas. Neste sentido, apresentamos em documento anexo propostas para viabilizar a continuidade dos trabalhos mediante os aperfeiçoamentos necessários. Por fim, entendemos que é fundamental segmentar a discussão em diferentes momentos para operacionalizar os debates acerca da continuidade das oficinas da revisão das leis específicas do plano diretor para o grupo de acompanhamento e a equipe técnica municipal, e, a operacionalização de audiências públicas para o Plano de Mobilidade Urbana, as quais *a priori* somos contrários e sugerimos a supressão do art. 2º do decreto apresentado.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Observação: Idem Anexo 1 apresentado anteriormente

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões: 1) CRIAÇÃO DE CANAIS DE ESCUTA; 2) CRIAÇÃO DE FERRAMENTAS ADEQUADAS PARA A DISCUSSÃO E AUXÍLIO PARA A UTILIZAÇÃO DAS PLATAFORMAS ONLINE; 3) GARANTIA DO ACESSO AOS INSTRUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A PARTICIPAÇÃO; 4) ELABORAÇÃO DE MATERIAL DIDÁTICO SOBRE OS TERMOS TÉCNICOS UTILIZADOS NAS OFICINAS; 5) MANUTENÇÃO DO CRONOGRAMA PREVISTO PARA AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (2021) COM POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE ACORDO COM AS NECESSIDADES FUTURAS 6) READEQUAÇÃO DOS PRAZOS, as quais encontram-se descritas no anexo I deste documento.

Londrina, 22 de maio de 2020

Nome completo: ARIELLA KELY BESING MOTTER / MOVIMENTO PARTICIPA LONDRINA
RG/CPF: 076.785.269-97

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE
(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: __Seja realizada as oficinas e reuniões com participação do Grupo de Acompanhamento e seja levado em consideração as reais necessidade de cada bairro em especial._____

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Segue carta anexo com observações.

Londrina, 22 de maio de 2020

_____Associação de Moradores do Jardim Claudia _____
Nome completo: Rodrigo Cintra Crusiol / CMC zona Sul
RG/CPF. 7207865-9

Londrina, 22 de maio de 2020

A/C IPPUL
Sra. Denise Maria Ziober.

Venho através desta expor os anseios e necessidades da nossa comunidade:

Como presidente da Associação de Moradores do Jd. Cláudia, eu Rodrigo Cintra Crusiol coloco aqui os pontos pelos moradores questionados.

Diante dos acontecimentos e mudanças envolvendo os zoneamentos, ocupação de solo e sistema viário na cidade de Londrina, nosso bairro acabou por ser surpreendido de maneira a desagradar à população que nele reside. Uma delas foi a mudanças de zoneamento que nos foi tirada liberdade de comercio na rua Japão e Av. Garibaldi Deliberador, tradicionais ruas de comercio no bairro. Uma vez que a real necessidade é que se amplie as ruas de comercio.

Em prévio estudo constata-se que atualmente todo o entorno da praça Tokio é ocupado por imóveis com comércios e prestadores de serviços que atendem a população do bairro e demais vizinhos, exemplo como as tradicionais empresas: Casa de Carne do Lago, Pizzaria Moinho, Escola Educar, restaurante do Chico entre outros comércios. Nossa solicitação para este ponto é que:

- Retorne o zoneamento comercial da av. Garibaldi Deliberador e da Rua Japão e que seja incluído as ruas Tibet e Pequim.

Outro ponto que muito nos preocupa é quanto a indefinição da rua Mar Vermelho e seu zoneamento, principal rua de acesso aos 25 lotes de chácaras dentro da cidade, são 90mil m² de área nobre dentro da cidade com um altíssimo IPTU e com zoneamento incompatível ao seu real aproveitamento, vizinho dos prédios da Gleba Palhano com alto valor comercial, o que nesse quesito precisamos viabilizar os seguintes pontos:

- Estudo prévio da transposição da Rua Alcides Zaninelli ligando a Avenida Madre Leonia a Rodovia Celso Garcia Cid.
- Estudo prévio da continuação das ruas Shangai e Osaka sentido Alcides Zaninelli.
- Alteração do zoneamento Zr2 dos 25 lotes para um zoneamento Zr4 ou Zc4.
- Hierarquia viária da rua Mar Vermelho de Coletora B para A.

Essas são as colocações e anseios da nossa comunidade do Jd. Claudia.

Entretanto tenho o conhecimento de outros moradores dos bairros vizinhos que tem as mesmas necessidades, mudança de zoneamento e hierarquia viária da rua Alberto Mauricio Barroso Junior do Jd. Colonial, bairro que hoje tem como referencia o Hospital do Coração Unidade Bela Suiça, desenvolvendo assim uma vocação para área médica.

Os atuais moradores da mesma, estão sendo procurados e tem a intenção de vender seus terrenos e casas para uso de clinicas e serviços afins, uma vez que se tornou inviável a construção e moradia na região de frente ao Hospital.

Coloco-me a disposição para maiores esclarecimentos.

Att. Rodrigo C. Crusiol.

Associação de Moradores do Jardim Claudia.

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, a Associação dos Amigos do Jardim Shangri -lá A se manifesta:

(x) CONTRARIAMENTE

Com muito respeito a todos os envolvidos e ao trabalho em Excelência do IPPUL a resposta foi "Contrariamente" vez que diante da finalidade principal (processo participativo amplo, efetivo e democrático) devemos atentar para assegurar o cumprimento de 03 princípios: representatividade, diversidade e pluralidade da participação, constitucionalmente garantidos. E tal resposta foi em respeito ao acima consignado e zelo pelo trabalho que vem sendo desenvolvido para que nenhuma situação obste o que já foi e que seja feito.

A proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia. Gostaria de apresentar a seguinte sugestão, que neste período fossem criados materiais, aulas de capacitação para o grupo de acompanhamento, já que esse material discutido é complexo, técnico e de fundamental importância para o município, assim o processo não ficaria parado, apenas seguiria de forma diferente, até que possamos retornar as reuniões presenciais.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina,22 de maio de 2020

Rosivaldp Pellegrini
RG/CPF**028.258.428-50**



ecíficas do Plano Diretor Municipal de Londrina

PLANO DIRETOR

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/omos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

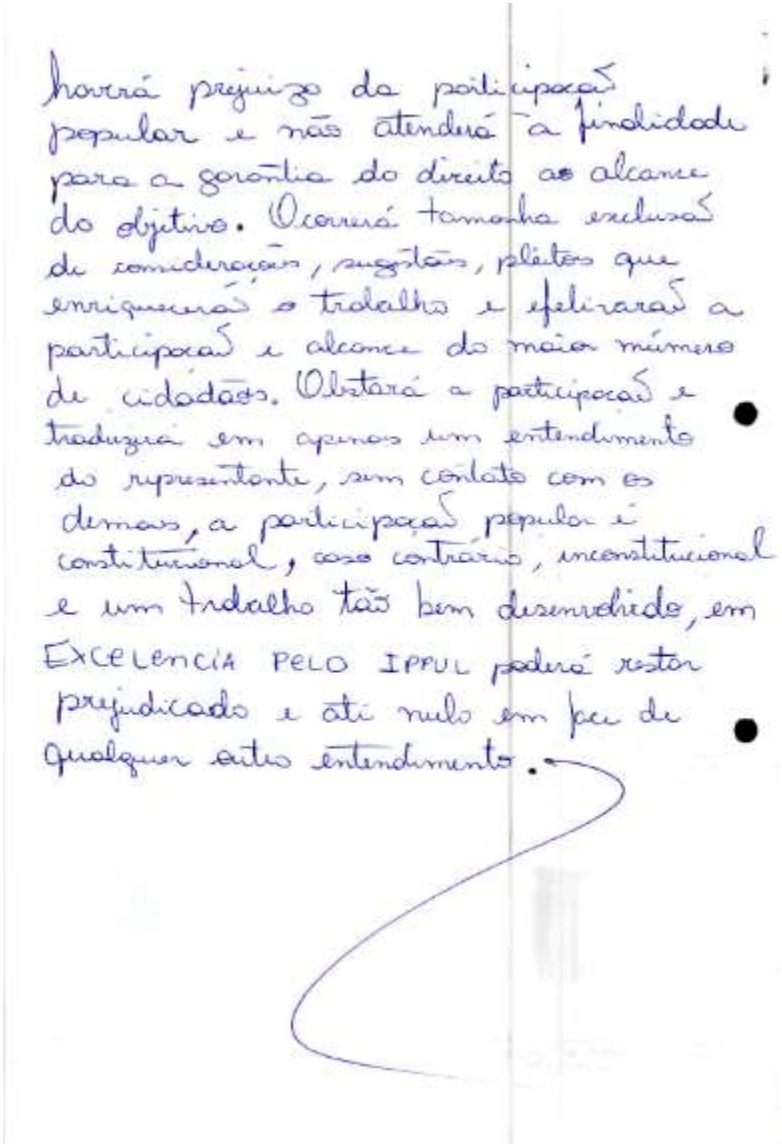
Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Palestras virtuais voltadas para a formação e capacitação e assim pulhar esclarecimentos e informações sobre o conteúdo a ser analisado e concluído, uma vez que nos encontramos num não tempo, o qual reflitirá em novas considerações, novos princípios e novas agendas.

Londrina 22 de maio de 2020

Nome completo: Isidoro Gay de Oliveira
RG/CPF 4437454 3 PR
723947659-68

Considerando a finalidade das considerações e estudos sobre o Plano Diretor e a quem beneficiará e diante de nós representantes que encontramo-nos em dificuldade de reunir com nossos representados seja por dificuldade de acesso às tecnologias e ferramentas virtuais e ser em grupo de risco para enfrentar pessoas,



haverá prejuízo da participação popular e não atenderá a finalidade para a garantia do direito ao alcance do objetivo. Ocorrerá tamanha exclusão de consideração, sugestão, pleitos que enriquecerão o trabalho e efetivarão a participação e alcance do maior número de cidadãos. Obstará a participação e traduzirá em apenas um entendimento do representante, sem contato com os demais, a participação popular é constitucional, caso contrário, inconstitucional e um trabalho tão bem desenvolvido, em EXCELÊNCIA PELO IPPUL poderá restar prejudicado e até nulo em face de qualquer outro entendimento.

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE
(x) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: consigamos também juntos com nossas comunidades, analisar as leis de acordo com nossas realidades e necessidades
Junto a comunidade à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:
adiamento até que volte a normalidades e possamos nos reunir com maior segurança.

Londrina, __14_ de _maio_____ de 2020

VALDEIR AMARAL SAMPAIO (Associação NOSSO RECANTO)
Nome completo: Valdeir Amaral Sampaio
RG/CPF 3.623.789-9

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE

( ) CONTRARIAMENTE

(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notadamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos seja por restrições de acesso à internet ou por falta de intimidade com as ferramentas utilizadas. Neste sentido, apresentamos em documento anexo propostas para viabilizar a continuidade dos trabalhos mediante os aperfeiçoamentos necessários. Por fim, entendemos que é fundamental segmentar a discussão em diferentes momentos para operacionalizar os debates acerca da continuidade das oficinas da revisão das leis específicas do plano diretor para o grupo de acompanhamento e a equipe técnica municipal, e, a operacionalização de audiências públicas para o Plano de Mobilidade Urbana, as quais *a priori* somos contrários e sugerimos a supressão do art. 2º do decreto apresentado.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões: 1) CRIAÇÃO DE CANAIS DE ESCUTA; 2) CRIAÇÃO DE FERRAMENTAS ADEQUADAS PARA A DISCUSSÃO E AUXÍLIO PARA A UTILIZAÇÃO DAS PLATAFORMAS ONLINE; 3) GARANTIA DO ACESSO AOS INSTRUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A PARTICIPAÇÃO; 4) ELABORAÇÃO DE MATERIAL DIDÁTICO SOBRE OS TERMOS TÉCNICOS UTILIZADOS NAS OFICINAS; 5) MANUTENÇÃO DO CRONOGRAMA PREVISTO PARA AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (2021) COM POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE ACORDO COM AS NECESSIDADES FUTURAS 6) READEQUAÇÃO DOS PRAZOS, as quais encontram-se descritas no anexo I deste documento.

Londrina, 22 de maio de 2020

Nome completo: Willian Mormul Campos
RG/CPF: 10.255.518-0

Observação: Idem Anexo 1 apresentado anteriormente

PLANO DIRETOR

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina, ___ de _____ de 2020

Nome completo: WILSON BASSÃO
RG/CPF

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VALE DOS TUCANOS
CNPJ 07.398.890/0001-80
Rua Roberto Júlio Roehrig, 750 - Tel. 3341.9987

Ofício 002/2020

Londrina, 20 de maio de 2020.

Ao
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL
A/C: Coordenação da Equipe Técnica Municipal da Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina – PDPML
Assunto: Retomada das Oficinas de Revisão do Plano Diretor

Em mãos

Prezados (as),

Em resposta à comunicação enviada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) ao Grupo de Acompanhamento do Processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor e que tratou da necessidade de retomada dos trabalhos referentes à oficinas, consideramos que o cenário de pandemia enfrentado atualmente exige uma revisão dos princípios e valores que até o momento nortearam o debate sobre o Plano Diretor de Londrina (PDL).

Não podemos ignorar ainda que o debate sobre o PDL deverá promover uma revisão significativa nos atuais conceitos de crescimento e desenvolvimento da cidade, em razão da redução da atividade econômica nos setores comercial, industrial e de prestação de serviços e empobrecimento da população.

Foi também neste novo contexto que acompanhamos as fragilidades das questões ambientais, de infraestrutura urbana e de saneamento básico com consequências diretas e nocivas sobre a saúde o bem-estar da população, aspectos que deverão merecer mais atenção no planejamento urbano.

Outra questão trazida ao debate neste contexto refere-se aos deficientes recursos tecnológicos disponíveis e acessíveis à toda população para permitir o necessário "*home office*" ou as "videos conferências" para aqueles que tiveram que trabalhar em casa mas, principalmente, as difíceis condições da maioria da população que está à margem do processo de informatização e não consegue ter acesso à educação de qualidade, aos serviços de saúde ou mesmo aos recursos disponibilizados por meio de auxílios emergenciais liberados pelo governo.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VALE DOS TUCANOS
CNPJ 07.398.890/0001-80
Rua Roberto Júlio Roehrig, 750 – Tel. 3341.9987

Entre muitos outros aspectos, os acima relacionados demonstram que a retomada do debate sobre planejamento urbano de Londrina deverá repensar a cidade em diferentes áreas e novas perspectivas. Assim qual é a proposta do IPPUL diante desta nova realidade?

Neste momento não basta apenas o cumprimento da exigência legal de revisão da legislação, é preciso avançar e refazer o calendário.

É necessário pensar e organizar uma nova agenda para a nova realidade.

É fundamental ainda que o debate seja acessível a todos, em igualdade de condições e para isso deveriam ser disponibilizados os recursos tecnológicos necessários à capacitação do Grupo de Acompanhamento do Processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor. Este é um requisito importante destinado à capacitação e que assegura o processo democrático e universal do debate.

Diante do exposto e da dificuldade de operacionalização de tais condições, **sugerimos a suspensão das atividades relacionadas à revisão das leis específicas até segunda ordem**.

É preciso pensar em estratégias tanto do IPPUL, como órgão que coordena os debates, como das associações de moradores e entidades representativas, para permitir que as decisões possam ser coletivas e presenciais, sempre de acordo com as limitações impostas pela atual crise sanitária.

Sem mais,

Atenciosamente

Wilson Basdão

Maria Cecilia Loures

Representantes da Associação de Moradores do Vale dos Tucanos
Grupo de Acompanhamento – Revisão das Leis Complementares
Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028

Rubens Ventura
Associação de Moradores do Vale dos Tucanos
Presidente

3.4.3. ONGs

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE

(X) CONTRARIAMENTE

( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____
_____
_____ à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia. Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina, 22 de Maio de 2020.

CAROLINA HITOMI GHARIB

ONG SOS VIDA ANIMAL

CPF 954.045.039-04

RG 6350831-4 / PR

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "Gustavo Góes" <[illegible]>
De:
Para: "Plano Diretor" <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Data: 25/05/2020 17:27
Assunto: Re: Documentos para a reunião de Coordenação - Revisão Leis Específicas do PDML

Olá,

Tive um problema com a impressora e não consegui resolver até o momento.

Envio abaixo minha opção ao termo de concordância.

- - -

Gustavo Góes
Gestor Ambiental
(43) 99957-1202

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE
(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE:

1 - Sejam ofertadas condições para encontros presenciais, respeitados os cuidados sanitários necessários, para quem necessite ou prefira por assim se reunir.

2 – Seja feita uma avaliação da eficácia das medidas adaptativas a fim de se verificar o grau de sucesso de participação para continuar ou não com o método ou então implementar novas melhorias para oportunizar a participação efetiva.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Londrina, 22 de maio de 2020

_____
Cleber Gustavo de Góes
CPF 00650787994

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, a ONG VIZINHO SOLIDÁRIO se manifesta:

(X) CONTRARIAMENTE

Com muito respeito a todos os envolvidos e ao trabalho em Excelência do IPPUL a resposta foi "Contrariamente" vez que diante da finalidade principal (processo participativo amplo, efetivo e democrático) devemos atentar para assegurar o cumprimento de 03 princípios: representatividade, diversidade e pluralidade da participação, constitucionalmente garantidos. E tal resposta foi em respeito ao acima consignado e zelo pelo trabalho que vem sendo desenvolvido para que nenhuma situação obste o que já foi e que seja feito.

A proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia. Gostaria de apresentar a seguinte sugestão, que neste período fossem criados materiais, aulas de capacitação para o grupo de acompanhamento, já que esse material discutido é complexo, técnico e de fundamental importância para o município, assim o processo não ficaria parado, apenas seguiria de forma diferente, até que possamos retornar as reuniões presenciais.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina,22 de maio de 2020.

Gabriela Luzzi Carneiro da Fontoura
RG -5.334.102-10



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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

(x) FAVORAVELMENTE
( ) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina, _14__ de _maio_____ de 2020

Ediberto de Araújo Ávila
RG 6910596-3
CPF 021441379-94

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE

(X) CONTRARIAMENTE

( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____

_____

_____ à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia. Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina, 22 de Maio de 2020.

CAROLINA HITOMI GHARIB

ONG SOS VIDA ANIMAL

CPF 954.045.039-04

RG 6350831-4 / PR

3.4.4. Sindicato dos Empresários

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
(X) CONTRARIAMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: _____

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:
Por ser um assunto tão sério acho inadequado ser por video conferência

Londrina, 14 de Maio de 2020

Nome completo: Allan Gomes Guimarães
RG/CPF 833.813.688-34 / 4.106.746-2

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

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE
( ) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE
(X) CONTRARIAMENTE, DESDE QUE:

Prezados senhores, boa tarde. Estamos passando por um momento delicado no qual se faz necessário, por um período ainda indefinido, manter o Distanciamento Social Seletivo (DSS). Temos plena consciência de que a revisão da Lei Geral do Plano Diretor e das leis complementares é imprescindível para o desenvolvimento de Londrina, e agora mais do que nunca. Nesse sentido, salientamos que a participação popular de forma válida é requisito indispensável nesse complexo processo de discussão legislativa e que os debates acerca da Lei Geral e, principalmente, das Leis complementares são particularmente técnicos, motivo pelo qual precisamos ter cautela em realizar toda essa etapa de forma virtual. Trazidas tais considerações, nesse momento nos manifestamos contrários à proposta do IPPUL, pois entendemos que não é possível realizar todos os debates/reuniões/audiências com a adoção da forma não presencial e uso de comunicação em ambientes virtuais, motivo pelo qual solicitamos mais discussões sobre o assunto.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões:

Londrina, 15 de maio de 2020.

Nome completo:
RG/CPF

Obs. Documento recebido por e-mail de Ana Bárbara de Toledo Lourenço Jorge - SINDUSCON

3.4.5. Sindicato dos Trabalhadores

PLANO DIRETOR — Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PDML 2018-2028)

TERMO DE CONCORDÂNCIA

Considerando as medidas adotadas para o enfrentamento da pandemia do COVID-19 e a necessidade de isolamento e distanciamento social e, no intuito de reduzir as aglomerações, na condição de representante do Grupo de Acompanhamento da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, me manifesto/nos manifestamos:

( ) FAVORAVELMENTE

( ) CONTRARIAMENTE

(X) FAVORAVELMENTE, DESDE QUE: sejam garantidos mecanismos para a participação popular, notadamente daqueles que não têm acesso adequado aos canais previstos seja por restrições de acesso à internet ou por falta de intimidade com as ferramentas utilizadas. Neste sentido, apresentamos em documento anexo propostas para viabilizar a continuidade dos trabalhos mediante os aperfeiçoamentos necessários. Por fim, entendemos que é fundamental segmentar a discussão em diferentes momentos para operacionalizar os debates acerca da continuidade das oficinas da revisão das leis específicas do plano diretor para o grupo de acompanhamento e a equipe técnica municipal, e, a operacionalização de audiências públicas para o Plano de Mobilidade Urbana, as quais a *priori* somos contrários e sugerimos a supressão do art. 2º do decreto apresentado.

à proposta do IPPUL sobre a adoção de reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Como contribuição, apresentamos as seguintes sugestões. 1) CRIAÇÃO DE CANAIS DE ESCUTA; 2) CRIAÇÃO DE FERRAMENTAS ADEQUADAS PARA A DISCUSSÃO E AUXILIO PARA A UTILIZAÇÃO DAS PLATAFORMAS ONLINE; 3) GARANTIA DO ACESSO AOS INSTRUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A PARTICIPAÇÃO; 4) ELABORAÇÃO DE MATERIAL DIDÁTICO SOBRE OS TERMOS TÉCNICOS UTILIZADOS NAS OFICINAS; 5) MANUTENÇÃO DO CRONOGRAMA PREVISTO PARA AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (2021) COM POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE ACORDO COM AS NECESSIDADES FUTURAS 6) READEQUAÇÃO DOS PRAZOS, as quais encontram-se descritas no anexo I deste documento.

Londrina, 22 de maio de 2020

Nome completo: LUCIANA DE MELLO BATTINI/ ASSOCIAÇÃO DOS GEOGRAFOS BRASILEIROS
RG/CPF: 10.721.168-3 / 103.515.209-61

Observação: Idem Anexo 1 apresentado anteriormente

3.5. Consultas realizadas com o GA

Tendo em vista alguns apontamentos referidos no *Chat* da plataforma WebConf pelo GA, ficou demonstrada preocupação do grupo sobre a acessibilidade de todos os membros ao novo formato virtual. Realizou-se, então, consulta por meio de contato telefônico[1] para verificar diretamente com os representantes de todos os segmentos se teriam meios disponíveis para o acesso e realização das atividades por meio virtual, ou seja, computador ou celular com acesso à internet. Tal consulta resultou nos seguintes dados:

Quadro 3 - Resultado da consulta sobre o acesso à internet

Segmento	Acesso à internet			
	Possuem acesso	Não possuem acesso	Não foi possível contatar	Total
Movimentos Populares	12	1	4	17
Entidades Sindicais de Trabalhadores	3	-	3	6
Entidades Sindicais de Empresários	4	-	1	5
Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	4	-	-	4
ONGs	4	-	-	4
Conselhos Municipais	12	-	2	14
TOTAL	39	1	10	**50**

Fonte: GA. Org. IPPUL

Importante salientar, conforme pode ser visualizado no quadro da figura anterior que não foi possível contatar algumas pessoas, mesmo tendo sido realizadas várias tentativas, inclusive encaminhando e-mail aos mesmos solicitando a atualização de números de telefones.

Oportunamente também foi realizado uma consulta via e-mail com o GA para saber sobre qual o horário que os membros considerariam mais adequado caso fosse realizado novo evento virtual, tendo em vista que no horário das 18:30 horas, conforme realizada a reunião de Coordenação, alguns membros reclamaram que o sinal de internet estava ruim pela sobrecarga da rede naquele horário.

Ressalta-se que muitos membros não se manifestaram quanto a esta consulta. Outros se manifestaram favoráveis a dois ou mais horários. Neste sentido foram consideradas as manifestações (votos) que cada horário recebeu, e não o número de membros que encaminhou sugestões. O resultado desta consulta pode ser verificado na figura a seguir.

[1] Realizadas ligações telefônicas para os membros titulares do GA entre os dias 25 e 29 de maio de 2020.

Quadro 4 - Tabulação de horários de preferência para realização de reuniões

Segmentos	Tabulação de preferência de horários			
	16:30	17:30	18:30	Outros
Conselhos Municipais	3	3	4	0
Movimentos Populares	1	1	1	3
Entidades Sindicais de Trabalhadores	0	0	0	0
Entidades Sindicais de Empresários	1	0	0	0
Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	1	0	0	0
ONGs	0	0	1	0
Total	6	4	6	3

Fonte: GA. Org. IPPUL

A partir das informações recebidas foi editada minuta do decreto previamente encaminhada ao GA (como abordado na reunião de Coordenação) considerando as observações recebidas pelo GA e dado os devidos encaminhamentos junto à Secretaria Municipal de Governo para proceder os tramites legais, resultando a no Decreto 681 de 05 de junho de 2020 (Anexo 02), publicado no Jornal Oficial 4090. Este legitima a continuidade do processo de revisão das Leis Específicas do PDML pelo formato virtual enquanto persistir as normas restritivas de aglomerações de pessoas como medidas essenciais no enfrentamento da pandemia do COVID-19.

4. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 3 – OCUPAÇÃO DO SOLO

Considerando as informações já apresentadas, a Equipe de Coordenação do Processo de Revisão do PDML 2018-2028, com base nas análises das proposições do GA, das consultas realizadas e considerando a necessidade de dar continuidade ao processo de revisão, resguardando a participação popular, decidiu em realizar a 3ª Oficina de Qualificação – Ocupação do Solo, seguindo o formato virtual.

A decisão pela realização da Oficina 3 foi encaminhada por e-mail ao GA em 02/06/2020, conforme pode ser verificado na figura a seguir. Neste foi salientado que se definiu em realizar a Oficina 3 no horário da 17:00 horas por ser intermediário entre os horários mais votados, ou seja o das 16:30 e das 18:30 horas. Também foi dado transparência ao Grupo de Acompanhamento que as definições da equipe de coordenação levaram em consideração as manifestações dos membros, conforme consultas evidenciadas no capítulo anterior deste relatório.

Figura 18 - E-mail encaminhado ao GA informando ao GA anterior a Oficina de Qualificação 3

Plano Diretor

De: Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Enviado em: terça-feira, 2 de junho de 2020 12:21
Para: 'plano.diretor@londrina.pr.gov.br'
Assunto: Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo dia 05/06/2020
Anexos: Manual_ Oficinas Online_GA..docx

Boa tarde,

Conforme contato telefônico realizado com membros do GA, foi verificado com os mesmos sobre a possibilidade de acesso a computadores ou celulares conectados a internet, e obtivemos o seguinte resultado:

Segmento	Acesso à internet*			
	Possuem acesso	Não possuem acesso	Não foi possível contatar	Total
Movimentos Populares	12	1	4	17
Entidades Sindicais de Trabalhadores	3	-	3	6
Entidades Sindicais de Empresários	4	-	1	5
Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	4	-	-	4
ONGs	4	-	-	4
Conselhos Municipais	12	-	2	14
TOTAL	39	1	10	50

Realizado também consulta com o GA sobre o horário mais adequando para a realização de atividade relacionadas ao processo de revisão:

Entidades	16:30	17:30	18:30	Outro
Conselhos	3	3	4	0
Movimentos Populares	1	1	1	3
Sindicato dos Trabalhadores	0	0	0	0
Sindicato dos Empresários	1	0	0	0
Ent. Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa	1	0	0	0
ONGs	0	0	1	0
Total	**6**	**4**	**6**	**3**

Face ao exposto, informamos que a Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo - ocorrerá no dia **05/06/2020 às 17:00** horas **no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina.** O horário foi definido em funçã ser intermediário entre as opções mais votadas.

Salientamos ainda que no intuito de proporcionar meios para que todos possam participar da Oficina, ofertadas **20 vagas** para participação em modo presencial, especialmente para aqueles que não possuirem condições de acesso a plataforma digital. Neste sentido, solicitamos aos membros do GA que necessitarem de participação presencial, que se **manifestem impreterivelmente até o dia 04/06/2020.**

Observação: os materiais da Oficina de Qualificação 3 serão disponibilizados no dia do evento (05/06/2020). Segue anexo o roteiro com orientações que visam melhorar a comunicação durante a Oficina. Por gentileza, leiam atentamente o conteúdo do material.

1

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Atendendo a solicitação elencada como ressalva no termo de concordância encaminhado por alguns membros do GA, o IPPUL elaborou um roteiro objetivando dar esclarecimentos e informações básicas, facilitando assim o acesso e a participação no evento. O tutorial foi encaminhado no e-mail apresentado na figura anterior, e seu conteúdo pode ser visualizado a seguir.

Figura 19 - Tutorial para participação nas Oficinas não presenciais

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

Tutorial – Participação nas Oficinas não presenciais - Processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina

Informações Gerais.

A) As oficinas serão realizadas através da plataforma **WebConf**.

NÃO É NECESSÁRIO BAIXAR NENHUM PROGRAMA (DOWNLOAD) E;

NÃO É NECESSÁRIO TER CONTA (LOGIN) NO WEBCONF

B) Para acessar a plataforma deverão ser utilizados computadores com acesso à internet que disponham de webcam e/ou microfone ou celulares, desde que estes utilizem navegadores como FIREFOX ou CHROME.

RECOMENDAMOS A UTILIZAÇÃO DE FONE DE OUVIDO PLUGADO AO COMPUTADOR OU NOTEBOOK PARA EVITAR ECO NO MICROFONE

C) As oficinas são destinadas aos membros do Grupo de Acompanhamento (GA), da Equipe Técnica Municipal (ETM) e do Grupo de Cooperação Técnica (GCT), conforme definido do Decreto Municipal 591/2020, os quais farão a disseminação dos materiais e discussões e a mobilização com seus representados (comunidade), como também receberão suas contribuições e sugestões, conforme informado na Audiência Pública de 07/02/2020.

A PARTICIPAÇÃO DE TERCEIROS SERÁ CONDICIONA A DISPONIBILIDADE DE VAGAS E A ANUÊNCIA PRÉVIA.

OS NÃO MEMBROS DO GA, ETM E GCT, CASO AUTORIZADOS, PARTICIPARÃO NA CONDIÇÃO DE OBSERVADORES (SEM DIREITO A FALA).

Passo a passo:

1) A Coordenação enviará um e-mail aos membros do GA e da ETM com a data e horário da reunião e com um **link** para a plataforma.

2) Na data e um pouco antes do horário marcado você deverá clicar do **link** que lhe foi enviado. O link lhe encaminhará automaticamente à plataforma Webconf.

3) Ao chegar na plataforma você deverá se identificar e indicar a entidade que representa NOME / ENTIDADE (exemplo: Ana / IPPUL).

4) Com base na sua identificação a Coordenação lhe concederá acesso à sala virtual.

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

5) Ao entrar na sala virtual você deverá habilitar sua câmera (webcam) para que possa ser visto pelos outros membros durante a reunião. Caso o computador utilizado não tenha câmera, você poderá habilitar a câmera do seu celular, conforme manual anexo a este informativo;

6) Você também deverá desligar seu microfone para reduzir os ruídos e assistir a apresentação preliminar das informações da Oficina a ser feita pelo IPPUL. Caso seu computador não possua microfone, você também poderá utilizar o microfone do celular, conforme manual anexo;

7) Após a apresentação preliminar e durante o restante da oficina você poderá solicitar a fala para questionamentos, sugestões, encaminhamentos, etc. Para tanto basta religar o microfone dizer PALAVRA, SEU NOME e SUA ENTIDADE (exemplo: PALAVRA, Ana / IPPUL).

VOCÊ TAMBÉM PODERÁ SE INSCREVER NO CHAT DA PLATAFORMA.

DA MESMA FORMA QUE NAS REUNIÕES PRESENCIAIS SERÁ RESPEITADA A ORDEM DE INSCRIÇÃO PARA A FALA.

O MEDIADOR IRÁ CHAMAR SEU NOME E LHE CONCEDER A PALAVRA. ATÉ QUE ISSO OCORRA MANTENHA SEU MICROFONE DESLIGADO.

APÓS SUA INTERVENÇÃO, DESLIGUE O MICROFONE.

8) Ao final da oficina basta "deslogar" (log out/sair).

LEMBRE-SE OS MEMBROS DO GA E DA ETM SÃO OS RESPONSÁVEIS POR MOBILIZAR SEUS REPRESENTADOS E REALIZAR DISCUSSÕES ACERCA DO TEMA PROPOSTO. A PARTIR DESTAS DISCUSSÕES, O MATERIAL PRODUZIDO DEVERÁ SER ENCAMINHADO PARA O IPPUL, PARA SER INCORPORADO AS ANÁLISES TÉCNICAS.

Observação: Os materiais referentes a Oficina serão encaminhados:

- ✓ Por e-mail ao GA, com os subsídios necessários para discussões e construção de propostas entre seus grupos;
- ✓ Por e-mail ao GCT e via processo SEI para os representantes da ETM, como subsídios para contribuições técnicas.

Informações adicionais:

I) Caso você seja desconectado (queda de sinal de internet, por exemplo), basta clicar novamente no link, proceder sua apresentação (NOME/ENTIDADE) e seu acesso à sala será permitido novamente.

II) Caso esteja tendo problemas técnicos imediatamente antes e durante a oficina você poderá acionar o suporte através do SUPORTE TÉCNICO pelo telefone: **996577689 (número de contato exclusivo para dúvidas técnicas referente a Oficina).**

O SUPORTE TÉCNICO NÃO É RESPONSÁVEL PELO SEU HARDWARE E SOFTWARE DE SUA MÁQUINA (COMPUTADOR/CELULAR) LIMITANDO-SE A RESOLVER PROBLEMAS DA PLATAFORMA E/OU DÚVIDAS TÉCNICAS.

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

III) A Coordenação não consegue disponibilizar a plataforma para reuniões que não sejam promovidas por ela.

PARA SE REUNIR COM SEUS REPRESENTADOS OU PARA REUNIÕES ISOLADAS ENTRE OS MEMBROS DO GA VOCÊ PODERÁ UTILIZAR FERRAMENTAS GRATUITA, COMO POR EXEMPLO O ZOOM, O GOOGLE HANGOUTS MEET, SKYPE, SLACK, ENTRE OUTROS.

IV) As Oficinas serão gravadas. As gravações serão consideradas ATAS e serão publicitadas.

Anexo - Como Usar o celular com Web Cam e Microfone (Andoid)

1) Instalar o aplicativo DroidCam no celular (utilizando o google play store)



Recomendamos a utilização de fone de ouvido plugado ao computador ou notebook para evitar eco no microfone do celular

2) Baixar o aplicativo www.dev47apps.com



Após instalado o DroidCam no celular e no PC você deve seguir os seguintes passos

1) Inicie o aplicativo no seu celular





pressione "entendido"

Ainda antecedendo os eventos da Oficina, foi encaminhado e-mail ao GA novamente com a apresentação, assim como a planilha a ser analisada e preenchida pelo GA e seus representados.

Figura 20 - E-mail encaminhado ao GA com a apresentação e planilha da Oficina de Qualificação 3



sex 05/06/2020 13:58

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Apresentação e Planilha da Oficina 3

Para 'plano.diretor@londrina.pr.gov.br'

Cc 'ana.galinari@londrina.pr.gov.br'; 'ziober.denise@gmail.com'; 'denise.ziober@londrina.pr.gov.br'

Cco

Você encaminhou esta mensagem em 05/06/2020 14:08.

OFICINA 3 - OCUPACAO DO SOLO.pdf 3 MB

QUALIFICACAO 3 - OCUPACAO DO SOLO.xlsx 4 MB

Boa tarde,

Segue a apresentação e a planilha referentes a Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo, a qual ocorrerá na data de hoje - **05/06/2020 às 17:00** horas **no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina.**

Salientamos que estaremos encaminhando o link de acesso a sala de reunião virtual com uma hora de antecedência. Em breve também encaminharemos diversos materiais de subsídios da Oficina 3.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Com uma hora de antecedência ao horário marcado para o início da Oficina 3 foi encaminhado ao GA o link de acesso a sala de reunião virtual.

Em vista de possibilitar a participação dos membros do GA que eventualmente tenham dificuldades de acesso aos meios digitais e, considerando ainda as definições do Decreto 681/2020 e a capacidade do auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, foram oferecidas 20 vagas para participação presencial na Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo.

Foi solicitado aos membros do GA que que realizassem inscrições por e-mail até o dia 04/06/2020 para que, assim, a Equipe de Coordenação pudesse ter ciência e controle quanto a aglomeração de pessoas. O IPPUL recebeu 5 inscrições, o que ratificou que a maioria dos membros tem a possibilidade de participação pelo formato virtual. Foram recebidos também 2 e-mails de pessoas que justificaram impossibilidade de participação por motivo de trabalho naquele momento.

Também foi encaminhado e-mail a Equipe Técnica Municipal informando que o evento iria priorizar o repasse de informações para o Grupo de Acompanhamento, sendo que as informações para a ETM iriam ser encaminhadas em outro momento. Buscou-se com esta decisão oferecer condições para que a plataforma não se sobrecarregasse e pudesse haver melhores condições de comunicação entre a equipe de coordenação e o GA. O e-mail encaminhado a ETM especificando esta definição da coordenação pode ser visualizado na figura a seguir.

Figura 21 - E-mail encaminhado à ETM

Plano Diretor

De: Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Enviado em: terça-feira, 2 de junho de 2020 13:31
Para: 'plano.diretor@londrina.pr.gov.br'
Assunto: ENC: Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo dia 05/06/2020
Anexos: Manual_ Oficinas Online_GA.pdf

De: Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Enviada em: terça-feira, 2 de junho de 2020 12:44
Para: 'ana.galinari@londrina.pr.gov.br' <ana.galinari@londrina.pr.gov.br>
Assunto: Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo dia 05/06/2020

Boa tarde,

Conforme e-mail infra, foi encaminhado ao GA do processo de revisão do PML o comunicado que a Oficina de Qualificação 3 ocorrerá na próxima sexta-feira, dia 05/06/2020. A mesma será por meio virtual e presencial (com acesso controlado).

Ressaltamos, no entanto, que em função do número de participantes na sala de reuniões do WebConf, plataforma disponibilizada pela PML, **iremos realizar as atividades da Oficina de Qualificação 3 com a ETM em um momento posterior**, assim como disponibilizaremos todo material desta Oficina no processo SEI 84.001216/2020-61. Salientamos ainda a ETM que podem anexar neste processo todo material já produzido relacionados às Oficinas 1 e 2, para assim avançarmos nas análise técnicas sobre os temas da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Certos da compreensão de todos, manifestamos nossos agradecimentos.

De: Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Enviada em: terça-feira, 2 de junho de 2020 12:21
Para: 'plano.diretor@londrina.pr.gov.br' <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Assunto: Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo dia 05/06/2020

Boa tarde,

Conforme contato telefônico realizado com membros do GA, foi verificado com os mesmos sobre a possibilidade de acesso a computadores ou celulares conectados a internet, e obtivemos o seguinte resultado:

Segmento	Acesso à internet*			
	Possuem acesso	Não possuem acesso	Não foi possível contatar	Total
Movimentos Populares	12	1	4	17
Entidades Sindicais de Trabalhadores	3	-	3	6
Entidades Sindicais de Empresários	4	-	1	5
Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	4	-	-	4
ONGs	4	-	-	4
Conselhos Municipais	12	-	2	14
TOTAL	39	1	10	50

Realizado também consulta com o GA sobre o horário mais adequando para a realização de atividades relacionadas ao processo de revisão:

Entidades	16:30	17:30	18:30	Outro
Conselhos	3	3	4	0
Movimentos Populares	1	1	1	3
Sindicato dos Trabalhadores	0	0	0	0
Sindicato dos Empresários	1	0	0	0
Ent. Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa	1	0	0	0
ONGs	0	0	1	0
Total	**6**	**4**	**6**	**3**

Face ao exposto, informamos que a Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo - ocorrerá no dia **05/06/2020 às 17:00 horas no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina.** O horário foi definido em função de ser intermediário entre as opções mais votadas.

Salientamos ainda que no intuito de proporcionar meios para que todos possam participar da Oficina, serão ofertadas **20 vagas** para participação em modo presencial, especialmente para aqueles que não possuírem condições de acesso a plataforma digital. Neste sentido, solicitamos aos membros do GA que necessitarem de participação presencial, que se **manifestem impreterivelmente até o dia 04/06/2020.**

Observação: os materiais da Oficina de Qualificação 3 serão disponibilizados no dia do evento (05/06/2020). Segue anexo o roteiro com orientações que visam melhorar a comunicação durante a Oficina. Por gentileza, leiam atentamente o conteúdo do material.

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

4.1. Atividades da Oficina de Qualificação 3

A Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo encerrou o ciclo de oficinas referentes a revisão da Lei 12.236/2015 – Lei de Uso e Ocupação do Solo. Nesta foi evidenciada a identificação de áreas com potencial de adensamento; a identificação de áreas com restrições à verticalização e a simulação de adensamentos, tipologias e infraestrutura. O conteúdo completo da Oficina pode ser verificado na apresentação, conforme a figura a seguir.

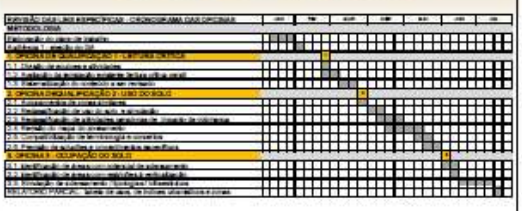
Figura 22 - Apresentação da Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo





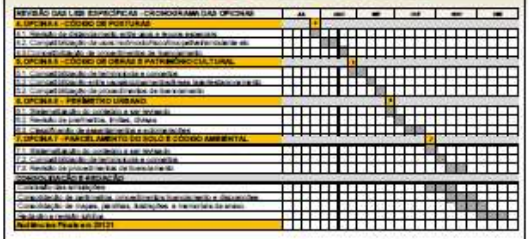
Oficina de Qualificação 3

Cronograma 1º Semestre - REVISADO



Oficina de Qualificação 3

Cronograma 2º Semestre - REVISADO



Oficina de Qualificação 3

TEMA
Ocupação do Solo

PAUTA:
1. Entrega do material das Oficinas 1 e 2

2. Conceitos iniciais sobre ocupação do solo

3. Propostas para ocupação do solo

4. Agrupamento de zonas similares – proposta do IPPUL

Oficina de Qualificação 3

PAUTA 1
Entrega do material das Oficinas 1 e 2

ATIVIDADES do GA e ETM:
Relatar tentativas e dificuldades

GA: enviar as planilhas pelo plano.diretor@londrina.pr.gov.br

Prazo: esgotado – enviar com urgência
enviar mais de 1 planilha por segmento em caso de dificuldade
nomear os arquivos com identificação do segmento ou entidade

ETM: enviar arquivos pelo SEI

ATIVIDADES do IPPUL COMPROMETIDAS PELA FALTA DOS RESULTADOS:
- *agrupamento de zonas similares com foco no uso do solo;*
- *mapeamento de zonas segundo agrupamento*

Oficina de Qualificação 3

PAUTA 1
Entrega do material das Oficinas pelos conselhos, movimentos populares e sindicatos de trabalhadores





Oficina de Qualificação 3

PAUTA 2
Conceitos iniciais sobre ocupação do solo

- *Data mínima ou Lote mínimo*
- *Unidade Autônoma*
- *Taxa de ocupação*
- *Coeficiente de aproveitamento*
- *Número máximo de Pavimentos ou Gabarito de altura*

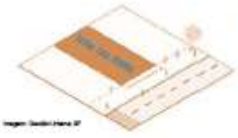
} *Potencial construtivo*

- *Densidade demográfica*
- *Tipologias ou tipologia residencial*

Oficina de Qualificação 3

LOTE MÍNIMO ou DATA MÍNIMA (DM)

- *O lote é a unidade mínima do loteamento, ou seja, do parcelamento do solo na área urbana;*
- *A LUOS atual define o lote como data;*
- *O tamanho do lote varia conforme a zona onde se situa, atendendo à densidade prevista para cada zoneamento;*
- *A lei federal determina que a área mínima do lote deve ser 125m².*



Na LUOS atual, o lote mínimo é:
- *250m² para residência isolada*
- *125m² para residência geminada*

Oficina de Qualificação 3

UNIDADE AUTÔNOMA (UA)

- *A unidade autônoma é a unidade imobiliária privativa destinada à edificação dentro de um condomínio horizontal*
- *Na LUOS atual, o tamanho da unidade autônoma varia conforme o zoneamento.*

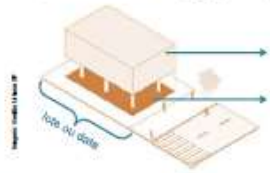




Oficina de Qualificação 3

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

- A taxa de ocupação é a área máxima da superfície do lote que pode ser ocupada pela edificação;
- Ela serve para equilibrar a quantidade de espaço construído e espaço livre dentro do lote, garantindo o conforto ambiental das edificações;
- Quanto maior a taxa de ocupação, maior o potencial construtivo do lote.



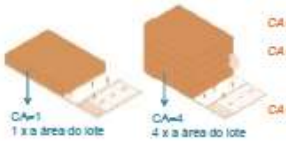
Oficina de Qualificação 3

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

- O coeficiente de aproveitamento expressa a quantidade de área construída permitida de acordo com o tamanho do lote;

Área a construir = CA x área do terreno

- Ele serve para estimar a quantidade de habitantes que cada zona pode conter.
- Quanto maior o coeficiente de aproveitamento, maior o potencial construtivo do lote.



CA básico = potencial construtivo gratuito

CA máximo = pode ser atingido por meio da outorga onerosa e não pode ser ultrapassado

CA mínimo = acaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado

Oficina de Qualificação 3

NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS ou GABARITO DE ALTURA

- O gabarito é a altura máxima permitida para as edificações em determinada zona;
- É calculado pela distância entre o pavimento térreo e o nível da cobertura;
- Ele serve para controle do espaço aéreo, do conforto ambiental, da densidade demográfica



Oficina de Qualificação 3

DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Densidade Demográfica é a relação entre a população e uma determinada área.

Densidade = quantidade de habitantes / hectare

1 hectare = 10.000 m²

10.000 m² - uma quadra da região central de Londrina



Art. 3º da LUOS vigente
Baixa densidade : até 100 hab./ha
Média densidade : de 101 a 400 hab./ha
Alta densidade : acima de 400 hab./ha

Oficina 3

Densidades maiores são associadas ao desenvolvimento sustentável:

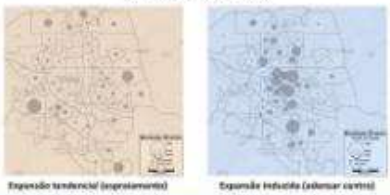
- melhor aproveitamento da infraestrutura existente;
- favorece o comércio e serviço de bairro;
- reduzem a necessidade de deslocamento;
- reduz a necessidade de expansão da infraestrutura para áreas periféricas;
- 250 - 500 hab./ha densidades econômicas



Oficina de Qualificação 3

O crescimento vem sendo mais acentuado nas franjas do município, mas esta tendência precisa ser revertida

Com o espraiamento, aumenta a distância dos deslocamentos



O custo social estimado da expansão desorganizada chega aos 30 milhões de reais por ano, isto sem considerar custos de infraestrutura de transportes, saneamento, etc. Este valor é suficiente para realizar diversas obras ou programas previstos pelo Plano.

PLANEJA LONDRINA

Oficina de Qualificação 3

TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS

Residencial Unifamiliar:
- Aproximadamente 78 hab/ha

Residencial Agrupado:
- Aproximadamente 156 hab/ha



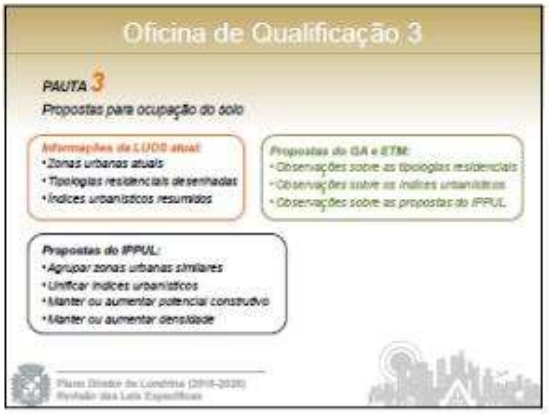
Oficina de Qualificação 3

TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS

Residencial Multifamiliar Horizontal:
- Aproximadamente 171 hab/ha



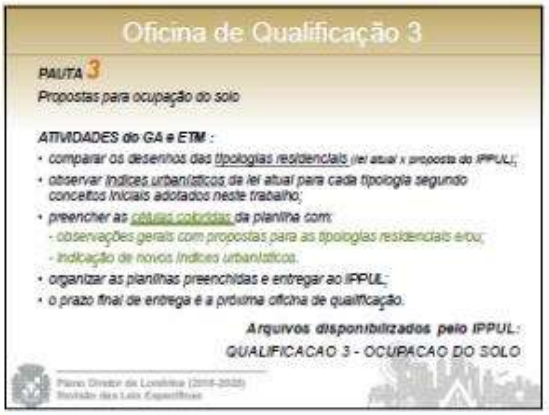

Oficina de Qualificação 3
TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS
Residencial Multifamiliar Vertical
(mais de 16 pavimentos)
- Até 1800 hab/ha
Residencial Multifamiliar Vertical
(térreo + 3 pavimentos):
- Aproximadamente 480 hab/ha
Uso Misto = térreo comercial + pav. residenciais


Oficina de Qualificação 3
PAUTA 3
Propostas para ocupação do solo
Informações da LUOS atual:
• Zonas urbanas atuais
• Tipologias residenciais desenhadas
• Índices urbanísticos resumidos
Propostas do GA e ETM:
• Observações sobre as tipologias residenciais
• Observações sobre os índices urbanísticos
• Observações sobre as propostas do IPPUL
Propostas do IPPUL:
• Agrupar zonas urbanas similares
• Unificar índices urbanísticos
• Manter ou aumentar potencial construtivo
• Manter ou aumentar densidade

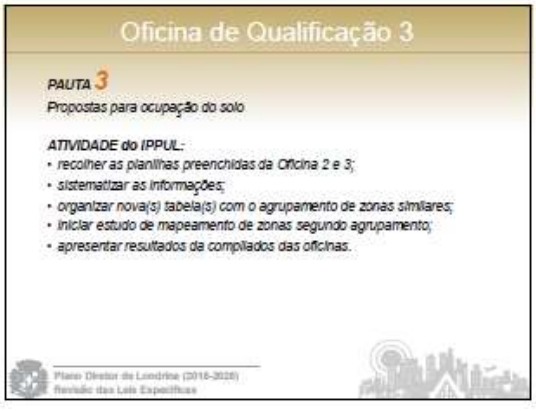

Oficina de Qualificação 3
Apresentação da planilha
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
Residencial baixa densidade
Residencial média densidade
Residencial alta densidade
Comercial Centro
Comercial alta densidade
Comercial baixa densidade
Industrial


Oficina de Qualificação 3
Apresentação da planilha: exemplo 1
Residencial baixa densidade
Tipologias propostas pelo IPPUL

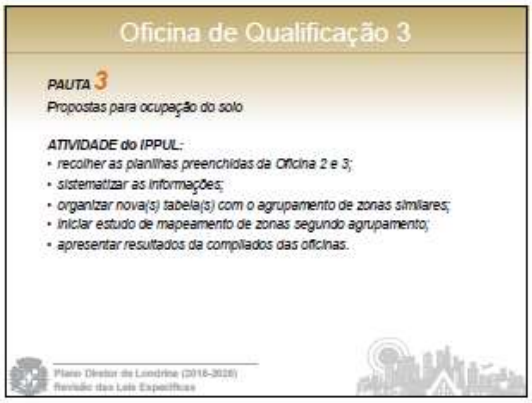

Oficina de Qualificação 3
Apresentação da planilha: mapa interativo
PLANO DIRETOR
ATENÇÃO: as zonas atuais são as principais referências para nossos estudos mas, seus limites podem sofrer alterações ao final da revisão da LUOS


Oficina de Qualificação 3
PAUTA 3
Propostas para ocupação do solo
ATIVIDADES do GA e ETM :
• comparar os desenhos das tipologias residenciais (lei atual x proposta do IPPUL);
• observar índices urbanísticos da lei atual para cada tipologia segundo conceitos iniciais adotados neste trabalho;
• preencher as células coloridas da planilha com:
- observações gerais com propostas para as tipologias residenciais e/ou;
- indicação de novos índices urbanísticos.
• organizar as planilhas preenchidas e entregar ao IPPUL;
• o prazo final de entrega é a próxima oficina de qualificação.
Arquivos disponibilizados pelo IPPUL:
QUALIFICACAO 3 - OCUPACAO DO SOLO


Oficina de Qualificação 3
Apresentação da planilha: exemplo 2
3 zonas atuais
1 nova zona

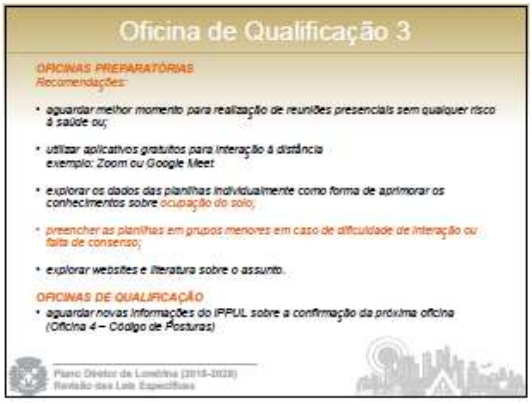

Oficina de Qualificação 3
PAUTA 3
Propostas para ocupação do solo
ATIVIDADE do IPPUL:
• recolher as planilhas preenchidas da Oficina 2 e 3;
• sistematizar as informações;
• organizar nova(s) tabela(s) com o agrupamento de zonas similares;
• iniciar estudo de mapeamento de zonas segundo agrupamento;
• apresentar resultados da compilados das oficinas.

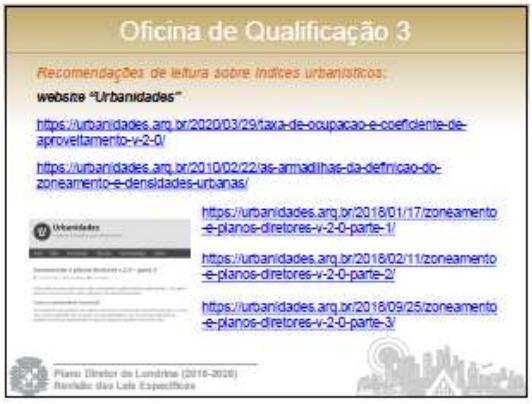

Oficina de Qualificação 3
Apresentação da planilha: exemplo 2
3 zonas atuais
1 nova zona
acesso ao mapa


Oficina de Qualificação 3
PAUTA 3
Propostas para ocupação do solo
ATIVIDADE do IPPUL:
• recolher as planilhas preenchidas da Oficina 2 e 3;
• sistematizar as informações;
• organizar nova(s) tabela(s) com o agrupamento de zonas similares;
• iniciar estudo de mapeamento de zonas segundo agrupamento;
• apresentar resultados da compilados das oficinas.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 3
PAUTA 4
Agrupamento de zonas similares – Proposta do IPPUL
BAIXA DENSIDADE
MÉDIA DENSIDADE
ALTA DENSIDADE
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 3
Unificar as 5 zonas em apenas 1
Unificar índices urbanísticos
ALTA DENSIDADE
nome sugerido:
ZUM-A
Zona de Uso Misto de alta Densidade
Lote Mínimo (LM) =
Taxa de Ocupação (TO) =
Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo (CA bás) =
Manter o alto potencial construtivo
Manter a alta densidade
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 3
OFICINAS PREPARATÓRIAS
Recomendações:
• aguardar melhor momento para realização de reuniões presenciais sem qualquer risco à saúde ou;
• utilizar aplicativos gratuitos para interação à distância exemplo: Zoom ou Google Meet
• explorar os dados das planilhas individualmente como forma de aprimorar os conhecimentos sobre ocupação do solo;
• preencher as planilhas em grupos menores em caso de dificuldade de interação ou falta de consenso;
• explorar websites e literatura sobre o assunto.
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO
• aguardar novas informações do IPPUL sobre a confirmação da próxima oficina (Oficina 4 – Código de Posturas)
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 3
Recomendações de leitura sobre índices urbanísticos:
website "Urbanidades"
https://urbanidades.arq.br/2020/03/29/taxa-de-ocupacao-e-coeficiente-de-aproveitamento-v-2-0/
https://urbanidades.arq.br/2010/02/22/as-armadilhas-da-definicao-do-zoneamento-e-densidades-urbanas/
https://urbanidades.arq.br/2018/01/17/zoneamento-e-planos-diretores-v-2-0-parte-1/
https://urbanidades.arq.br/2018/02/11/zoneamento-e-planos-diretores-v-2-0-parte-2/
https://urbanidades.arq.br/2018/09/25/zoneamento-e-planos-diretores-v-2-0-parte-3/
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 3
Agradecimentos especiais aos servidores do IPPUL que colaboraram diretamente na confecção de materiais e organização das Oficinas sobre a LUOS:
Diretoria de Planejamento Urbano
Gerência de Pesquisa e Plano Diretor
Maria Eunice Garcia
Bruno Mendes
Gerência de Instrumentos Urbanísticos
Jefferson Callegari
Carina Barros
Gerência de Planejamento Físico-territorial
Caroline Benek
Vinicius Gomes
Juliana Carneiro
Diretoria de Projetos
Amanda Salvioni Sisti
Kaio Suzuki
Ana Luiza Miller
Diretoria Administrativa
Débora Patrícia Antônio
Gustavo Lima Barbosa
Agradecimentos aos demais servidores e estagiários do IPPUL que colaboraram direta ou indiretamente
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Oficina de Qualificação 2
CONTATO DO GA
dúvidas: plano.diretor@londrina.pr.gov.br
CONTATO DA ETM
coordenadores de cada Grupo
(via GD)
CONTATO GERAL DO PDML
Gerência de Pesquisa e Plano Diretor
plano.diretor@londrina.pr.gov.br
3372-6412
http://ippul.londrina.pr.gov.br é a principal referência de informações
BOM TRABALHO!
Cuidem-se e sejam solidários!
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

Fonte: IPPUL

Durante a apresentação foi enfatizado sobre a importância do encaminhamento de materiais e propostas pelo GA para que assim o IPPUL possa incorporá-los às suas análises técnicas.

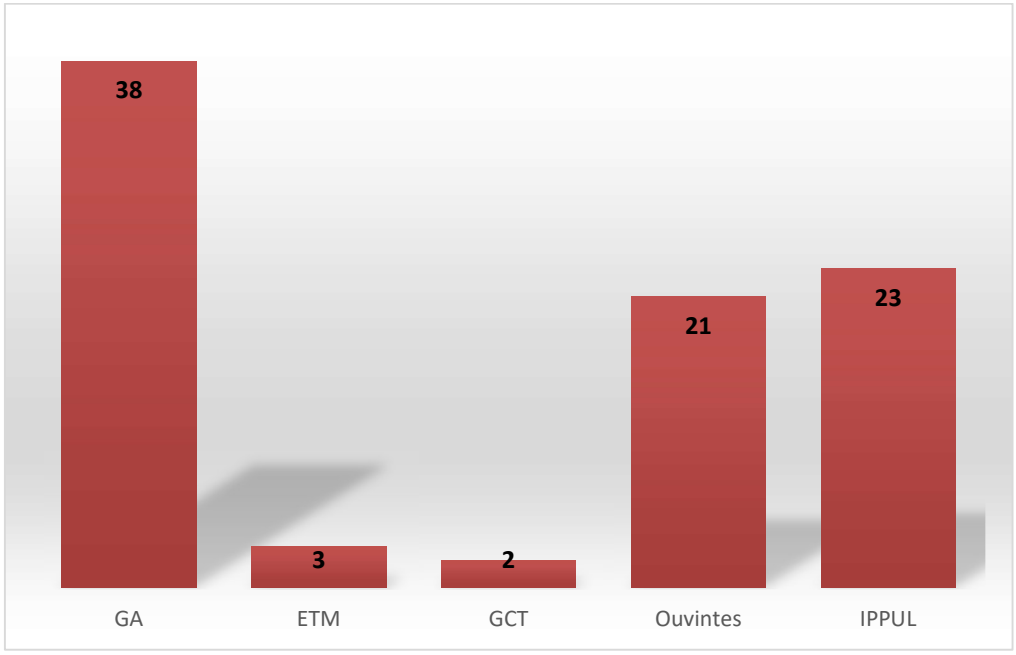
A oficina foi iniciada às 17:00 horas e foi conduzida pela Diretora Presidente do IPPUL, Senhora Denise Ziober e pela Diretora de planejamento Urbano, Senhora Ana Flávia Galinari.

O evento teve a participação de 87 pessoas (formatos virtual e presencial), sendo 31 membros do GA (26 titulares e 5 suplentes), 3 membros da ETM, 2 membros do GCT, 21 ouvintes, e 23 pessoas do IPPUL, envolvendo equipe de trabalho[2] e demais servidores. As figuras a seguir apresentam o quadro com a participação geral, assim como as listas de presença daqueles que participaram de modo presencial, nas quais pode ser verificada a participação de 6 pessoas membros do GA, sendo que um compareceu sem que tenha sido realizada a inscrição previamente, sem comprometer, portanto, a capacidade do auditório, considerando o distanciamento mínimo entre os participantes.

Importante destacar que conforme o Decreto Municipal 591/2020 ficou instituído o Grupo de Cooperação Técnica para suporte à coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, o qual deve ser composto por representantes do segmento das Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa que participaram da 1ª Audiência Pública, realizada em 07 de fevereiro de 2020, desde que não estejam nomeados no GA e na ETM. Desta forma evidencia-se, conforme os itens do Anexo 1, todos os ofícios com as indicações deste segmento para a concorrência a uma vaga como titulares do GA, os quais não foram eleitos como tal.

Destaca-se ainda os Ofícios Encaminhados à Pontifícia Universidade Católica (Campus Londrina), à Ordem dos Advogados do Brasil (Subseção Londrina), à Universidade Estadual de Londrina e ao Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) – Núcleo Londrina, convidando-os para a composição do Grupo de Cooperação Técnica para o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, conforme preconizado pelo Decreto 591/2020. Estes documentos podem ser conferidos no Anexo 1 deste relatório.

Gráfico 1 - Participações na 3ª Oficina de Qualificação - Ocupação do Solo - formatos virtual e presencial



Fonte: IPPUL

[2] Conforme pode ser verificado na Lista de presença de participação presencial do item 4.3.

Figura 23 – Participação virtual na Terceira Oficina de Qualificação - Ocupação do solo

	Membro Titular	Presença		Membro Suplente	Presença	
Conselhos Municipais	Deise Maria de Oliveira Lima e Silva	✓				
	Fernando Fayet de Oliveira	✓				
	Gualter Martins Torrecillas		X			
	Luciano Noremberg Moreira	✓				
	Rubens Ventura	✓				
	Carlos da Silva		X	Ângela Maria Zechim Luziano da Silva		X
	Leonardo Sturion	✓		Cristina Célia Krawuslki	✓	
	Dacio Villar	✓		Jeane Tramontini Zanluchi		X
	Erica Galli		X			
	Flávia Renata Quintanilha		X	Valéria Mendonça Barreiros		X
	Julio Kazuhiro Tino		X	Ajadir Fazolo		X
	Carolina Bombonatto Borchart		X	João Paulo Sachetto		X
	Nilton Silva (representado por Francesca)	✓		José Silvestre Gonçalves		X
	Elisa Roberta Zanon	✓		Priscila Henning		X
Movimentos Populares	Jorge Luiz Torquato	✓				
	Rodrigo Cintra Crusiol	✓				
	Marcos Antônio Butarello		X	Ronaldo Palomares Rufino		X
	Euclides Nandes Correia	✓		Fábio Freitas de Carvalho		X
	Solange Gaya de Oliveira		X	Iara Franco Coutinho Hernandes Concha		X
	Wilson Basdão	✓		Maria Cecília Loures		X
	Valdeir Amaral Sampaio	✓		Joel Nunes da Silva		X
	Danaé Fernandes		X	Luís Afonso Giglio		X
	Alderi Luiz Ferrarezi		X	José Luís Nascimento		X
	Ademir José de Assis		X			
	Rosivaldo Pellegrini	✓		Paulo Fontoura		X
	Willian Mormul Campos	✓		Lucas Nogueira Braz		X
	Ângelo Barreiros		X	Danhara Glade Gomes		X
	Adriana Fernandes Mesquita Sanches	✓		Enedina Aparecida Paião Pedro		X
	Edvaldo Viana	✓		Maria Ângela Magro		X
	Weslley Queiroz da Silva		X	Ariella K. Besing	✓	
	Custódio Rodrigues do Amaral			Maria Lúcia Paula Rodrigues		X
Sindicais de Trabalhadores	Adão Aparecido Brasilino		X	Manoel Teodoro da Silva		X
	Denilson Pestana da Costa		X	Rodinei Bonfadini		X
	Ayoub Hanna Ayoub		X			
	Edvaldo Zanutto		X	Douglas José Novaes		X
	Sérgio Luís Conojó		X	Paulo Roberto Neves		X
	Luciana de Mello Battini	✓		Bárbara Hayashida Arôxa		X
Sindicais de Empresários	Ovhanes Gava	✓		Samir Bahij Nasser		X
	Ana Bárbara de Toledo Lourenço Jorge	✓				
	Jair Vicente da Silva	✓		Júnior Mafra		X
	Ricardo Cândido da Silva		X	Júlio Cezar Pires		X
	Allan Gomes Guimarães	✓				
Profissionais acadêmicas e pesquisa	Fabrício Massi Salla		X	Rodolfo Tramontini Zanluchi		X
	José Gonçalves Neto		X	Roberto Gonçalves Gameiro		X
	Fernando Menezes Prochet		X	Luiz Roberto Ferrari		X
	Geraldo Sapateiro		X			
ONGs	Cléber Gustavo Goes	✓		Felipe Cauê Chagas do Valle		X
	Gabriela Luzzi Carneiro da Fontoura	✓		Maria C. P. Ferreira		X
	Divaldo Andrade		X	Edilberto Ávila	✓	
	Carolina Hitomi Gharib		X	Eliane C. Salles Biagini		X
Equipe Técnica Municipal	Karina Beatriz Kreling Ozório		X	Denise Salton Sapia	✓	
	Darling Silvia Maffato	✓		Alexander Korgut		X
Grupo de Cooperação Técnica	Luiz Alberto Pereira Ribeiro	✓		Fernando Lovel Bergamasco	✓	
Total	**Membros Titulares do Grupo de Acompanhamento (GA) - 26** **Membros Suplentes do Grupo de Acompanhamento (GA) - 05** **Membros da Equipe Técnica Municipal (ETM) - 03** **Membros do Grupo de Cooperação Técnica (GCP)- 02** **Ouvintes – 21** **Equipe de Trabalho / IPPUL – 17**					

Fonte: IPPUL

4.2. Participação presencial na 3ª Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo

4.2.1. Conselhos

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/08/2020 **Horário: 17:00 horas** **Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

Conselhos

Participação		ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Presencial	Virtual					
X		Conselho Municipal da Cidade	Deise Maria de Oliveira Lima e Silva			
	X		Fernando Fayet de Oliveira			
			Gualter Martins Torrecillas			
X			Luciano Noremberg Moreira			
	X		Rubens Ventura			
		Conselho Municipal de Habitação	Erica Galli			
		Conselho Municipal da Assistência Social	Carlos da Silva		Ângela Maria Zechim Luziano da Silva	
X		Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural	Leonardo Sturion		Cristina Célia Krawulski	
		Conselho Municipal de Política Cultural	Flávia Renata Quintanilha		Valéria Mendonça Barreiros	
	X	Conselho Municipal de Transparência	Nilton Silva	representado por Francesca	José Silvestre Gonçalves	

1/1

4.2.2. Movimentos Populares

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/06/2020 **Horário: 17:00 horas**

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

Movimentos populares

Participação		ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Presencial	Virtual					
	X	Associação de Moradores do Alto Igapó	Jorge Luiz Torquato		*********	
X		Associação de Moradores do Jardim Cláudia	Rodrigo Cintra Crusiol		*********	
		Associação de Moradores do Jardim Castelo e Imediações	Marcos Antônio Butarello		Ronaldo Palomares Rufino	
X		FAMOPAR	Edvaldo Viana		Maria Ângela Magro	
	X	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	
	X	Associação de Moradores do Vale dos Tucanos	Wilson Basdão		Maria Cecília Loures	
	X	Associação Nosso Recanto	Valdeir Amaral Sampaio		Joel Nunes da Silva	
	X	Movimento Participa Londrina	Weslley Queiroz da Silva		Ariella Kely Besing Motter	

1/2

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/06/2020 **Horário: 17:00 horas** **Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

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

2/2

4.2.3. Entidades Profissionais, acadêmicas e de Pesquisa

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/06/2020 **Horário: 17:00 horas** **Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa:

Participação		ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Presencial	Virtual					
		Associação Comercial Industrial	Fabrício Massi Salla		Rodolfo Tramontini Zanluchi	
		Clube de Engenharia e Arquitetura	José Gonçalves Neto		Roberto Gonçalves Gameiro	
		Conselho Regional de Contabilidade	Geraldo Sapateiro		*********	
		Sociedade Rural do Paraná	Fernando Menezes Prochet		Luiz Roberto Ferrari	

1/1

4.2.4. Entidades Sindicais de Empresários

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/06/2020 **Horário: 17:00 horas** **Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

Entidades Sindicais de Empresários:

Participação		ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Presencial	Virtual					
	X	SINCOVAL	Ovhanes Gava		Samir Bahij Nasser	
	X	SINDUSCON	Ana Bárbara de Toledo Lourenço Jorge		*********	
	X	SESCAP-LDR	Jair Vicente da Silva		Júnior Mafra	
		SINDIMETAL	Ricardo Cândido da Silva		Júlio Cezar Pires	
	X	SINQUIFAR-NP	Allan Gomes Guimarães		*********	

1/1

4.2.5. Entidades Sindicais dos Trabalhadores

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/06/2020 **Horário: 17:00 horas** **Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

Entidades Sindicais de Trabalhadores:

Participação		ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Presencial	Virtual					
		ASUEL/SINDECOLON	Adão Aparecido Brasilino		Manoel Teodoro da Silva	
		SINTRACON/SINCOLON	Denilson Pestana da Costa		Rodinei Bonfadini	
		SINDJOR/IAPAR AFI	Ayoub Hanna Ayoub			
		SEEBLD/SINCIL	Edvaldo Zanutto		Douglas José Novaes	
		SIND SAÚDE PR/SINDASPEL	Sérgio Luis Conojó		Paulo Roberto Neves	
	X	AGB	Luciana de Mello Battini		Bárbara Hayashida Arôxa	

1/1

4.2.6. ONGs

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/06/2020 **Horário: 17:00 horas** **Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

ONGs:

Participação		ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Presencial	Virtual					
	X	MAE	Cléber Gustavo Goes		Felipe Cauê Chagas do Valle	
X		VIZINHO SOLIDÁRIO	Gabriela Luzzi Carneiro da Fontoura	Gabriela L C da Fontoura	Maria C. P. Ferreira	
	X	ROTARY	Divaldo Andrade		* Edilberto Ávila	
		SOS VIDA ANIMAL	Carolina Hitomi		Eliane C. Salles Biagini	

1/1

4.2.7. Equipe de trabalho do IPPUL

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

LISTA DE PRESENÇA

Oficina de Qualificação 3 – Ocupação do Solo
Data: 05/06/2020 Horário: 17:00 horas Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

Equipe de Trabalho, Ouvintes e Poder Público

NOME	SETOR	ASSINATURA
Me Eunice Garcia Ferreira	IPPUL	
Brômulo da Cruz Lima	IPPUL	
Bruno de Camargo Mendes	IPPUL	
ANA FLÁVIA GALINARI	IPPUL	
Gustavo de Lima Barbosa	IPPUL	
CAROLINE NASCIMENTO BENEK	IPPUL	
ROBSON NAOTO SHIMIZU	IPPUL	
DENISE MARIA ZIOBER	IPPUL	

1/1

Durante todo andamento da Oficina de Qualificação 3 foi disponibilizado o *Chat* (Anexo 03) para que os participantes pudessem redigir seus comentários, porém, a maioria manifestou-se diretamente por áudio e vídeo. Não foi oportunizada fala aos ouvistes, conforme informado anteriormente no tutorial encaminhado ao grupo. O conteúdo completo da Oficina (gravação) pode ser verificado por meio do link: https://webconf.londrina.pr.gov.br/playback/presentation/2.0/playback.html?meetingId=2c0d5c1f837a8e41b48bb0effcdcded15e80889d-1591385790278

A seguir estão apresentadas algumas imagens que ilustram o andamento da reunião.

Figura 24 - Imagens da 3ª Oficina de Qualificação 3 - Ocupação do Solo













Fonte: IPPUL

O evento foi finalizado por volta das 19:30 horas contabilizando cerca de duas horas e trinta minutos de atividades.

4.3. Anexo 1 – Ofícios recebidos e encaminhados

4.3.1. Ofícios recebidos sobre a continuidade do processo de revisão em meio à pandemia

Conselho Municipal da Cidade – CMC
Gestão 2018-2020

Ofício nº. 008/2020 – CMC

Londrina, 24 de março de 2019.

Ao
IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
Roberto Alves Lima Junior
Presidente
Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano

IPPUL
Data: 25/03/2020
Hora: 16:45
RECEBIDO POR:
Delma

Ao cumprimentar Vossa Senhoria, solicitamos informações sobre o que motiva este Instituto a manter o cronograma que integra a Metodologia para a revisão das Leis complementares ao Plano Diretor 2018-2028, mesmo embora estejamos, em nível macro, vivenciando um momento de pandemia mundial pelo Coronavirus COVID-19.

Considerando o que determina Leis e Decretos, cujo cumprimento é fiscalizado pela força policial, como se dará a justificativa para continuidade dos trabalhos?
- Lei Federal nº 13.979 de 06/02/2020;
- Decreto Federal nº 10.828 de 20/03/2020;
- Decreto Estadual nº 4.317 de 21/03/2020;
- Decreto Estadual nº 4.230 de 16/03/2020;
- Decreto Estadual nº 4.310 de 21/03/2020;
- Decreto Municipal nº 346 de 19/03/2020, e
- Decreto Municipal nº 350 de 20/03/2020.

É necessário lembrar que a referida Metodologia ainda não foi pactuada entre os pares que compõem os grupos de acompanhamento, uma vez que, foi apenas, apresentada em Audiência Pública, cuja característica é de reunião realizada para instruir matéria ou para debater assuntos de interesse público relevante. Não houve debate ou discussão sobre os termos da Metodologia, que a princípio, apresenta alguns pontos questionáveis já apontados no OF. CMC 002/2020, cujo teor reiteramos. Também na referida Audiência Pública, entendemos que houve problemas na formação dos grupos de segmentos, deixando a configuração das entidades representadas um tanto confusa.

A título de esclarecimento, como pretende o Instituto, dar legalidade e legitimidade ao processo de revisão das Leis Complementares, sem a efetiva participação da sociedade, uma vez que, na proposta de cronograma, há previsão para oficinas e audiências públicas,



que para o momento, estão suspensas como medida protetiva ao avanço desta doença, considerada grave e com alto grau contaminante.

Atualmente, o que rege nossa sociedade, como fundamento do regime político brasileiro, é o princípio democrático, insculpido no parágrafo único do artigo 1º da CF:

> *Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.*

O princípio democrático exprime fundamentalmente a exigência da integral participação de todos, por representação e de cada uma das pessoas diretamente.

Se o princípio democrático é fundamento de nosso regime político e a participação popular é instrumento da democracia, devemos pois, valorizar os espaços deliberativos, com interação entre Poder Público e sociedade civil organizada (representantes e representados), como forma de esta legitimar os atos daquele.

A vigência do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) é um marco que viabiliza reverter a lógica da predominância do interesse de uma minoria quando dá forças ao controle social por meio das diretrizes que envolvem a participação popular, como seu artigo 2º, inciso II, a saber:

> *Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*
> *II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.*

A lei não só estabeleceu a gestão democrática e participativa como diretriz, mas também assegurou expressamente seu exercício em mais de uma oportunidade, destacando-se, no caso do plano diretor e seus complementos, os debates, as audiências e as consultas públicas como fatores legitimantes do próprio processo legislativo, havendo cominação de sanção para o prefeito que os descumprir, consoante os artigos 40 e 52, VI:

> *Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. [....]*
> *§ 4º. No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:*
> *I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;*



Conselho Municipal da Cidade – CMC
Gestão 2018-2020

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos. [...]

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando: [...]
VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei; [...]

O direito precisa ser exercido de fato, para o que a população precisa ter acesso ao conhecimento e possibilidade de participar. A propositura de mídias digitais poderia cercear uma parcela que tem pouco acesso e tem muita dificuldade de utilizar este tipo de instrumento para trabalhar o que colocaria de forma muito tímida, ou tiraria fora do processo uma parcela importante dos representantes da população.

Por isso, entende-se que, para que possam dar continuidade ao processo democrático, com efetividade e legitimidade, este Conselho espera que se deva aguardar a possibilidade de uma genuína participação popular, promovendo a imediata suspensão das atividades propostas no cronograma. Os materiais devem ser disponibilizados, estudos podem ser efetuados pelos grupos, entretanto em nenhum momento, durante a vigência da quarentena de isolamento social e de calamidade pública, sejam tomadas decisões, que possam atentar contra o processo democrático, que por ventura, possam causar nulidade no Processo de revisão das Leis Complementares ao Plano Diretor 2018-2028.

Estaremos à disposição.

Atenciosamente

Rubens Ventura
Vice-Presidente

Rosemari Friedmann Angeli
Presidente

http://www4.planalto.gov.br/legislacao/portal-legis/legislacao-covid-19
http://www.aen.pr.gov.br/modules/noticias/article.php?storyid=106254

Conselho Municipal da Cidade – CMC

Gestão 2018-2020

Ofício nº. 009/2020 – CMC

Londrina, 26 de maio de 2020

Ao
IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
Denise Maria Ziober
Presidente
Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano

Recebemos, nesta data, a solicitação de membros do CMC para que este Conselho interviesse junto ao IPPUL, afim de saber como se deu o resultado da consulta, feita através do Termo de Concordância, sobre a proposta do IPPUL em adotar reuniões não presenciais e tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como meio para a realização de Oficinas da revisão das Leis Específicas do PDML, bem como Audiências Públicas, Conferências ou outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana e demais planos e projetos ligados à Política Urbana Municipal durante a vigência da pandemia.

Atendendo a demanda, solicitamos que os termos de concordância possam ser publicizados, para que tanto os envolvidos no processo possam entender e saber das justificativas, sugestões e possíveis alternativas à continuidade dos trabalhos, como o processo tenha, como sempre foi até então, a conduta transparente e imparcial, que deve reger processos desta dimensão.

Aproveitamos o ensejo para solicitar o resultado oficial desta consulta e saber como o Instituto pretende trabalhar com estas manifestações, no tocante ao cronograma, aos possíveis instrumentos, procedimentos e ações que convirjam em bons resultados.

Cumprimentamos V. Sa Denise Ziober, que junto com a Presidência, assumiu o grande desafio ao conduzir um Instituto de tal relevância e promotor de importantes processos e ações para a cidade de Londrina.

Reiteramos o desejo deste Conselho em estabelecer a sinergia, colocando-nos a disposição cooperar para objetivos comuns ao melhor desenvolvimento da Cidade em beneficio de seus munícipes.

Atenciosamente

Rosemari Friedmann Angeli
Presidente

(43) 3372-8400
cmclda2018@gmail.com

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VALE DOS TUCANOS
CNPJ 07.398.890/0001-80
Rua Roberto Júlio Roehrig, 750 - Tel. 3341.9987

IPPUL
Data. 25/03/2020
Hora: 16:45
RECEBIDO POR:
Débora

Ofício 002/2020

Londrina, 25 de março de 2020.

Ao Srº
Roberto Alves Lima Júnior
DD Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL
Em mãos

Prezado Diretor

Considerando:

a. O clima de ansiedade e preocupação presente em nossas comunidades, perante o qual a questão da saúde pública com a epidemia de dengue e a pandemia do COVID-19 ganharam natural protagonismo na prioridade dos cidadãos (ãs), comprometendo inapelavelmente outras agendas como o debate acerca das mudanças da LUOS;

b. As orientações das autoridades sanitárias e os decretos no âmbito estadual e municipal no sentido da adoção do isolamento social como medida de controle da pandemia do COVID-19, impedindo qualquer forma de aglomeração pública;

c. A suspensão da atividade legislativa da Câmara Municipal de Londrina (CML), incluindo sessões ordinárias e reuniões públicas das comissões permanentes.

Vimos pelo presente solicitar a ***imediata suspensão do calendário de atividades referentes à revisão das leis complementares do Plano Diretor Municipal de Londrina (PDML 2018-2028)***.

Tal solicitação se ampara na convicção de que diante do quadro exposto, o caráter participativo requerido para a elaboração do Plano não será alcançado, uma vez que meios virtuais como o proposto para a 2ª Oficina de Qualificação de 27 de março próximo,

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VALE DOS TUCANOS
CNPJ 07.398.890/0001-80
Rua Roberto Júlio Roehrig, 750 - Tel. 3341.9987

são notadamente unidirecionais, impedem a interação, dificultam o debate e o esclarecimento, tão necessários em temas complexos, coberto de nuances e interesses difusos como é o caso da LUOS.

Sendo assim, acreditamos que em um momento no qual mesmo a agenda legislativa do município está suspensa, cabe preservar a importância da participação popular com qualidade e discernimento, ao invés de buscar só e tão somente o cumprimento de prazos.

Diante do exposto, ficamos no aguardo da manifestação dessa Diretoria na expectativa de que mantenha, como habitualmente o faz, a valorização da participação cidadã na discussão dos temas de interesse do município.

Sem mais, atenciosamente

RUBENS VENTURA
Associação de Moradores do Vale dos Tucanos
Presidente

WILSON BASDÃO
Morador
Membro Titular do Grupo de Acompanhamento - Segmento Associações de Moradores

MARIA CECÍLIA LOURES
Moradora
Membro Suplente do Grupo de Acompanhamento - Segmento Associações de Moradores

4.3.2. Ofícios recebidos indicando represntes para concorrer a vaga no GA – Entidades Profissionais Acadêmicas e de Pesquisa

PUCPR

Pontifícia Universidade Católica do Paraná
Campus Londrina

Ofício nº 05/2020

Londrina, 06 de fevereiro de 2020

Ao
Excelentíssimo Senhor
Roberto Alves Lima Junior
Presidente - IPPUL
Londrina - PR

A Pontifícia Universidade Católica – Campus Londrina, agradece o convite, conforme ofícios circular nº 0015/2020.

Para tanto, indica como representantes da PUCPR – Campus Londrina, os professores abaixo nominados para compor o Grupo de Apoio Técnico para a revisão das Leis Específicias do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2018.

TITULAR:

- Luiz Alberto Pereira Ribeiro
  Professor do Curso de Direito

SUPLENTE:

- Fernando Lovel Bergamasco
  Professor do Curso de Engenharia de Produção

Atenciosamente,

Profª Dra Nadina Moreno
Diretora do Campus Londrina

IPPUL
Data. 06/02/2020
Hora: 10:05
RECEBIDO POR:

Av. Jockey Club, 485 Vila Hípica CEP 86067-000 Londrina Paraná Brasil
Telefone: (43) 3372 6000 www.pucpr.br

Universidade Estadual de Londrina

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

OF.R.Nº 057/2020

GABINETE DA REITORIA
Londrina, 07 de fevereiro de 2020.

Senhor Diretor:

Indicamos, os docentes abaixo nominados para representarem esta Universidade junto ao Grupo de Acompanhamento - segmento "Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa", conforme consta na convocatória da 1ª Audiência Pública da revisão das Leis Complementares do Plano Diretor do Município de Londrina, publicada no Jornal Oficial do Município nº 3972, à página 137, no dia 17 de Fevereiro de 2020, a saber:

Gilson Jacob Bergoc (titular)
Telefones: 3371- 4360 e 99997-3309
e-mail: bergoc@uel.br e bergoc.uel@gmail.com

Fausto Carmelo de Lima (Suplente)
Telefones: 3371-4535 e 999994-9141
e-mail: fclima@uel.br

Atenciosamente,

Prof. Dr. Sérgio Carlos de Carvalho,
Reitor.

Ao Senhor:
ROBERTO ALVES DE LIMA JUNIOR
Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - **IPPUL**
Em mãos

Campus Universitário: Rodovia Celso Garcia Cid (PR 445), Km 380 - Caixa Postal 10.011 - CEP 86057-970 - Internet http://www.uel.br
LONDRINA - PARANÁ - BRASIL

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

DEPARTAMENTO DO PARANÁ

Núcleo Londrina

Ao IPPUL,

Em resposta ao convite emitido através do Ofício Circular n.0015/2020, para participar da 1ª Audiência Pública - Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028. Informamos que em 23 de janeiro de 2020, os integrantes do Instituto de Arquitetos do Brasil - Núcleo Londrina , em assembléia, realizaram reunião deliberativa em que foram indicados os representantes titular e suplente conforme segue:

Titular:

Arq. **Caroline Hirata Bertachi**

caroline.h.bertachi@gmail.com

43 9-9977-9344

Suplente

Arq. **Camila Silva de Oliveira**

mandapracamila@gmail.com

43 9-9661-0605

Informamos ainda que as referidas arquitetas, como representantes desta entidade, estão aptas a integrar o Grupo de Acompanhamento (GA) do Processo de Revisão, dentro do seu segmento.

Atenciosamente,

Fernando Fayet de Oliveira

Vice-Presidente — IAB - Núcleo Londrina

fernando.fayetdeoliveira@gmail.com

43 9-9947-6098

RG 8.786.421-9 — CAU/PR A117898-9

Londrina, 07 de fevereiro de 2020.

IAB - Núcleo Londrina - londrina.iab@gmail.com

Ordem dos Advogados do Brasil
Subseção Londrina

Londrina, 07 de fevereiro de 2020.

Ofício nº 09/2020 – DIR

Excelentíssimo Presidente,

Ao cumprimentá-lo, indico os advogados **MIGUEL ETINGER DE ARAUJO JUNIOR** (OAB/PR 87.076) e **GABRIEL CARMONA BAPTISTA** (OAB/PR 70.871), respectivamente como titular e suplente, na condição de representantes da OAB-Londrina na Audiência Pública sobre o plano diretor 2018-2028, bem como requeiro a candidatura desta instituição para participar do grupo de acompanhamento no processo de revisão das Leis Complementares sobre o referido Plano Diretor.

Sendo o que nos cumpria para o momento, despeço-me com cordiais cumprimentos à Vossa Senhoria.

Vânia Regina Silveira Queiroz
Presidente
OAB – Subseção de Londrina

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
ROBERTO ALVES LIMA JUNIOR
PRESIDENTE DO IPPUL
NESTA.

Rua Governador Parigot de Souza, 311 - Jardim Caiçaras - Fone: (43) 3294-5900 - CEP: 86015-650 - Londrina - PR
www.oablondrina.org.br - londrina@oabpr.org.br

4.3.3. Ofícios Encaminhados as instituições vinculadas as Entidades Profissionais Acadêmicas e de Pesquisa para ratificar as indicações para o GCT

DEVOLVER
PROTOCOLADO
IPPUL - LD

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

OFÍCIO nº 91/2020

Londrina, 28 de maio de 2020

Ao Senhor
Fernando Fayet de Oliveira
Diretor em exercício do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) – Núcleo Londrina

Assunto: **Convite para composição do Grupo de Cooperação Técnica para o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028**

Prezado Senhor,

Conforme o Decreto Municipal 591/2020, Art. 4º, ficou instituído o Grupo de Cooperação Técnica para suporte à coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina.

Considerando que este Grupo deverá ser composto por representantes do segmento das Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa que participaram da 1ª Audiência Pública, realizada em 07 de fevereiro de 2020, desde que não nomeados no do Grupo de Acompanhamento (GA) e na Equipe Técnica Municipal (ETM), convidamos as representantes da Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) – Núcleo Londrina na 1ª Audiência Pública, Senhora Caroline Hirata Bertachi e Senhora Camila Silva Oliveira, para comporem o Grupo de Cooperação Técnica de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028.

Sem mais para o momento, aguardamos a manifestação e aproveitamos o ensejo para externar nossas considerações e colocamo-nos a disposição para eventuais esclarecimentos pelo fone 33728412.

Atenciosamente

Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano - IPPUL

Denise Maria Ziober
Diretora Presidente – IPPUL

29/5/2020 FERNANDO FE

DEVOLVER
PROTOCOLADO
IPPUL - LD

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

OFÍCIO nº 92/2020

Londrina, 28 de maio de 2020

À
Profª Nadina Moreno
Diretora do Campus Londrina - Pontifícia Universidade Católica

ASSUNTO: **Convite para composição do Grupo de Cooperação Técnica para o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028**

Prezada Senhora,

Conforme o Decreto Municipal 591/2020, no Art. 4º ficou instituído o Grupo de Cooperação Técnica para suporte à coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina.

Considerando que este Grupo deverá ser composto por representantes do segmento das Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa que participaram da 1ª Audiência Pública, realizada em 07 de fevereiro de 2020, desde que não nomeados no do Grupo de Acompanhamento (GA) e na Equipe Técnica Municipal (ETM), convidamos os representantes da Pontifícia Universidade Católica na 1ª Audiência Pública, Senhor Luiz Alberto Pereira Ribeiro e o Senhor Fernando Lovel Bergamasco, para comporem o Grupo de Cooperação Técnica de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028.

Sem mais para o momento, aguardamos a manifestação e aproveitamos o ensejo para externar nossas considerações e colocamo-nos a disposição para eventuais esclarecimentos pelo fone 33728412.

Atenciosamente

Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano - IPPUL

Denise Maria Ziober
Diretora Presidente – IPPUL

Recebido
Aparecida C. Francisco
29/05/2020

DEVOLVER
PROTOCOLADO
IPPUL - LD

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

OFÍCIO nº 93/2020

Londrina, 28 de maio de 2020

Ao
Prof. Dr. Sérgio Carlos de Carvalho
Reitor da Universidade Estadual de Londrina - UEL

Assunto: **Convite para composição do Grupo de Cooperação Técnica para o processo de revisão das Leis Especificas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028**

Magnífico Senhor Reitor,

Conforme o Decreto Municipal 591/2020, no Art. 4º ficou instituído o Grupo de Cooperação Técnica para suporte à coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina.

Considerando que este Grupo deverá ser composto por representantes do segmento das Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa que participaram da 1ª Audiência Pública, realizada em 07 de fevereiro de 2020, desde que não nomeados no do Grupo de Acompanhamento (GA) e na Equipe Técnica Municipal (ETM), convidamos os representantes da Universidade Estadual de Londrina na 1ª Audiência Pública, Senhor Gilson Jacob Bergoc e Senhor Fausto Carmelo de Lima, para comporem o Grupo de Cooperação Técnica de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028.

Sem mais para o momento, aguardamos a manifestação e aproveitamos o ensejo para externar nossas considerações e colocamo-nos a disposição para eventuais esclarecimentos pelo fone 33728412.

Atenciosamente

Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano - IPPUL

Denise Maria Ziober
Diretora Presidente – IPPUL

Universidade Estadual de Londrina
Divisao de Comunicacao e Arquivo

Processo: 5240.2020 . 63

Data Abertura: 29/05/2020 - 11:54:54

Interessado:
IPPUL - INST. DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
DE LONDRINA

Titulo:
OFICIO Nº 93/2020

Para informacoes, guarde este comprovante.

DEVOLVER
PROTOCOLADO
IPPUL - LD

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

OFÍCIO nº 94/2020

Londrina, 28 de maio de 2020

À
Drª Vânia Regina Silveira Queiroz
Presidente
Ordem dos Advogados do Brasil - OAB
Subseção Londrina - PR

Assunto: **Convite para composição do Grupo de Cooperação Técnica para o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028**

Prezada Senhora,

Conforme o Decreto Municipal 591/2020, no Art. 4º ficou instituído o Grupo de Cooperação Técnica para suporte à coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina.

Considerando que este Grupo deverá ser composto por representantes do segmento das Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa que participaram da 1ª Audiência Pública, realizada em 07 de fevereiro de 2020, desde que não nomeados no do Grupo de Acompanhamento (GA) e na Equipe Técnica Municipal (ETM), convidamos os representantes da OAB (subseção Londrina) na 1ª Audiência Pública, Senhor Miguel Etringer Araújo Junior e Senhor Gabriel Carmona Baptista, para comporem o Grupo de Cooperação Técnica de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028.

Sem mais para o momento, aguardamos a manifestação e aproveitamos o ensejo para externar nossas considerações e colocamo-nos a disposição para eventuais esclarecimentos pelo fone 33728412.

Atenciosamente

Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano - IPPUL

Denise Maria Ziober
Diretora Presidente – IPPUL

OAB SUBSEÇÃO LONDRINA
PROTOCOLO Nº 71528
DATA 29/05/20
FUNCIONÁRIO Livia Bataglia
Atendente Administrativo

4.3.4. Ofício recebido da PUC ratificando indicação para o GCT

Pontifícia Universidade Católica do Paraná
Campus Londrina

Ofício nº 22/2020

Londrina, 01 de junho de 2020

À
Excelentíssima Senhora
Denise Maria Ziober
Diretora Presidente - IPPUL
Londrina – PR
C/C para
Sr. Ana Flávia Galinari
Diretora de Planejamento Urbano - IPPUL

Em resposta ao ofício 92/2020, de 28/05/2020, a Pontifícia Universidade Católica – Campus Londrina, agradece pelo convite da composição do Grupo de Cooperação Técnica de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028.

Para tanto, confirmadas as indicações como representantes da PUCPR – Campus Londrina, os professores abaixo

TITULAR:

- Luiz Alberto Pereira Ribeiro
  Professor do Curso de Direito

SUPLENTE:

- Fernando Lovel Bergamasco
  Professor do Curso de Engenharia de Produção

Atenciosamente,

Profª Dra Nadina Moreno
Diretora do Campus Londrina

4.4. Anexo 2 - Decreto 681/2020 - continuidade no processo de Revisão das Leis Específicas

DECRETO Nº 681 DE 05 DE JUNHO DE 2020

SÚMULA: Dispõe sobre a alteração de procedimentos administrativos do processo participativo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina e do Plano de Mobilidade Urbana de Londrina, em razão da suspensão das atividades presenciais no enfrentamento da pandemia do COVID-19.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, no exercício de suas atribuições legais, conforme processo SEI nº 84.001962/2020-55 e,

Considerando o disposto nos Decretos nº350/2020; nº482/2020 e nº505/2020, que orientam e indicam a necessidade de se evitar aglomerações, através do isolamento social, como medidas essenciais no enfrentamento da pandemia do COVID-19;

Considerando que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL é órgão responsável pela revisão do conjunto de Leis Específicas que compõe o Plano Diretor do Município de Londrina;

Considerando a finalidade de propiciar a participação popular de diversos segmentos da sociedade, bem como dar publicidade aos documentos e informações produzidas por meio de audiências públicas e oficinas técnicas, entre outros, conforme preconiza a Lei;

Considerando a Metodologia aprovada no início do processo de revisão do Plano Diretor do Município de Londrina, tendo a realização de Audiências Públicas e Oficinas Técnicas como práticas para validação do processo participativo de revisão suas Leis Específicas;

Considerando a importância em dar continuidade ao processo de revisão das Leis específicas, discutindo cada etapa através de cronograma proposto,

DECRETA:

Art. 1º Considera-se as reuniões não presenciais e as tecnologias de comunicação em ambientes virtuais como métodos legítimos para a realização de eventos participativos relacionados à Política Urbana do Município de Londrina a fim de garantir a gestão democrática conforme Lei Federal nº 10.257/2001.

Parágrafo único. Deverão ser observados os princípios e ditames das Leis nº 12.527/2011 e nº 13.460/2017 quanto ao acesso à informação e a participação popular.

Art.2º As conferências, Audiências Públicas e outros eventos do Plano de Mobilidade Urbana – PlanMob e a respectiva Lei do Sistema Viário poderão ser realizados por meio de ferramentas remotas com a finalidade de disponibilizar acesso às informações em discussão e promover a participação da população em geral.

§1º. Os eventos supracitados deverão ser precedidos de ampla divulgação nos canais oficiais, nas mídias sociais e na imprensa de um modo geral;

§2º. Os eventos deverão ser transmitidos ao vivo para o público em geral e sua gravação, sem edição, deverá ser disponibilizada em meio eletrônico nos portais dos organizadores e sempre que solicitada;
§3º. Serão ofertadas vagas limitadas, mediante agendamento prévio, para participação presencial nos eventos daqueles que não possuírem condições de acesso às plataformas e ambientes virtuais.

§4º. Serão recepcionadas em um prazo de 07 (sete) dias, a contar da data de realização do evento, quaisquer manifestações, em formato físico ou digital, quanto aos temas tratados nos eventos e deverão ser incluídas nas atas e/ou relatórios dos eventos.

Art.3º As Oficinas do processo de revisão das demais Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina poderão ser realizadas por meio de ferramentas remotas com a finalidade de disponibilizar acesso às informações, promover a participação e o devido cumprimento das atribuições do Grupo de Acompanhamento – GA e da Equipe Técnica Municipal – ETM para análise de documentos, proposições e deliberações.

§1º. Serão ofertadas vagas limitadas, mediante agendamento prévio, para participação presencial nos eventos dos membros do GA e da ETM que não possuírem condições de acesso às plataformas e ambientes virtuais.

§2º. Os prazos determinados ao Grupo de Acompanhamento e à Equipe Técnica Municipal deverão ser criteriosamente observados, eximindo a possibilidade de incorrer em atitude contrária ao devido cumprimento das atribuições individuais e do Órgão.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de publicação, revogadas disposições em contrário.

Londrina, 05 de junho de 2020. Marcelo Belinati Martins, Prefeito do Município, Juarez Paulo Tridapalli, Secretário(a) Municipal de Governo, Denise Maria Ziober, Diretor(a) Presidente - Gabinete

4.5. Anexo 3 – Chat / participação por escrito durante a 3ª Oficina

[16:43] Luciana Luquez : Sucesso, pessoal!
[16:45] Bruno IPPUL : conseguem escutar
[16:46] Luciana Luquez : sim
[16:47] Bruno IPPUL : peço a todos que mantenham os microfones desligados
[16:49] Bruno IPPUL : começaremos em alguns minutos
[16:51] Bem-vindo a(ao) OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 3 – OCUPAÇÃO DO SOLO!

Para obter ajuda sobre o uso do BigBlueButton, veja estes (breve) <u>videos tutoriais</u>.

Para ingressar com áudio, clique no botão telefone. Use um fone de ouvido para evitar causar ruído de fundo para outras pessoas.

Este servidor está executando <u>BigBlueButton</u>.
[16:58] Eliane Tomiasi Paulino : Boa tarde a todxs
[16:59] DENISE SALTON - COHAB : Boa tarde a todos
[17:00] Bruno IPPUL : boa tarde a todos, eu Nice e o Bruno estaremos aqui no chat e organizando a ordem das falas
[17:01] Cristina Krawulski/CMDR : Boa tarde, pessoal.
[17:01] luiz alberto pereira ribeiro : lamentavelmente não estou onvindo
[17:01] Fernando Fayet / CMC : Boa tarde a todos
[17:02] luiz alberto pereira ribeiro : boa tarde a todos.
[17:02] Bruno IPPUL : por gentileza Luiz utiliseo fone de ouvido
[17:02] Darling / SMPOT : Boa tarde. Eu também estou sem áudio
[17:03] Bruno IPPUL : por favor verifique o seu equipamento e de preferencia use o fone de ouvido
[17:04] luiz alberto pereira ribeiro : já consegui
[17:05] Rubens/AMVT/CMC : Boa Tarde
[17:05] torquato : boa noite pessoal
[17:07] Gilson J. Bergoc - UEL : Boa tarde.
[17:07] Elisa COMPAC : Boa tarde
[17:12] Rosivaldo Pellegrini : Boa tarde a todos
[17:14] Jorge Gomi : bruno nao estou ouvindo a fala da Ana
[17:15] Bruno IPPUL : oi Jorge, por favor verifique o seu equipamento e utilize fone de ouvido
[17:16] adriana sanches : Boa tarde!
[17:19] Jorge Gomi : bruno nao estou ouvindo a apresentaçao
[17:20] Bruno IPPUL : Jorge, tente sair e entrar novamente ou tentar entrar pelo celular
[17:21] Jorge Gomi : bruno ok obrigado
[17:22] CMTCSL - Francesca : Boa tarde a tod@s!
[17:31] BETO ÁVILA : BOA TARDE A TODOS
[17:47] Bruno IPPUL : pessoal, lembrando que para falarem deverão se increverem
[17:48] Bruno IPPUL : ja podem se inscrever. Estamos à diposiçao
[17:48] Rubens/AMVT/CMC : Está muito bem explicado, PARABÈNS
[17:49] Fernando Fayet / CMC : muito bom!
[17:49] EUCLIDES : muito bom.
[17:49] Bruno IPPUL : obrigada
[17:49] Willian (BR Cidades) : parabéns a equipe
[17:50] Rubens/AMVT/CMC : pergunta
[17:50] Cristina Krawulski/CMDR : Eu tenho uma pergunta
[17:50] Elisa COMPAC : Parabéns pelo material. Ficou bem didático
[17:50] Rubens/AMVT/CMC : por favor uma pergunta
[17:50] ALLAN -SINQUIFAR NP : Parabens a explicação foi perfeita!!!
[17:50] Bruno IPPUL : ok seu Rubens
[17:50] Cristina Krawulski/CMDR : E o uso e ocupação do solo rural, nãos erá contemplado no Plano Diretor?
[17:50] adriana sanches : Como sempre Ana Flavia muito clara, obrigada. Parabéns equipe!

[17:51] Ana Barbara / Sinduscon : PERGUNTA - ANA BARBARA - SINDUSCON
[17:51] Bruno IPPUL : solicitaçoes anotadas
[17:52] Bruno IPPUL : proximas Cristina e Ana Bárbara
[17:53] Camila Oliveira - IAB Londrina : parabéns! o material e a explicação ficaram muito bons!
[17:53] Cristina Krawulski/CMDR : Bruno, não preciso fazer a pergunta ao microfone, para ser mais rápido
[17:53] Luciana / AGB : Parabéns pessoal, o material ficou ótimo!
[17:54] DENISE SALTON - COHAB : Pergunta: Denise Cohab
[17:54] Bruno IPPUL : pode fazer para que os presentes ouçam
[17:54] PEDRO GARCIA LOPES : NA ZR1 TINHAMOS A INFORMAÇAÕ DE QUE HAVERIA NAS RUAS MAIORES A COLOCAÇÃO DE ZONA MISTA
[17:55] Bruno IPPUL : Pedro vc poderia fazer a pergunta ao microfone
[17:56] DENISE SALTON - COHAB : não tenho microfone: vou escrever :Podemos considerar que na ZR-3 terá paragrafo sobre habitação de interesse social, para ter critérios diferentes de lotes mínimos, etc?
[17:56] Jorge Gomi : increver Jorge
[17:57] Bruno IPPUL : Denise, repassaremos sua pergunta
[17:59] Eliane Tomiasi Paulino : Por favor eu gostaria de me inscrever
[18:00] Tikako : Parabéns, ficou muito bom, creio que se a população e as classes ajudarem tem condições de ficar melhor ainda.
[18:01] Bruno IPPUL : Eliane, iremos dar primeiramente o poder de fala ao GA, tudo bem
[18:02] Bruno IPPUL : Inscriçoes anotadas
[18:02] Bruno IPPUL : Ana Bárbara pode anotar sua pergunta
[18:02] Ana Barbara / Sinduscon : Desculpe
[18:02] Ana Barbara / Sinduscon : caí
[18:02] Ana Barbara / Sinduscon : agora sim
[18:03] Bruno IPPUL : ok
[18:03] DENISE SALTON - COHAB : sim, estaremos enviando a proposta
[18:05] DENISE SALTON - COHAB : verdade, precisamos exatamente isso, ter uma lei clara e objetiva de parametros mas dentro da lei mesmo, sem criar várias leis separadas que acabam gerando dúvidas
[18:05] PEDRO GARCIA LOPES : MANDEI MENSAGEM
[18:05] Bruno IPPUL : Ana Barbara pode digitar sua pergunta que repassaremos
[18:06] adriana sanches : Foi dito que o IPPUL pode alterar, mesmo contra a vontade dos moradores?
[18:07] Bruno IPPUL : Ok Pedro. Repassaremos
[18:09] Bruno IPPUL : Adriana vc gostaria de fazer a pergunta ao microfone
[18:09] Willian (BR Cidades) : eu tenho uma pergunta
[18:11] adriana sanches : não gostaria, podes mesmo assim considerar e fazê-la, por favor?
[18:11] Bruno IPPUL : sim
[18:12] Rubens/AMVT/CMC : Exemplo de Rua da ZR2 do sr Bacarin, está perguntado
[18:14] Bruno IPPUL : Sr Rubens, o sr. tem pergunta
[18:14] Bruno IPPUL : Bacarim, por gentileza desligar o microfone
[18:14] Rubens/AMVT/CMC : Bruno está por escrito nao preciso usar o microfone
[18:15] Gustavo/OngMAE : Não encontrei no site do Ippul o cronograma com as oficinas de qualificação, tem disponível?
[18:15] Bruno IPPUL : sim Gustavo
[18:17] Ana Barbara / Sinduscon : Talvez eu nao tenha sido clara na minha pergunta... vou deixar registrada aqui par, quando puderem, voltarmos nesse assunto para melhor compreensão:
Temos zonas que são dispostas ao longo dos principais eixos viários, como a ZC4. Serão agrupadas zonas que são dispostas em forma de faixa com zonas que não são dispostas em forma de faixa?

Por exemplo: a ZC4 está em forma de faixa, principalmente ao longo de "áreas não parceladas". Na ZC4 não é possivel pintar data a data, pois ainda não tem a quadra definida (ainda não está parcelada).
[18:17] Bruno IPPUL : está no relatório da primeira audiência atuliazado dia 29 de maio
[18:17] Fernando Fayet / CMC : Haverá uma oficina e um momento para tratar de instrumentos urbanísticos (previstos no estatuto da cidade)?
[18:17] Bruno IPPUL : ok ana
[18:19] Gustavo/OngMAE : Agradeço, Bruno
[18:19] CMTCSL - Francesca : 👀🔍 #Transparência #ControleSocial
[18:20] Fernando Fayet / CMC : ok, obrigado!
[18:22] Ana Barbara / Sinduscon : sim
[18:22] adriana sanches : sim
[18:22] Fernando Fayet / CMC : está funcionando, o microfone do robson!
[18:23] Rosivaldo Pellegrini : Sim
[18:23] Ana Barbara / Sinduscon : SIM
[18:24] Ana Barbara / Sinduscon : tem alguem com microfone aberta
[18:24] Ana Barbara / Sinduscon : está atrapalhando
[18:24] Rubens/AMVT/CMC : tem microfones abertos
[18:24] Bruno IPPUL : Dácio, Bacarim e Wilson por favor desliguem o microfone
[18:24] Rosivaldo Pellegrini : De pleno acordo.
[18:25] Bruno IPPUL : Por favor, quem não estiver falando deve desligar o microfone para evitar ruidos
[18:27] Luiz Penteado Figueira de Mello : Parabéns para toda equipe técnica do IPPUL pela apresentação ditática e transparente, lembrando a figura do saudoso Robertinho que tanto se dedicou para tornar o IPPUL num órgão respeitado por todos os segmentos da Sociedade. Parabenizo também a Denise, atual Presidente do IPPUL que com toda habilidade e profissionalismo tem conduzido o IPPUL neste momento crucial da construção do Plano Diretor e que juntamente com Ana Flávia coordenadora técnica de toda equipe envolvida, tem se dedicado com muito compromisso, profissionalismo e transparência.
[18:27] Ana Barbara / Sinduscon : Microfone do Sr. Dacio está interrompendo a Denise
[18:27] Bruno IPPUL : Agradecemos pelas palavras
[18:27] Camila/IAB : perfeito, Figueira
[18:28] adriana sanches : Visto que estamos com grande dificuldade de ampliar as discussões, para a comunidade, poderiam pensar em ampliar o prazo de entrega dos trabalhos?
[18:36] Gustavo/OngMAE : Para esclarecimento, o que a Denise está explicando do estatuto da Terra trata-se da Fração Mínima de Parcelamento na Zona Rural
[18:36] Gustavo/OngMAE : os 20.000 m2
[18:37] Ana Barbara / Sinduscon : Se nao me engano, me lembro do Robertinho ter falado sobre "zoneamento rural" e melhores usos
[18:40] Bruno IPPUL : passamos sua questão para a coordenação Ana
[18:45] Jorge Gomi : Bruno vc consegue o contato de Deise que esta questionando a Rdural.
[18:45] Gustavo/OngMAE : Denise, o Ippul pode fazer um esforço para integrar o Zoneamento Ambiental Rural, assim contemplando as demandas rurais e rurais dentro da mesma discussão das Leis Específicas?
[18:45] Gustavo/OngMAE : *rurais e ambientais
[18:47] Bruno IPPUL : Gustavo iremos repassar sua pergunta
[18:47] luiz alberto pereira ribeiro : boa noite, vou ter que sair, pois tenho aula agora na puc
[18:48] Rubens/AMVT/CMC : JARDIM BELA SUIÇA É ZR1
[18:51] Fernando Lovel Bergamasco : Tenho aula agora também...mas a discussão está boa! Vamos fazer uma Londrina melhor!! Boa noite a todos.
[18:52] Eliane Tomiasi Paulino : Não tem tempo máximo para as falas? Há um risco de monopolização da fala.

[18:55] Bruno IPPUL : O GA está tendo prioridade na fala
[18:56] Eliane Tomiasi Paulino : Bruno por favor, faço coro à demanda do Gustavo. Participei da Equipe de Apoio Tecnico quando da elaboração do PD justamente para contribuir com elementos do meio rural.
[18:57] Bruno IPPUL : A questão foi repassada para a Coordenação
[18:59] valdeir amaral sampaio : No aspecto das chácharas de recreio na zona rural , ja consolidadas deve haver um inciso para isso. XIII. chácara: área de terras destinada ao uso agrícola e/ou lazer e recreação regularização fundiária - tamanho minimo de 1000 metros
[19:00] Rubens/AMVT/CMC : Os loteamentos foram elaborados dentro de um zoneamento onde os compradores fizeram suas aquisições sabendo o direito de Uso e Ocupação, isso dá direito adquirido a proprietário morador. Alterações devem levar isso em respeito.
[19:00] Eliane Tomiasi Paulino : Acho que não é adequado restringir o tema ao parcelamento do solo rural, da regularização das chácaras, como me pareceu aqui, mas dos princípios da dinâmica campo-cidade e que de algum modo foram contemplados na Lei Geral e que precisam ser tratadas em algum momento.
[19:00] Bruno IPPUL : As perguntas estão encerradas
[19:00] Bruno IPPUL : ainda teremos mais duas falas
[19:00] Bruno IPPUL : registradas
[19:00] Luciana / AGB : Acho que a oportunidade de fala pode ser dada à professora Eliane quando for possível, mesmo não fazendo parte do GA
[19:01] Ariella : Reitero a fala da Luciana
[19:01] Bruno IPPUL : Falas das Eliane e do Leonardo
[19:01] Ana Barbara / Sinduscon : Não concordo, já que ha varios convidados que não pediram a fala pois desde o inciios com as intruções não foi permitido
[19:01] Ana Barbara / Sinduscon : as regras devem valer para todos
[19:02] Ana Barbara / Sinduscon : recebmos instruções ha varios dias.
[19:02] CMTCSL - Francesca : #Transparência #AcessoInformação #Participação #Debate 👀🔍
[19:02] Bruno IPPUL : Em relação a professora eliane, informamos que a fala seria permitida apenas ao final de todos os inscritos
[19:02] Bruno IPPUL : sem prejuizo das falas da GA
[19:03] valdeir amaral sampaio : Tive problemas de conexão
[19:03] Bruno IPPUL : Ao final da reunião
[19:03] valdeir amaral sampaio : por isso não consegui me inscrever .
[19:03] Bruno IPPUL : Sua contribuição será incorporada ao relatória Valdeir, lembramos que as oficinas continuam com as contribuições que enviarão
[19:04] Ana Barbara / Sinduscon : Ok Bruno sem problema. Solicito por gentileza que nos e-mails seguintes com instruções que serão enviados para as proximas reuniões, que seja informado que convidados fora do GA poderão se manifestar ao final da reunião. Obrigada.
[19:04] valdeir amaral sampaio : Obrigado
[19:05] Eliane Tomiasi Paulino : Defendo a estrita observância da regras definidas para a Oficina.
[19:05] Camila/IAB : é ótimo conhecer a impressão de todos, mas acho q será preciso pensar num limite pra fala, pra q todos possam se manifestar
[19:06] Bruno IPPUL : sua sugestão será acatada
[19:06] Rubens/AMVT/CMC : Cordo com a fala da Gabriela
[19:08] Darling / SMPOT : Bruno, eu preciso sair da reunião agora. Boa noite
[19:08] Bruno IPPUL : Boa Noite
[19:13] CMTCSL - Francesca : Obrigada a tod@s.
[19:13] Elisa COMPAC : O material apresentado está interativo e didático. É um esforço que deve ser notado. Acho importante isso continuar e usar isso para uma cartilha!
[19:13] Ana Barbara / Sinduscon : Obrigada pelas palavras e informações, Denise.
[19:14] CMTCSL - Francesca : Tenho que me retirar. Parabéns a toda Equipe, Sociedade Civil Organizada e Humanizada 👀🔍

[19:14] Bruno IPPUL : Elisa, sua sugestão está registrada
[19:14] Bruno IPPUL : Agradecemos
[19:15] Rosivaldo Pellegrini : Sim
[19:15] valdeir amaral sampaio : ok oto ouvindo
[19:16] Gustavo/OngMAE : Bruno, minha pergunta não será respondida?
[19:17] Bruno IPPUL : Sim Gustavo. Será
[19:20] Gustavo/OngMAE : Grato.
[19:21] Rubens/AMVT/CMC : Falta de FISCALIZAÇÃO sobre esses loteamentos irregulares.
[19:23] Ana Barbara / Sinduscon : Sugestão para o melhor aproveitamento da proxima reunião: estabelecer limite de tempo para perguntas/colocações
[19:24] Bruno IPPUL : sugestão acatada
[19:24] Ana Barbara / Sinduscon : obrigada!
[19:25] Cristina Krawulski/CMDR : A lei do sistema viário precisa obrigatoriamente contemplar as estradas rurais.
[19:25] Rosivaldo Pellegrini : Obrigado.
[19:25] Cristina Krawulski/CMDR : Parabéns pelo material e pela apresentação.
[19:25] Rubens/AMVT/CMC : SAUDAÇÕES A TODOS, PARABÉNS
[19:26] Camila/IAB : boa noite a todos. obrigada!
[19:26] Bruno IPPUL : agradecemos a todos que participaram daOficina
[19:26] valdeir amaral sampaio : Por favor bruno de uma olhada nesta mofdificação . XIII. chácara: área de terras destinada ao uso agrícola e/ou lazer e recreação regularização fundiária - tamanho minimo de 1000 metros
[19:26] Cristina Krawulski/CMDR : Boa noite a todos, bom final de semana.
[19:26] Ana Barbara / Sinduscon : Parabéns Ippul. Muito boa a reunião.
[19:26] Rosivaldo Pellegrini : Boa noite a todos.
[19:26] Fernando Fayet / CMC : abraço e obrigado pelo ótimo trabalho e apresentação!
[19:26] valdeir amaral sampaio : Grato Isso ja atenderia as chacaras da zona rural
[19:26] Elisa COMPAC : Boa noite! Parabéns pelos trabalhos
[19:26] Bruno IPPUL : Sua colocação será verificada
[19:27] valdeir amaral sampaio : Boa noite parabéns a todos participantes
[19:27] valdeir amaral sampaio : Pra ficar coerente com o texto do artigo 48
[19:27] valdeir amaral sampaio : Grato
[19:27] Willian (BR Cidades) : Boa noite, e parabéns novamente a equipe do IPPUL!

4.6. Anexo 4 – Documentos recebidos / resultado de Oficinas Preparatórias

4.6.1. Movimentos Populares – Associação Nosso Recanto - informa sobre indicação de coordenação e manifestação quanto às reuniões de trabalho

Londrina, 17 de março de 2020.

AO
IPPUL – Instituto de
Roberto Alves de Lima Junior
Presidente

Ref.: Indicação de Coordenação e manifestação quanto às reuniões de trabalho.

Prezado Senhor,

O segmento dos Movimentos Populares realizou no último dia 13/03/2020, no auditório da UNICESUMAR, com início às 18:30 e término às 21:30, para tratar da seguinte pauta:

1. Eleição do coordenador do segmento, e
2. Definir metodologia de trabalho e de reuniões.

Para conhecimento e registro, informamos que o Coordenador do segmento dos Movimentos Populares será o Sr. Valdeir Amaral Sampaio, tendo como colaboradoras, Solange Gaia e Ariela Besing. Houve uma proposta para que O segmento das ONGs se integrasse ao segmento Movimentos Populares, proposta que foi rejeitada pela maioria.

O movimento realizou consulta aos membros quanto à suspensão das reuniões, oficinas do processo de revisão das leis complementares. A maioria dos membros decidiu pela suspensão das reuniões presenciais e nas comunidades, mas continuaremos com os trabalhos e com o levantamento de dados através dos líderes comunitários.

Em virtude das recomendações Federais, Estaduais e Municipais, solicitamos ao IPPUL o cronograma dos trabalhos seja suspenso.

Contamos com o bom senso de todos, uma vez que sem a captação de dados junto às comunidades o processo construtivo ficará comprometido e o objetivo da construção democrática fica prejudicado.

Atenciosamente.

Valdeir Amaral Sampaio
Coordenador do Segmento Movimentos Populares
GA – Grupo de Acompanhamento
Revisão das Leis Complementares ao Plano Diretor

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINA PREPARATÓRIA

LISTA DE PRESENÇA

Tema: Leitura Crítica Data: 13 /03 /2020 Local: UNIFECMAR

Coordenador: Valdir Amaral Contato: (Fone) _____ e-mail: _____

Ordem	Participante	Entidade	Profissão	ASSINATURA
	Rosivaldo Pellegrini	Movimento Populares	Professor	
	Antonio Amaral	Vereador	Aposentado	
	Ricardo Alves Prado	Ass. Jd. Claudia	Comércio	
	Dani Lima	CMC	Secret. Executiva	
	Cristina L.C. de Tartuce	ONG Vivendo Espírito	Professora	
	Jorge Goni	Vereador CMC	Professor	
	Fabio F. de Carvalho	ANB (Ass. dos Nove Bairros)	Empreiteiro	
	NILTON SILVA	Cons. Mun. Transparência	Aposentado	
	Jorge Gonçalves	A.M.A.I. Guanabara	Cabeireiro	
	Rubens Ventura	Cons. Mun. Cidades	Aposentado	
	Cesar A. Mendes	Ass. Jd. Aurora	Administrador	
	Ana Flávia M.S. Marques	Ass. Jd. Cláudia	Diretora	
	Maria Lucia	Unimed	Assessora de Vendas	Maria Lucia

Página 1/2

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINA PREPARATÓRIA

LISTA DE PRESENÇA

Tema: _____ Data: 13 /03 /2020 Local: _____

Coordenador: _____ Contato: (Fone) _____ e-mail: _____

Ordem	Participante	Entidade	Profissão	ASSINATURA
	Adenor Jorge de Oliveira	Ass. Amigos Moradores	Presidente	
	Maria Aparecida	Ass. Amigos Moradores	Associada	
	Avanto Borges da Silva	Avanto Radio	Comerciante	
	VALDEIR Thomaz Gomes	nosso recanto	Bombeiro militar	
	Adriana F.M. Candido	Comerciante	Pedagoga	
	Eodoldo Vieira	Comerciante		
	WILSON BATISTA	ASS. MORADORES		
	José Nunes da Silva	ASS. NOSSO RECANTO	COMÉRCIO	

Página 2/2

4.6.2. Movimentos Populares – Associação Transporte Ativo – Contribuições para LUOS

26/05/2020

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "Revisao do Plano Diretor -IPPUL" <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
De: plano.diretor@londrina.pr.gov.br
Para: ana.galinari@londrina.pr.gov.br
Data: 27/03/2020 11:57
Assunto: Fw: LUOS e transporte ativo

Boa tarde,

Segue as informações recebidas.

Nice

---------- Mensagem encaminhada ----------
De: "Daê Fernandes" <daenandes@gmail.com>
Data: 27/03/2020 07:18
Assunto: LUOS e transporte ativo
Para: "Revisao do Plano Diretor -IPPUL" <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Com Cópia: luizafonso@crillon.com.br

Prezados,
a reunião da Associação Transporte Ativo de Londrina foi prejudicada em circunstância do coronavírus. Entretanto, gostaríamos de fazer algumas observações:

- A proposta de agrupamento de zonas do IPPUL é bastante feliz e apoiamos a **mistura de usos** em todas as zonas, desde que feita com critério;

- Quanto à classificação de **PGT** (Art. 11), foi esquecido o poder de atração de empreendimentos residenciais. Podemos relacionar a PL 4235/2015, onde o então deputado Marcelo Belinatti defendia na Câmara a obrigatoriedade de EIV para construções com mais de 80 unidades autônomas.

- A área de adensamento e permissão de verticalização, ZR8 e ZR9, ao sul do município, é preocupante em relação a **todos os sistemas de transporte**, devido sua dependência única e exclusiva da Rodovia Mábio Gonçalves Palhano. Ainda mais crítica são as possibilidades de transporte a pé e bicicleta nessa área, considerando a prática de alta velocidade nas rodovias e grande distância ao núcleo urbano.
Diante de várias possibilidades de adensamento urbano mais conectadas ao centro principal, ou próximas de áreas já providas de eixos comerciais e pólos de emprego, pedimos maior atenção para medidas que promovam o uso de vazios urbanos e potencializem áreas consolidadas e em consolidação, ao invés de criar novos pólos de expansão residencial.

- O Anexo III precisa ser abrandado com urgência. Os critérios mínimos de estacionamento em comércios significa a imposição de área veicular rateada por todos os consumidores. Nós, ciclistas e pedestres, **não concordamos em pagar o estacionamento dos motoristas**.
Os critérios mínimos de estacionamento em áreas residenciais, sobretudo em eixos bem supridos por transporte público, induzem a utilização intensiva do automóvel em áreas potencialmente pedestres e encarecem desnecessariamente as habitações. Nesse caso, é uma medida insustentável do ponto de vista social e ambiental.
Entendemos o receio da gestão municipal sobre a má circulação veicular, mas a questão dos estacionamentos é central para a decisão do modo de transporte. Enquanto houver ampla oferta de estacionamento gratuito

26/05/2020

De bom grado, podemos apresentar todo o embasamento em publicações de periódicos científicos, caso existam dúvidas sobre essa última observação.

Atenciosamente,
Danaê Fernandes
Associação Transporte Ativo de Londrina

4.6.3. Movimentos Populares – Associação dos Moradores do jardim Cláudia - Contribuições para LUOS

Londrina, 22 de maio de 2020

A/C IPPUL
Sra. Denise Maria Ziober.

Venho através desta expor os anseios e necessidades da nossa comunidade:

Como presidente da Associação de Moradores do Jd. Cláudia, eu Rodrigo Cintra Crusiol coloco aqui os pontos pelos moradores questionados.

Diante dos acontecimentos e mudanças envolvendo os zoneamentos, ocupação de solo e sistema viário na cidade de Londrina, nosso bairro acabou por ser surpreendido de maneira a desagradar à população que nele reside. Uma delas foi a mudanças de zoneamento que nos foi tirada liberdade de comercio na rua Japão e Av. Garibaldi Deliberador, tradicionais ruas de comercio no bairro. Uma vez que a real necessidade é que se amplie as ruas de comercio.

Em prévio estudo constata-se que atualmente todo o entorno da praça Tokio é ocupado por imóveis com comércios e prestadores de serviços que atendem a população do bairro e demais vizinhos, exemplo como as tradicionais empresas: Casa de Carne do Lago, Pizzaria Moinho, Escola Educar, restaurante do Chico entre outros comércios. Nossa solicitação para este ponto é que:

- Retorne o zoneamento comercial da av. Garibaldi Deliberador e da Rua Japão e que seja incluído as ruas Tibet e Pequim.

Outro ponto que muito nos preocupa é quanto a indefinição da rua Mar Vermelho e seu zoneamento, principal rua de acesso aos 25 lotes de chácaras dentro da cidade, são 90mil m² de área nobre dentro da cidade com um altíssimo IPTU e com zoneamento incompatível ao seu real aproveitamento, vizinho dos prédios da

Gleba Palhano com alto valor comercial, o que nesse quesito precisamos viabilizar os seguintes pontos:

- Estudo prévio da transposição da Rua Alcides Zaninelli ligando a Avenida Madre Leonia a Rodovia Celso Garcia Cid.
- Estudo prévio da continuação das ruas Shangai e Osaka sentido Alcides Zaninelli.
- Alteração do zoneamento Zr2 dos 25 lotes para um zoneamento Zr4 ou Zc4.
- Hierarquia viária da rua Mar Vermelho de Coletora B para A.

Essas são as colocações e anseios da nossa comunidade do Jd. Claudia.

Entretanto tenho o conhecimento de outros moradores dos bairros vizinhos que tem as mesmas necessidades, mudança de zoneamento e hierarquia viária da rua Alberto Mauricio Barroso Junior do Jd. Colonial, bairro que hoje tem como referencia o Hospital do Coração Unidade Bela Suiça, desenvolvendo assim uma vocação para área médica.

Os atuais moradores da mesma, estão sendo procurados e tem a intenção de vender seus terrenos e casas para uso de clinicas e serviços afins, uma vez que se tornou inviável a construção e moradia na região de frente ao Hospital.

Coloco-me a disposição para maiores esclarecimentos.

Att. Rodrigo C. Crusiol.

Associação de Moradores do Jardim Claudia.

4.6.4. Movimentos Populares – BR Cidades- Contribuições para LUOS

REVISÃO DAS LEIS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n.º 12.236/2015

Data final do documento: 20/05/2020

Participantes:

Fernando Fayet de Oliveira – CMC (Conselho Municipal da Cidade)
Elisa Roberta Zanon – COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina)
Willian Mormul Campos – Movimentos Populares – BR Cidades
Eliane Tomiasi Paulino – Universidade Estadual de Londrina (observadora)
Ariella Kely Besing Motter – Movimentos Populares – Movimento Participa Londrina (suplente)
Luciana de Mello Battini – Entidades Sindicais dos Trabalhadores - AGB

APRESENTAÇÃO DO TRABALHO DESENVOLVIDO

O grupo realizou reuniões mediadas por tecnologias digitais nos meses de março, abril e maio e discutiu vários pontos da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Lei n.º 12.236/2015. O documento que segue foi elaborado com base nas leituras e percepções do grupo.

1. DAS ZONAS RESIDENCIAIS

A partir da primeira reunião realizada no dia 11 de março no auditório do IPPUL às 9:00, os participantes[1] indicaram algumas propostas em relação às zonas residenciais da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina. Na reunião do dia 18 de março[2] e outras na sequência, optou-se por considerar alguns dos pontos já discutidos e tentou-se avançar, como segue:

ZR1 – Desde a primeira reunião entende-se que a nomenclatura e os parâmetros desta zona devem ser os mais próximos do que já são praticados atualmente. Foi observado que a ZR1 apresenta uma configuração semelhante há décadas, o que leva a crer que alterações bruscas podem confundir o entendimento da população. Características: baixa densidade, paisagem horizontal com casa isolada no lote.

ZR2 – Até o momento optou-se também por não promover grandes alterações nesta zona, mantendo os aspectos e as configurações originais. Por ser uma atividade recorrente na cidade – RU (Residencial Unifamiliar), seria interessante que outras tipologias de atividade residencial de baixa densidade e similares fossem incorporadas como RMS (Residencial Multifamiliar Sobreposta), RMHI (Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada), RMHV (Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas) e mesmo a RA (Residencial Agrupada) e RMHA (Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada), desde que a densidade habitacional não ultrapasse os

[1] A primeira reunião do grupo contou com a participação de Fernando Fayet, Willian Mormul, Elisa Zanon, Rubens Ventura, Deise Lima e Luciano Nuremberg.
[2] Reunião realizada online entre alguns membros do grupo em razão da medida protetiva em relação à COVID-19.

1

150 hab./ha., o que corresponderia a unidades autônomas ou a uma fração mínima de 200,00m² por unidade habitacional, mantendo o lote mínimo de 360,00m².

ZR3 – Na primeira reunião também se optou por manter as características desta zona, o que mudou, no entanto, na reunião de 18 de março, quando observou-se que a zona abrange tipologias de atividade residencial muito contrastantes, indo desde a casa térrea isolada no lote até a multifamiliar vertical. O grupo entende que é importante e se faz necessária a diversidade de tipologias. Porém, conflitos podem surgir — principalmente quando se trata de tipologias muito contrastantes, o que influencia no valor imobiliário de uma localidade. Por exemplo, terrenos de 250,00m² com casas isoladas ou com tendência às agrupadas junto a prédios muito altos.

Sentimos a necessidade de haver uma zona que indique uma tipologia gradativa, ou seja, que possibilite uma tipologia intermediária, de médio adensamento. Também refletimos a importância de estabelecer a *"data máxima"* ou *"lote máximo"* nos índices de cada zona, tendo em vista que é difícil exigir que se atenda aos parâmetros de adensamento habitacional sem trabalhar uma faixa de tamanhos de lotes.

Nesse sentido, pensou-se em desmembrar a ZR3 em duas zonas para atender as especificidades de adensamento, paisagem e compatibilidade ambiental. Ainda que se entenda a necessidade do agrupamento de zonas e não a criação de novas, indicamos fortemente que uma das zonas residenciais atenda à configuração intermediária, isto é, entre os extremos da ocupação horizontal e vertical.

A nova ZR3 incorporaria novos parâmetros de baixa a média densidade em razão do tamanho do lote, admitindo o desdobro para Residencial Agrupada e edificações multifamiliares até 2 pavimentos. A proposta de uma nova ZR4 seria para atender principalmente o padrão multifamiliar de gabarito intermediário entre o horizontal e o vertical (arranha-céu). Nesse sentido, a ZR4 ajustaria um aumento gradativo da densidade – multifamiliar até 5 pavimentos, de modo que esteja associada à disponibilidade de infraestrutura urbana, como vias de tráfego mais intenso, como coletoras e arteriais, o que poderia promover uso misto e a fruição pública com a localização de fácil acesso para equipamentos comunitários, além da otimização de deslocamentos.

Ao se observar a atual estrutura urbana sobre o relevo, nota-se que em várias localidades seria possível aplicar baixas densidades mais próximas dos fundos de vale, chegando à média e alta densidades nos espigões / divisores de água, onde se concentram mais infraestruturas viárias e de serviços.

ZR4 e ZR5 da lei atual – Na primeira reunião houve uma proposta de juntar essas duas zonas pela semelhança dos parâmetros urbanísticos. Entretanto, mais uma vez chama a atenção o tamanho do lote mínimo de 360,00m², pois uma parte considerável destas duas zonas abrange a verticalização no centro, verificando-se geralmente lotes bem maiores e altas densidades. Por outro lado, nas demais localidades, como Vila Recreio e Vila Nova apresentam paisagens muito diferentes, também não compatíveis com os parâmetros urbanísticos especificados, que visam densidades maiores.

Observa-se, portanto, que estas duas zonas não correspondem à realidade, ao mesmo tempo em que a falta de indicação do lote máximo implica em resultados conflitantes entre a casa e o prédio muito alto, além de sugerir a verticalização em áreas consolidadas e históricas. Aqui ressalta-se a importância da consulta à população

2

moradora em casos em que o zoneamento implica em mudanças drásticas em áreas cristalizadas pelo tempo. Pensamos que seria melhor estabelecer parâmetros gradativos da baixa para a média densidade e não configurações abruptas numa mesma zona. Por outro lado, percebe-se que estes zoneamentos residenciais possuem parâmetros de ocupação que se assemelham ao das zonas Comercial 4 (ZC4) e Comercial 6 (ZC6). Propõe-se que a nova ZR4 tenha parâmetros de média densidade, com gabarito vertical de até 5 pavimentos, criando uma zona de transição entre a ocupação horizontal e vertical alta, proporcionando um adensamento de áreas consolidadas de forma mais gradual, englobando partes da atual ZR4 e também partes da ZR3.

ZR5 – Propõe-se que esta zona atenda à alta densidade em áreas consolidadas de forma controlada, a manter a qualidade urbana já alcançada, a fim de promover incrementos de atividades. Esta zona corresponde a boa parte da área central da cidade de Londrina, localidade onde houve, no passado, a substituição da paisagem horizontal – residencial unifamiliar isolada no lote –, pela predominante vertical atual, que provocou mudanças na estrutura fundiária de outrora. Aqui propõe-se a criação de um instrumento urbanístico que correlacione o processo de adensamento de novas áreas à ocupação efetiva de áreas anteriores, a fim de controlar a verticalização desmedida, condicionada a disponibilidade de infraestrutura viária, ambiental como saneamento básico e serviços públicos. Assim, a permissão de adensamento estaria também vinculada às áreas identificadas como prioritárias pelo Plano Diretor ao mesmo tempo em que o instrumento poderia induzir o direcionamento de investimentos em outras áreas mediante a diversificação do mercado imobiliário.

ZR6 – É consenso do grupo, desde a primeira reunião, de que seria importante adotar uma zona residencial de baixa densidade com lotes de grandes dimensões. Porém, não necessariamente indicamos que tenha a sigla ZR6, podendo incorporar outro nome, como sugestão a **Zona de Ocupação Residencial Sustentável (ZORS)**. Ultimamente, o município tem apresentado demanda desta forma de ocupação, chamada de chácaras de lazer ou denominações semelhantes que se encontram situadas em áreas periurbanas e com acessos por estradas principais. Destaca-se a importância de que tais áreas devam estar dentro do perímetro urbano em razão das características que possuem, assim como, a sua localização deve atender à baixíssima densidade – sugestão de no máximo 20hab./ha., de modo que a ocupação rarefeita promova maior integração do espaço construído com o meio ambiente quanto respeito às taxas de permeabilidade e a incorporação de massas vegetativas. Ainda, recomenda-se que o mapeamento de tais áreas deve estar atrelado à vocação local, sem que a sua ocupação seja desvirtuada no futuro com o aumento de adensamento, resultando em um degrau de urbanização intensiva.

Com o esclarecimento da definição da ZORS, a nova ZR6 representaria uma sequência à lógica dos números das zonas residenciais. Portanto, a ZR6 atenderia ao alto adensamento para as áreas recentes neste processo e novas áreas, caracterizado por grandes empreendimentos verticais. Assim, a ZR6 diferencia-se da ZR5 pela estrutura fundiária dos terrenos para permitir maior porte das edificações ou conjunto de edificações. Outro aspecto é que a verticalização demanda por infraestruturas robustas, tanto no viário quanto no saneamento básico, além de outros serviços públicos urbanos e comunitários, sendo necessário pensar a ZR6 como áreas de qualificação urbana com aplicação de instrumentos urbanísticos.

Observou-se que as atuais ZR7, ZR8 e ZR9 tratam de grandes empreendimentos horizontais e verticais. Inicialmente, o grupo pensou em agrupar estas três zonas, mas as condições de infraestrutura das localidades onde estão as zonas ZR8 e ZR9, até o momento, são insuficientes para atender a capacidade ambiental da região, salvo porções menores que já se encontram inseridas na malha urbana.

ZR7 – Propõe-se tornar a atual ZR7 na nova ZR6, uma zona com características de qualificação do modelo de ocupação, levando em conta que a ZR7 concentra, principalmente, projetos verticais. Seria interessante inserir áreas com padrão construtivo parecido mas em regiões diferentes da cidade como forma de relacionar essa ocupação e tipologia construtiva à infraestrutura disponível e a capacidade de ser ampliada, como também, simulações de paisagem almejada.

ZR8 e ZR9 – A partir de uma leitura dos parâmetros urbanísticos seria interessante propor que estas duas zonas sejam agrupadas, por serem muito similares. Entretanto, entende-se que a projeção de grandes parcelas de terras (glebas) para uma ou duas zonas, no caso ZR8 e ZR9 não apresenta uma proposta adequada para parte das regiões oeste e sul, sendo necessário um plano setorial para a futura urbanização deste vetor de crescimento urbano, sendo possível incorporar a combinação e a diversificação de zonas relacionadas às diretrizes macroviárias. A proposta é criar uma centralidade ou subcentro, para este vetor, de forma que haja um estudo que indique áreas adequadas à ocupação por sua capacidade ambiental, abrangendo as glebas ao longo da Rodovia Mábio Palhano, projeção do anel de integração e as glebas nas imediações do Jardim Botânico.

Cabe lembrar que algumas áreas indicadas como ZR8, de acordo com a Lei 12.236/2015, podem descaracterizar a paisagem edificada de bairros históricos e importantes para a cidade, como o Shangri-lá, acarretando à discrepância já mencionada em Zonas que permitem a verticalização, sem realizar uma elevação gradativa dos edifícios, criando contrastes visuais e imobiliários.

Propõe-se a incorporação dos padrões da ZR8 nas zonas comerciais ZC2, ZC3 e ZC4 e a supressão da ZR9 em razão do parâmetros impróprios para as localidades indicadas atualmente, e por já estar contemplada em outras zonas. Por outro lado, estes zoneamentos residenciais também possuem parâmetros de ocupação que se assemelham aos da ZC7 (Zona Comercial 7), e, no entanto, a ZC7 pode assumir outra vocação mais adequada como uma zona especial. No caso da junção das zonas ZR8/ZC2/ZC3/ZC4, ainda que os parâmetros urbanísticos não sejam tão parecidos, a função exercida pelas suas áreas na estruturação da cidade são semelhantes. São áreas de intensa atividade econômica ou com estrutura para tal, podendo conformar novos eixos de desenvolvimento com parâmetros de ocupação adequados ao direcionamento dessas atividades econômicas conjugadas às altas e médias densidades. O objetivo é estruturar de forma mais harmônica o espaço urbano, redistribuindo os postos de trabalhos e as moradias por toda a cidade. Para estes eixos de desenvolvimento sugere-se a nomenclatura **ZDEA (Zona de Desenvolvimento Econômico e Estruturação Urbana de Alta Intensidade)**, sendo necessário um mapeamento. A ZDEA poderia atender um rol diversificado de atividades econômicas, chegando às indústrias de baixo impacto e de pequeno porte como aos centros comerciais e de serviços de médio e grande porte.

2. DAS DEMAIS ZONAS

ZC1, ZC2 e ZC3 – são zoneamentos comerciais que atualmente estão localizados no Centro, na região da Gleba Palhano, na região do *shopping* Boulevard e que realizam a conexão, por vezes, interrompida ou fragmentada com os setores urbanos, do centro aos bairros pelas avenidas Duque de Caxias, Leste-Oeste, Higienópolis, Tiradentes, entre outras. Uma vez que as Zonas ZC2 e ZC3 se agrupem à ZC4 e ZR8, a ZC1 tem certo destaque, pois se apresenta de modo singular por representar boa parte da área central, devendo ser entendida como uma Zona consolidada com características fundiárias específicas referentes à fundação da cidade de Londrina, sendo denominada, por exemplo, de Zona Central de Requalificação ou Zona Central Histórica, levando em consideração às aplicações da Lei n.º 11.188, de 19 de abril de 2011 que dispõe sobre a Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina, criando os processos de listagem de bens de interesse de preservação e o processo de tombamento municipal, bem como cria o conselho municipal de preservação do patrimônio cultural e o fundo municipal de preservação do patrimônio cultural de Londrina.

A atual ZC6 – é uma zona que atende atividades econômicas de intensidade considerável a partir de eixos, mas que não demanda por uma infraestrutura urbana tão robusta. Seguindo a tendência dada aos agrupamentos anteriores, a proposta seria criar a **ZDEM (Zona de Desenvolvimento Econômico e Estruturação Urbana de Média Intensidade)**, o que contribuiria para a estruturação do espaço urbano e redistribuição dos empregos e moradias. Esta zona requer leves mudanças em seu mapeamento, podendo incorporar a transição gradativa entre as tipologias horizontal e vertical alto, mediante a disponibilidade atual e futura das infraestruturas viária e de serviços públicos. **Ainda que o grupo concorde com a continuidade do nome de algumas zonas residenciais, chegou-se à conclusão, no decorrer das reuniões realizadas, que a numeração sequencial é uma opção, porém, não a única possibilidade, sendo importante incorporar nomenclaturas que indiquem a razão de existência de cada zona, a fim de associar a zona à aplicação de conceitos.**

De acordo com a sugestão do IPPUL, a ZC5 (Zona Comercial 5) passaria a ser uma zona industrial, sendo possível a junção desta com algumas áreas da ZI3 (Zona Industrial 3). Entretanto, como se trata de uma zona industrial de baixo à médio impacto, seria possível a incorporação de atividades comerciais sem prejuízo com a denominação **ZUI-1 (Zona de Uso Intensivo 1)**. Atualmente, a ZC5 é característica por estar localizada nas áreas marginais de rodovias. Contudo, seria necessário um outro mapeamento, já que outras áreas da ZI3 poderiam ser agrupadas com a ZI1 e a ZI2, conformando, portanto, a junção destas três na proposta da **ZUI-2 (Zona de Uso Intensivo 2)**. A nomenclatura proposta para a ZUI-1 e a ZUI-2 vincula a diversificação destas com usos comerciais e de serviços, mudando a visão de zoneamentos monofuncionais. A única exceção seria a criação de uma **ZIE (Zona Industrial Exclusiva)** que corresponde a ZI4 (Zona Industrial 4) em razão do afastamento necessário das indústrias poluentes e de alto impacto, devendo estar restritas à combinação com outras atividades. No caso da ZIE, há preocupação com a proximidade com as zonas residenciais, sendo importante incorporar uma faixa de transição, como uma "cortina vegetal" com espécies arbóreas e de forração

que auxiliem no amortecimento entre uma zona e outra, podendo ter uma largura de 60,00 metros e vinculada às diretrizes viárias de ambos os lados. Tal faixa de amortecimento de cortina vegetal configura-se como uma área verde pública[3], podendo incorporar a implantação de pista de caminhada e ciclovias para facilitar os deslocamentos da população. A proposta da faixa de amortecimento é amenizar o impacto entre zonas distintas, de modo a melhorar a qualidade ambiental e evitar a depreciação do valor imobiliário das áreas residenciais e comerciais.Com relação às Zonas Especiais, a primeira sugestão é que a ZC7 (Zona Comercial 7) seja especial devido a sua localização na Macrozona de Ocupação Controlada, como também por conformar uma nova área para o centro de eventos/ convenções em Londrina, mediante estudos de viabilidade e impactos na vizinhança.

A **ZE-1 (Zona Especial 1)** já mostra na lei atual de 2015 a necessidade de sua configuração específica aeroportuária, ciência e tecnologia, turística e ambiental. A **ZE-2 (Zona Especial 2)** referente às áreas históricas da Vila Casoni e Heimtal merece reflexão, pois são áreas criadas na aprovação do Plano Diretor de 1998 e consequentemente, passam a ter parâmetros específicos na antiga Lei n.º 7.485, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na zona urbana e de expansão urbana de Londrina. Entretanto, estudos sobre tais zonas históricas como a Vila Casoni, têm revelado que a população residente desconhece a finalidade desta zona, como também, discorda em partes com a delimitação desde então. No caso da ZE-2 do Heimtal, a delimitação é vista com mais clareza, pois este patrimônio teve sua fundação concomitante à área central de Londrina, permanecendo envolto pela área rural no período de décadas, sendo transformado só posteriormente com a chegada da expansão urbana na zona norte. A proposta é fortemente pela permanência destas duas zonas históricas, porém, sendo necessário estabelecer um processo de revisão de suas delimitações junto à população residente e usuária, como também a Diretoria de Patrimônio Histórico-Cultural/ Secretaria Municipal de Cultura e COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina).

Uma outra reflexão importante é estudar a possibilidade de criação de uma terceira zona histórica para o antigo bairro Shangri-lá, implantado na década de 1950, logo após a aprovação da Lei n.º 133/1951[4] que tratava dos arruamentos, loteamentos e zoneamentos de Londrina. O bairro Shangri-lá tornou-se referência pela concentração de residências com características da arquitetura moderna. Todavia, tal processo de criação de zonas históricas deve envolver primeiramente a população local em ações de educação patrimonial.Quanto às **ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)**, o projeto de lei específico apresentado à Câmara Municipal no ano de 2013 foi arquivado e as categorias de ZEIS incorporadas à atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, aprovada em 2015. A definição de três categorias de ZEIS (ZEIS 1 para regularização fundiária passível em terras públicas e privadas, ZEIS 2 para regularização fundiária de conjuntos e empreendimentos habitacionais existentes e ZEIS 3 para a produção de novas áreas de habitação social) foi objeto de discussão no Plano de

[3] A proposta da faixa de amortecimento na Zona Industrial Exclusiva pode ser exigida como área pública no processo de parcelamento do solo desta atividade, o que, no entanto, não substitui a função de praça.

[4] Lei elaborada por Francisco Prestes Maia Prestes Maia (1896-1965), importante urbanista que esteve à frente da Prefeitura de São Paulo entre 1938 e 1945 e, depois, de 1961 a 1965, e que teve um significativo papel na difusão do zoneamento urbano no Brasil e América Latina.

ZEIS entregue à Cohab-LD no final do ano de 2009, como produto do processo de elaboração que envolveu a população.

A proposta é que as definições das categorias sejam mantidas, o que, no entanto, a delimitação das áreas, principalmente, a ZEIS 3 deve seguir toda a cautela para que a reserva de terras para habitação social promova de fato a inserção urbana, com acesso às infraestruturas e serviços públicos. Uma possibilidade de incentivo é criar um mecanismo de sobreposição às Zonas comuns, em que os parâmetros construtivos e de adensamento habitacional possam ser maiores quando se aplicar a ZEIS 3, por exemplo.

Percebe-se também a tentativa de regulamentação da Regularização Fundiária na categoria REURB-S na cidade pelo Projeto de Lei nº 26 de 2019. Acredita-se que esta legislação deva ser incorporada ao esforço do Plano Diretor, sendo devidamente instrumentalizada, aproveitando o momento, a mobilização e a base de dados atualizada.

Para as Zonas Ambientais, deve-se tomar toda a cautela para não causar danos aos mananciais de abastecimento e outras situações específicas, sendo importante manter as zonas especiais já existentes e pensar na possibilidade de criação de novas, condizentes com as macrozonas urbanas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em suma, a proposta é ter 6 Zonas Residenciais, somadas à Zona de Ocupação Residencial Sustentável (ZORS), 2 Zonas de média e alta intensidade de comércio e serviços, 1 Zona central de qualificação, 3 Zonas industriais e as Zonas especiais. O agrupamento de Zonas levou em consideração não só a semelhança de parâmetros de uso e ocupação, mas também o nível de consolidação de áreas urbanizadas e a capacidade ambiental do território associada às densidades habitacionais gradativas.

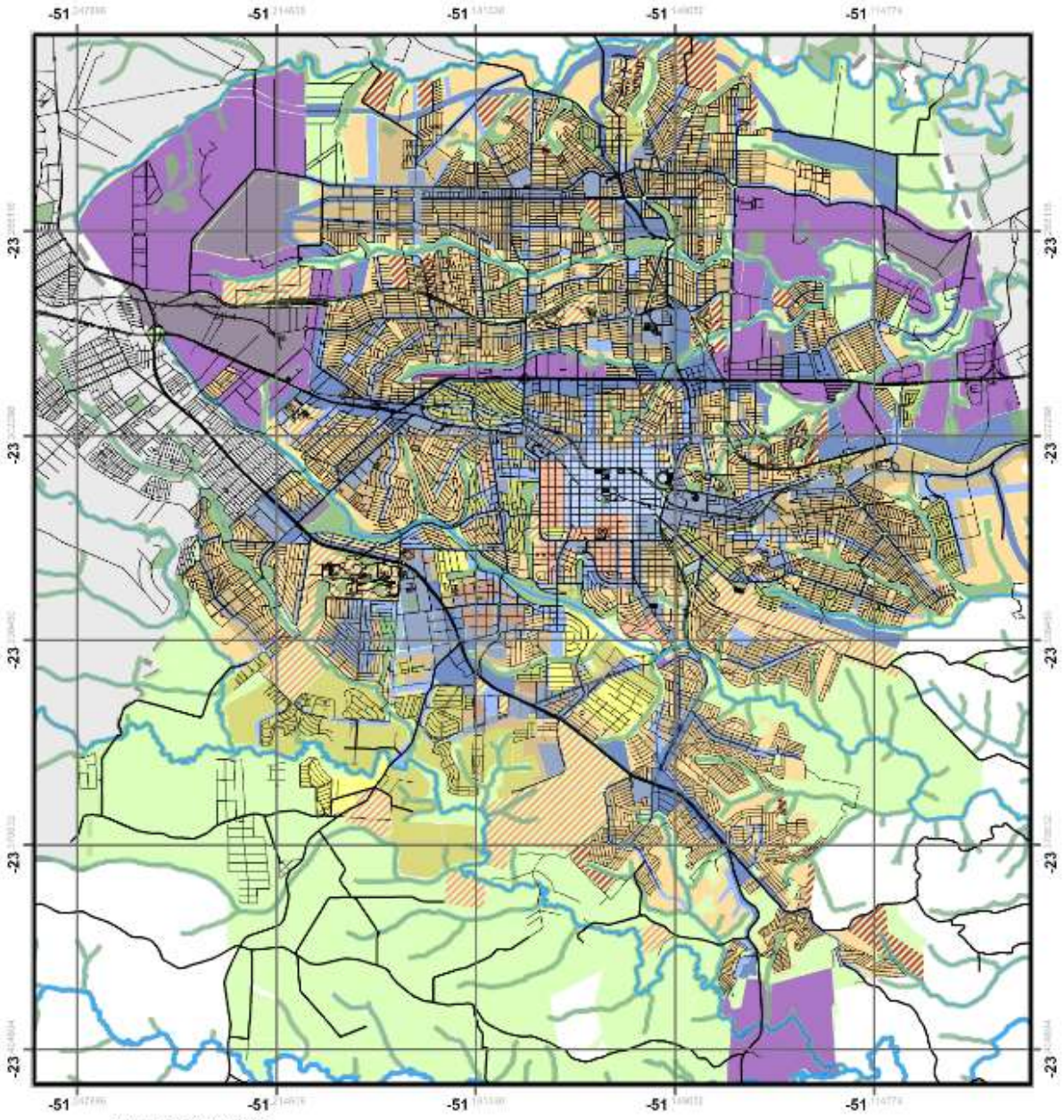
É de entendimento do grupo a necessidade da criação de um zoneamento que:

- Permita uma ocupação intermediária entre o alto e o baixo adensamento, que fortaleça centralidades em áreas recém ocupadas e estimule a densificação controlada em áreas com atividades em decadência ou vulnerabilidade ambiental;
- Compreenda o Zoneamento como instrumento de ocupação, fazendo diferenciação entre áreas ocupadas, áreas a serem ocupadas e áreas com ocupação proibida ou restrita;
- O grupo também entende como necessidade premente nesta revisão criar o parâmetro urbanístico de Dimensão Máxima de lote/data, de forma que se consiga dar maior controle da ocupação, principalmente em áreas novas. Segue abaixo tabela[8] que faz a comparação entre as áreas das diferentes zonas pela lei de 2015, o que traz à tona as discrepâncias presentes:

[8] Tabela baseada no arquivo *shapefile* do Zoneamento municipal de 2015 fornecido pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina.

ZONEAMENTO	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZR7	ZR8	ZR9
METRAGEM MÍN.	500m²	180m²	125m²	180m²	138m²	360m²	450m²	180m²	180m²
METRAGEM MÉDIA	3072m²	596m²	551m²	609m²	651m²	4555m²	4671m²	3347m²	1245m²
METRAGEM MÁX.	436600m²	24.4994m²	2104920m²	93622m²	9223m²	114905m²	34642m²	263790m²	575695m²
ZONEAMENTO	ZC1	ZC2	ZC3	ZC4	ZC5	ZC6	ZC7		
METRAGEM MÍN.	250m²	500m²	250m²	360m²	1000m²	360m²	500m²		
METRAGEM MÉDIA	745m²	8244m²	1001m²	879m²	1605m²	804m²	44754m²		
METRAGEM MÁX.	12117m²	55140m²	60210m²	219345m²	131193m²	55704m²	270621m²		

8


-51
-23
Proposta LUOS versão 3
PROPOSTA OFICINA 1 - MAPA ZONEAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ZORS - Zona de ocupação residencial sustentável
ZR1 - Zona residencial de ocupação baixa
ZR2 - Zona residencial de ocupação moderada
ZR3 - Zona residencial de média densidade gabarito horizontal
ZR4 - Zona residencial de média densidade gabarito vertical baixo
ZR5 - Zona residencial de alta densidade consolidada
ZR6 - Zona residencial de alta densidade de qualificação
ZDEM-Zona de desenvolvim. econ. e estrut. urbana de média intensidade
ZDEA-Zona de desenvolvim. econ. e estrut. urbana de alta intensidade
ZCQ - Zona central de requalificação
ZUI-1 Zona de uso intensivo 1
ZUI-2 Zona de uso intensivo 2
ZIE - Zona Industrial Exclusiva
ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social
Áreas verdes públicas
Zonas Especiais diversas

4º e 5º Oficinas de Qualificação – Código de Posturas, Obras e Lei de Patrimônio Histórico

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Oficina de Qualificação 4 e 5
Código de Posturas
Código de Obras e Patrimônio Cultural

Emissão: 09/09/2020

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
Maria Eunice Garcia Ferreira
Bruno de Camargo Mendes
Caroline Nascimento Benek
Carina Barros
Débora Patrícia Antônio
Gustavo Lima Barbosa
Robson Shimizu
Victor Hugo Oliveira de Paula

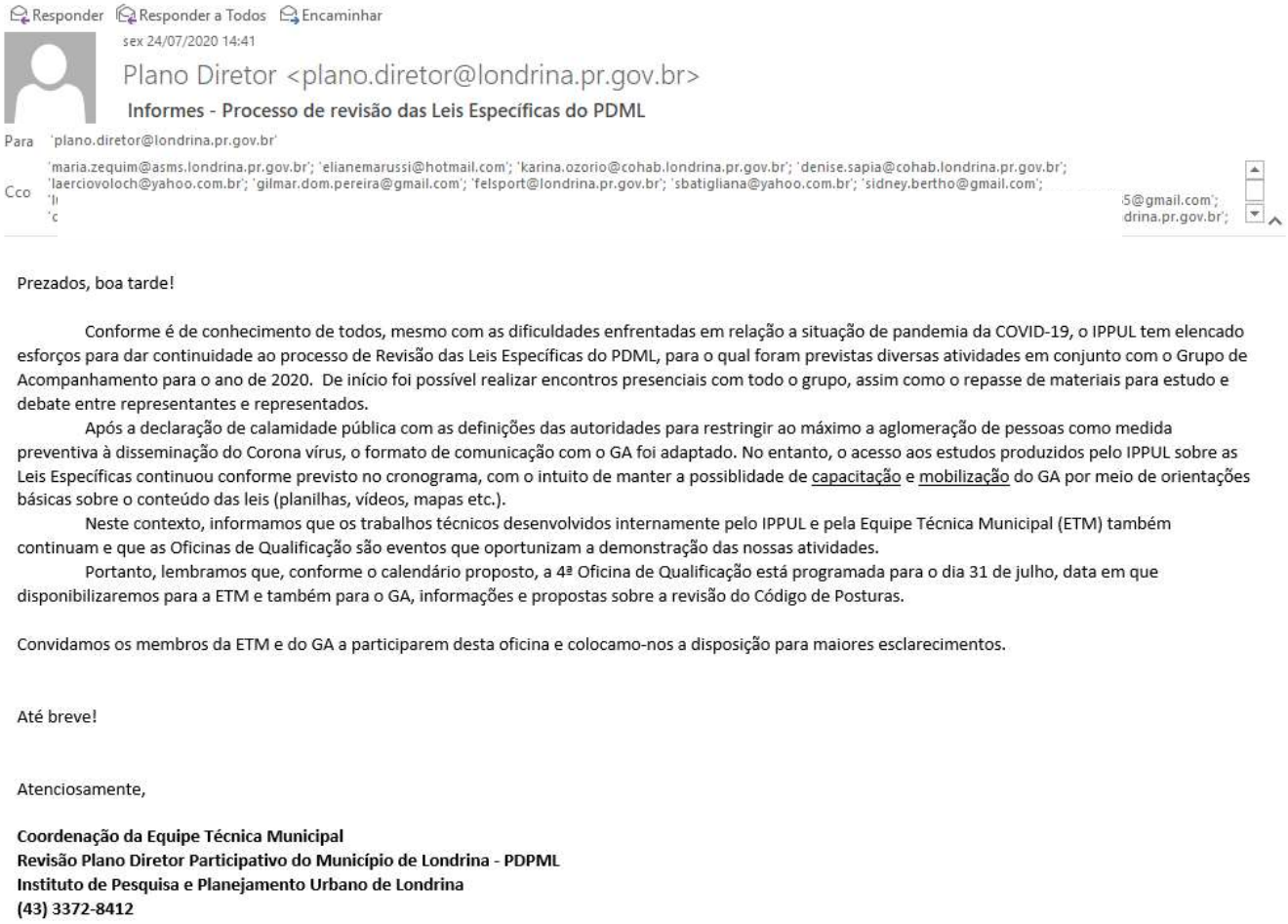
Setembro de 2020

5. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 4 – CÓDIGO DE POSTURAS

Considerando a metodologia adotada para o desenvolvimento das Oficinas de Qualificação, os representantes dos grupos de trabalho foram informados sobre a previsão do cronograma que definiu a ocorrência da Oficina de Qualificação 4 no dia 31/07/2020 sob o tema do Código de Posturas, ou seja, a Lei Municipal nº 11.468/2011.

Neste sentido, a coordenação do processo de revisão das Leis Específicas do PDML encaminhou um e-mail para os representantes dos grupos de trabalho (ETM, GA e GCT) no dia 24/07/2020 com informes sobre a atividade. Conforme o conteúdo do e-mail (Figura 25), foi ratificada a ocorrência da Oficina de Qualificação 4, assim como sobre a continuidade dos trabalhos técnicos pela ETM, ressaltando o objetivo da mesma em proporcionar a divulgação dos materiais para os grupos de trabalho, a fim de ampliar a divulgação, capacitação e mobilização destes.

Figura 25 - E-mail com informes encaminhado à ETM, GA e GCT



Responder Responder a Todos Encaminhar

sex 24/07/2020 14:41

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Informes - Processo de revisão das Leis Específicas do PDML

Para 'plano.diretor@londrina.pr.gov.br'

Cco 'maria.zequim@asms.londrina.pr.gov.br'; 'elianemarussi@hotmail.com'; 'karina.ozorio@cohab.londrina.pr.gov.br'; 'denise.sapia@cohab.londrina.pr.gov.br'; 'laerciovoloch@yahoo.com.br'; 'gilmar.dom.pereira@gmail.com'; 'felsport@londrina.pr.gov.br'; 'sbatigliana@yahoo.com.br'; 'sidney.bertho@gmail.com';

Prezados, boa tarde!

Conforme é de conhecimento de todos, mesmo com as dificuldades enfrentadas em relação a situação de pandemia da COVID-19, o IPPUL tem elencado esforços para dar continuidade ao processo de Revisão das Leis Específicas do PDML, para o qual foram previstas diversas atividades em conjunto com o Grupo de Acompanhamento para o ano de 2020. De início foi possível realizar encontros presenciais com todo o grupo, assim como o repasse de materiais para estudo e debate entre representantes e representados.

Após a declaração de calamidade pública com as definições das autoridades para restringir ao máximo a aglomeração de pessoas como medida preventiva à disseminação do Corona vírus, o formato de comunicação com o GA foi adaptado. No entanto, o acesso aos estudos produzidos pelo IPPUL sobre as Leis Específicas continuou conforme previsto no cronograma, com o intuito de manter a possibilidade de capacitação e mobilização do GA por meio de orientações básicas sobre o conteúdo das leis (planilhas, vídeos, mapas etc.).

Neste contexto, informamos que os trabalhos técnicos desenvolvidos internamente pelo IPPUL e pela Equipe Técnica Municipal (ETM) também continuam e que as Oficinas de Qualificação são eventos que oportunizam a demonstração das nossas atividades.

Portanto, lembramos que, conforme o calendário proposto, a 4ª Oficina de Qualificação está programada para o dia 31 de julho, data em que disponibilizaremos para a ETM e também para o GA, informações e propostas sobre a revisão do Código de Posturas.

Convidamos os membros da ETM e do GA a participarem desta oficina e colocamo-nos a disposição para maiores esclarecimentos.

Até breve!

Atenciosamente,

Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

Para a Oficina de Qualificação 4 foram elaboradas planilhas com detalhamento do conteúdo previsto, ou seja, materiais facilitadores para o entendimento da relação entre as Leis de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Posturas, sobretudo a compatibilização entre usos toleráveis/incômodos e as medidas de controle de seus efeitos negativos, quais sejam:

- distanciamento entre atividades;
- horário de funcionamento das atividades;
- controle de emissão de ruídos;
- controle de risco, entre outras.

Assim, foram produzidas duas planilhas com informações já desenvolvidas na Oficina 2 sobre Uso do Solo e novas informações sobre o Código de Posturas. Estes materiais, assim como a apresentação e orientações sobre as atividades (Figura 26) foram encaminhadas por e-mail já no dia 28/07/2020. Nesta oportunidade também foi encaminhado o link para que os representantes pudessem acessar o vídeo de apresentação. Este conteúdo também foi publicado no website do IPPUL, podendo ser acessado em: http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/revisao-das-leis-especificas.html

Figura 26 - Divulgação da Oficina de Qualificação 4 - Código de Posturas



Fonte: IPPUL

Figura 27 - Slides com a apresentação da Oficina de Qualificação 4 - Código de Posturas









Oficina de Qualificação 4

PAUTA 1

Revisão de conceitos da LUOS e do Código de Posturas

ATIVIDADES:

- relembrar conceitos da Oficina 2 que serão aplicados neste trabalho;
- relembrar a indicação dos CNAEs classificados como TOLERÁVEIS na Oficina 2;
- relembrar a indicação das soluções para minimizar os impactos do USO TOLERÁVEL na Oficina 2;
- leitura do Código de Posturas e identificação do conteúdo relacionado à LUOS

Arquivos disponibilizados pelo IPPUL:

QUALIFICACAO 2 - USO DO SOLO (Oficina 2)

QUALIFICACAO 4 - CODIGO DE POSTURAS_TEXTO

Oficina de Qualificação 4

Conceitos da Oficina 2 aplicados nesse trabalho

COMPATÍVEL	Atividade não incômoda, compatível com a proteção ambiental e com o uso residencial urbano.
TOLERÁVEL	Atividade compatível com a proteção ambiental e com o uso residencial urbano desde que sejam atendidos padrões e medidas específicos para sua implantação. Para algumas atividades pode ocorrer controle pelo zoneamento, pelo sistema viário, pelo código de posturas, por soluções de arquitetura, soluções tecnológicas ou por instrumentos urbanísticos.
INCOMPATÍVEL	Atividade incômoda, não-compatível com a proteção ambiental e com o uso residencial urbano, potencialmente poluente (atmosférico ou hídrico) geradora de risco à segurança ou à saúde, de ruído e/ou tráfego intenso. O controle é feito pelo zoneamento ou outros instrumentos urbanísticos.

Oficina de Qualificação 2

Conceitos da Oficina 2 aplicados nesse trabalho



Oficina de Qualificação 4

Conceitos da Oficina 2 aplicados nesse trabalho

Controle de posturas	Indicar soluções para disciplinar o funcionamento de comércio e serviços, no sentido de minimizar possíveis impactos de atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentados pelo Código de Posturas. Exemplos: limitar horário de funcionamento, limitar nível de emissão de ruídos, não realizar carga/descarga na via pública, coleta e publicidade.
Controle por soluções tecnológicas	Indicar soluções tecnológicas no sentido de minimizar possíveis impactos de atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentados pelo Código de Obras e Código Ambiental. Exemplos: prever tratamento acústico, equipamentos antipoluentes, soluções de drenagem.
Controle por soluções de arquitetura	Indicar soluções de arquitetura no sentido de minimizar possíveis impactos de atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentados pelo Código de Obras e Código Ambiental. Exemplos: otimizar área de embarque/desembarque, estacionamento de veículos no subsolo, limitar impermeabilização do solo, substituir muros por gradil.
Controle pela infraestrutura	Indicar melhorias da infraestrutura e no sistema viário para minimizar possíveis impactos de atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial, regulamentados pela Lei de Sistema Viário e Parcelamento do Solo. Exemplos: proibir a atividade em vias locais, implantar elementos de sinalização, implantar mobiliário urbano, melhorar a segurança de pedestres, implantar paisagismo/arborização, melhorar a iluminação.

Oficina de Qualificação 4

Conceitos da Oficina 2 aplicados nesse trabalho

Controle por Instrumentos Ambientais	Os instrumentos ambientais são previstos na Política Nacional do Meio Ambiente e englobam as normas nacionais, estaduais e municipais de todos os entes que compõem o Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA. São exemplos de instrumentos ambientais: licenciamento ambiental, EIA/RIMA, laudos de passivo ambiental, PCA, Auditoria Compulsória entre outros. O Licenciamento Ambiental, por exemplo, é aplicável às atividades que utilizam recursos naturais, que são poluidoras ou que possam causar degradação do meio ambiente, mas não apresenta relação direta de compatibilidade com usos residenciais. As atividades sujeitas ao licenciamento ambiental pelos órgãos competentes são regulamentadas por lei específica. Exemplo: uma pequena lavanderia está sujeita ao licenciamento ambiental, entretanto, não é incompatível com o uso residencial.

Oficina de Qualificação 4

Conceitos da Oficina 2 aplicados nesse trabalho

Controle por EIV	Quando a atividade considerada tolerável em relação ao uso residencial demande um conjunto de soluções para garantir que seus possíveis impactos não impossibilitem o pleno desempenho das funções urbanas ou das atividades humanas já exercidas na vizinhança. Como exemplos, essas soluções podem estar relacionadas a: - ampliação dos serviços públicos (transporte, educação, saúde, habitação, infraestrutura) em função do aumento populacional estimulado pelo novo empreendimento; - revitalização de espaços públicos, imóveis de valor histórico-cultural em função do porte novo empreendimento particular no centro da cidade; - ampliação do sistema viário e adequação das calçadas e ciclovias em função do aumento de veículos de carga nos bairros residenciais, gerado pelo novo empreendimento. Nesse caso, o zoneamento e os demais instrumentos não oferecem meios de prever e controlar esses impactos que estão relacionados às especificidades de cada localização, seus moradores, usuários, atividades existentes e devem ser identificados por meio de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV a ser regulamentado por lei específica.

Oficina de Qualificação 4

Leitura do Código de Posturas e identificação do conteúdo relacionado à LUOS



conteúdo do Código de Posturas relacionado à LUOS marcado em amarelo

ARQUIVO: QUALIFICACAO 4 - CODIGO DE POSTURAS_TEXTO

Oficina de Qualificação 4

Medidas de Controle previstas no Código de Posturas vigente (lei nº 11.462/2011):

- Distanciamento entre atividades
- Horários de funcionamento
- Controle da emissão de ruídos
- Controle de risco

Princípios: Em relação às atividades produtivas, o código de posturas disciplina o funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais, de produção e de prestação de serviços, com o objetivo de manter a ordem, a higiene, a moral, o sossego e a segurança pública

Oficina de Qualificação 4

PAUTA 2

Compatibilização do uso tolerável da LUOS com as medidas de controle previstas no Código de Posturas

ATIVIDADES:

- *Indicar os ARTIGOS/TEXTOS DO CÓDIGO DE POSTURAS que correspondem aos USOS TOLERÁVEIS e suas soluções;*
- *Indicar novas propostas ao Código de Posturas relacionadas aos efeitos negativos dos usos toleráveis.*

Arquivos disponibilizados pelo IPPUL:

QUALIFICACAO 4 – CODIGO DE POSTURAS_TEXTO
QUALIFICACAO 4 – POSTURAS E USO DO SOLO

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

Oficina de Qualificação 4

Modelo de arquivo: usos "T" toleráveis e soluções de posturas sugestões do IPPUL em vermelho



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

Oficina de Qualificação 4

PAUTA 3

ETM – EQUIPE TECNICA DA PREFEITURA MUNICIPAL

Enviar material da Oficina 1 e 3

(enviar arquivos pelo sistema SEI)



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

Oficina de Qualificação 4

Equipe Técnica Municipal



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

6. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 5 – CÓDIGO DE OBRAS E PATRIMÔNIO CULTURAL

A Oficina de Qualificação 5, sobre o Código de Obras e o Patrimônio Cultural, estava prevista para a última sexta-feira do mês de agosto, ou seja, dia 28/08/2020, conforme o calendário apresentado na Figura 1.

Para esta oficina também se adotou a metodologia de produção de material com os conteúdos a serem revisados, ou seja, as Leis 11.381/2011 (Código de Obras) e a 11.88/2011 (Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina) e encaminhamento deste conteúdo para a ETM, GA e GCT, objetivando as análises técnicas por meio dos membros da ETM e divulgação para os demais grupos, não excluindo (mas sim sendo facultativo) a estes a apresentação de contribuições.

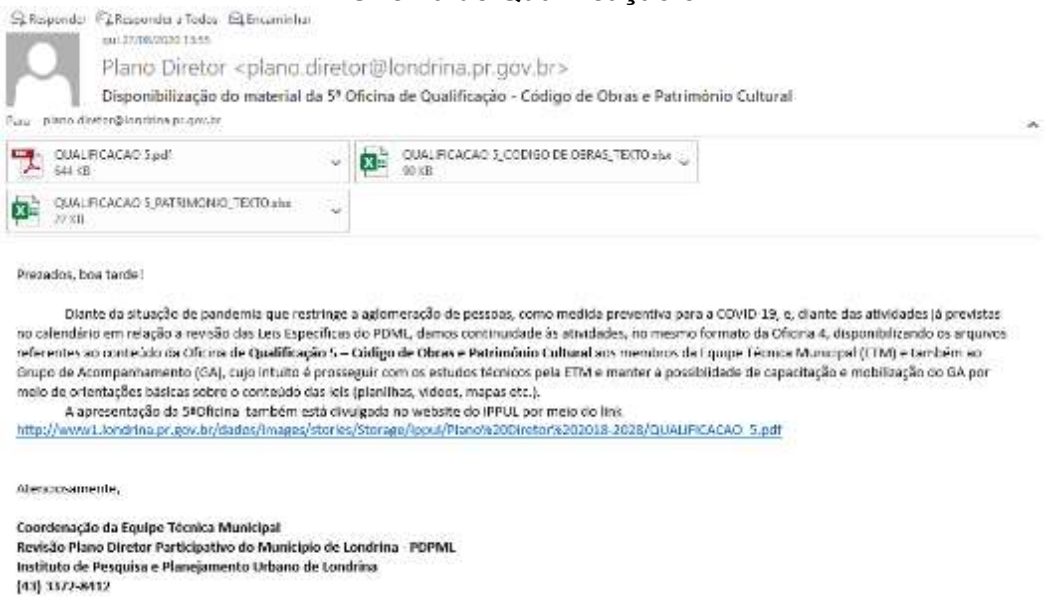
Figura 28 - Divulgação da Oficina de Qualificação 5 - Código de Obras e o Patrimônio Cultural



Para o Código de Obras objetiva-se a sua compatibilização com a Lei de Uso e ocupação do Solo (LUOS). Neste sentido, foi disponibilizado em uma planilha o texto da lei sendo os artigos correlatos ressaltados, para assim facilitar o entendimento dos grupos de trabalhos do processo de revisão das Leis Específicas do PDML. A partir do conteúdo poderiam ser indicadas propostas de inclusão, supressão ou alteração do conteúdo da Lei nº 11.381/2011 (Código de Obras).

O texto da Lei Preservação do Patrimônio Cultural também foi disponibilizado em uma segunda tabela, tendo também os campos para proposições. Todos os conteúdos foram encaminhados por e-mail, no qual se indicou o link do *website* do IPPUL onde também a Oficina foi divulgada (Figura 29).

Figura 29 - E-mail encaminhado à ETM, GA e GCT disponibilizando os materiais da Oficina de Qualificação 5


Responder Responder a Todos Encaminhar

Plano Diretor <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>

Disponibilização do material da 5ª Oficina de Qualificação - Código de Obras e Patrimônio Cultural

Para: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

QUALIFICACAO 5.pdf 644 KB

QUALIFICACAO 5_CODIGO DE OBRAS_TEXTO.xlsx 90 KB

QUALIFICACAO 5_PATRIMONIO_TEXTO.xlsx 27 KB

Prezados, boa tarde!

Diante da situação de pandemia que restringe a aglomeração de pessoas, como medida preventiva para a COVID-19, e, diante das atividades já previstas no calendário em relação a revisão das Leis Específicas do PDML, demos continuidade às atividades, no mesmo formato da Oficina 4, disponibilizando os arquivos referentes ao conteúdo da Oficina de Qualificação 5 – Código de Obras e Patrimônio Cultural aos membros da Equipe Técnica Municipal (ETM) e também ao Grupo de Acompanhamento (GA), cujo intuito é prosseguir com os estudos técnicos pela ETM e manter a possibilidade de capacitação e mobilização do GA por meio de orientações básicas sobre o conteúdo das leis (planilhas, vídeos, mapas etc.).

A apresentação da 5ªOficina também está divulgada no website do IPPUL por meio do link

http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/Plano%20Diretor%202018-2028/QUALIFICACAO_5.pdf

Atenciosamente,

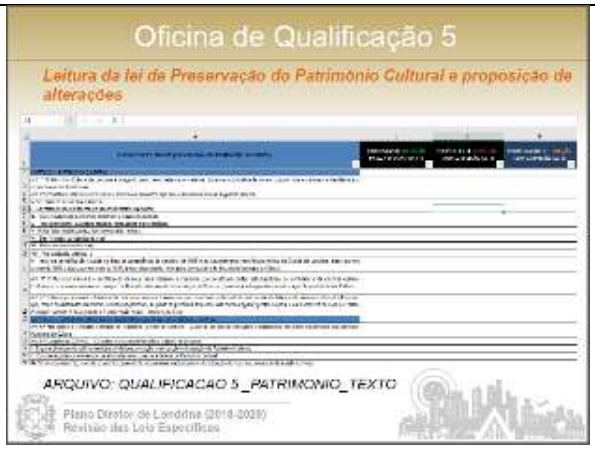
Coordenação da Equipe Técnica Municipal
Revisão Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
(43) 3372-8412

As orientações sobre o tema foram transmitidas em forma de apresentação de slides (Figura 30), disponibilizada aos grupos por e-mail e também por meio do site do IPPUL.

Figura 30 – Slides com a apresentação da Oficina de Qualificação 5













6.1. Considerações sobre o formato das Oficinas de Qualificação 4 e 5

Conforme já informado em relatórios anteriores, estes eventos possuem o amparo legal pelo Decreto Municipal nº 681 de 05 de junho de 2020, no qual define-se que

> Art.3º As Oficinas do processo de revisão das demais Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina poderão ser realizadas por meio de ferramentas remotas com a finalidade de disponibilizar acesso às informações, promover a participação e o devido cumprimento das atribuições do Grupo de Acompanhamento – GA e da Equipe Técnica Municipal – ETM para análise de documentos, proposições e deliberações.

No entanto, posteriormente à publicação do Decreto Municipal, houve manifestação do Ministério Público do Paraná sobre a continuidade do processo de revisão dos Planos Diretores frente à atual crise de saúde pública enfrentada mundialmente, diante da qual vê-se a dificuldade em garantir ampla participação popular, que é um dos fundamentos da gestão democrática preconizada pelo Estatuto da Cidade.

Em 10/06/2020 a Nota Técnica 04/2020 emitida pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Habitação e Urbanismo e Proteção ao Meio Ambiente – Núcleo de Habitação e Urbanismo, (Anexo 1), indica novas instruções aos processos de revisão dos Planos Diretores de modo a restringir a aglomeração de pessoas, fundamentadas no prejuízo à gestão democrática e participação popular pela ocorrência da pandemia da COVID-19.

Em 30/06/2020, a 24º Promotoria de Justiça de Londrina do Ministério Público se manifestou por meio da Recomendação Administrativa nº 015/2020 ressaltando que a continuidade das atividades relacionadas à Lei Geral do Plano Diretor de Londrina seria possível por meio virtual, por entender que o processo participativo ocorreu durante o ano de 2018 em fóruns de participação popular, audiências públicas e conferências. (Anexo 2).

Neste contexto, o IPPUL optou por realizar as Oficinas de Qualificação previstas no cronograma de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina seguindo os critérios mínimos: a) adotar ferramentas remotas para comunicação e disponibilização de informações; b) concentrar as atividades no trabalho técnico a ser desenvolvido pelos membros da ETM, ou seja, pelos servidores da prefeitura, sem restringir a livre participação do GA; e c) manter o caráter informativo das atividades e suspender ações que dependam de deliberação coletiva. Ao mesmo tempo, entende-se que a continuidade das Oficinas oferece ao GA o acesso às informações produzidas, a oportunidade de capacitação e manifestação além de manter a mobilização entorno do Plano Diretor até o momento favorável para a retomada de mecanismos mais efetivos e amplos de participação.

Importante registrar neste relatório que alguns representantes do GA têm nos informado que tem realizado reuniões virtuais entre seus pares, tendo como resultado a redação de textos com contribuições para o processo de revisão (Anexos 3 e 4).

6.2. Anexo 1 - Nota Técnica 04/2020 - Ministério Público do PR

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Habitação e Urbanismo
e Proteção ao Meio Ambiente – Núcleo Habitação e Urbanismo

NOTA TÉCNICA 04/2020

EMENTA: REVISÃO. PLANOS DIRETORES. LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS CORRELATAS. GESTÃO DEMOCRÁTICA DAS CIDADES. OBRIGATORIEDADE. GARANTIA DE PLURALIDADE DE SUJEITOS. PARTICIPAÇÃO SUBSTANTIVA. DESCUMPRIMENTO. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. ILEGALIDADE DA LEGISLAÇÃO. PANDEMIA. COVID-19. MEDIDAS SANITÁRIAS. AUDIÊNCIAS PRESENCIAIS OU EM MEIOS VIRTUAIS. ÓBICES AO PROSSEGUIMENTO DAS REVISÕES. PREJUIZO À PLURALIDADE DE PARTICIPANTES. ACESSO DESIGUAL A EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS E À INTERNET. NECESSIDADE DE REPACTUAÇÃO DE CRONOGRAMAS. SUSPENSÃO DO PROCESSO DE REVISÃO. CONTRATOS ADMINISTRATIVOS DE ASSESSORIA TÉCNICA. PRINCÍPIO DA MUTABILIDADE. ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA. FASE LEGISLATIVA DA REVISÃO. PROSSEGUIMENTO DO FEITO SALVO EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL OU ALTERAÇÕES SUBSTANCIAIS DO PROJETO. PLANO DE AÇÃO DE INVESTIMENTOS (PAI). POSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO. ANO ELEITORAL. INEXISTÊNCIA DE ÓBICES. NECESSIDADE DE ATUAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ.

INTRODUÇÃO

A presente Nota Técnica tem por objetivo apresentar relevantes considerações acerca dos processos de revisão dos Planos Diretores Municipais, bem como da legislação urbanística correlata, especialmente no que se refere à garantia da gestão democrática e participação popular, comprometida pelo período de pandemia acarretado pelo coronavírus (COVID-19).

A necessidade de elaboração da presente Nota Técnica advém dos inúmeros questionamentos formulados pelas Promotorias de Justiça do Ministério Público do Paraná acerca da legalidade/validade de realização de

Rua Paraguassu, nº 478, 3º andar, Curitiba-PR – CEP: 80030-270
Tel.: (41) 3250-4870 / caop.urbanismo@mppr.mp.br

audiências públicas presenciais durante a pandemia ou por meio de plataformas digitais para atender os requisitos mínimos no processo de elaboração e revisão de Planos Diretores e normativas conexas.

Buscando apresentar soluções viáveis para a resolução dessas problemáticas, a presente Nota Técnica se estrutura em três seções:

a) na primeira é exposta a obrigatoriedade de revisão dos Planos Diretores e o dever desse processo contemplar a participação social;

b) na sequência são ponderadas as possibilidades de manutenção do processo de revisão com a manutenção dos parâmetros mínimos de gestão democrática exigidos em lei;

c) por fim, a terceira seção indica as possibilidades para o atendimento das obrigações descritas em cada uma das etapas dos Planos Diretores.

1. PROCESSO PARTICIPATIVO E GESTÃO DEMOCRÁTICA NA ELABORAÇÃO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A necessidade de elaboração e revisão regular dos Planos Diretores para os municípios **com mais de 20.000 habitantes,** integrantes de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas, onde o Poder Público deseje utilizar os instrumentos do Estatuto da Cidade, integrantes de áreas de especial interesse turístico, inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional, que possuam áreas de risco cadastradas no cadastro nacional, se encontra prevista na Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), onde é determinado o prazo máximo de 10 (dez) anos para a revisão de tais normas de planejamento urbano:

> **Art.40.** O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.
> (...)
> § 3° A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos. (Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade).

No estado do Paraná, por força da Lei Estadual nº 15.229/2019, devidamente atualizada pela Lei Estadual nº 19.866/2019, a elaboração e revisão dos Planos Diretores se estende para todos os Municípios que desejem receber recursos do Sistema de Financiamento de Ações nos Municípios do Estado do Paraná[1]:

> **Art. 4°.** O município, para ser considerado elegível a firmar contrato de empréstimo para projetos e obras de infraestrutura, equipamentos e serviços, no âmbito do Sistema de Financiamento de Ações nos Municípios do Estado do Paraná – SFM, deve se enquadrar em um dos seguintes requisitos:
> I – ter Plano Diretor Municipal vigente e atualizado, aprovado pela respectiva Câmara de Vereadores, nos termos do Estatuto da Cidade e desta Lei;
> II – ter contratado serviços de consultoria para a revisão do Plano Diretor Municipal que deve ser atualizado e aprovado pela Câmara de Vereadores em três anos, caso a lei municipal que o aprovou tenha mais de dez anos;
> III – ter nomeado e designado equipe técnica para revisão do Plano Diretor Municipal que deve ser atualizado e aprovado pela Câmara de Vereadores em três anos, caso a lei que o aprovou tenha mais de dez anos.
> **§ 1°.** Os municípios que tiverem Plano Diretor Municipal vigente, conforme o inciso I deste artigo, cujo prazo atual de sua expiração for igual ou menor a dois anos, devem adotar as medidas necessárias para revisão e aprovação pela Câmara de Vereadores, antes do prazo de dez anos previsto no Estatuto das Cidades.
> **§ 2°.** Os municípios que não possuem Plano Diretor Municipal vigente podem contratar serviços de consultoria para elaboração do plano, com recursos de empréstimo do SFM.
> **§ 3°.** A regulamentação deste artigo, bem como a fixação de limites para operação de crédito para os municípios que descumprirem os seus incisos II e III e também o seu § 1°, será feita por ato do Chefe do

[1] O **Anexo I** da presente Nota Técnica apresenta pesquisa realizada por este Centro de Apoio, por meio da qual são apresentados os Municípios cujos Planos Diretores já tenham ultrapassado o prazo legal de 10 (dez) anos de vigência, além de também indicar se estes municípios possuem Estado de Calamidade decretado.

> Poder Executivo Estadual, que pode delegar ao Secretário de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas, na forma do art. 5º da Lei nº 17.655, de 7 de agosto de 2013.

Os processos de revisão aqui expostos, impreterivelmente, **devem garantir a ampla participação social.**

Isso advém do próprio Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), ao regulamentar o capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, que introduz a gestão democrática das cidades como uma diretriz básica de qualquer formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano:

> **Art. 2º.** A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
> (...)
> II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

É na busca do cumprimento dessa diretriz que o Estatuto da Cidade **torna obrigatória** a promoção de audiências públicas e debates na revisão dos planos diretores:

> **Art.40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana:**
> **(...)**
> **§ 4º** No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:
> I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

Destaca-se que este Centro de Apoio, já se posicionou sobre a importância de garantia da participação popular em processos de revisão de

Planos Diretores através da Nota Técnica 12/2013[2].

No decorrer do referido documento, restou demonstrada a importância da participação popular na revisão de planos diretores como um mecanismo de exercício da democracia direta, sendo instrumento hábil para promover o melhor interesse público na revisão do Plano Diretor, essencialmente um pacto técnico e político entre os diversos interesses em disputa nas cidades, afastando possíveis condutas autoritárias e/ou pontuais por parte dos gestores municipais[3].

A relevância da participação social no processo de elaboração e revisão dos Planos Diretores e os critérios a serem atendidos na revisão do planejamento urbano local foram esmiuçadas pela Resolução nº 25/2008 do Conselho Nacional das Cidades, conforme se extrai *in verbis*:

> **Art. 4º.** No processo participativo de elaboração do plano diretor, a publicidade, determinada pelo inciso II, do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá conter os seguintes requisitos:
> I – ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis;
> II- ciência do cronograma e dos locais das reuniões, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de no mínimo 15 dias;
> III- publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo;
> **Art.5º. A organização do processo participativo deverá garantir a diversidade, nos seguintes termos:**
> **I – realização dos debates por segmentos sociais, por temas e por divisões territoriais, tais como bairros, distritos, setores entre outros;**
> **II - garantia da alternância dos locais de discussão.**
> **Art.6º.** O processo participativo de elaboração do plano diretor deve ser articulado e integrado ao processo participativo de elaboração do orçamento, bem como levar em conta as proposições oriundas de processos democráticos tais como conferências, congressos da cidade, fóruns e conselhos.
> **Art.7º.** No processo participativo de elaboração do plano diretor a

[2] CAOP-MAHU. **Consideração Técnica nº 12/2013**. Curitiba: Ministério Público do Estado do Paraná, 2013. Disponível em: <https://bit.ly/2Xok8Rs>. Acesso em: 02.jun.2020.
[3] Ibid, p.09.

> promoção das ações de sensibilização, mobilização e capacitação, devem ser voltadas, preferencialmente, para as lideranças comunitárias, movimentos sociais, profissionais especializados, entre outros atores sociais.
> **Art. 8º.** As audiências públicas determinadas pelo art. 40, § 4º, inciso I, do Estatuto da Cidade, no processo de elaboração de plano diretor, têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor Participativo, e deve atender aos seguintes requisitos:
> **I** – ser convocada por edital, anunciada pela imprensa local ou, na sua falta, utilizar os meios de comunicação de massa ao alcance da população local;
> **II** – ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
> **III** – serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
> **IV** – garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;
> **V** – serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa
> (grifo nosso)

Da leitura da referida resolução, constata-se que **a diversidade na representação social deve ser um dos principais fundamentos** na realização das audiências públicas, oficinas, reuniões ou conferências, sendo de responsabilidade do poder executivo municipal a sua garantia durante o processo de revisão do Plano Diretor.

Para assegurar essa diversidade, como já exposto no decorrer da Nota Técnica nº 12/2013[4], é imprescindível que os eventos que busquem debater a revisão dos planos diretores contem com uma descentralização do local de sua realização, horários que não se contraponham ao padrão de horário de trabalho (sendo importante a preferência de realização destes eventos em período noturno e aos sábados) e em locais de fácil acesso à população utilizando-se do transporte público.

Para além dos aspectos operacionais, **é necessária atenção para**

[4] Ibid, p.12.

que os eventos sejam de conhecimento e acessíveis aos diversos segmentos presentes no Município. Assim, residentes de assentamentos precários, movimentos sociais, populações tradicionais, pessoas com deficiência, das diversas faixas etárias, devem ter sua participação incentivada e facilitada no decorrer dos processos de revisão de Planos Diretores[5].

Nessa toada é necessário reconhecer que a gestão democrática no processo de revisão dos Planos Diretores Municipais não ocorre apenas por meio dos representantes dos conselhos municipais ou de grandes eventos oficiais (audiências e conferências).

O processo de elaboração e revisão do Plano Diretor **deve fomentar um processo de ampla mobilização e participação de diferentes segmentos sociais**, através de um permanente processo de diálogo. Diante disso, é imprescindível reconhecer que a mobilização das pautas abordadas no processo de revisão dos Planos Diretores se estende para além dos eventos oficiais, sendo necessário reconhecer e garantir as articulações e reuniões que acontecem de forma não oficial e prévia aos eventos oficiais.

A relevância desses eventos externos já foi, inclusive, objeto de reconhecimento judicial, como decisão proferida pelo Ilustre Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao apontar como inviável a realização de audiências públicas por meio eletrônico no contexto promovido pela pandemia, seja por possíveis dificuldades de acesso aos equipamentos necessários, seja impossibilidade de articulações exteriores:

> "Por outro lado, qualquer alegação de que a obra será financiada por terceiros, não afasta o despropósito da realização da audiência pública por meio eletrônico, pois todos os contratos dessa natureza não são completamente gratuitos para a Administração Pública. Ademais, se o objetivo da referida audiência é gerar a participação da população, impõe-se a sua realização presencial e após o término da situação de

[5] Idem.

> calamidade pública, em que se atenderá realmente a finalidade da "participação popular"[6] .

A necessidade de garantia dessa ampla participação social advém, para além das exigências estritamente legais, do próprio **Plano Diretor** não se configurar como um simples ato administrativo ou norma regulamentadora, mas sim **como um pacto político do desenvolvimento da cidade**, assemelhando-se a uma Constituição Urbanística do Município ou, como defendido pela doutrina, um importante instrumento de controle da tecnologia de planejamento urbano pela sociedade, fruto das diversas disputas que se apresentam no espaço urbano[7].

Por fim, cumpre mencionar que a participação social não é discricionária, incorrendo em improbidade administrativa o agente público que impedir ou deixar de atender o estabelecido no inciso VI do §4º do art. 40:

> **Art. 52.** Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:
> **VI** – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

Além disso, **qualquer normativa que esteja diretamente vinculada ao Plano Diretor**, integrando-o materialmente, como as leis de Perímetro Urbano, Parcelamento do Solo, Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, Sistema Viário, Sistema Viário, Código de Obra, Código de Posturas (art. 3, inciso III, Lei Estadual n. 15.229/2006) e regulamentações do instrumento do

[6] TJRJ - 14ª Vara da Fazenda Pública da Comarca – **Ação Civil Pública nº 0097479-87.2020.8.19.0001**. Decisão de Pedido Liminar. Decisão Proferida em: 20.mai.2020. Juíza Neusa Regina Larsen de Alvarenga Leite.

[7] PINTO, Victor Carvalho. Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade. 4ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p.210.

Estatuto da Cidade, **deve seguir os mesmos ritos de participação** exigidos para a sua revisão, de modo que a participação popular também deve ser garantida.

Assim, é evidente que a participação popular no decorrer de revisões de normas de planejamento urbano é um requisito que deve ser cumprido pelos Municípios de modo substancial, afastando-se de atos estritamente formais, como se pode entender de audiências pouco divulgadas, ou ainda, realizadas de modo que favoreça a participação de apenas um segmento da sociedade (o que pode ocorrer em audiências online ou realizadas em período de pandemia com recomendações de distanciamento social e mesmo isolamento para grupos de risco).

Considerando o dever constitucional do Ministério Público do Estado do Paraná em garantir a ordem democrática, nos termos definidos pelo artigo 127 da Constituição Federal, entende-se que cabe ao referido órgão a adoção de ações administrativas e judiciais que busquem garantir a ampla participação popular na revisão das legislações urbanísticas que integram materialmente o Plano Diretor.

2. PARTICIPAÇÃO SOCIAL EM TEMPOS DE PANDEMIA

Compreendida a participação popular como um requisito a ser substancialmente cumprido no decorrer da revisão dos planos diretores, podendo incorrer em improbidade administrativa o gestor que deixar de fazê-lo, é necessário reconhecer como o contexto atual da pandemia desencadeada pelo vírus COVID-19 impacta os respectivos processos.

A situação epidemiológica do COVID-19, devidamente reconhecida como Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN) através

da Portaria nº 188/2020 do Ministério da Saúde, acarretou a adoção de medidas sanitárias em todo território nacional, inicialmente previstas pela Lei Federal nº 13.479/2020.

No estado do Paraná a pandemia ensejou a declaração de estado de calamidade pública por meio do Decreto Estadual nº 4.319/2020, tendo entre uma das medidas de controle da pandemia, regulamentadas mediante o Decreto Estadual nº 4.230/2020, a vedação de eventos públicos que acarretem aglomerações de pessoas, conforme disposto *in verbis*:

> **Art. 3.º** Determinar, a partir de 16 de março de 2020, a suspensão de eventos abertos ao público, de qualquer natureza, com aglomeração acima de cinquenta pessoas.

Nesse contexto, resta evidente que se encontra prejudicada a realização de eventos públicos como oficinas participativas, conferências, debates, consultas e audiências, todos instrumentos básicos de acesso à informação, controle social e de gestão democrática da política urbana, tendo em vista que estas inevitavelmente acarretam a concentração de pessoas. Essa realidade inviabiliza o prosseguimento de procedimentos de revisão dos planos diretores e normas afins nos termos previstos no item 01 desta Nota Técnica.

Porém, buscando garantir a manutenção dos procedimentos de revisão dos Planos Diretores, Municípios e suas respectivas equipes técnicas vêm buscando cumprir o requisito de participação popular através da realização de audiências públicas e oficinas por meio de plataformas online, ou até mesmo eventos presenciais, porém dotados de restrições de participação como inscrição prévia, limite de participantes, uso de máscaras, restrição de faixas etárias, entre outros.

Ambas medidas merecem problematizações.

Inicialmente, destaca-se que o formato de eventos participativos on-

line obsta a garantia de diversidade no processo participativo, visto que parcela significativa da população não possui acesso adequado à equipamentos eletrônicos e à internet.

Essa realidade é constatada a partir de análises promovidas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), especificamente mediante os dados fornecidos na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). No ano de 2018, a pesquisa constatou que apenas 48,6% dos domicílios brasileiros inseridos no perímetro urbano possuem microcomputadores, com 14,3% dos domicílios inseridos na área rural possuindo acesso à tal bem.

No mesmo ano, a referida pesquisa constatou que 81,1% dos domicílios da Região Sul possuíam acesso à Internet, entretanto, destaque-se que 52% dos entrevistados alegaram não usar *internet* devido ao preço do serviço ou ao desconhecimento de como utilizá-lo[8].

Ao se buscar identificar especificidades de renda no acesso à equipamentos eletrônicos que permitiriam a participação em audiências públicas (como computadores de mesa e notebook), constata-se que os números são ainda menores.

Em pesquisa promovida no decorrer do ano de 2019 pelo Centro Regional de Estudos para o Desenvolvimento da Sociedade da Informação (CETIC)[9], constatou-se que apenas 39% da população entrevistada possuía acesso a computadores de mesa[10], enquanto 46% teria acesso à notebooks. No mesmo ano, 43% da população com salário de até 1 (hum) salário mínimo não possuía acesso nem à internet nem a computadores[11].

[8] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **PNAD Contínua 2018:** Acesso à Internet e à Televisão e Posse de Telefone Móvel para Celular para Uso Pessoal. Disponível em: < https://bit.ly/2zLfDqR>. Acesso em: 28.abr.2020.
[9] Organização responsável por avaliar o acesso da população à equipamentos de comunicação.
[10] CETIC. **DOMICÍLIOS COM COMPUTADOR, POR TIPO DE COMPUTADOR.** Disponível: <https://bit.ly/3eDgdpw>.
[11] CETIC. **DOMICÍLIOS, POR PRESENÇA DE COMPUTADOR E INTERNET.** Disponível em:

Diante de tais dados[12], resta evidente que a promoção de audiências públicas através da *internet* restringe significativamente a participação de importante parcela da população, principalmente daquelas mais vulneráveis ou com escassos conhecimentos de informática, justamente as que mais têm dificuldade em participar de decisões políticas, conflitando com um fundamento do processo participativo no Plano Diretor, qual seja a garantia da diversidade na participação e o processo de pactuação técnico-política.

Ademais, cabe problematizar que a mera presença de equipamento com acesso à internet, não implica imediatamente em uma usabilidade [13] adequada. Pessoas idosas, com baixo grau de escolaridade, acometidas por deficiências visuais, auditivas e intelectuais e doenças mentais por vezes encontram maior dificuldade em operar os hardwares e principalmente os diferentes softwares de conferências no modo on-line.

Assim, os dados e ponderações expostas acabam por evidenciar que a promoção de audiências por meios exclusivamente *on-line* acaba por afastar a possibilidade de garantia de diversidade no processo participativo, de acordo com as exigências legais acima expostas, o que motiva o entendimento deste Centro de Apoio pela sua inviabilidade.

O mesmo pode ser dito de audiências presenciais, com a adoção de medidas de segurança decorrentes da pandemia do COVID-19.

<https://bit.ly/2MpLb8E>. Acesso em: 02.jun.2020.

[12] É necessário, ainda, considerar que o acesso a equipamentos eletrônicos e a internet por si só não garante uma adequada participação em audiências on-line, considerando que os sistemas utilizados pelas Prefeituras Municipais dificilmente possuem configurações universais, se tornando mais um óbice para a participação popular em audiências públicas.

[13] A usabilidade pode ser definida como a capacidade de um sistema interativo em oferecer ao usuário a realização de tarefas de maneira eficaz, eficiente e agradável, tendo como princípios a facilidade de aprendizado, eficiência de uso, facilidade de memorização, baixa taxa de erros, consistência e flexibilidade. Fonte: KRAUSE, M.; MOZZAQUATRO, P. ARSHA: objeto de aprendizagem móvel adaptado a padrões de usabilidade e acessibilidade. Disponível em: <https://bit.ly/309NBjS>. Acesso em: 04.jun.2020.

Inicialmente, tais eventos podem ser potenciais vetores de contaminação do Coronavirus. Não só pelo contato dos participantes, mas pelo tempo de exposição, normalmente uma audiência pública dura no mínimo em torno de 1 (uma) hora. Estudos da Fundação Getúlio Vargas, que tem por foco a mobilidade urbana, indicam que o não apenas a exposição, mas o tempo em que se submete a ela são fundamentais na propagação do novo coronavírus:

> A transmissão do COVID-19 ocorre geralmente por contato próximo com pessoas infectadas. Segundo o Ministério da Saúde (2020), o toque do aperto de mão é a principal forma de contágio. Outras formas frequentes de transmissão são espirros, gotículas de saliva, tosse, objetos ou superfícies contaminadas (ex: barras de apoio do transporte público, maçanetas, celulares etc.) e a proximidade (a menos de 1 metro) com uma pessoa infectada por mais de 15 minutos (CDC, 2020; OMS, 2020). Apesar das recomendações de evitar contato a menos de um metro com outras pessoas por mais de 15 minutos, um estudo Chinês identificou que pessoas viajando de ônibus podem ser infectadas por outros passageiros sentados a mais de 4,5 metros de distância. Além disso, o estudo constatou que o vírus permaneceu dentro do veículo por mais de 30 minutos.

Observe que o distanciamento social (uso de máscara e manutenção de distância de 1,5 metro a 2 metros) é a medida recomendada para a maior parte da população, entretanto, para parcela significativa da população considerada como de risco, idosos, gestantes, puérperas, pessoas com doenças crônicas, em tratamento com químio ou radioterapia, imunodeprimidas, entre outros, a recomendação é de isolamento. Vide, a título de comparação, as medidas de segurança reguladas pela Secretaria de Saúde do Estado do Paraná (SESA) para a realização de cultos religiosos, como se extrai da Resolução nº 734/2020:

> **Art. 2º** Os espaços destinados à celebração de cultos religiosos devem respeitar as orientações para preservação do afastamento físico entre as pessoas, além de adotar minimamente as seguintes estratégias:
> I - no espaço destinado ao público deve ser observada a ocupação

> máxima de 30%, garantido o afastamento mínimo de 2 metros entre as pessoas;
> **Art. 11. Idosos maiores de 60 anos e pessoas do grupo de risco como hipertensos, diabéticos, gestantes, e outros devem permanecer em casa e acompanhar as celebrações por meios de comunicação como rádio, televisão, internet, entre outros recursos.**

Neste cenário de pandemia, com o contágio em curva ascendente, a participação de idosos e pessoas imunodeprimidas resta tacitamente impedido, prejudicando de maneira severa a diversidade das audiências públicas, bem como obstruindo o direito a esses grupos de exercerem seu direito de participação no planejamento urbano de seu Município.

Destaca-se que a aprovação de legislações urbanísticas sem o devido processo participativo já é reconhecido no âmbito da jurisprudência [14] e da doutrina [15] como fenômeno capaz de eivar de ilegalidade as legislações urbanísticas que se encontrem em processo de revisão.

Essas práticas podem ensejar o reconhecimento de improbidade administrativa praticada em face ao Prefeito de município que venha a realizar eventos participativos no formato on-line ou presencial durante a pandemia para a aprovação de sua legislação urbanística, nos termos estabelecidos pelo supramencionado artigo 52 do Estatuto da Cidade.

O Ministério Público do Estado do Paraná não pode se furtar de atuar preventivamente ou repressivamente em situações onde o Município almeja a

[14] Nesse sentido, cabe a citar a decisão proferida pelo egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP – AI: 30634271201182600000 SP 0306342-71.2011.8.26.0000, Relator: Wanderley José Federighi, Data de Julgamento: 09/05/2012, 12ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 16/05/2012).

[15] A supressão indevida (ou imperfeição) da audiência pública e da consulta pública (bem como de sua publicidade, trâmite, motivação, resultados e efeitos) gera nulidade por vício de formalidade essencial integrante do processo formativo da vontade da Administração Pública." (JÚNIOR, Wallace Paiva Martins. Participação popular no Estatuto das Cidades. In: ESTADO DE SÃO PAULO. Temas de Direito urbanístico. Vol. 4. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005, p. 250-252.)

realização de eventos participativos pactuados no processo de revisão do Plano Diretor como oficinas, conferências e audiências públicas presenciais ou on-lines no período de pandemia, considerando que sua eventual realização compromete o disposto no artigo 151, inciso II da Constituição do Estado do Paraná, onde é previsto que para garantir o planejamento participativo caberá a "cooperação das associações representativas no planejamento urbano municipal".

Destarte, no contexto de pandemia, é imprescindível que o Município repactue o cronograma de eventos participativos necessários à revisão do Plano Diretor e demais legislações urbanísticas que se encontrarem em processo de revisão, garantindo que esses procedimentos sejam realizados somente quando já autorizada a realização de aglomerações públicas.

Por fim cabe destacar que o impedimento não significa necessariamente a completa paralisação das atividades técnicas e mesmo de sensibilização da população na revisão do Plano Diretor.

3. ETAPAS E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANOS DIRETORES NO ESTADO DO PARANÁ

Considerando que os diversos municípios paranaenses possuem realidades distintas no que se refere a obrigatoriedade e prazo de revisão de seus planos diretores, entende-se que as alternativas a serem adotadas no período da pandemia, especificamente no que se refere à promoção de eventos participativos, dependerão da etapa de elaboração da revisão em que se encontram os Municípios.

Entretanto, cabe, inicialmente ponderar sobre questões mais gerais especialmente no tocante às contratações pelos Município de assessorias técnicas para auxiliarem na revisão de seus planos diretores, sendo fundamental

apresentar considerações acerca dos procedimentos que podem ser adotados de modo a não prejudicar os contratos administrativos celebrados mediante processos licitatórios.

A Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666/93), que regula a matéria, prevê uma série de medidas passíveis de serem adotadas em situações excepcionais, como a de uma pandemia, e que impedem a execução dos contratos administrativos no prazo pactuado inicialmente

Inicialmente, é possível a repactuação do cronograma com as eventuais empresas de consultoria, prorrogando os serviços prestados conforme a previsão do art. 57 da Lei Federal nº 8.666 de 1993:

> **Art. 57.** A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:
> (...)
> **§ 1º** Os prazos de início de etapas de execução, de conclusão e de entrega admitem prorrogação, mantidas as demais cláusulas do contrato e assegurada a manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, desde que ocorra algum dos seguintes motivos, devidamente autuados em processo:
> (...)
> **II - superveniência de fato excepcional ou imprevisível, estranho à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução do contrato;**

A mesma legislação prevê a possibilidade de que, em situações de calamidade pública[16], o Município se encontra legitimado para a suspensão dos contratos por prazos superiores a 120 (cento e vinte) dias, sem a possibilidade de rescisão de contrato pela parte contratada:

> **Art. 78.** Constituem motivo para rescisão do contrato:
> (...)

[16] A listagem de Municípios que se encontram com Estado de Calamidade decretado se encontra disponível no portal do Tribunal de Contas do Estado do Paraná <https://bit.ly/3dOrjlx> e no Anexo I desta Nota Técnica.

> **XIV - a suspensão de sua execução, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, ou ainda por repetidas suspensões que totalizem o mesmo prazo, independentemente do pagamento obrigatório de indenizações pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas, assegurado ao contratado, nesses casos, o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até que seja normalizada a situação;**
> **XV** - o atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela Administração decorrentes de obras, serviços ou fornecimento, ou parcelas destes, já recebidos ou executados, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao contratado o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação.

Não diverge da aplicação desses dispositivos o Regulamento do Fundo de Desenvolvimento Urbano (anexo do Decreto Estadual nº 3736/97). Nota-se que os serviços deverão ser regulados tão somente pelos termos previstos na própria Lei de Licitações e termos previstos nos contratos administrativos:

> **Art. 12.** Nos procedimentos licitatórios com recursos do Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano - FDU será adotado o seguinte:
> **I** - quando licitados pelo Gestor, será utilizado o regulamento de licitações e contratos próprio do gestor aprovado pelo seu Conselho de Administração e publicado no Diário Oficial do Estado nº 4.966 de 19 de março de 1.997.
> **II** - quando licitados pelo tomador do empréstimo, será utilizada a legislação vigente.
> **Art. 13.** Nos procedimentos licitatórios, com recursos internos e externos em co-financiamentos com o Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano - FDU, serão obedecidas as normas fixadas nos respectivos contratos com os agentes financiadores, e nos convênios com os tomadores e subtomadores

Diante disso, tanto os Municípios que estão revisando seu plano diretor com equipe técnica própria, quanto aqueles que contrataram empresas consultoras para a elaboração do mesmo, seja com recursos

orçamentários próprios ou financiado pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano (gerido pelo ParanaCidades) ***estão aptos a repactuarem seus cronogramas de execução da revisão dos Planos Diretores,*** **considerando que a realização de eventos participativos encontra-se prejudicada pelo contexto atual da pandemia do COVID-19.**

Todavia, é de conhecimento deste Centro de Apoio que a abrupta suspensão dos procedimentos de revisão de planos diretores pode acarretar na desmobilização da população, desestímulo da equipe técnica e prejuízo para as empresas consultoras advindos da suspensão dos trabalhos.

Diante de tal cenário, **recomenda-se, inicialmente, que os Municípios** que ainda não realizaram a licitação de seus planos diretores, estão em processo de licitação, de contratação da empresa consultora ou início da primeira etapa de pactuação do Plano de Trabalho, **revisem seus cronogramas de execução adiando-os para o fim da curva epidemiológica.**

Para aqueles Municípios que se encontram em fase de elaboração da Análise Temática Integrada (Diagnóstico) e formulação das Diretrizes e Propostas, **devem ser suspensas as atividades que dependem diretamente da avaliação pela população**, não impedindo, entretanto a realização de atividades que não são diretamente condicionadas pelos espaços de participação social até o limite de realização desta. O mesmo se aplica àqueles Municípios em que apenas falta a realização de conferência/audiência para a apresentação e avaliação dos Projetos de lei do Plano Diretor e legislação urbanística básica.

No mais **a suspensão dos espaços de participação pública não implica diretamente na completa paralisação dos trabalhos técnicos ou mesmo na impossibilidade do Município e sua equipe manterem a mobilização popular**, o que se impede é a realização dos eventos que são obrigatórios para a formulação da revisão do plano diretor, podendo ser

realizadas, capacitações, informes, enquetes e eventos com transmissão on-line, desde que não sejam os únicos espaços de participação do Plano Diretor e não tenham como conteúdo manifestações que serão vinculantes para o processo.

Entende-se que essa ampliação do tempo de elaboração da revisão do Plano Diretor não precisa resultar necessariamente em desmobilização da equipe técnica municipal e da população, pois pode ser aproveitada com o desenvolvimento de novas ferramentas/estratégias de sensibilização da população e ampliação dos estudos e reuniões com conselho de política urbana e eventuais grupos de acompanhamento.

Ademais, fundamental para os gestores municipais terem a adequada percepção de sua responsabilidade frente a eventuais desmobilizações e não revisão do Plano Diretor em tempo hábil, já que poderão incorrer em improbidade administrativa, o que que certamente será analisado após o período de pandemia. A existência de um cronograma de repactuação das etapas de revisão da legislação municipal com a devida justificativa do adiamento dos eventos participativos auxiliará muito no processo de comprovação do cumprimento das obrigações do agente público.

As ponderações acima se aplicam aos dois cenários possíveis de equipe responsável pela revisão do Plano Diretor: aquela formada exclusivamente por servidores municipais ou equipes técnicas contratadas para prestar assessoria durante o processo.

Ocorre que, a depender da fase em que se encontra a revisão do Plano Diretor do Município, a suspensão do processo devido à impossibilidade de realização de audiências públicas não viabiliza a realização de novos estudos ou capacitações. Essa situação pode acarretar prejuízos severos às empresas de assessoria técnica que venham a ser contratadas pelos Municípios.

Buscando sanar essa problemática, é necessário compreender que o contrato administrativo utilizado para a prestação dos serviços de assessoria

técnica é regido pelo *'princípio da mutabilidade'*[17], cuja consequência é a possibilidade de que o poder público promova alterações de maneira unilateral, buscando atingir o interesse público objeto do serviço prestado, desde que estas alterações não acarretem impactos negativos ao equilíbrio econômico entre as partes, conforme estabelecido no bojo do art.58 da Lei Federal nº 8.666/83, conforme se extrai *in verbis*:

> **Art. 58.** O regime jurídico dos contratos administrativos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, a prerrogativa de:
> **I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;**

Posteriormente, o mesmo marco legal estabelece as condicionantes que deverão ser atendidas pela administração pública para que tais alterações sejam promovidas sem impactos severos à ambas as partes:

> **Art. 65.** Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:
> I - unilateralmente pela Administração:
> **a) quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica aos seus objetivos;**
> b) quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta Lei;
> **II - por acordo das partes:**
> a) quando conveniente a substituição da garantia de execução;
> **b) quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;**
> **c) quando necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado, vedada a antecipação do pagamento, com relação ao cronograma financeiro fixado, sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço;**

[17] DI PIETRO, Maria Silva Zanella. **Direito Administrativo**. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 282.

> **d)** para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de conseqüências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.
> **§ 1º** O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, e, no caso particular de reforma de edifício ou de equipamento, até o limite de 50% (cinqüenta por cento) para os seus acréscimos.
> **§ 2º** Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder os limites estabelecidos no parágrafo anterior, salvo:
> **§ 3º Se no contrato não houverem sido contemplados preços unitários para obras ou serviços, esses serão fixados mediante acordo entre as partes, respeitados os limites estabelecidos no § 1º deste artigo.**
> **§ 4º** No caso de supressão de obras, bens ou serviços, se o contratado já houver adquirido os materiais e posto no local dos trabalhos, estes deverão ser pagos pela Administração pelos custos de aquisição regularmente comprovados e monetariamente corrigidos, podendo caber indenização por outros danos eventualmente decorrentes da supressão, desde que regularmente comprovados.
> **§ 5º** Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.
> **§ 6º** Em havendo alteração unilateral do contrato que aumente os encargos do contratado, a Administração deverá restabelecer, por aditamento, o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

Assim, considerando que muitos contratos administrativos de prestação de serviços de assessoria técnica previam a realização de audiências públicas como um dos produtos a serem entregues para o pagamento dos serviços, é possível à administração pública, em conjunto com a consultoria contratada e possíveis financiadores, repactuar novos valores, objetos do contrato administrativo, desde que preservados os limites legais de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores já pactuados e sem a geração de impactos financeiros às empresas contratadas.

Destaca-se, nesse sentido, que já é posicionamento do Tribunal de Contas do Estado do Paraná que conflitos advindos de problemas acarretados pela pandemia do COVID-19 deverão ser buscados nos limites legais e de preferência mediante o estabelecimento de acordo entre as partes[18].

Caso o Poder Executivo Municipal já tenha enviado o projeto de lei ao Poder Legislativo, deverá ser dada atenção às seguintes hipóteses: a Lei Orgânica do Município exigir a promoção de novas audiências públicas no âmbito da Câmara de Vereadores e/ou existência de emendas e alterações estruturais no projeto de lei que ensejam novas rodadas de participação técnica.

Ambas situações levam à necessidade de suspensão do processo de revisão, já que a realização de novas audiências públicas se vê prejudicada, considerando os termos aqui já expostos. Também é necessário destacar que alterações estruturais no projeto inicial só podem ser realizadas mediante apresentação de justificativas técnicas.

Ademais, é necessário reconhecer que o ano de 2020 é diferenciado por ser ano de realização de eleições municipais, acarretando em peculiaridades a serem observadas na execução da revisão dos planos diretores, bem como dúvidas por parte dos sujeitos atuantes no processo de revisão. Diante disso, é imprescindível que sejam a Lei Federal nº 9.504/1997 (responsável por regulamentar as eleições), bem como o próprio Código Eleitoral (Lei Federal nº 4.737/1965), avaliadas para a definição das condutas a serem adotadas pela administração pública no decorrer dos processos de revisão do Plano Diretor.

De início, é necessário reconhecer que o ano eleitoral não se configura como óbice para o pagamento de serviços previamente pactuados em contratos administrativos, mesmo que em três meses anteriores ao período

[18] TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ. **INFO-TCE-PR CoronaVírus:** Perguntas Frequentes Licitações e Contratos. Disponível em: <https://bit.ly/3dtydCM>. Acesso em: 03.jun.2020.

eleitoral[19]:

> **Art. 73.** São proibidas aos agentes públicos, servidores ou não, as seguintes condutas tendentes a afetar a igualdade de oportunidades entre candidatos nos pleitos eleitorais:
> **VI** - nos três meses que antecedem o pleito:
> **a)** realizar transferência voluntária de recursos da União aos Estados e Municípios, e dos Estados aos Municípios, sob pena de nulidade de pleno direito, **ressalvados** os recursos destinados a cumprir obrigação formal preexistente para execução de obra ou serviço em andamento e com cronograma prefixado, e os destinados a atender situações de emergência e de calamidade pública;

Todavia, a administração pública deverá ser cautelosa nos moldes em que promoverá a sensibilização da população afetada pelo Plano Diretor a ser revisado, considerando que a mesma lei veda, no período que antecede os três meses do pleito, a realização de propagandas dos órgãos públicos e de suas respectivas entidades, também sendo proibida a realização de pronunciamentos em cadeias de rádio e televisão:

> **b)** com exceção da propaganda de produtos e serviços que tenham concorrência no mercado, autorizar publicidade institucional dos atos, programas, obras, serviços e campanhas dos órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, ou das respectivas entidades da administração indireta, salvo em caso de grave e urgente necessidade pública, assim reconhecida pela Justiça Eleitoral;
> **c)** fazer pronunciamento em cadeia de rádio e televisão, fora do horário eleitoral gratuito, salvo quando, a critério da Justiça Eleitoral, tratar-se de matéria urgente, relevante e característica das funções de governo;

Também é necessário reconhecer que a inviabilidade de realização de audiências públicas no decorrer da pandemia do COVID-19 pode obstar a execução de empreendimentos necessários para o desenvolvimento dos

[19] Partindo da Resolução nº 2306/2020 do Tribunal Superior Eleitoral (TSE), entende-se que o período de 3 (três) meses antes do pleito ocorrem a partir do dia 04.jul.2020. A resolução se encontra disponível em: <https://bit.ly/3dwJJgC>. Acesso em: 03.jun.2020.

Municípios Paranaenses, principalmente aqueles que venham a ter sua execução financiada pelos recursos obtidos junto à SEDU/ParanaCidades, especificamente por meio do Sistema de Financiamento de Ações dos Municípios do Estado do Paraná (SFM).

Isso porque a Lei Estadual nº 15.229/2006, responsável por dispor as normas para execução do sistema das diretrizes e bases do planejamento e desenvolvimento estadual, estabelece através de seu art.4º, inciso I, que somente serão elegíveis para a contratação de empréstimos advindos do SFM, Municípios que possuam Planos Diretores vigentes e nos termos definidos pelo Estatuto da Cidade e pela própria Lei Estadual nº 15.229/2006.

Ocorre que os Planos Diretores, atendendo ao disposto no art.3º, inciso IV da Lei Estadual nº 15.229/2006, deverão contar com Plano de Ação e Investimentos (PAI), posteriormente incorporado nas Leis do Plano Plurianual – PPA. Diretrizes Orçamentárias – LDO e Orçamento Anual – LOA.

Assim, excepcionalmente no decorrer da pandemia, este Centro de Apoio entende que revisões que abordem exclusivamente o Plano de Ação e Investimento (PAI) poderão ter a exigência de realização de audiências públicas dispensadas, ocorrendo tão somente a aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana. Tal ausência será compensada pelas audiências realizadas no âmbito da elaboração da Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual e permitirá a manutenção de serviços e aquisições imprescindíveis e essenciais ao Município.

CONCLUSÕES

Em síntese, este Centro de Apoio reforça a importância de que a revisão de legislações de planejamento urbano, especialmente Planos Diretores, possua adequada participação popular, mediante realização de audiências públicas, conferências ou oficinas.

Todavia, tais eventos não podem ocorrer apenas de modo a cumprir formalidades legais, sendo de suma importância **a garantia de substancialidade do processo participativo**, o que só pode ser garantido pela pluralidade de sujeitos envolvidos no processo, qualificação e descentralização dos debates.

Cabe ao Ministério Público do Estado do Paraná, munido de seu dever de defender o regime democrático, endossar a realização de processos participativos, como meio de criar uma cultura democrática no planejamento urbano brasileiro.

Porém, o contexto epidemiológico acarretado pela pandemia do COVID-19 prejudica a garantia dessa participação popular, haja vista que audiências presenciais são prejudicadas, com eventuais proibições de participação de pessoas idosas ou portadoras de doenças crônicas e limitação de participantes.

A realização de audiências, conferências ou oficinas pelas vias on-line tão pouco altera esse cenário, considerando que o acesso da população brasileira à computadores e à internet ainda não é universalizado, principalmente quando analisado esse alcance com critérios de renda.

Assim, sugere-se que os processos de revisão dos Planos Diretores que se encontrarem na fase de realização de audiências públicas tenham essas atividades suspensas, podendo o lapso temporal deixado ser utilizado para fins de aprofundamento de análise da realidade, ampliação da mobilização social e

seguimento de atividades que não estão diretamente condicionadas ao processo participativo.

Entende-se que a Lei Federal nº 8.666/93 permite que a suspensão ocorra inclusive em Municípios que tenham celebrado contratos administrativos com consultorias de planejamento urbano, cabendo às partes firmarem as alterações contratuais cabíveis, dando-se preferência a alterações celebradas de maneira consensual entre as partes.

Caso o projeto de lei já tenha sido enviado ao Poder Legislativo Municipal, deverão ser analisadas as seguintes situações: obrigação pela lei orgânica municipal de realização de audiências públicas pelo Poder Legislativo e/ou se o projeto de lei sofreu emendas e alterações estruturais ensejando uma nova rodada de participação técnica. Ambas hipóteses demandam a suspensão do processo de revisão, já que a realização de novas audiências públicas é prejudicada pela pandemia, nos termos aqui já expostos.

Além disso, alterações que se atenham exclusivamente ao Plano de Ação em Investimentos (PAI), poderão ser aprovadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana ou outro órgão colegiado que possua essa atribuição, já que esta participação será suprida pelas audiências realizadas no momento de elaboração da LOA e LDO.

O fato de 2020 ser um ano eleitoral não afeta diretamente as alterações aqui propostas, especialmente no que se refere ao pagamento dos contratos de assessoria celebrados. Porém, destaca-se a importância de que sejam tomadas precauções na divulgação das ações que busquem promover a sensibilização da população, haja vista que a vedação de realização de publicidades no período que antecede 3 (três meses do pleito).

O Centro de Apoio de Proteção ao Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo reforça a necessidade de que as Promotorias de Justiça garantam que o período da pandemia do COVID-19 e suas respectivas medidas sanitárias

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Habitação e Urbanismo
e Proteção ao Meio Ambiente – Núcleo Habitação e Urbanismo

não sirvam de justificativa para flexibilizações do rigor da diversidade territorial e de segmentos da sociedade indispensáveis ao devido processo de participação popular na revisão do Plano Diretor Municipal e demais legislações urbanísticas.

Curitiba, 10 de junho de 2020

ALBERTO VELLOZO MACHADO:46311653915
ALBERTO VELLOZO MACHADO:46311653915
2020.06.10 13:52:10 -03'00'

Alberto Vellozo Machado
Procurador de Justiça
Coordenador do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (CAOP-MAHU)

Laura Esmanhoto Bertol
Arquiteta e Urbanista – CAOP- MAHU

Matheus Mafra
Assessor Jurídico – CAOP-MAHU

Rua Paraguassu, nº 478, 3º andar, Curitiba-PR – CEP: 80030-270
Tel.: (41) 3250-4870 / caop.urbanismo@mppr.mp.br

6.3. Anexo 2 – Recomendação Administrativa nº 015/2020 de 30/06/2020

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

24ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE LONDRINA
Promotoria de Justiça de Proteção aos Direitos Humanos, à Saúde Pública, à Saúde do Trabalhador e da Habitação e Urbanismo da Comarca de Londrina
Rua Capitão Pedro Rufino, 605, CEP: 86015-700 – Londrina – PR – Telefone 3372-9200

Ofício n.º 2362/2020
URGENTE!

Londrina, 2 de junho de 2020.

Ilustríssima Senhora,

Cumprimentando-a respeitosamente, venho, pelo presente, com fundamento no artigo 129 da Constituição Federal, no artigo 26 da Lei Federal nº 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público) e artigo 58, inciso I, da Lei Orgânica do Ministério Público do Paraná, para **encaminhar a Vossa Senhoria a Recomendação Administrativa n° 015/2020 para ciência, em que a Câmara Municipal de Londrina consta como recomendada,** em caráter de **URGÊNCIA**, tendo em vista a audiência pública a ser realizada em data de 03/07/2020 sobre o tema.

A presente providência visa instruir o **Procedimento Preparatório n° MPPR-0078.20.004376-4.**

Requeiro que esta comunicação seja, preferencialmente, respondida por e-mail, ao seguinte endereço eletrônico: londrina.24prom@mppr.mp.br

Qualquer dúvida pode ser sanada via telefone, pelo ramal (43) 3372-3968.

Por oportuno, aproveito para manifestar a Vossa Senhoria as minhas expressões de cordialidade.

SUSANA BROGLIA FEITOSA DE LACERDA
Assinado de forma digital por SUSANA BROGLIA FEITOSA DE LACERDA
Dados: 2020.07.02 15:34:10 -03'00'

SUSANA BROGLIA FEITOSA DE LACERDA
PROMOTORA DE JUSTIÇA

Ilustríssima Senhora
DENISE MARIA ZIOBER
Diretora Presidente do IPPUL
Avenida Presidente Castelo Branco, 570
CEP: 86061-335 – Londrina/PR

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

24ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE LONDRINA
Promotoria de Justiça de Proteção aos Direitos Humanos, à Saúde e à Saúde do Trabalhador, e da Habitação e Urbanismo da Comarca de Londrina

RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA N.º 015/2020

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por sua Promotora de Justiça adiante assinada, com atribuições perante a **24ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina/PR**, atuando no bojo do Procedimento Administrativo nº 0078-.20.004376-4, no exercício das funções institucionais elencadas nos artigos 127 e 129, inciso II, da Constituição Federal de 1988, e no artigo 26, inciso I e 27, da Lei Orgânica Nacional do Ministério Público – Lei n.º 8.625/1993 –, bem como com fundamento nos artigos 58, incisos V e VII, e 68, inciso I, n.º 3, da Lei Complementar Estadual n.º 85/1999;

CONSIDERANDO a **Declaração de Emergência em Saúde Pública de Importância Internacional** pela Organização Mundial da Saúde em 30 de janeiro de 2020 e a **declaração de pandemia**, emitida no dia 11.03.2020, em decorrência da **Infecção Humana pelo novo coronavírus (COVID-19)**;

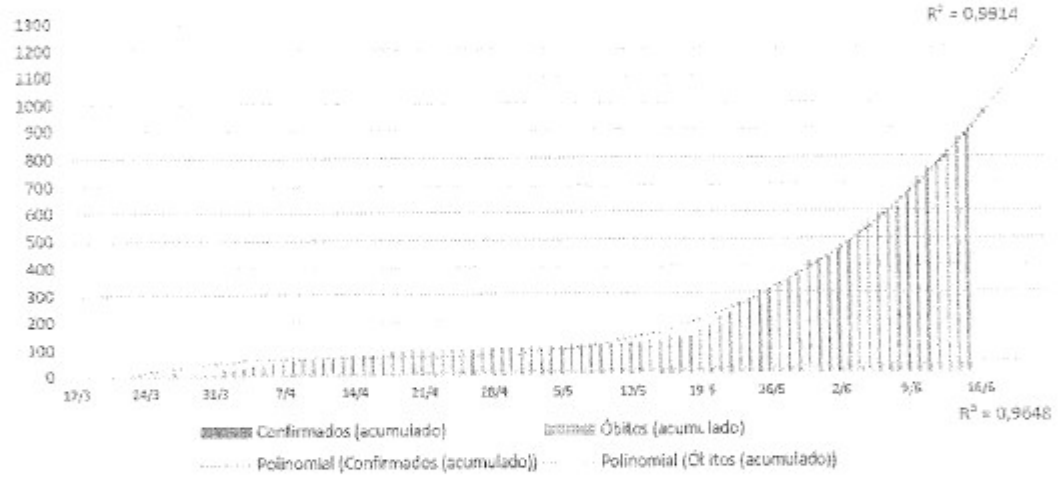
CONSIDERANDO que o Ministério da Saúde, em 03.02.2020, por meio da Portaria GM/MS n.º 188/2020, declarou **"Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional" (ESPIN)**, em decorrência da infecção humana pelo novo coronavírus (COVID-19) e que, portanto, a **situação atual demanda o emprego urgente de medidas de prevenção, controle e contenção de riscos, danos e agravos à saúde pública**;

CONSIDERANDO o **expressivo avanço dos casos de contaminação pelo novo coronavírus no município de Londrina**, conforme se

infere do gráfico abaixo elaborado pelo Grupo de Estudos COESP-Londrina, referente ao período de 17.03.2020 a 15.06.2020 (Anexo 1):

2. CASOS CONFIRMADOS E ÓBITOS POR COVID-19:

a) Número acumulado de casos e óbitos confirmados de COVID-19 e suas respectivas linhas de tendência. Período 17/03/2020 a 15/06/2020. Escala linear: a porção final da linha de tendência é projetada por 7 dias.



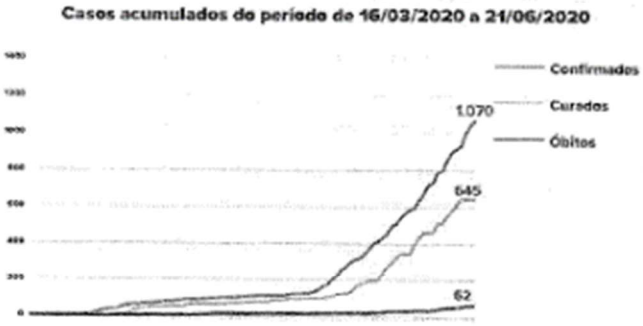
CONSIDERANDO que também é possível aferir dos Boletins Epidemiológicos divulgados pelo município o **significativo incremento dos casos confirmados** de COVID-19 nas últimas semanas, já que no dia 29.06.2020 foram registrados 1.305 (mil trezentos e cinco) **casos confirmados acumulados da doença e 78 (setenta e oito óbitos)**[1], enquanto que no dia 21.06.2020 foram registrados **1070 (mil e setenta) casos confirmados acumulados e 62 (sessenta e dois) óbitos**[2], ou seja, **em apenas 01 (uma) semana os casos de COVID-19**

1 https://saude.londrina.pr.gov.br/images/covid_19_boletim/Boletim_COVID_29-06.pdf
2 https://saude.londrina.pr.gov.br/images/covid_19_boletim/Boletim_COVID_21-06.pdf

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

24ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE LONDRINA
Promotoria de Justiça de Proteção aos Direitos Humanos, à Saúde e à Saúde do Trabalhador, e da Habitação e Urbanismo da Comarca de Londrina

confirmados acumulados em Londrina cresceram em 235 (duzentos e trinta e cinco) e os óbitos em 16 (dezesseis)





CONSIDERANDO que dentre as diversas regulamentações expedidas no enfrentamento à pandemia do novo coronavírus, nos distintos níveis da federação, está o Decreto Estadual n° 4.230/2020, contendo vedação de eventos públicos que acarretem aglomerações de pessoas, nos termos de seu artigo 3°: "*Determinar, a partir de 16 de março de 2020,* ***a suspensão de eventos abertos ao público, de qualquer natureza, com aglomeração acima de cinquenta pessoas***";

CONSIDERANDO que, **em âmbito municipal**, o Decreto n° 457/2020, em seu art. 1°, ***"torna obrigatório o uso de máscaras de barreira*** *para os cidadãos que estiverem fora de seus domicílios durante o período de emergência da Covid 19"* e o Decreto n° 541/2020, embora regulamentando a atividade comercial e produtiva, têm disposições sobre controle de fluxo de pessoas, como o art. 3°, inciso X, sobre a necessidade de se "*evitar qualquer tipo de aglomeração [...] de forma* ***a observar o distanciamento mínimo de 2 (dois)***

metros entre as pessoas, *bem como, evitar, no caso de grandes empresas,* ***aglomeração de mais de 50 (cinquenta) pessoas***" e inciso XII, trazendo a obrigatoriedade de "***limitação do acesso simultâneo a qualquer espaço, de forma que a ocupação alcance, no máximo, a proporção de 1 (uma) pessoa para cada 4 m² (quatro metros quadrados) de área interna do local***";

CONSIDERANDO, noutro giro, a necessidade de elaboração e revisão regular dos Planos Diretores para os municípios com mais de 20.000 habitantes, que, segundo o art. 40, §3º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) deverá ocorrer, pelo menos, a cada 10 (dez) anos;

CONSIDERANDO que, em Londrina, a Lei Geral do Plano Diretor vigente (Lei nº 10.637/2008) foi sancionada em 24 de dezembro de 2018, e as normas complementares, como lei de uso e ocupação do solo e a lei de zoneamento urbano, foram aprovadas entre os anos 2010 e 2015, de modo que, desde o ano passado (2018), foram iniciados os trâmites legais necessários para revisão decenal do Plano Diretor e das leis que o integram materialmente;

CONSIDERANDO que os processos de revisão do Plano Diretor e das leis específicas **devem garantir a ampla participação social,** conforme se extrai da própria da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), esta que, ao regulamentar o capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, introduz a gestão democrática das cidades como uma diretriz básica de qualquer formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (art. 2º, inc. II) e que **torna obrigatória a promoção de audiências públicas e debates na revisão dos planos diretores** (art. 40, § 4º, inc. I);

CONSIDERANDO que a relevância da participação social no processo de elaboração e revisão dos Planos Diretores e os critérios a serem

atendidos na revisão do planejamento urbano local foram esmiuçadas pela **Resolução nº 25/2008 do Conselho Nacional das Cidades**, da qual se extrai que **a diversidade na representação social deve ser um dos principais fundamentos na realização das audiências públicas, oficinas, reuniões ou conferências**, sendo de responsabilidade do poder executivo municipal a sua garantia durante o processo de revisão do Plano Diretor (art. 4º a art. 8º);

CONSIDERANDO que, em Londrina, a Lei Geral do Plano Diretor já passou por toda a etapa de formulação e discussão de Diretrizes e Propostas, bem como de Análise Temática Integrada, tendo tudo ocorrido em respeito aos processos participativos democráticos, inclusive com a realização de diversas audiências públicas[3], encontrando-se, atualmente, na fase final, tendo o Poder Executivo Municipal enviado o projeto de Lei ao Poder Legislativo para apreciação e aprovação (PL nº 207/2018[4]);

CONSIDERANDO que, detida análise da Lei Orgânica do Município[5] e do Regimento Interno da Câmara dos Vereadores[6], não nenhuma regra exigindo a promoção de novas audiências públicas no âmbito da Câmara de Vereadores no processo de aprovação do Plano Diretor e/ou das leis que o integram materialmente;

CONSIDERANDO que, mesmo assim, a Câmara de Vereadores de Londrina agendou para o dia 03.07.2020 (sexa-feira próxima), às 14 horas, uma Audiência Pública para discussão do Projeto de Lei nº 207/2018, que institui a Lei Geral do Plano Diretor, a qual se pretende realizar por meio de

3https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/etapa-iv-minuta-de-lei.html
4https://www.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL002072018&codigo=PL002072018
5http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2000/web/LOMconsol.html
6http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2014/web/RE001062014consol.html

plataformas digitais de discussão, com *"transmissão pelo site da CML e pelos canais do Legislativo no Facebook e Youtube"*[7];

CONSIDERANDO que o Ministério Público, nos termos do art. 127 da Constituição da República, é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, possuindo a **incumbência constitucional de promover a defesa** da ordem jurídica, do regime democrático **e dos interesses sociais e individuais indisponíveis**, adotando, para tanto, as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias no regular exercício de suas funções constitucionais;

CONSIDERANDO que, entre as funções institucionais do Ministério Público, nos termos do art. 129, inciso II, também da Constituição da República, está zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos **serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição da República**;

CONSIDERANDO que o artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8625, de 12 de fevereiro de 1993 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), faculta ao Ministério Público **expedir recomendação administrativa** aos órgãos da administração pública federal, estadual e municipal, requisitando ao destinatário adequada e imediata divulgação;

CONSIDERANDO que o artigo 58, VII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público faculta a seus membros, no exercício de suas funções, **sugerir ao Poder competente**, se for o caso, por escrito, a edição de normas e a alteração da legislação em vigor, bem como **a adoção de medidas destinadas à melhoria dos serviços públicos e dos serviços de relevância pública**;

7 https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/pesquisaagenda.xhtml

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

24ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE LONDRINA
Promotoria de Justiça de Proteção aos Direitos Humanos, à Saúde e à Saúde do Trabalhador, e da Habitação e Urbanismo da Comarca de Londrina

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ,** por meio da **24ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina**, com fundamento na legislação supramencionada, **RECOMENDA À CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, REPRESENTADA NA PESSOA DE SEU PRESIDENTE, a quem possa vir a sucedê-lo:**

a) Que mantenha a Audiência Pública a ser realizada no dia 03.07.2020 (sexta-feira próxima), às 14 horas, para discussão do Projeto de Lei nº 207/2018, que institui a Lei Geral do Plano Diretor, **oportunizando-se discussão por meio de plataformas digitais;**

b) Que as próximas Audiências Públicas a serem realizadas no âmbito do Poder Legislativo, no que toca à aprovação do Projeto de Lei nº 207/2018, que institui a Lei Geral do Plano Diretor, sigam ocorrendo de forma virtual (possibilitando participação presencial se houver permissão concedida através de Decreto, ainda que de forma temporária), haja vista não haver normas em âmbito municipal que determinem a obrigatoriedade de realização de audiências públicas nesta etapa de aprovação do Projeto de Lei, cuja formulação ocorreu respeitando processos participativos democráticos.

Esta Recomendação Administrativa não sei aplica à revisão das leis específica do plano diretor, cuja formulação, discussão e Análise Temática Integrada ainda estão em curso.

Assinala-se o prazo de até **10 (dez) dias corridos,** a partir do recebimento da presente para que se comunique ao Ministério Público[8] quanto à adoção das providências determinadas na espécie com seu detalhamento, e envio de documentos comprobatórios.

8 As informações poderão ser encaminhadas para o e-mail: londrina.24prom@mppr.mp.br

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

24ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE LONDRINA
Promotoria de Justiça de Proteção aos Direitos Humanos, à Saúde e à Saúde do Trabalhador, e da Habitação e Urbanismo da Comarca de Londrina

Ressalte-se que esta recomendação constitui os destinatários pessoalmente em mora e, se não acatada, poderá implicar a adoção das medidas judiciais cabíveis, inclusive por eventos futuros imputáveis à sua omissão.

Por fim, informo que, nos termos do art. 112 do Ato Conjunto n° 001/2019 – PGJ/CGMP, a presente Recomendação Administrativa será encaminhada para publicação junto ao Portal da Transparência do Ministério Público do Estado do Paraná.

Cientifique-se o Exmo. Prefeito, o IPPUL e o Conselho Municipal da Cidade (CMC).

Londrina, 30 de junho de 2020

SUSANA BROGLIA FEITOSA DE LACERDA

Assinado de forma digital por SUSANA BROGLIA FEITOSA DE LACERDA
Dados: 2020.07.02 11:12:01 -03'00'

SUSANA BROGLIA FEITOSA DE LACERDA
PROMOTORA DE JUSTIÇA

6.4. Anexo 3 – Contribuições recebidas para LUOS

6.4.1. Associação dos Moradores do Vale dos Tucanos

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO VALE DOS TUCANOS
CNPJ 07.398.890/0001-80
Rua Roberto Júlio Roehrig, 750 - Tel. 3341.9987

Ofício 006/2020

Londrina, 18 de agosto de 2020.

A Srª
DENISE MARIA ZIOBER
DD Diretora Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL
Em mãos

Prezada Senhora

Enquanto representantes da Associação de Moradores do Vale dos Tucanos (AMVT) no Grupo de Acompanhamento do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina 2018-2028, apresentamos a nossa concordância com a proposta anexa, a qual vem ao encontro das sugestões elaboradas ainda quando da participação dos moradores da área de atuação da AMVT que se fizeram presentes na "Conferência da Região Sul", no Bairro Ouro Branco, no início do processo participativo de revisão do Plano Diretor, no primeiro semestre de 2019.

Em nosso ponto de vista, enquanto considerações adicionais, deve se pontuar que o poder regulatório do Município diante da sociedade diminuiu. Este fenômeno legal acompanha o retrocesso econômico do país e no caso mais específico, do município de Londrina.

Acreditamos que, frente a este fato, cabe ao Município na implantação das propostas anexas, endurecer a punição de quem desrespeitar a legislação vigente. Prevalecendo o entendimento de que a noção de liberdade se associa ao conceito de responsabilidade, e que o exercício da primeira não pode em absoluto se dar de forma nociva para vizinhos e sociedade em geral, implicando desse modo na necessidade de uma fiscalização rigorosa e ágil, com o estabelecimento de punições pecuniárias, buscando proteger o interesse coletivo de todos os munícipes.

Sem mais, atenciosamente

RUBENS VENTURA
Associação de Moradores do Vale dos Tucanos
Presidente

WILSON BASDÃO
Morador
Membro Titular do Grupo de Acompanhamento - Segmento Associações de Moradores

MARIA CECÍLIA LOURES
Moradora
Membro Suplente do Grupo de Acompanhamento - Segmento Associações de Moradores

REVISÃO DAS LEIS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n.º 12.236/2015

Data final do documento: 20/05/2020

Participantes:

Fernando Fayet de Oliveira – CMC (Conselho Municipal da Cidade)
Elisa Roberta Zanon – COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina)
Willian Mormul Campos – Movimentos Populares – BR Cidades
Eliane Torniasi Paulino – Universidade Estadual de Londrina (observadora)
Ariella Kely Besing Motter – Movimentos Populares – Movimento Participa Londrina (suplente)
Luciana de Mello Battini – Entidades Sindicais dos Trabalhadores - AGB

APRESENTAÇÃO DO TRABALHO DESENVOLVIDO

O grupo realizou reuniões mediadas por tecnologias digitais nos meses de março, abril e maio e discutiu vários pontos da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Lei n.º 12.236/2015. O documento que segue foi elaborado com base nas leituras e percepções do grupo.

1. DAS ZONAS RESIDENCIAIS

A partir da primeira reunião realizada no dia 11 de março no auditório do IPPUL às 9:00, os participantes[1] indicaram algumas propostas em relação às zonas residenciais da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina. Na reunião do dia 18 de março[2] e outras na sequência, optou-se por considerar alguns dos pontos já discutidos e tentou-se avançar, como segue:

ZR1 – Desde a primeira reunião entende-se que a nomenclatura e os parâmetros desta zona devem ser os mais próximos do que já são praticados atualmente. Foi observado que a ZR1 apresenta uma configuração semelhante há décadas, o que leva a crer que alterações bruscas podem confundir o entendimento da população. Características: baixa densidade, paisagem horizontal com casa isolada no lote.

ZR2 – Até o momento optou-se também por não promover grandes alterações nesta zona, mantendo os aspectos e as configurações originais. Por ser uma atividade recorrente na cidade – RU (Residencial Unifamiliar), seria interessante que outras tipologias de atividade residencial de baixa densidade e similares fossem incorporadas como RMS (Residencial Multifamiliar Sobreposta), RMHI (Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada), RMHV (Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas) e mesmo a RA (Residencial Agrupada) e RMHA (Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada), desde que a densidade habitacional não ultrapasse os

[1] A primeira reunião do grupo contou com a participação de Fernando Fayet, Willian Mormul, Elisa Zanon, Rubens Ventura, Deise Lima e Luciano Nuremberg.
[2] Reunião realizada online entre alguns membros do grupo em razão da medida protetiva em relação à COVID-19.

150 hab./ha., o que corresponderia a unidades autônomas ou a uma fração mínima de 200,00m² por unidade habitacional, mantendo o lote mínimo de 360,00m².

ZR3 – Na primeira reunião também se optou por manter as características desta zona, o que mudou, no entanto, na reunião de 18 de março, quando observou-se que a zona abrange tipologias de atividade residencial muito contrastantes, indo desde a casa térrea isolada no lote até a multifamiliar vertical. O grupo entende que é importante e se faz necessária a diversidade de tipologias. Porém, conflitos podem surgir – principalmente quando se trata de tipologias muito contrastantes, o que influencia no valor imobiliário de uma localidade. Por exemplo, terrenos de 250,00m² com casas isoladas ou com tendência às agrupadas junto a prédios muito altos.

Sentimos a necessidade de haver uma zona que indique uma tipologia gradativa, ou seja, que possibilite uma tipologia intermediária, de médio adensamento. Também refletimos a importância de estabelecer a *"data máxima"* ou *"lote máximo"* nos índices de cada zona, tendo em vista que é difícil exigir que se atenda aos parâmetros de adensamento habitacional sem trabalhar uma faixa de tamanhos de lotes.

Nesse sentido, pensou-se em desmembrar a ZR3 em duas zonas para atender as especificidades de adensamento, paisagem e compatibilidade ambiental. Ainda que se entenda a necessidade do agrupamento de zonas e não a criação de novas, indicamos fortemente que uma das zonas residenciais atenda à configuração intermediária, isto é, entre os extremos da ocupação horizontal e vertical.

A nova ZR3 incorporaria novos parâmetros de baixa a média densidade em razão do tamanho do lote, admitindo o desdobro para Residencial Agrupada e edificações multifamiliares até 2 pavimentos. A proposta de uma nova ZR4 seria para atender principalmente o padrão multifamiliar de gabarito intermediário entre o horizontal e o vertical (arranha-céu). Nesse sentido, a ZR4 ajustaria um aumento gradativo da densidade – multifamiliar até 5 pavimentos, de modo que esteja associada à disponibilidade de infraestrutura urbana, como vias de tráfego mais intenso, como coletoras e arteriais, o que poderia promover uso misto e a fruição pública com a localização de fácil acesso para equipamentos comunitários, além da otimização de deslocamentos.

Ao se observar a atual estrutura urbana sobre o relevo, nota-se que em várias localidades seria possível aplicar baixas densidades mais próximas dos fundos de vale, chegando à média e alta densidades nos espigões / divisores de água, onde se concentram mais infraestruturas viárias e de serviços.

ZR4 e ZR5 da lei atual – Na primeira reunião houve uma proposta de juntar essas duas zonas pela semelhança dos parâmetros urbanísticos. Entretanto, mais uma vez chama a atenção o tamanho do lote mínimo de 360,00m², pois uma parte considerável destas duas zonas abrange a verticalização no centro, verificando-se geralmente lotes bem maiores e altas densidades. Por outro lado, nas demais localidades, como Vila Recreio e Vila Nova apresentam paisagens muito diferentes, também não compatíveis com os parâmetros urbanísticos especificados, que visam densidades maiores.

Observa-se, portanto, que estas duas zonas não correspondem à realidade, ao mesmo tempo em que a falta de indicação do lote máximo implica em resultados conflitantes entre a casa e o prédio muito alto, além de sugerir a verticalização em áreas consolidadas e históricas. Aqui ressalta-se a importância da consulta à população

moradora em casos em que o zoneamento implica em mudanças drásticas em áreas cristalizadas pelo tempo. Pensamos que seria melhor estabelecer parâmetros gradativos da baixa para a média densidade e não configurações abruptas numa mesma zona. Por outro lado, percebe-se que estes zoneamentos residenciais possuem parâmetros de ocupação que se assemelham ao das zonas Comercial 4 (ZC4) e Comercial 6 (ZC6). Propõe-se que a nova ZR4 tenha parâmetros de média densidade, com gabarito vertical de até 5 pavimentos, criando uma zona de transição entre a ocupação horizontal e vertical alta, proporcionando um adensamento de áreas consolidadas de forma mais gradual, englobando partes da atual ZR4 e também partes da ZR3.

ZR5 – Propõe-se que esta zona atenda à alta densidade em áreas consolidadas de forma controlada, a manter a qualidade urbana já alcançada, a fim de promover incrementos de atividades. Esta zona corresponde a boa parte da área central da cidade de Londrina, localidade onde houve, no passado, a substituição da paisagem horizontal – residencial unifamiliar isolada no lote –, pela predominante vertical atual, que provocou mudanças na estrutura fundiária de outrora. Aqui propõe-se a criação de um instrumento urbanístico que correlacione o processo de adensamento de novas áreas à ocupação efetiva de áreas anteriores, a fim de controlar a verticalização desmedida, condicionada a disponibilidade de infraestrutura viária, ambiental como saneamento básico e serviços públicos. Assim, a permissão de adensamento estaria também vinculada às áreas identificadas como prioritárias pelo Plano Diretor ao mesmo tempo em que o instrumento poderia induzir o direcionamento de investimentos em outras áreas mediante a diversificação do mercado imobiliário.

ZR6 – É consenso do grupo, desde a primeira reunião, de que seria importante adotar uma zona residencial de baixa densidade com lotes de grandes dimensões. Porém, não necessariamente indicamos que tenha a sigla ZR6, podendo incorporar outro nome, como sugestão a **Zona de Ocupação Residencial Sustentável (ZORS)**. Ultimamente, o município tem apresentado demanda desta forma de ocupação, chamada de chácaras de lazer ou denominações semelhantes que se encontram situadas em áreas periurbanas e com acessos por estradas principais. Destaca-se a importância de que tais áreas devam estar dentro do perímetro urbano em razão das características que possuem, assim como, a sua localização deve atender à baixíssima densidade – sugestão de no máximo 20hab./ha., de modo que a ocupação rarefeita promova maior integração do espaço construído com o meio ambiente quanto respeito às taxas de permeabilidade e a incorporação de massas vegetativas. Ainda, recomenda-se que o mapeamento de tais áreas deve estar atrelado à vocação local, sem que a sua ocupação seja desvirtuada no futuro com o aumento de adensamento, resultando em um degrau de urbanização intensiva.

Com o esclarecimento da definição da ZORS, a nova ZR6 representaria uma sequência à lógica dos números das zonas residenciais. Portanto, a ZR6 atenderia ao alto adensamento para as áreas recentes neste processo e novas áreas, caracterizado por grandes empreendimentos verticais. Assim, a ZR6 diferencia-se da ZR5 pela estrutura fundiária dos terrenos para permitir maior porte das edificações ou conjunto de edificações. Outro aspecto é que a verticalização demanda por infraestruturas robustas, tanto no viário quanto no saneamento básico, além de outros serviços públicos urbanos e comunitários, sendo necessário pensar a ZR6 como áreas de qualificação urbana com aplicação de instrumentos urbanísticos.

Observou-se que as atuais ZR7, ZR8 e ZR9 tratam de grandes empreendimentos horizontais e verticais. Inicialmente, o grupo pensou em agrupar estas três zonas, mas as condições de infraestrutura das localidades onde estão as zonas ZR8 e ZR9, até o momento, são insuficientes para atender a capacidade ambiental da região, salvo porções menores que já se encontram inseridas na malha urbana.

ZR7 – Propõe-se tomar a atual ZR7 na nova ZR6, uma zona com características de qualificação do modelo de ocupação, levando em conta que a ZR7 concentra, principalmente, projetos verticais. Seria interessante inserir áreas com padrão construtivo parecido mas em regiões diferentes da cidade como forma de relacionar essa ocupação e tipologia construtiva à infraestrutura disponível e a capacidade de ser ampliada, como também, simulações de paisagem almejada.

ZR8 e ZR9 – A partir de uma leitura dos parâmetros urbanísticos seria interessante propor que estas duas zonas sejam agrupadas, por serem muito similares. Entretanto, entende-se que a projeção de grandes parcelas de terras (glebas) para uma ou duas zonas, no caso ZR8 e ZR9 não apresenta uma proposta adequada para parte das regiões oeste e sul, sendo necessário um plano setorial para a futura urbanização deste vetor de crescimento urbano, sendo possível incorporar a combinação e a diversificação de zonas relacionadas às diretrizes macroviárias. A proposta é criar uma centralidade ou subcentro, para este vetor, de forma que haja um estudo que indique áreas adequadas à ocupação por sua capacidade ambiental, abrangendo as glebas ao longo da Rodovia Mábio Palhano, projeção do anel de integração e as glebas nas imediações do Jardim Botânico.

Cabe lembrar que algumas áreas indicadas como ZR8, de acordo com a Lei 12.236/2015, podem descaracterizar a paisagem edificada de bairros históricos e importantes para a cidade, como o Shangri-lá, acarretando à discrepância já mencionada em Zonas que permitem a verticalização, sem realizar uma elevação gradativa dos edifícios, criando contrastes visuais e imobiliários.

Propõe-se a incorporação dos padrões da ZR8 nas zonas comerciais ZC2, ZC3 e ZC4 e a supressão da ZR9 em razão do parâmetros impróprios para as localidades indicadas atualmente, e por já estar contemplada em outras zonas. Por outro lado, estes zoneamentos residenciais também possuem parâmetros de ocupação que se assemelham aos da ZC7 (Zona Comercial 7), e, no entanto, a ZC7 pode assumir outra vocação mais adequada como uma zona especial. No caso da junção das zonas ZR8/ZC2/ZC3/ZC4, ainda que os parâmetros urbanísticos não sejam tão parecidos, a função exercida pelas suas áreas na estruturação da cidade são semelhantes. São áreas de intensa atividade econômica ou com estrutura para tal, podendo conformar novos eixos de desenvolvimento com parâmetros de ocupação adequados ao direcionamento dessas atividades econômicas conjugadas às altas e médias densidades. O objetivo é estruturar de forma mais harmônica o espaço urbano, redistribuindo os postos de trabalhos e as moradias por toda a cidade. Para estes eixos de desenvolvimento sugere-se a nomenclatura **ZDEA (Zona de Desenvolvimento Econômico e Estruturação Urbana de Alta Intensidade)**, sendo necessário um mapeamento. A ZDEA poderia atender um rol diversificado de atividades econômicas, chegando às indústrias de baixo impacto e de pequeno porte como aos centros comerciais e de serviços de médio e grande porte.

4

2. DAS DEMAIS ZONAS

ZC1, ZC2 e ZC3 – são zoneamentos comerciais que atualmente estão localizados no Centro, na região da Gleba Palhano, na região do *shopping* Boulevard e que realizam a conexão, por vezes, interrompida ou fragmentada com os setores urbanos, do centro aos bairros pelas avenidas Duque de Caxias, Leste-Oeste, Higienópolis, Tiradentes, entre outras. Uma vez que as Zonas ZC2 e ZC3 se agrupem à ZC4 e ZR8, a ZC1 tem certo destaque, pois se apresenta de modo singular por representar boa parte da área central, devendo ser entendida como uma Zona consolidada com características fundiárias específicas referentes à fundação da cidade de Londrina, sendo denominada, por exemplo, de Zona Central de Requalificação ou Zona Central Histórica, levando em consideração às aplicações da Lei n.º 11.188, de 19 de abril de 2011 que dispõe sobre a Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina, criando os processos de listagem de bens de interesse de preservação e o processo de tombamento municipal, bem como cria o conselho municipal de preservação do patrimônio cultural e o fundo municipal de preservação do patrimônio cultural de Londrina.

A atual ZC6 – é uma zona que atende atividades econômicas de intensidade considerável a partir de eixos, mas que não demanda por uma infraestrutura urbana tão robusta. Seguindo a tendência dada aos agrupamentos anteriores, a proposta seria criar a **ZDEM (Zona de Desenvolvimento Econômico e Estruturação Urbana de Média Intensidade)**, o que contribuiria para a estruturação do espaço urbano e redistribuição dos empregos e moradias. Esta zona requer leves mudanças em seu mapeamento, podendo incorporar a transição gradativa entre as tipologias horizontal e vertical alto, mediante a disponibilidade atual e futura das infraestruturas viária e de serviços públicos. **Ainda que o grupo concorde com a continuidade do nome de algumas zonas residenciais, chegou-se à conclusão, no decorrer das reuniões realizadas, que a numeração sequencial é uma opção, porém, não a única possibilidade, sendo importante incorporar nomenclaturas que indiquem a razão de existência de cada zona, a fim de associar a zona à aplicação de conceitos.**

De acordo com a sugestão do IPPUL, a ZC5 (Zona Comercial 5) passaria a ser uma zona industrial, sendo possível a junção desta com algumas áreas da ZI3 (Zona Industrial 3). Entretanto, como se trata de uma zona industrial de baixo à médio impacto, seria possível a incorporação de atividades comerciais sem prejuízo com a denominação **ZUI-1 (Zona de Uso Intensivo 1)**. Atualmente, a ZC5 é característica por estar localizada nas áreas marginais de rodovias. Contudo, seria necessário um outro mapeamento, já que outras áreas da ZI3 poderiam ser agrupadas com a ZI1 e a ZI2, conformando, portanto, a junção destas três na proposta da **ZUI-2 (Zona de Uso Intensivo 2)**. A nomenclatura proposta para a ZUI-1 e a ZUI-2 vincula a diversificação destas com usos comerciais e de serviços, mudando a visão de zoneamentos monofuncionais. A única exceção seria a criação de uma **ZIE (Zona Industrial Exclusiva)** que corresponde a ZI4 (Zona Industrial 4) em razão do afastamento necessário das indústrias poluentes e de alto impacto, devendo estar restritas à combinação com outras atividades. No caso da ZIE, há preocupação com a proximidade com as zonas residenciais, sendo importante incorporar uma faixa de transição, como uma "cortina vegetal" com espécies arbóreas e de forração

que auxiliem no amortecimento entre uma zona e outra, podendo ter uma largura de 60,00 metros e vinculada às diretrizes viárias de ambos os lados. Tal faixa de amortecimento de cortina vegetal configura-se como uma área verde pública[3], podendo incorporar a implantação de pista de caminhada e ciclovias para facilitar os deslocamentos da população. A proposta da faixa de amortecimento é amenizar o impacto entre zonas distintas, de modo a melhorar a qualidade ambiental e evitar a depreciação do valor imobiliário das áreas residenciais e comerciais.Com relação às Zonas Especiais, a primeira sugestão é que a ZC7 (Zona Comercial 7) seja especial devido a sua localização na Macrozona de Ocupação Controlada, como também por conformar uma nova área para o centro de eventos/ convenções em Londrina, mediante estudos de viabilidade e impactos na vizinhança.

A ZE-1 **(Zona Especial 1)** já mostra na lei atual de 2015 a necessidade de sua configuração especifica aeroportuária, ciência e tecnologia, turística e ambiental. A **ZE-2 (Zona Especial 2)** referente às áreas históricas da Vila Casoni e Heimtal merece reflexão, pois são áreas criadas na aprovação do Plano Diretor de 1998 e consequentemente, passam a ter parâmetros específicos na antiga Lei n.º 7.485, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na zona urbana e de expansão urbana de Londrina. Entretanto, estudos sobre tais zonas históricas como a Vila Casoni, têm revelado que a população residente desconhece a finalidade desta zona, como também, discorda em partes com a delimitação desde então. No caso da ZE-2 do Heimtal, a delimitação é vista com mais clareza, pois este patrimônio teve sua fundação concomitante à área central de Londrina, permanecendo envolto pela área rural no período de décadas, sendo transformado só posteriormente com a chegada da expansão urbana na zona norte. A proposta é fortemente pela permanência destas duas zonas históricas, porém, sendo necessário estabelecer um processo de revisão de suas delimitações junto à população residente e usuária, como também a Diretoria de Patrimônio Histórico-Cultural/ Secretaria Municipal de Cultura e COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina).

Uma outra reflexão importante é estudar a possibilidade de criação de uma terceira zona histórica para o antigo bairro Shangri-lá, implantado na década de 1950, logo após a aprovação da Lei n.º 133/1951[4] que tratava dos arruamentos, loteamentos e zoneamentos de Londrina. O bairro Shangri-lá tornou-se referência pela concentração de residências com características da arquitetura moderna. Todavia, tal processo de criação de zonas históricas deve envolver primeiramente a população local em ações de educação patrimonial.Quanto às **ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)**, o projeto de lei específico apresentado à Câmara Municipal no ano de 2013 foi arquivado e as categorias de ZEIS incorporadas à atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, aprovada em 2015. A definição de três categorias de ZEIS (ZEIS 1 para regularização fundiária passível em terras públicas e privadas, ZEIS 2 para regularização fundiária de conjuntos e empreendimentos habitacionais existentes e ZEIS 3 para a produção de novas áreas de habitação social) foi objeto de discussão no Plano de

[3] A proposta da faixa de amortecimento na Zona Industrial Exclusiva pode ser exigida como área pública no processo de parcelamento do solo desta atividade, o que, no entanto, não substitui a função de praça.
[4] Lei elaborada por Francisco Prestes Maia Prestes Maia (1896-1965), importante urbanista que esteve à frente da Prefeitura de São Paulo entre 1938 e 1945 e, depois, de 1961 a 1965, e que teve um significativo papel na difusão do zoneamento urbano no Brasil e América Latina.

ZEIS entregue à Cohab-LD no final do ano de 2009, como produto do processo de elaboração que envolveu a população.

A proposta é que as definições das categorias sejam mantidas, o que, no entanto, a delimitação das áreas, principalmente, a ZEIS 3 deve seguir toda a cautela para que a reserva de terras para habitação social promova de fato a inserção urbana, com acesso às infraestruturas e serviços públicos. Uma possibilidade de incentivo é criar um mecanismo de sobreposição às Zonas comuns, em que os parâmetros construtivos e de adensamento habitacional possam ser maiores quando se aplicar a ZEIS 3, por exemplo.

Percebe-se também a tentativa de regulamentação da Regularização Fundiária na categoria REURB-S na cidade pelo Projeto de Lei nº 26 de 2019. Acredita-se que esta legislação deva ser incorporada ao esforço do Plano Diretor, sendo devidamente instrumentalizada, aproveitando o momento, a mobilização e a base de dados atualizada.

Para as Zonas Ambientais, deve-se tomar toda a cautela para não causar danos aos mananciais de abastecimento e outras situações específicas, sendo importante manter as zonas especiais já existentes e pensar na possibilidade de criação de novas, condizentes com as macrozonas urbanas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em suma, a proposta é ter 6 Zonas Residenciais, somadas à Zona de Ocupação Residencial Sustentável (ZORS), 2 Zonas de média e alta intensidade de comércio e serviços, 1 Zona central de qualificação, 3 Zonas industriais e as Zonas especiais. O agrupamento de Zonas levou em consideração não só a semelhança de parâmetros de uso e ocupação, mas também o nível de consolidação de áreas urbanizadas e a capacidade ambiental do território associada às densidades habitacionais gradativas.

É de entendimento do grupo a necessidade da criação de um zoneamento que:

- Permita uma ocupação intermediária entre o alto e o baixo adensamento, que fortaleça centralidades em áreas recém ocupadas e estimule a densificação controlada em áreas com atividades em decadência ou vulnerabilidade ambiental;
- Compreenda o Zoneamento como instrumento de ocupação, fazendo diferenciação entre áreas ocupadas, áreas a serem ocupadas e áreas com ocupação proibida ou restrita;
- O grupo também entende como necessidade premente nesta revisão criar o parâmetro urbanístico de Dimensão Máxima de lote/data, de forma que se consiga dar maior controle da ocupação, principalmente em áreas novas. Segue abaixo tabela[5] que faz a comparação entre as áreas das diferentes zonas pela lei de 2015, o que traz à tona as discrepâncias presentes:

[5] Tabela baseada no arquivo *shapefile* do Zoneamento municipal de 2015 fornecido pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina.

ZONEAMENTO	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZR7	ZR8	ZR9
METRAGEM MÍN.	500m²	180m²	125m²	180m²	130m²	360m²	450m²	180m²	180m²
METRAGEM MÉDIA	3372m²	596m²	551m²	669m²	651m²	4535m²	457 1m²	3347m²	1245m²
METRAGEM MÁX.	436800m²	24.4654m²	2104820m²	93622m²	9223m²	114805m²	34842m²	263799m²	879695m²
ZONEAMENTO	ZC1	ZC2	ZC3	ZC4	ZC5	ZC6	ZC7		
METRAGEM MÍN.	250m²	500m²	250m²	360m²	1000m²	360m²	600m²		
METRAGEM MÉDIA	745m²	8244m²	1001m²	879m²	1665m²	804m²	44754m²		
METRAGEM MÁX.	12117m²	55148m²	60213m²	219345m²	131169m²	55704m²	279821m²		

8

REVISÃO DAS LEIS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n.º 12.236/2015

Data final do documento: 01/07/2020

Participantes:

Fernando Fayet de Oliveira – CMC (Conselho Municipal da Cidade)
Elisa Roberta Zanon – COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina)
Willian Mormul Campos – Movimentos Populares – BR Cidades
Eliane Tomiasi Paulino – Universidade Estadual de Londrina (observadora)
Ariella Kely Besing Motter – Movimentos Populares – Movimento Participa Londrina (suplente)
Luciana de Mello Battini – Entidades Sindicais dos Trabalhadores - AGB

APRESENTAÇÃO DO TRABALHO DESENVOLVIDO

O grupo realizou reuniões mediadas por tecnologias digitais nos meses de março, abril, maio e junho e discutiu vários pontos da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Lei n.º 12.236/2015. O documento que segue foi elaborado com base nas leituras e percepções do grupo.

Tendo em vista a demanda da Oficina 2 – Uso do Solo, entende-se que a proposta de incorporação das atividades listadas pelo CNAE (Cadastro Nacional de Atividades Econômicas) à revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo é um esforço importante e deve ser reconhecido. Todavia, a contribuição de segmentos do Grupo de Acompanhamento das leis urbanísticas indica alguns itens devem ser considerados.

1. APLICAÇÕES DA LEI N.º 13.874/2019

A Lei Federal n.º 13.784/2019 que institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado e altera diversas outras leis, traz modificações para várias áreas[1] do direito, inclusive o urbanístico. Além de todos os aspectos incongruentes e inconstitucionais apontados por entidades como IBDU (Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico)[2] sobre a Medida Provisória n.º 881/2019 e que resultou nesta lei, fica também a dúvida de como aplicá-la no nível municipal. Um dos itens de maior preocupação é quanto à atuação do município como agente normativo e regulador no que se refere

[1] Lei Federal n.º 13.784/2019 – Art. 1º –, § 1º O disposto nesta Lei será observado na aplicação e na interpretação do direito civil, empresarial, econômico, urbanístico e do trabalho nas relações jurídicas que se encontrem no seu âmbito de aplicação e na ordenação pública, inclusive sobre exercício das profissões, comércio, juntas comerciais, registros públicos, trânsito, transporte e proteção ao meio ambiente.

[2] Nota Técnica sobre a MP 881/2019 – IBDU: https://drive.google.com/file/d/15atuIsRQ3ZJHJORb-hVOlrZhNVNFscGz/view

o incisos I do Artigo 3º, no qual permite o exercício de atividades sem que estas tenham que seguir o rito de liberação pelo poder público.

> Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal:
>
> I - desenvolver atividade econômica de baixo risco, para a qual se valha exclusivamente de propriedade privada própria ou de terceiros consensuais, sem a necessidade de quaisquer atos públicos de liberação da atividade econômica; (grifo nosso)

A Resolução CGSIM[3] n.º 51, de 11 de junho de 2019, que versa sobre a definição de baixo risco para os fins da Medida Provisória nº 881, de 30 de abril de 2019 alterada pela Resolução CGSIM n.º 57, de 21 de maio de 2020, dispõe sobre novos conceitos para designar o risco das atividades e para tanto estabelece três níveis: baixo, médio e alto. O inciso I e o parágrafo 1º do Artigo 2º da Resolução n.º 57/2020 possuem as seguintes redações de definição e atuação do poder público, respectivamente:

> I - nível de risco I - baixo risco, "baixo risco A", risco leve, irrelevante ou inexistente: a classificação de atividades para os fins do art. 3º, § 1º, inciso II, da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, cujo efeito específico e exclusivo é dispensar a necessidade de todos os atos públicos de liberação da atividade econômica para plena e contínua operação e funcionamento do estabelecimento. (grifo nosso)
>
> § 1º As atividades de nível de risco I - baixo risco, "baixo risco A", risco leve, irrelevante ou inexistente, nos termos do art. 2º, inciso I, desta Resolução não comportam vistoria para o exercício contínuo e regular da atividade, estando tão somente sujeitas à fiscalização de devido enquadramento posterior nos termos do art. 3º, § 2º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. (grifo nosso)

Entende-se a necessidade de uma revisão quanto à flexibilização das atividades econômicas, entretanto, alguns aspectos podem ser prejudiciais à gestão e controle do poder público municipal, principalmente quanto às irregularidades que possam vir a ocorrer, incluindo aqueles de ordem trabalhista em condições subumanas, como também aquelas atividades que envolvam a vigilância sanitária de estabelecimentos, além dos impactos ambientais que venham a ser subdimensionados. A preocupação se pauta na listagem de aproximadamente 300[4] tipos de atividades do CNAE que passam a funcionar sem a devida liberação dos órgãos públicos.

Dentre essas atividades que passariam a funcionar sem a liberação dos órgãos públicos listam-se algumas que são possivelmente incompatíveis com a atividade residencial predominante por razões de poluição sonora e olfativa, polo gerador tráfego, questões sanitárias e ambientais:

---

[3] CGSIM (Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios).

[4] Na Resolução CGSIM n.º 57/2020 constam precisamente 298 tipos de atividades classificadas como baixo risco, "baixo risco A", risco leve, irrelevante ou inexistente.

- 1529-7/00 Fabricação de artefatos de couro não especificados anteriormente;
- 1531-9/01 Fabricação de calçados de couro: Desde que a área construída do empreendimento não ultrapasse 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- 2539-0/01 Serviços de usinagem, tornearia e solda: Desde que a área construída do empreendimento não ultrapasse 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e não haja operações de jateamento (jato de areia);
- 8011-1/02 Serviços de adestramento de cães de guarda;
- 29 tipos de comércio atacadista, incluindo os que vendem alimentos em geral, insumos agrícolas, vestuário, artigos de casa, entre outros. A maioria de estabelecimentos com comércio atacadista precisam de vagas de carga e descarga, devido ao fluxo de caminhões.

Nesse sentido, a sugestão seria indicar os usos na Lei de Uso e Ocupação do Solo de modo a manter a classificação C – COMPATÍVEL; T – TOLERÁVEL; I – INCOMPATÍVEL com as vocações predominantes das áreas, mas também amarrar essa separação das atividades com os níveis de riscos, pois nem toda atividade considerada de baixo risco, "baixo risco a", risco leve, irrelevante ou inexistente pela Lei Federal n.º 13.784/2019 é compatível com qualquer zona urbana. Para rastrear tais situações, a sugestão é que o setor competente possa tramitar tipos de alvarás simplificados, o que permite a inscrição e o cadastro da atividade, tendo como sugestão a Lei Complementar n.º 666, de 2 de dezembro de 2019 do Município de Chapecó-SC[5].

De acordo com o Art. 1º, a referida lei do Município de Chapecó estabelece critérios gerais para emissão de alvarás para o livre exercício de atividade econômica e não econômica, regulamenta o procedimento simplificado para abertura e registro de negócios e estabelece outras providências necessárias para o desenvolvimento socioeconômico no município. Para tanto, a lei apresenta nomenclaturas para diferentes processos, como mostra o Art. 2º:

> II - Alvará de Localização e Funcionamento: autorização definitiva para o exercício de determinada atividade, posterior ao registro empresarial em que a autoridade competente confirma o preenchimento dos requisitos previstos na legislação;
>
> III - Alvará de Localização e Funcionamento Condicionado: autorização simplificada para o exercício de determinada atividade, condicionada a autodeclaração do empresário, para os estabelecimentos que possuam atividade econômica que não seja de alto risco, conforme

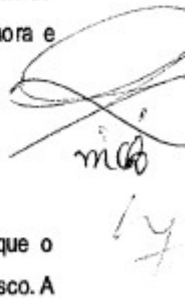
[5] Lei Complementar n.º 666/219 que estabelece diretrizes no Município de Chapecó para utilizar o Enquadramento Empresarial Simplificado (EES) e seus procedimentos decorrentes da Lei Estadual nº 17.071, de 12 de janeiro de 2017 e das Leis Federais nº 11.598, de 03 de dezembro 2007 e nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 que institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e dá outras providências.

> estabelecem a Lei Estadual nº 17.071, de 12 de janeiro de 2017 e a Lei Federal nº 11.598, de 03 de dezembro 2007, para estabelecimentos com Habite-se;
>
> IV - Alvará de Localização e Funcionamento Provisório: autorização para o exercício de determinada atividade em imóvel que necessita de regularização, para todos os portes de empresas, inclusive para aquelas não abrangidas pelo tratamento diferenciado aos pequenos negócios;
>
> V - Alvará Sem Estabelecimento: autorização para exercício de determinada atividade exercida sem estabelecimento físico, podendo o endereço oficial ser compartilhado com o residencial, não interferindo na alteração do uso do imóvel no cadastro imobiliário municipal;
>
> VI - Alvará de Localização e Funcionamento Sem Atendimento ao Público: autorização para o exercício de determinada atividade sem atendimento ao público, não se aplicando a atividades de comércio varejista ou a prestação de serviço diretamente ao público na sede da empresa;

Interessante que no Art. 9º, o Alvará de Funcionamento Condicionado é emitido após a verificação com as "atividades compatíveis e toleráveis com a vizinhança residencial", atendendo alguns procedimentos:

> Art. 9º O Alvará de Funcionamento Condicionado será expedido pelo Órgão Municipal competente, para atividades compatíveis ou toleráveis com a vizinhança residencial, nos termos da legislação em vigor, após o recebimento do requerimento simplificado com os seguintes requisitos:
>
> I - Registro empresarial na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC), ou em Órgão de registro equivalente;
>
> II - Parecer de viabilidade deferida, atestando a permissão do exercício da atividade na localização pretendida;
>
> III - Autodeclaração do empresário, conjuntamente com o responsável técnico legalmente habilitado, quando necessário, declarando que o estabelecimento possui habite-se e que o passeio público do imóvel está de acordo com as normas municipais.

Portanto, entende-se que as aplicações da Lei Federal n.º 13.784/2019 que dispõe sobre a Declaração da Liberdade Econômica deve ser melhor compreendida no âmbito municipal, quanto às especificidades de cada localidade. Ressalta-se que somente o entendimento de baixo risco, "baixo risco a", risco leve, irrelevante ou inexistente não é suficiente para ser aplicado às diferentes porções do território, pois os mesmos podem trazer outros incômodos à vizinhança, gerando em alguns casos poluição sonora e olfativa, além dos possíveis passivos ambientais.



2. ATIVIDADES ECONÔMICAS

Outra possibilidade, seria o município dispor de uma classificação das atividades econômicas em que o baixo risco possa ser subdividido mais adequadamente, além de trabalhar os outros níveis de risco. A

proposta é associar os níveis de risco com outros aspectos como incomodidade sonora e olfativa, carregamento do sistema viário pelos polos geradores de tráfego e os impactos ambientais.

ATIVIDADES ECONÔMICAS TIPO 1: correspondem às atividades de pequeno porte, de uso cotidiano, não incômodas e compatíveis ao uso residencial e à vizinhança, não oferecendo riscos à segurança e nem impactos ao meio ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana.

ATIVIDADES ECONÔMICAS TIPO 2: correspondem às atividades de pequeno e médio portes, tendo maior abrangência, o que gera impactos no sistema viário com polos de geração de tráfego. Podem oferecer incômodo eventual e moderado à vizinhança, como ruídos e poluição olfativa. Essa classificação incorpora atividades econômicas de baixo risco e compatíveis com as atividades residenciais.

ATIVIDADES ECONÔMICAS TIPO 3: abrangem as atividades até grande porte, podendo oferecer incômodo moderado à vizinhança, com movimentação no sistema viário com polos de geração de tráfego e podendo incorporar as atividades de risco médio. Constam as atividades que devem apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança). No caso de áreas residenciais, tais atividades econômicas ficam sujeitas à análise discricionária.

ATIVIDADES ECONÔMICAS TIPO 4: correspondem às atividades que oferecem riscos à segurança e ou incômodo à vizinhança com impacto ao meio ambiente e à infraestrutura, não devendo ser permitidas em zonas residenciais ou mesmo especiais. Constam as atividades que devem apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança).

Essa nomenclatura pode ser ajustada conforme o modelo de tabela que consta na Resolução n.º 57/2020.

MODELO DE TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES POR RISCO

Código CNAE	Descrição da atividade econômica	Condição para classificação de risco
XXXX -X/XX	Descrição da atividade econômica 1	Condição para classificação de risco da atividade econômica 1, na hipótese de existir.
XXXX -X/XX	Descrição da atividade econômica 2	Condição para classificação de risco da atividade econômica 2, na hipótese de existir.
XXXX -X/XX	Descrição da atividade econômica 3	Condição para classificação de risco da atividade econômica 3, na hipótese de existir.
....	....	....
XXXX -X/XX	Descrição da atividade econômica "X"	Condição para classificação de risco da atividade econômica "X", na hipótese de existir.

Por fim, destaca-se que o uso misto gera a vitalidade urbana, importante para a qualidade de vida na cidade. As atividades econômicas devem ser compatíveis com seu entorno, principalmente aos bairros residenciais de modo a permitir a otimização de deslocamentos.

5

6.4.2. Br Cidades

REVISÃO DAS LEIS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n.º 12.236/2015

Data final do documento: 08/09/2020

Participantes:

Fernando Fayet de Oliveira – CMC (Conselho Municipal da Cidade)
Elisa Roberta Zanon – COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina)
Willian Mormul Campos – Movimentos Populares – BR Cidades
Eliane Tomiasi Paulino – Universidade Estadual de Londrina (observadora)
Ariella Kely Besing Motter – Movimentos Populares – Movimento Participa Londrina (suplente)
Luciana de Mello Battini – Entidades Sindicais dos Trabalhadores - AGB

APRESENTAÇÃO DO TRABALHO DESENVOLVIDO

Nas reuniões mediadas por tecnologias digitais, o grupo tem discutido vários pontos da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Lei n.º 12.236/2015, o que, em resposta a **Oficina 3 – Ocupação do Solo**, observa-se que o material apresentado pelo IPPUL possui caráter didático e muito importante para a compreensão de aplicação dos parâmetros urbanísticos, como recuos, gabarito, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento nas zonas ainda em estudos.

No sentido de contribuir para o trabalho de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, entende-se que alguns itens possam ser considerados.

1. **INCENTIVAR A MÉDIA DENSIDADE HABITACIONAL**

Na discussão sobre a ZR3 - vide primeiro documento entregue ao IPPUL (20 de maio de 2020) -, o grupo havia apontado a necessidade de diversidade de tipologias. Entretanto, em razão de conflitos de ocupações contrastantes, o que influencia no valor imobiliário de uma localidade, sentimos a necessidade de haver uma zona que indique uma gradação, ou seja, que possibilite uma tipologia intermediária, de médio adensamento. Também refletimos a importância de estabelecer a "data máxima" ou "lote máximo" nos índices de cada zona, tendo em vista que é difícil exigir que se atenda aos parâmetros de adensamento habitacional sem exigir uma faixa de tamanhos de lotes.

Ainda que a ZR3 possibilite baixa e média densidades habitacionais, reforçamos a proposta de uma zona específica de média densidade para induzir a combinação entre a paisagem e a compatibilidade ambiental. Ao

1

se observar a atual estrutura urbana sobre o relevo, nota-se que em várias localidades seria possível aplicar baixas densidades mais próximas dos fundos de vale como a ZR2 porém um pouco mais adensável e de gabarito ainda horizontal, chegando à média e alta densidades nos espigões / divisores de água, onde se concentram mais infraestruturas viárias e de serviços. Mesmo que se entenda a necessidade do agrupamento de zonas e não a criação de novas, indicamos fortemente que uma das zonas residenciais atenda à configuração intermediária, isto é, a fim de evitar somente as ocupações de contraste horizontal e vertical.

A proposta de uma zona de média densidade habitacional atenderia principalmente o padrão multifamiliar de gabarito intermediário, por exemplo, de 3 a 5 pavimentos, o que seria interessante em um bairro pela combinação com edificações térreas. Nesse sentido, seria importante um aumento gradativo da densidade, de modo que esteja associada à disponibilidade de infraestrutura urbana, como vias de tráfego mais intenso, como coletoras e arteriais, o que poderia promover uso misto e a fruição pública com a localização de fácil acesso para equipamentos comunitários, além da otimização de deslocamentos - aplicação de DOTS (desenvolvimento orientado ao transporte sustentável). Em bairros já consolidados ou em processo de consolidação, o incentivo de um adensamento excessivo torna-se prejudicial quando promove o contraste entre a ocupação térrea e a produção de arranha céus, pois reconfigura a estrutura fundiária, o que nem sempre é interessante, sendo que a inserção de prédios de gabarito intermediário gera menos impacto à infraestrutura já existente, e portanto, sem grandes perturbações de valorização imobiliária. Além disso, o controle de mudanças no padrão fundiário em bairros já existentes deve ser coerente, a fim de impedir o "enriquecimento sem causa", gerado pelos recursos urbanísticos - princípio geral do direito art. 886 do Código Civil Brasileiro.

2. DÚVIDAS EM USO DE CONCEITOS

Quanto à lei de Uso e Ocupação do Solo no município de Londrina, há tempos que se tem a dúvida quanto ao uso do parâmetro taxa ocupação "100% (cem por cento) da área livre no térreo" que aparece nas zonas de média e alta densidades e nas zonas comerciais. O que de fato representa? seria a taxa de ocupação total do lote ou considera os recuos, sendo pelo menos o frontal? Como se aplica a taxa de permeabilidade nestes casos? Sentimos que há necessidade de explicação deste parâmetro de modo mais claro, como um artigo que explica tal aplicação.

3. REVISÃO DAS ZONAS ONDE DEVEM SER APLICADAS A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

A Lei n.º 12.267/2015 que trata da implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Londrina trouxe uma possibilidade de aplicação do solo criado no município, o que é significativo para uma compensação/ recuperação dos investimentos públicos. Entretanto, observa-se que a OODC em Londrina é aplicada em todas

as zonas da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, cujos parâmetros de coeficiente de aproveitamento básico e máximo são igualados quando não se pretende a outorga e aumentado o coeficiente máximo quando a outorga é almejada. A princípio, parece permanecer uma dúvida quanto ao coeficiente básico, quando este é igualado ao máximo, pois tal prática poderia criar uma majoração desnecessária do básico, ou seja, um coeficiente de aproveitamento básico "alto" dificulta a aplicação do máximo. Outro aspecto a se considerar é que uma mesma zona pode estar em diferentes localidades, o que no caso, nem todas as localidades têm o mesmo interesse de aplicação da OODC. Nesse sentido, parece ser importante e oportuna a necessidade de revisar a lógica da OODC, pensando que também seria válido incorporar o debate do solo criado pela TDC (Transferência do Direito de Construir), a fim de promover a preservação do Patrimônio Histórico, como áreas de interesse ambiental e habitação social. Seria estratégica a elaboração de um mapa de sobreposição para identificar as áreas de interesse público de aplicação do solo criado, assim como da outorga onerosa.

Um outro aspecto importante a se considerar é a Resolução Recomendada n.º 148, de 7 de junho de 2013 do Concidades, que traz a indicação da adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado em todos os municípios brasileiros, como segue:

> Art. 2º Definir que o Coeficiente de Aproveitamento Básico deverá ser unitário (um) e único para toda a zona urbana.
>
> Parágrafo único - Poderão ser adotados, em função do interesse público local, coeficientes de aproveitamento menores do que 1 (um) para áreas de proteção ambiental ou patrimônio cultural.

Fonte: https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=62&data=20/10/2014

4. PROCEDIMENTOS PARA ZEIS: PLANO DE URBANIZAÇÃO

É importante que nas áreas definidas como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), sendo estas novas áreas para produção de habitação social e as já ocupadas que passarão por processos de regularização fundiária devem levar em consideração os parâmetros urbanísticos específicos que devem ser aplicados através dos Planos de Urbanização de ZEIS. A atual Lei de Uso e Ocupação do Solo indica a elaboração de planos de urbanização, mas não estabelece o seu conteúdo mínimo e nem os procedimentos, o que é necessário, caso não se tenha previsão de elaboração de lei específica de ZEIS.

O PU-ZEIS deve ser definido com parâmetros específicos para cada realidade, como por exemplo, dimensionamento mínimo dos lotes e quadras, destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes; sistemas de circulação viária interna da área parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária da cidade; faixas marginais de rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica; faixas marginais de proteção de cursos d'água, tais como rios, lagos e lagoas permanentes ou temporárias. No

caso das ZEIS, cabe a sua aplicação combinada a outros instrumentos urbanísticos, como TDC (Transferência do Direito de Construir).

5. INCENTIVOS PARA ADOÇÃO DE MODELOS CONSTRUTIVOS MAIS AMIGÁVEIS AO URBANO

Construções que adotarem elementos como fachada ativa, usos mistos na mesma edificação e outros, seriam beneficiados com um leve aumento nos parâmetros urbanísticos. Aplicação deste mecanismo seria adotado em zonas específicas como as de alta densidade.

6. REVER A EXIGÊNCIA DE QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DE GARAGEM

Como forma de desestímulo ao uso do automóvel particular estabelecer a quantidade máxima de vagas em novos empreendimentos, principalmente aqueles localizados próximos de corredores de transporte público coletivo, em concomitância com implantação de rotas acessíveis de pedestres e políticas públicas de deslocamento ativo (a pé e bicicleta).

7. INCENTIVAR O USO MULTIFAMILIAR EM VILAS EM DETRIMENTO AOS OUTROS USOS MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS NAS ZR1, ZR2 E ZR3

Utilizar parâmetros mais vantajosos para a unidade autônoma no uso multifamiliar horizontal em vilas pois estas se apresentam como uma tipologia mais benéfica ao desenho urbano e convivência comunitária. Essa indução a construção de vilas poderia ficar mais explícito na lei com o incentivo dos parâmetros urbanísticos.

8. LIMITAR O PERÍMETRO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS PARA QUE NÃO FORMEM QUADRAS COM DIMENSÕES EXAGERADAS

Quadras com grandes dimensões prejudicam a caminhabilidade e a fluidez da malha urbana, sendo necessário estabelecer um limite para os condomínios fechados, como sugestão a permissão de no máximo 150 metros de extensão em cada face da quadra, sendo importante a exigência de fachadas ativas em todas as faces, ou seja, dispor lotes com face para o logradouro. Estabelecendo também tamanho máximo do lote em 15.000 metros² para condomínios de unidades autônomas.

8º Oficina de Qualificação – LUOS

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Oficina de Qualificação 8

Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) - 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)

Maio de 2022

7. OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 8

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 a 8ª Oficina de qualificação que ocorreu no dia 29/04/2022, de modo presencial (mas também com transmissão virtual) no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, ocorridas entre as 14 e 18 horas. Os temas tratados se pautaram nas Leis de Uso e Ocupação do Solo, 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 IPPUL[3]. 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 IPPUL[4].

Neste contexto, a 8ª Oficina de Qualificação corresponde à 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.

7.1. 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 Oficinas 8 no formato híbrido, possibilitando a participação do maior número de pessoas possível.

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 8ª

[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

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 31 - Divulgação da Oficina de 8ª Oficina de Qualificação – LUOS – Apresentação de Propostas



Fonte: IPPUL, 2022

Figura 32 - E-mail encaminhado à ETM, GA e GCT – Convite para a 8ª e 9ª Oficinas



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.

7.2. Atividades da Oficina de Qualificação 8

No dia 29 de abril de 2022, as 14 horas foi dado início as atividades da 8ª Oficina de Qualificação, cujo conteúdo foi a apresentação de propostas mediante o processo de revisão da Lei de Uso e ocupação do Solo (LUOS).

Participaram da Oficina cerca de 111 pessoas, sendo 42 no formato presencial e em torno de 68 no modo remoto. Ressalta-se que, conforme pode ser observado nas listas de participantes, a seguir, o número total de pessoas que participaram da reunião contabiliza apenas 92 pessoas, no entanto, a lista de participação on-line está incompleta tendo em vista que muitos dos ouvintes e membros dos grupos de trabalho que participaram no modo virtual não foram contabilizados em função de não terem permanecido conectados em período integral do evento, e a contagem dos participantes foi realiza nos momentos finais da Oficina. Mesmo com as ressalvas, estavam presentes na 8ª Oficina:

Quadro 1 – Listas de participantes – 8ª Oficina de Qualificação – Lei de Uso e Ocupação do Solo

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 29/04/2022 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	✔	
	Carina F. Barros Nogueira	✔	
	Caroline Nascimento Benek		✔
	Débora Patrícia Antônio		✔
	Gustavo de Lima Barbosa	✔	
	Larissa M. Z. Blanksi	✔	
	Jackeline Messias		✔
	Juliana Alves Pereira		✔
	Kaio Suzuki		✔
	Maria Eunice Garcia Ferreira	✔	
	Rachel Daher		✔
	Rosaly Tikako Nishimura	✔	
	Vinícius B. Gomes	✔	
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	✔	
	Liliana Tolari de França	✔	
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 e Tecnologia	Darling Silvia Maffato Genvigir		
	Alexander Korgut		
Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda	Rogerio de Paula Santos		
Instituto de Desenvolvimento de Londrina- CODEL	Atacy de Melo Junior		
	Roberta Fortunato Zulin		

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 29/04/2022 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		

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 29/04/2022 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	Fabrício 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		

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 29/04/2022 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		

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 29/04/2022 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 Claúdia	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	Weslley Queiroz da Silva		
	Ariella Kely Besing Motter		
AMAVES	Alderi 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		

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo
Data – 29/04/2022 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	✔	

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo
Data – 29/04/2022 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		

8ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 29/04/2022 das 14 às 18 horas Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Ouvintes			
	Representante	**Presença**	
		Presencial	**Virtual**
OUVINTES	Alberto Baccarim Junior		✔
	Ana Carolina Pagan		✔
	Ana Paula Rodrigues Pinto		✔
	Bruno da Costa Gomes		
	Camila Ayumi Higashibara	✔	
	Charles Filho		
	Deise Lima e Silva	✔	
	Eduardo Tominaga	✔	
	Elisabete		✔
	Fábio Ávila Scaff		✔
	Fernanda Graciele Silva Castro		✔
	Gabriel Yuuki Hara	✔	
	Gulherme Christino Alho da Silva		✔
	Gustavo Brambilla Baggio		
	Haroldo Yamaguti		✔
	Humberto Marques de Carvalho		✔
	Ideni Terezinha Antonello		✔
	Isabela Bueno		
	Jaime Adilson Marques de Carvalho		✔
	João Iramina Neto		✔
	José	✔	
	José Batista	✔	
	José Lima Trevisan		✔
	Jussara Romero Sanches		✔
	Léia Aparecida Veiga		
	Liliana Maria Trevisan		✔
	Luciano M. Moreira	✔	
	Marco Antonio Bacarin		✔
	Marco Aurélio Cruciol		✔
	Marcus Vinícius Finez da Silva		✔
	Maria Aparecida Vivan de Carvalho		✔
	Mariana		✔
	Marina Ap. F. Abelha Stremlow		✔
	Mônica Cobres Silva		✔

	Odil		✔
	Olavo Barros A. Neto	✔	
	Pedro Debértolis Mota		✔
	Renata Calheiros Zarelli		✔
	Renata Palma Aderaldo	✔	
	Renato Barreto Sorgenfrei	✔	
	Renato Djean	✔	
	Ricardo de Souza Martins		✔
	Rubens Ventura	✔	
	Thaísa Teixeira Bahia		✔
	Vitória Maria Gonçalves		✔
	Viviane Rabachin Abe		✔
	Wesley Poletti da Silva		✔

Total de Participantes com presença registrada:

Presencial – 42 pessoas / Virtual - 50 Pessoas - Total – 92 Pessoas

Tendo em vista a abertura para a comunidade interessada em participar da 8ª Oficina de Qualificação, o IPPUL recebeu 41 solicitações de participação de ouvintes, ou seja, pessoas da comunidade interessadas no tema, contudo sem vinculação com os grupos de trabalho do processo de revisão das Leis Específicas do PDML. No entanto este número foi maior, como poderá ser verificado mais adiante neste relatório.

A 8ª 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 realizada a explicação de 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 LUOS.

Importante mencionar que, considerando que todos os membros do GA e da ETM já haviam tido contato com os materiais e documentos vinculados ao processo de revisão da LUOS (conforme subsídios disponibilizados nas oficinas anteriores), antecipadamente, por meio dos Grupos formados nos meios de comunicação social (WatsApp), foi disponibilizado formulário para que, aqueles que optassem por este mecanismo, que pudessem encaminhar por escrito suas colocações. Este formulário também foi disponibilizado de modo impresso no dia da Oficina[5].

Dando sequência aos trabalhos, foi realizada apresentação do conteúdo pela Diretora de Planejamento Urbano do IPPUL e Coordenadora do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML, Sr.ª Ana Flávia Galinari, e pelo Assessor Técnico, Sr. Vinícius Biazzoto Gomes, que expuseram os estudos técnicos relacionados ao Uso e a Ocupação do Solo. Durante a apresentação, alguns esclarecimentos foram colocados pela Gerente de Pesquisa e Plano Diretor, também do IPPUL, Sr.ª Maria Eunice Garcia Ferreira, notas estas relacionadas às linhas propostas para os perímetros urbanos e zona de expansão urbana, cuja lei também está em processo de revisão.

O conteúdo da apresentação realizada na 8ª Oficina de Qulaificação foi disponibilizado no Site do IPPUL no dia 02/05/2022, primeiro dia útil após o dia do evento. Este conteúdo pode ser consultado por meio do link https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/45671-apresentacao-29-04-2022/file.

[5] As contribuições e manifestações aprestadas podem ser visualizadas no Anexo 1 deste Relatório.

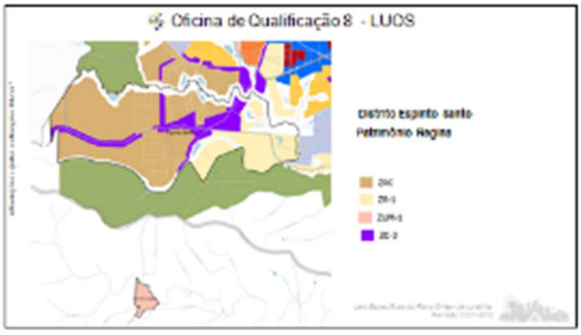
A seguir, estão aprestados os slides utilizados na referida apresentação.

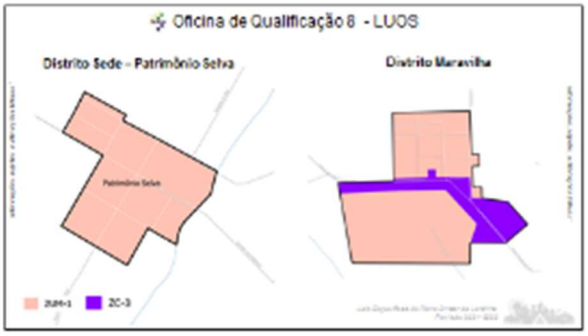
Figura 33 - Slides com a apresentação da 8ª Oficina de Qualificação



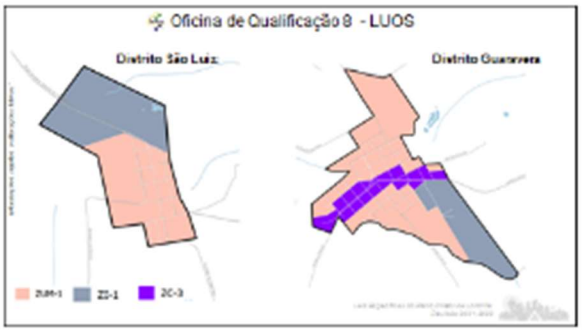


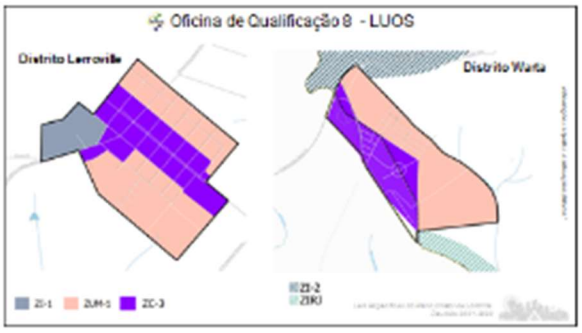




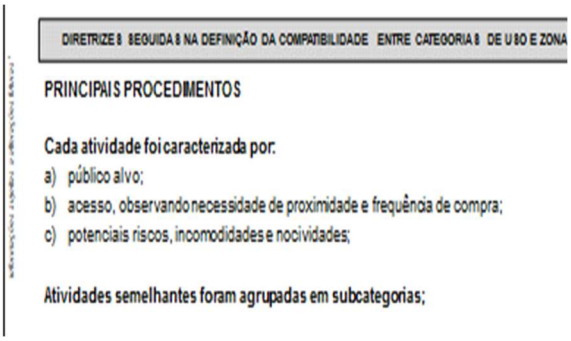












Oficina de Qualificação 8 - LUOS

DIRETRIZES SEGUIDAS NA DEFINIÇÃO DA COMPATIBILIDADE ENTRE CATEGORIAS DE USO E ZONAS

PRINCÍPIOS OBSERVADOS

Vinculação do foco das zonas (residencial, misto, comercial e industrial) com os públicos (pessoas e famílias, misto ou empresas) das atividades econômicas;

Identificação e segregação das atividades conforme ruído (diurno e noturno), vibração, odor, geração de resíduos sólidos, de tráfego, poluição atmosférica e hídrica e o risco à saúde e à vida projetados.

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

DIRETRIZES SEGUIDAS NA DEFINIÇÃO DA COMPATIBILIDADE ENTRE CATEGORIAS DE USO E ZONAS

PROCEDIMENTOS RELEVANTES

Reconhecimento de atividades de impacto desprezível (Ex: escritórios);

Reconhecimento de condicionantes histórico-econômicos (Ex: Confecções);

Reconhecimento de atividades vinculadas (Ex: Serviços de entrega rápida);

Combinação de modalidades varejistas e atacadistas, quando cabível.

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

DIRETRIZES SEGUIDAS NA DEFINIÇÃO DA COMPATIBILIDADE ENTRE CATEGORIAS DE USO E ZONAS

PRINCIPAIS RESULTADOS ESPERADOS

Promoção de usos do solo mais mistos, com equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais;

Facilitação da consulta, compreensão e aplicação dos parâmetros legais.

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

1.Uso Residencial

Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) - até duas edificações unifamiliares por lote

Multifamiliar Horizontal (RMH) - conjunto de duas ou mais edificações por lote dispostas horizontalmente na forma de condomínio fechado

Multifamiliar Vertical (RMV) - edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente, isolada no lote ou em conjunto na forma de condomínio fechado

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

2. Uso Comercial e Serviços

CS-g - atividades com potencial de risco, nocividade ou incomodidade

CS-f - atividades de maior potencial de geração de ruído e tráfego

CS-e - atividades com menor potencial de geração de tráfego e ruído

CS-d - atividades não incômodas, direcionadas à pessoas, famílias e empresas

CS-c - atividades médicas, laboratoriais e de ensino regular

CS-b - atividades não incômodas essenciais à pessoas e famílias

CS-a - atividades de moradia vinculadas à atividades econômicas

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

3. Uso Industrial

IND-d - indústrias de maior risco ambiental

IND-c - indústrias de processamento de matéria prima, alimentícias ou químicas com restrição hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)

IND-b - indústrias de baixo potencial de risco e incomodidade

IND-a - indústrias de menor potencial de risco e incomodidade

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

4. Uso Agropecuário e Extrativo Mineral (AEM)

Agropecuária

Extrativo Mineral

Agroindústria

Comércio e Serviço associados

Institucional

Turismo e lazer

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

SÍNTESE DAS CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS POR ZONA



Os CNAEs de cada categoria de uso serão definidos por Decreto Municipal

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

IND-d

INDÚSTRIAS DE MAIOR RISCO AMBIENTAL E INCOMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL

SUBCATEGORIA - Indústria de base.
EXEMPLOS - Fundição de ferro e aço, fabricação de cimento, metalurgia do cobre

SUBCATEGORIA - Fabricação de produtos perigosos.
EXEMPLOS - Formulação de combustíveis, defensivos agrícolas, pólvora...

SUBCATEGORIA - Abate de animais e preparação de produtos e subprodutos do abate.
EXEMPLOS - Matadouros, frigoríficos, curtumes...

SUBCATEGORIA - Demais indústrias com maior potencial de incomodidade ou risco.
EXEMPLOS - Preparação do leite, fabricação de papel, usinas de compostagem...

IND-d	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZUM3	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC3	Não
ZI-1	Não
ZI-2	Sim
ZIU	Não
ZE-2.1	Não
ZE-2.2	Não

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

IND-c

INDÚSTRIAS DE PROCESSAMENTO INICIAL DE MATÉRIA PRIMA NATURAL, ALIM DAS ALIMENTÍCIAS OU QUÍMICAS COM RESTRIÇÃO LOCACIONAL DE ORDEM HÍDRICA (RH) OU ATMOSFÉRICA (RAT)

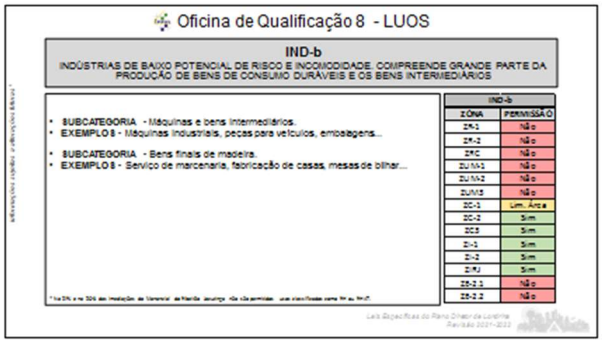
SUBCATEGORIA - Indústria alimentícia (com restrição ambiental)
EXEMPLOS - Conservas de palmito, produção de amido, farinha de mandioca...

SUBCATEGORIA - Beneficiamento inicial de produtos agropecuários
EXEMPLOS - Moagem de trigo, beneficiamento de café, serrarias...

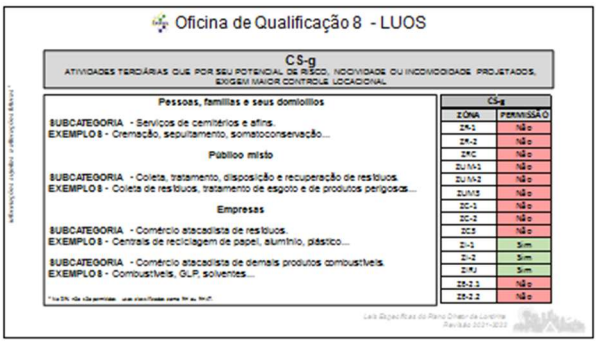
SUBCATEGORIA - Produtos químicos para uso industrial e doméstico
EXEMPLOS - Tintas, aditivos industriais, desinfetantes...

SUBCATEGORIA - Materiais cerâmicos, rochosos ou de concreto para construção
EXEMPLOS - Tijolos, massa de concreto, aparelhamento de rochas...

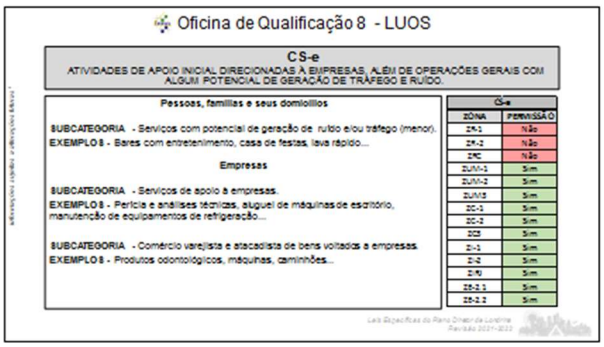
IND-c	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZUM3	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC3	Não
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIU	Sim
ZE-2.1	Não
ZE-2.2	Não


Oficina de Qualificação 8 - LUOS
IND-b
INDÚSTRIAS DE BAIXO POTENCIAL DE RISCO E INCOMODIDADE, COMPREENDE GRANDE PARTE DA PRODUÇÃO DE BENS DE CONSUMO DURÁVEIS E OS BENS INTERMEDIÁRIOS
SUBCATEGORIA - Máquinas e bens intermediários.
EXEMPLOS - Máquinas industriais, peças para veículos, embalagens...
SUBCATEGORIA - Bens finais de madeira.
EXEMPLOS - Serviço de marcenaria, fabricação de casas, mesas de bilhar...
IND-b
ZONA
PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZUM5 Não
ZC-1 Lim. Área
ZC-2 Sim
ZC5 Sim
ZI-1 Sim
ZI-2 Sim
ZIU Sim
ZR-2.1 Não
ZR-2.2 Não


Oficina de Qualificação 8 - LUOS
IND-a
INDÚSTRIAS DE MENOR POTENCIAL DE RISCO E INCOMODIDADE, ABARCA A MAIOR PARTE DA PRODUÇÃO DE BENS DE CONSUMO FINAL, ESPECIALMENTE OS NÃO DURÁVEIS
SUBCATEGORIA - Indústria alimentícia.
EXEMPLOS - Massas alimentícias, sorvetes, vinhos...
SUBCATEGORIA - Facções, confecções e atividades industriais complementares.
EXEMPLOS - Uniformes profissionais, calçados, roupas íntimas...
SUBCATEGORIA - Indústrias vinculadas diretamente ao terciário.
EXEMPLOS - Prótese dentária, aparelhos físicos, joalheria...
SUBCATEGORIA - Demais indústrias tradicionais.
EXEMPLOS - Gráficas, tapeçarias, serralherias...
SUBCATEGORIA - Produtos farmacêuticos e de higiene pessoal.
EXEMPLOS - Medicamentos, cosméticos, absorventes íntimos...
SUBCATEGORIA - Aparelhos eletroeletrônicos e demais bens de consumo pessoal e doméstico.
EXEMPLOS - Telefones, cronômetros, componentes eletrônicos...
IND-a
ZONA
PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZRC Não
ZUM-1 Lim. Área
ZUM-2 Lim. Área
ZUM5 Lim. Área
ZC-1 Lim. Área
ZC-2 Sim
ZC5 Sim
ZI-1 Sim
ZI-2 Sim
ZIU Sim
ZR-2.1 Lim. Área
ZR-2.2 Lim. Área


Oficina de Qualificação 8 - LUOS
CS-g
ATIVIDADES TERCIÁRIAS QUE POR SEU POTENCIAL DE RISCO, NOCIVIDADE OU INCOMODIDADE PROJETADOS, EXIGEM MAIOR CONTROLE LOCACIONAL
Pessoas, famílias e seus domicílios
SUBCATEGORIA - Serviços de cemitérios e afins.
EXEMPLOS - Cremação, sepultamento, somatoconservação...
Público misto
SUBCATEGORIA - Coleta, tratamento, disposição e recuperação de resíduos.
EXEMPLOS - Coleta de resíduos, tratamento de esgoto e de produtos perigosos...
Empresas
SUBCATEGORIA - Comércio atacadista de resíduos.
EXEMPLOS - Centrais de reciclagem de papel, alumínio, plástico...
SUBCATEGORIA - Comércio atacadista de demais produtos combustíveis.
EXEMPLOS - Combustíveis, GLP, solventes...
CS-g
ZONA
PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZUM5 Não
ZC-1 Não
ZC-2 Não
ZC5 Não
ZI-1 Sim
ZI-2 Sim
ZIU Sim
ZR-2.1 Não
ZR-2.2 Não


Oficina de Qualificação 8 - LUOS
CS-f
ATIVIDADES TERCIÁRIAS VOLTADAS AO PÚBLICO DIVERSIFICADO E DOTADAS DE MAIOR POTENCIAL DE GERAÇÃO DE RUÍDO E TRÁFEGO, INCLUSO SERVIÇOS E COMÉRCIO DE BENS VOLTADOS À EMPRESAS.
Pessoas, famílias e seus domicílios
SUBCATEGORIA - Serviços com potencial de geração de ruído e tráfego (maior).
EXEMPLOS - Blocos carnavalescos, UTI móvel, adestramento de cães...
SUBCATEGORIA - Grandes superfícies comerciais e de serviços.
EXEMPLOS - Hipermercado, hospitais, universidades...
Público misto
SUBCATEGORIA - Comércio e serviços com manipulação de produtos perigosos.
EXEMPLOS - Posto de combustível, armas de fogo, fogos de artifício...
Empresas
SUBCATEGORIA - Serviços de transporte de mercadorias e regular de passageiros.
EXEMPLOS - Guarda móveis, guarda de arquivos, transportadoras...
SUBCATEGORIA - Comércio atacadista de bens primários.
EXEMPLOS - Mármores, soja, aves vivas e ovos...
CS-f
ZONA
PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZUM5 Não
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC5 Sim
ZI-1 Sim
ZI-2 Sim
ZIU Sim
ZR-2.1 Não
ZR-2.2 Não


Oficina de Qualificação 8 - LUOS
CS-e
ATIVIDADES DE APOIO INICIAL DIRECIONADAS À EMPRESAS, ALÉM DE OPERAÇÕES GERAIS COM ALGUM POTENCIAL DE GERAÇÃO DE TRÁFEGO E RUÍDO.
Pessoas, famílias e seus domicílios
SUBCATEGORIA - Serviços com potencial de geração de ruído e/ou tráfego (menor).
EXEMPLOS - Bares com entretenimento, casa de festas, lava rápido...
Empresas
SUBCATEGORIA - Serviços de apoio à empresas.
EXEMPLOS - Perícia e análises técnicas, aluguel de máquinas de escritório, manutenção de equipamentos de refrigeração...
SUBCATEGORIA - Comércio varejista e atacadista de bens voltados à empresas.
EXEMPLOS - Produtos odontológicos, máquinas, caminhões...
CS-e
ZONA
PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZRC Não
ZUM-1 Sim
ZUM-2 Sim
ZUM5 Sim
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC5 Sim
ZI-1 Sim
ZI-2 Sim
ZIU Sim
ZR-2.1 Sim
ZR-2.2 Sim

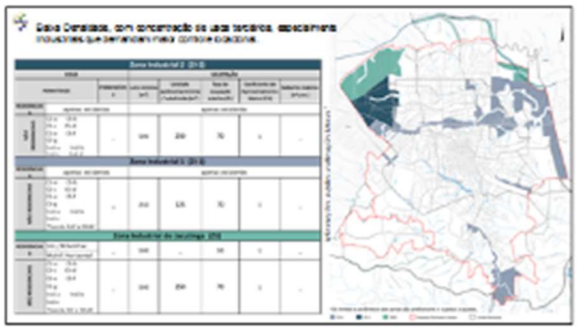

Oficina de Qualificação 8 - LUOS
CS-d
ATIVIDADES TERCIÁRIAS NÃO INCÔMODAS COMPLEMENTARES À PESSOAS E FAMÍLIAS OU DIRECIONADAS AO PÚBLICO MISTO, ALÉM DO COMÉRCIO ATACADISTA USUALMENTE VINCULADO AO VAREJISTA
Pessoas, famílias e seus domicílios
SUBCATEGORIA - Comércio varejista de acesso ocasional e excepcional.
EXEMPLOS - Padaria, polishop, loja de veículos...
SUBCATEGORIA - Serviço de acesso ocasional e excepcional.
EXEMPLOS - Restaurantes, igreja, oficinas mecânicas...
Público misto
SUBCATEGORIA - Serviços técnicos de gabinete (escritório).
EXEMPLOS - Lojas de tecidos, materiais de construção, pneus...
SUBCATEGORIA - Serviço de acesso ocasional e excepcional.
EXEMPLOS - Cartório, rádio, locação de automóveis...
SUBCATEGORIA - Serviços de limpeza, instalação e construção (não executados na sede).
EXEMPLOS - Instalação de portas, obras de fundação, limpeza em prédios
Empresas
SUBCATEGORIA - Comércio atacadista ligado ao varejista de acesso corriqueiro.
EXEMPLOS - Sorveiras, cosméticos, água mineral...
SUBCATEGORIA - Comércio atacadista vinculado ao varejista de acesso ocasional e excepcional.
EXEMPLOS - Calçados, embalagens, tintas e pinéis...
CS-d
ZONA
PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Sim
ZRC Sim
ZUM-1 Sim
ZUM-2 Sim
ZUM5 Sim
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC5 Sim
ZI-1 Sim
ZI-2 Sim
ZIU Sim
ZR-2.1 Sim
ZR-2.2 Sim

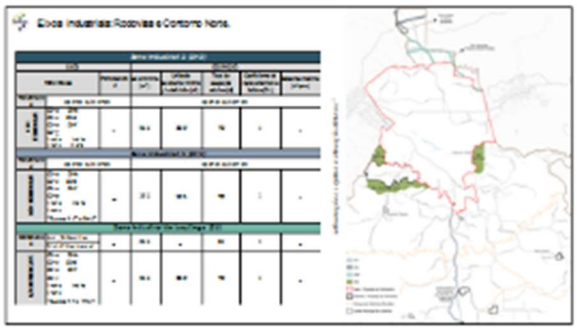

Oficina de Qualificação 8 - LUOS

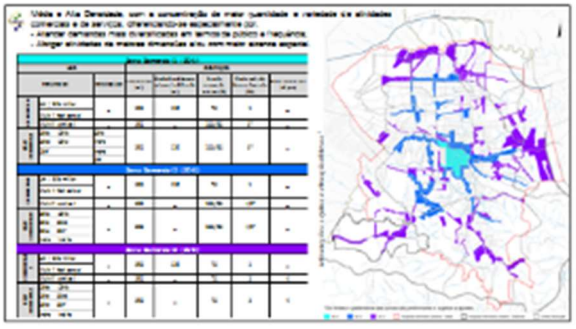

Oficina de Qualificação 8 - LUOS


Oficina de Qualificação 8 - LUOS

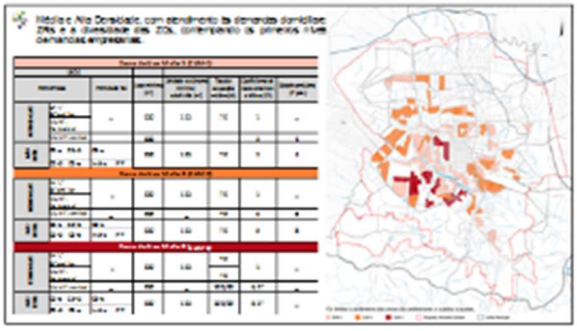

Oficina de Qualificação 8 - LUOS
USO + OCUPAÇÃO DO SOLO + ZONAS

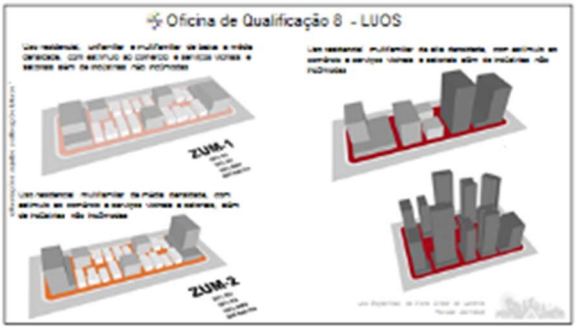


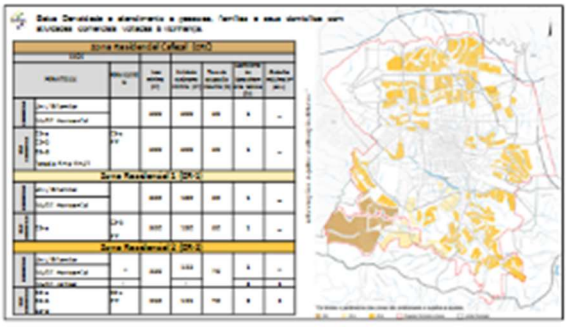





Oficina de Qualificação 8 - LUOS

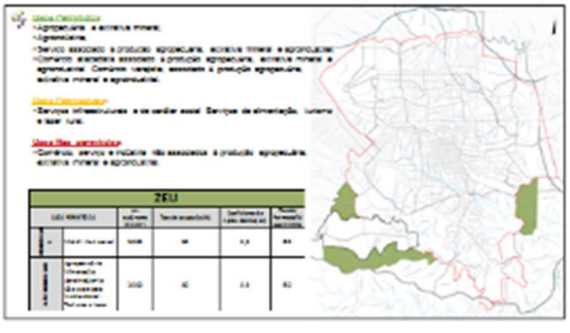


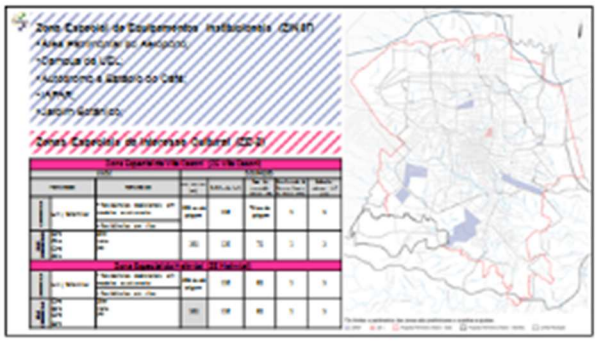

Oficina de Qualificação 8 - LUOS
ZUM-1
ZUM-2

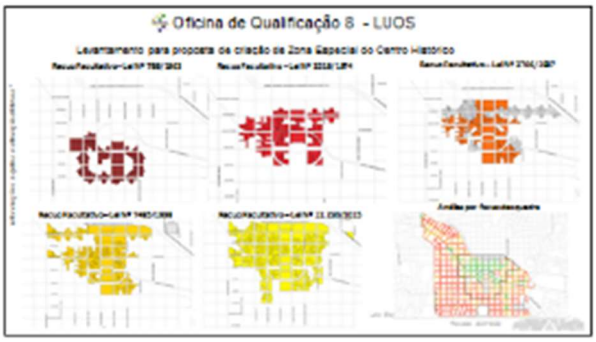


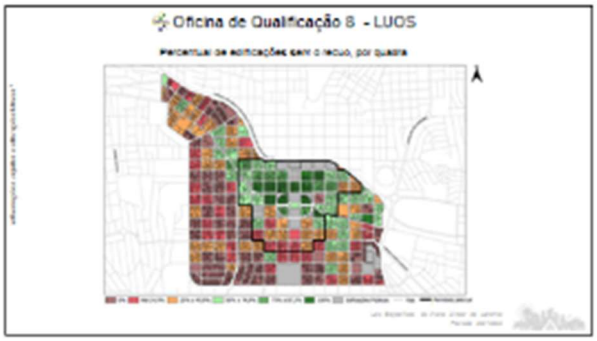

Oficina de Qualificação 8 - LUOS
ZR-1
ZR-2


Oficina de Qualificação 8 - LUOS

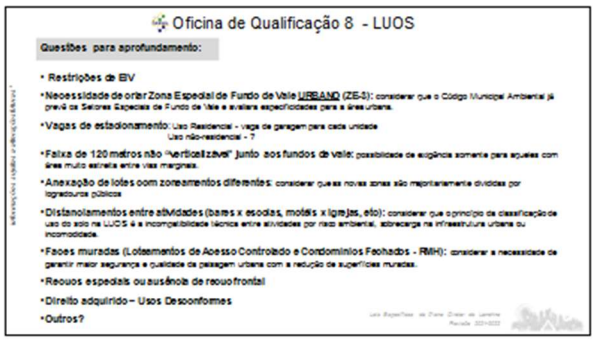

ZEU





















Fonte: IPPUL, 2022

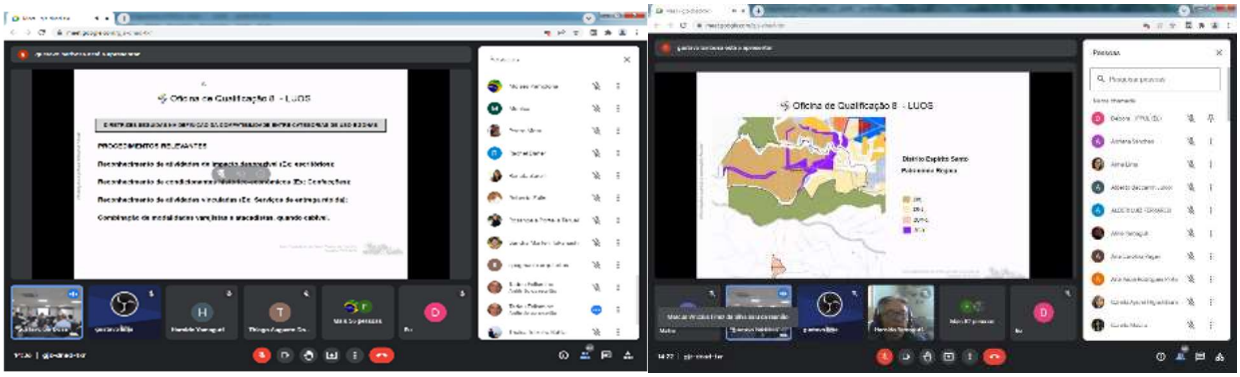
Durante o evento também foram realizados alguns registros de imagens, tanto das participações no formato presencial, quanto daqueles que participaram no formato remoto, conforme pode ser observado a seguir.

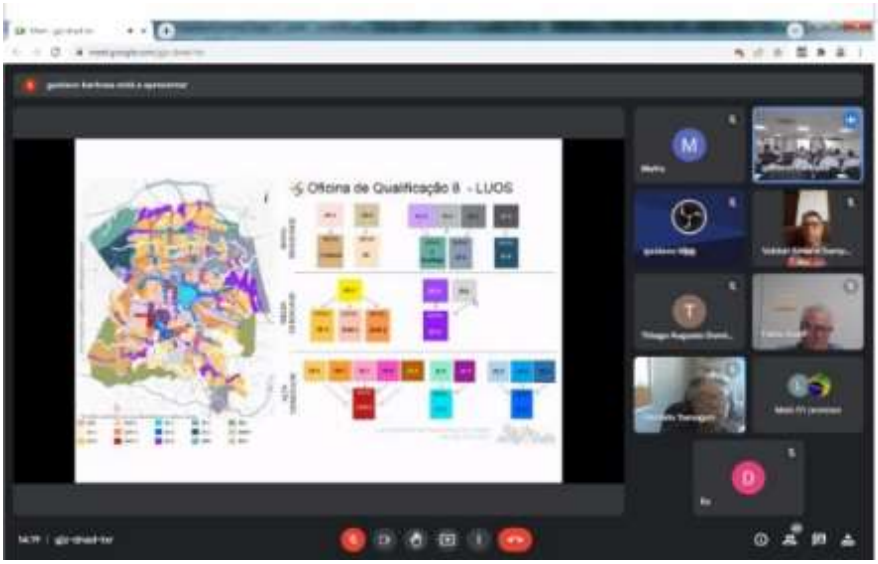
Figura 34 - Imagens obtidas durante a 8ª Oficina de Qualificação – LUOS (Participantes presenciais)



Fonte: IPPUL, 2022

Figura 35 - Imagens obtidas durante a 8ª Oficina de Qualificação – LUOS (Participantes Virtuais)





Fonte: IPPUL, 2022

7.3. Momento das falas - Contribuições e esclarecimentos - 8ª Oficina de Qualificação

Após a conclusão da apresentação, foi passada a palavra para os participantes (do modo presencial e virtual) para que apresentassem suas considerações. Ao todo forma onze inscritos que abordaram assuntos distintos relacionados ao tema. 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:

- Luciano Noemberg: Fez colocações sobre sua proposta de inclusão de Lote, que atualmente está em zona de expansão urbana, no perímetro urbano;
- Gabriela Fontoura: Referiu sobre a necessidade de disponibilização do material com antecedência e sobre a manutenção do zoneamento residencial sem verticalização no Jardim Shangri-lá. Pontuou:
  - Em relação à perturbação do sossego, em relação à qualidade de vida, o que está sendo pensado?
  - Sobre casa de repouso, são casas de idosos ou casas de acolhimento (ASMS)?
  - No caso de anexações, sempre preservou o zoneamento residencial;
  - É necessário pensar nos fundos de vale e qualidade ambiental;
- Maria Cecília: Colocou sobre a proposta de zoneamento que, conforme seu entendimento, poderá descaracterizar a região do Jardim Tucanos, onde não se deseja a verticalização e adensamento. Pontou:
  - Se vê surpreendida com a ampliação da potencialidade ou verticalização na região onde hoje é ZR-1, Harry Prochet, Tucanos;
  - Sobre a preocupação com fundos de vale, estudo não mostra a preocupação com a qualidade de vida da população;
  - Problema com a casa de repouso que não seria muito adequada na ZR.
  - Registra incoerência da previsão de abertura de vias em locais que vão causar impactos, em especial os fundos de vale.
- Esclarecimentos realizados IPPUL: A ZC-4 (de hoje) tem parâmetros maiores que as propostas (CA- 4,5 p/ 3,5). Os estudos do IPPUL tentam verificar a qualidade de vida quando pensa em adensamento, como as vagas de estacionamento, por exemplo.
- Ana Bárbara: Fez referência da entrega de material elaborado pelo SINDUSCON ao IPPUL e à CML com o estudo e propostas para as Leis de Zoneamento Lei de Parcelamento. Também fez pedido de reconsideração do prazo para mais 60 dias, para análise dos materiais a serem disponibilizados pelo IPPUL.
- Divaldo Andrade: Residente do Jardim dos Tucanos, salientou sua preocupação com a proposta que permite a instalação de casas de repouso no bairro;

- Fernando Fait: Fez dois questionamentos:
  - Como as diretrizes habitacionais na LUOS (Diretrizes da Lei Geral)?
  - ZEIS, como serão abordadas?
- Esclarecimentos realizados pelo IPPUL: A proposta trazida pelos técnicos para a LUOS vai ao encontro das diretrizes da Lei Geral do PDML e que as ZEIS não foram consideradas como zonas em razão que se estão prevendo parâmetros na Lei de Parcelamento para instigar e fomentar a possibilidade de ampliação de habitações de interesse social.
- Maria Aparecida de Carvalho: Moradora da região da Rua Paranaguá. Refere que a região é incompatível com o tipo de serviços que ali são desenvolvidos. Destacou:
  - Uma cidade inteligente deve se voltar a qualidade de vida;
  - Uma lei mais permissiva representa uma cidade sem lei;
  - Em nome de muitos moradores quer que as atividades sejam restritas;
- Humberto Marques: Realizou observação quanto a leitura do mapa de zoneamento que indica ZI2. Refere que já tem loteamentos em andamento e a nova proposta está com certa incompatibilidade;
- Gustavo Goes: Ressaltou sobre a qualidade de vida, especialmente nas zonas sul e norte de Londrina. Também colocou sobre a conservação ambiental.
- Ressalvas realizadas pelos IPPUL: a legislação deverá ser respeitada. Há definições legais que devem ser obedecidas. O Código ambiental não está em discordância com as propostas, assim como as leis estaduais e federais,
- Jaime: Morador da região da rua Paranaguá, relatou sobre o transtorno do local sobre o barulho, que classificou como “crime ambiental”. Também falou sobre os problemas com a verticalização com o crescimento do adensamento. A PML está preparada para fiscalizar os problemas existentes?
- Rodrigo: Representante de chácaras existentes no Jardim Cláudia, refere o interesse dos moradores da localidade em ter um zoneamento que permita verticalizar e questionou sobre o parâmetro utilizado para a delimitação das zonas.
- Ressalvas realizadas pelos IPPUL: entre os parâmetros para a definição do zoneamento é a infraestrutura faltante.

Este resumo das falas aqui colocado visa exemplificar o conteúdo das discussões preocupações dos participantes.

O IPPUL se comprometeu em encaminhar os subsídios[6] necessários para os grupos de trabalho para que estes possam analisar as propostas encaminhar sugestões e propostas para a LUOS, preferencialmente com justificativas. O Instituto irá analisar ara que se possa verificar a viabilidade e o atendimento ao interesse público.

A 8ª Oficina de Qualificação foi finalizada as 18 horas.

[6] Os materiais de subsídios foram encaminhados aos membros da ETM e do GA no dia 02/05/2022, conforme os materiais apresentados nos Anexo 2. As equipes também receberam arquivos em formato SHP para que pudessem verificar espacialmente as proposições apresentadas. Esclarece-se que estes arquivos ainda são preliminares e que, portanto, deverão sofrer, alterações, ajustes e correções.

7.4. Anexo 1 - Contribuições e Propostas – Lei de Uso e Ocupação DO Solo

IPPUL

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

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

OPONENTE: JORGE LUIZ MORGATO

TIDADE: UNIMOL (UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO DE LONDRINA

GMENTO: MOVIMENTO POPULAR

contemplada: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ítese da Proposta ou Contribuição: MODIFICATIVA

xto de Fundamentação (justificativa): ASSOCIAÇÃO DO ALTO DO IGAPÓ SOLICITA A INCLUSÃO DA RUA MARMELEIRO E SEUS LOTES NO ENQUADRAMENTO NO ZONEAMENTO ZC3 E SUA ADEQUAÇÃO LIGANDO A AV. MADRE LEONIA MILITO À AV. GARIBALDI DELIBERADOR.

Londrina, 5 / 5 / 2022

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

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

OPONENTE: JORGE LUIZ TORQUATO

TIDADE: UNIMOL (UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO DE LONDRINA

GMENTO: MOVIMENTO POPULAR

l contemplada: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ntese da Proposta ou Contribuição: INCLUSÃO

xto de Fundamentação (justificativa): ASSOCIAÇÃO DO ALTO JOIGAPÓ SOLICITA A ABERTURA DA AV: BRASILIA NO QUINTAL NUMERO 1 AV: ADOLFO PEREIRA DE BARROS A AV: GARIBALDI DELIBORADOR / ESTA RUA UM IMPORTANTE ELO DE LIGAÇÃO ENTRE ESTAS AVENIDAS E ELA É UMA COLETORA

Londrina, 5 / 5 / 2022

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

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: Jorge Luiz Torquato

ENTIDADE: **União das Associações de Bairro de Londrina** (UNIMOL)

SEGMENTO: Movimento Popular

Lei contemplada: Uso e Ocupação de Solo

Síntese da Proposta ou Contribuição: Correção do Mapa Proposto em relação ao Mapa Atual

Texto de Fundamentação (Justificativa):

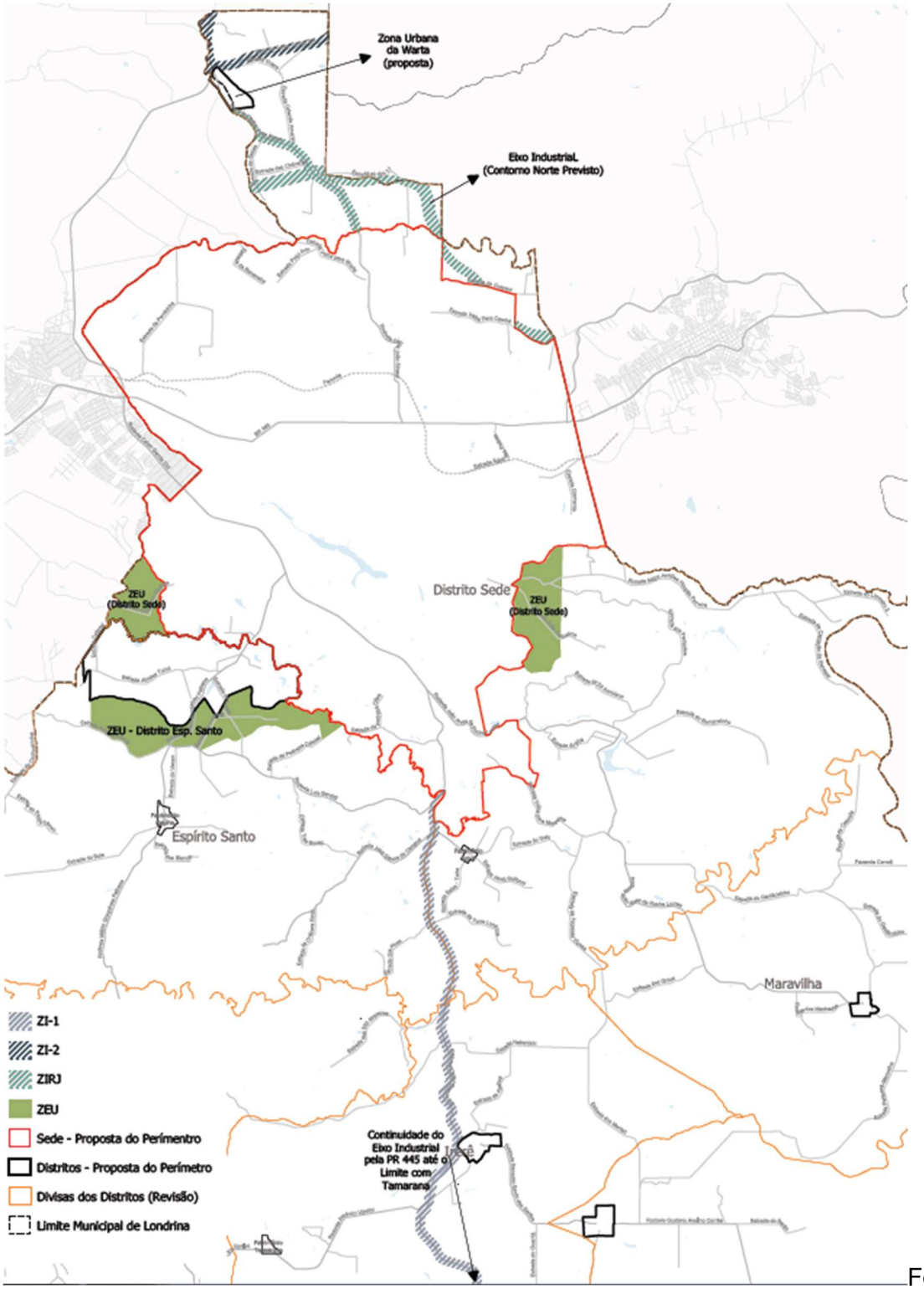
Identificamos que no Mapa está de cor diferente os Lotes da (quadra 01 Data 01), que fica na Av: Madre Leônia Milito esquina com a Rua Lima, e do Lote da (Quadra 12 Data 6 e 7), que fica na Avenida Adhemar Pereira de Barros esquina com rua Lima do referido Bairro Guanabara, que Na Lei atual já são contempladas como Zona Comercial no Uso e Ocupação de Solo os referidos Lotes.

PS: 10ª EM QUESTÃO ESTA COM FRENTE A AV: MADRE LEONIA MILITO QUE É UMA AVENIDA ARTERIAL.

Londrina, 03/05/ 2022

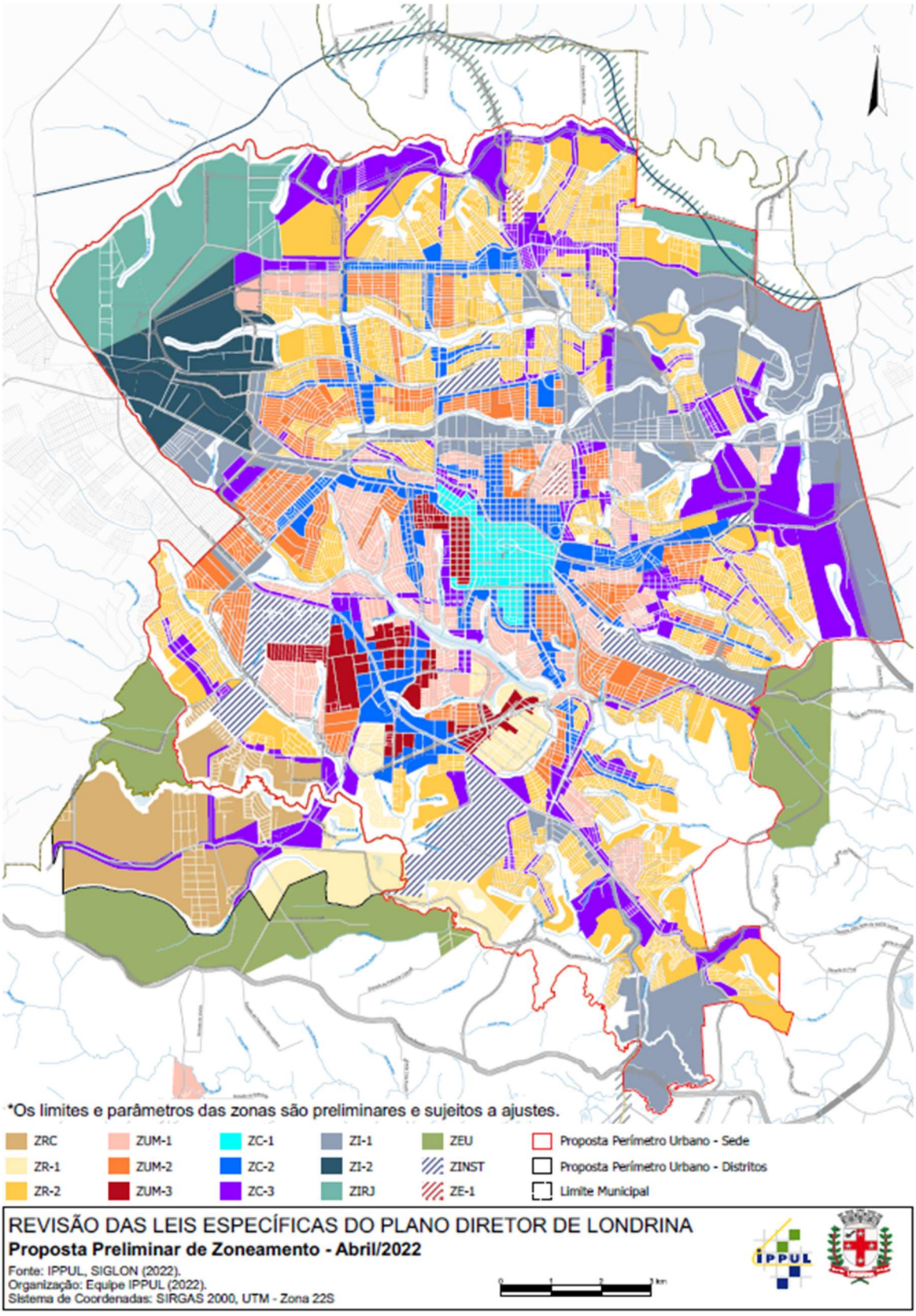
7.5. Anexo 2 – Subsídios (aos Grupos de Trabalho após em 02/05/2022)

Nova proposta de zoneamento - Eixos Industriais



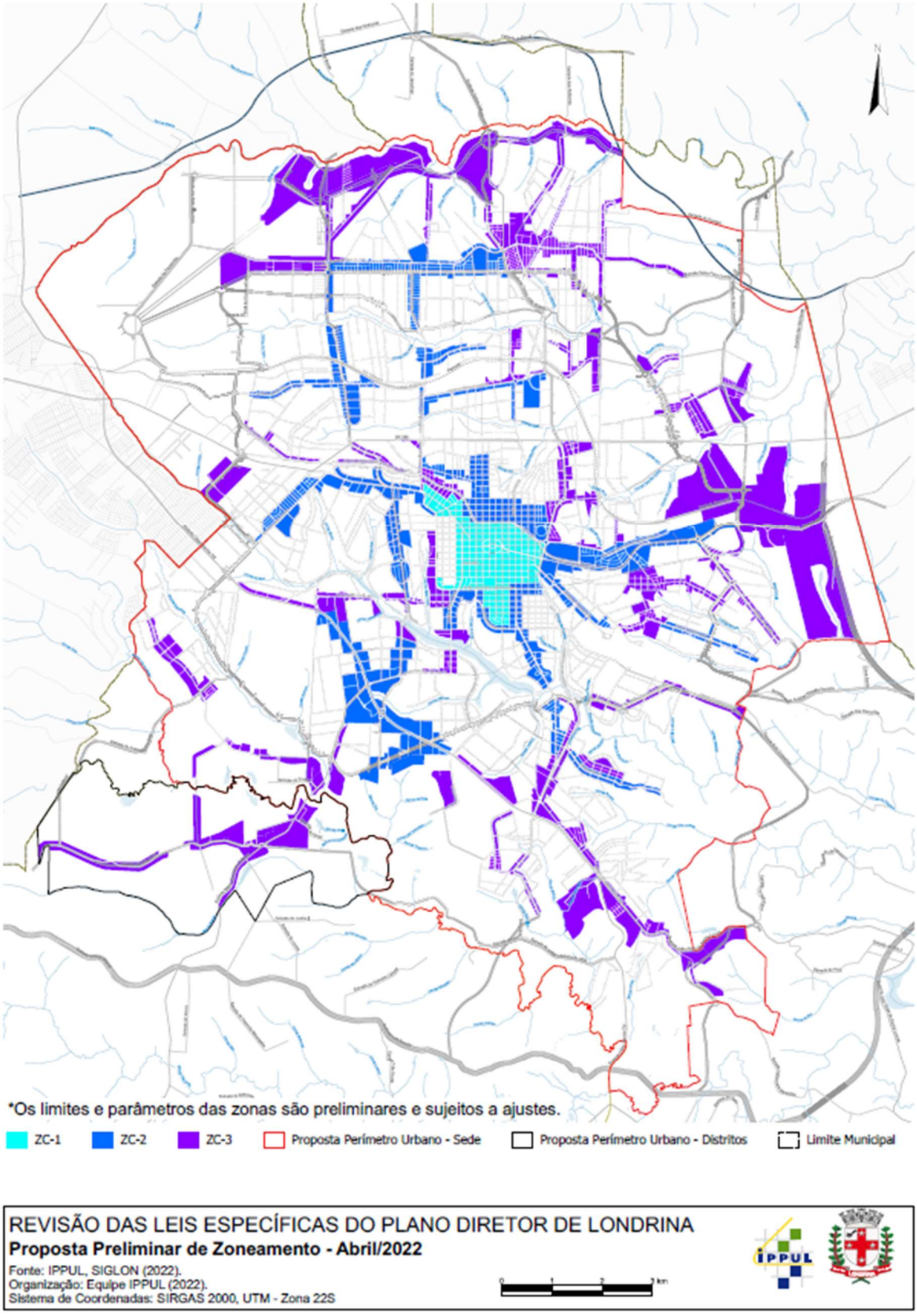
Fonte: IPPUL

Nova proposta de zoneamento – área urbana e expansão



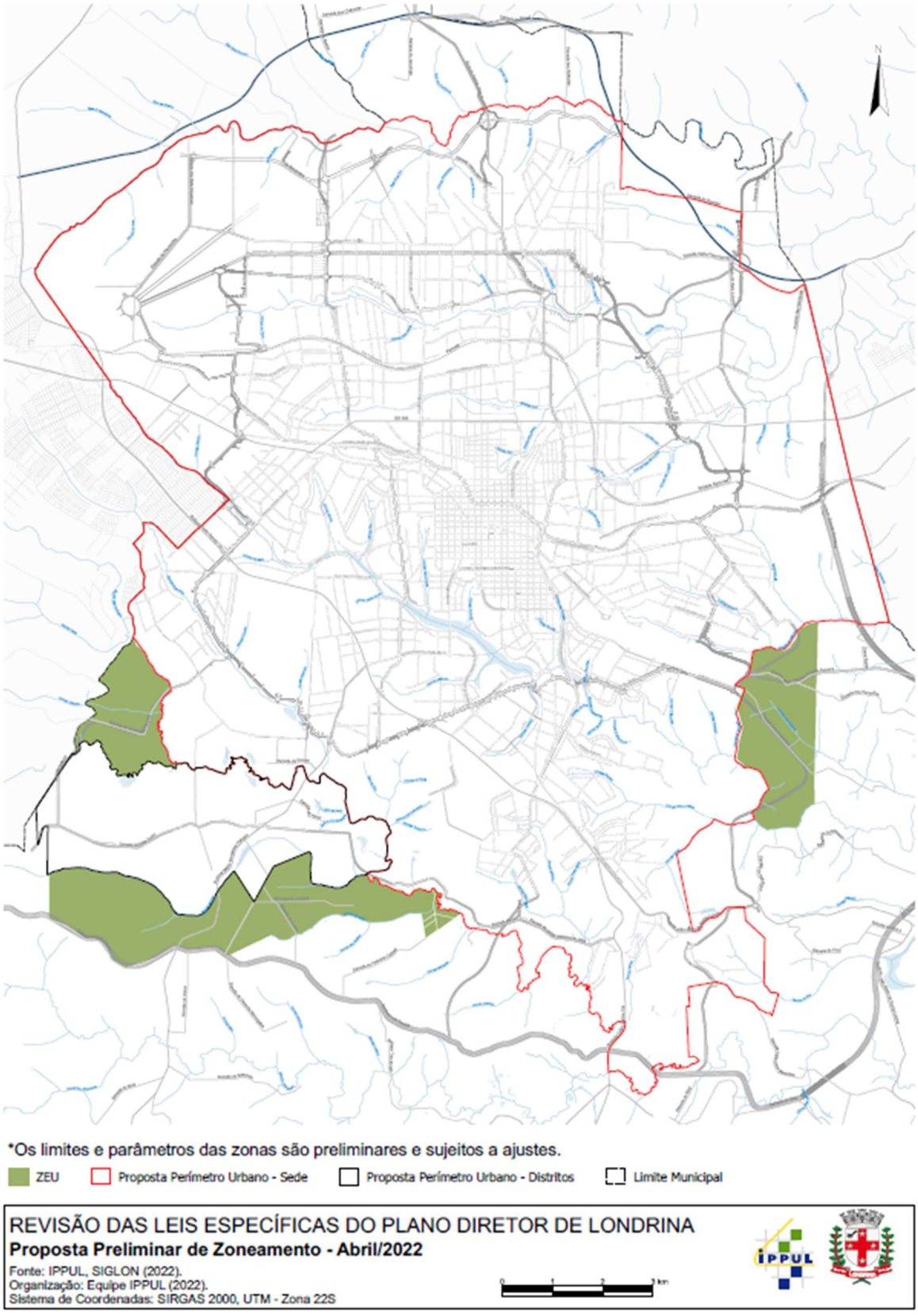
Fonte: IPPUL

Zonas Comerciais



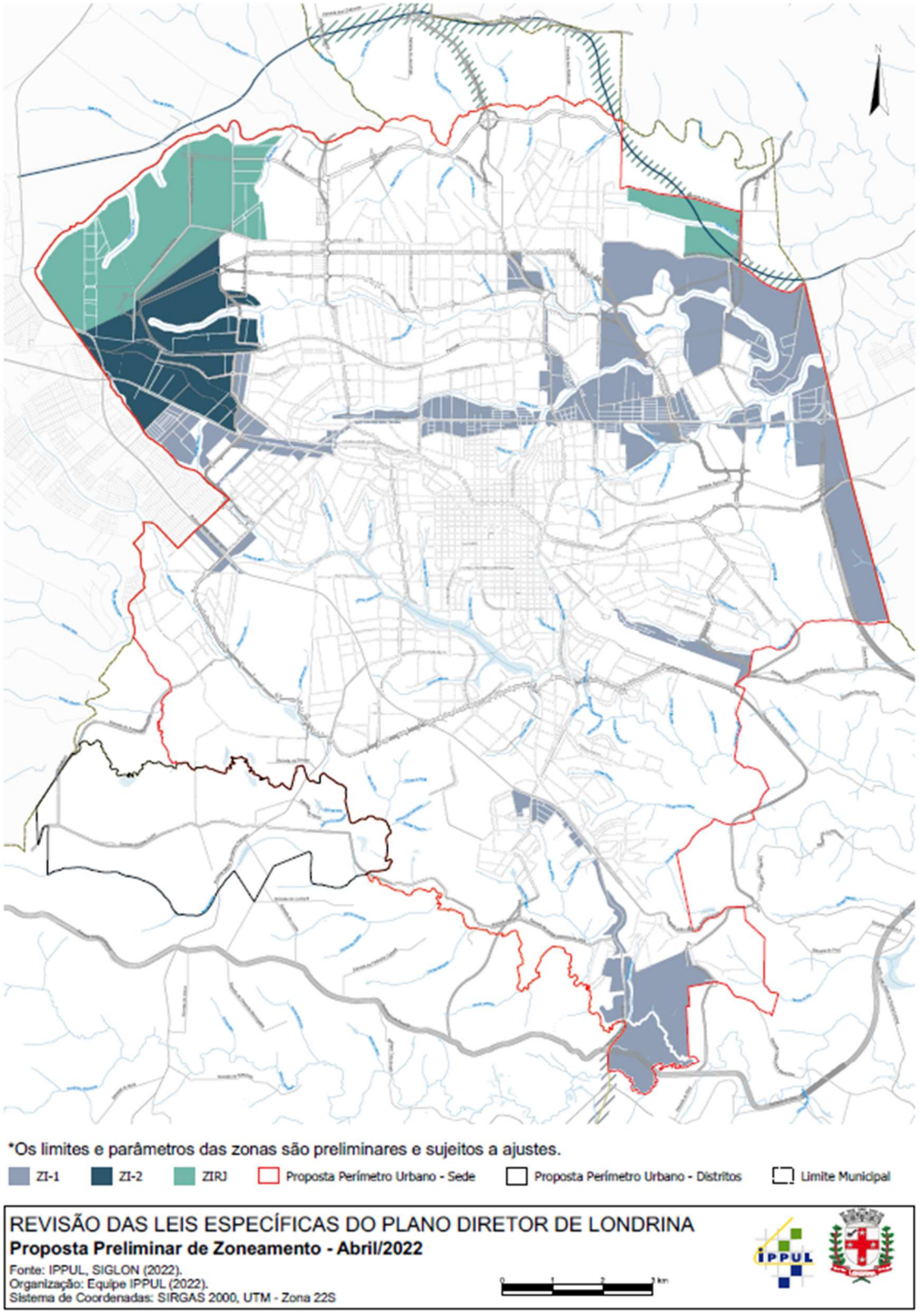
Fonte: IPPUL

Zona Especial Urbana



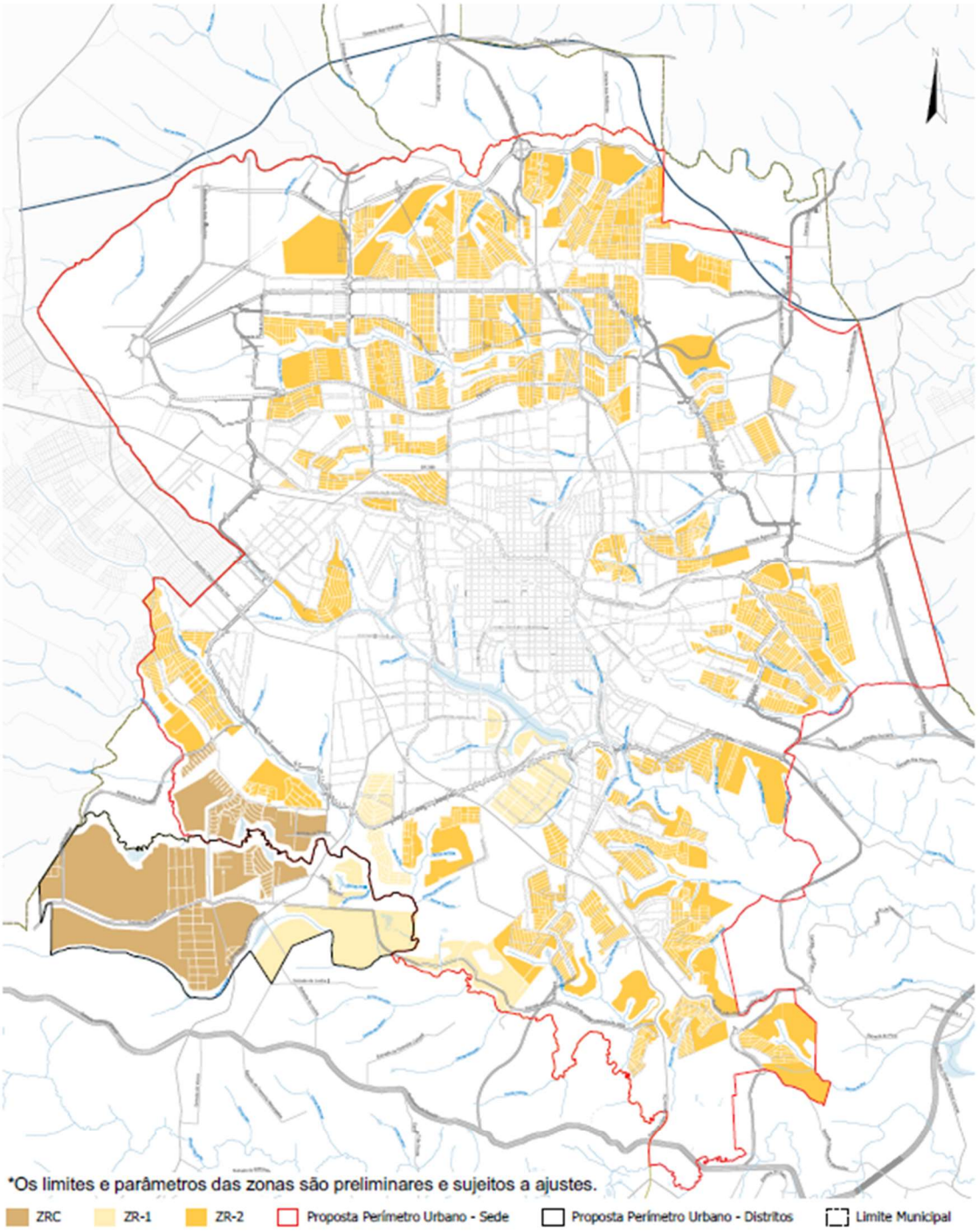
Fonte: IPPUL

Zonas Industriais



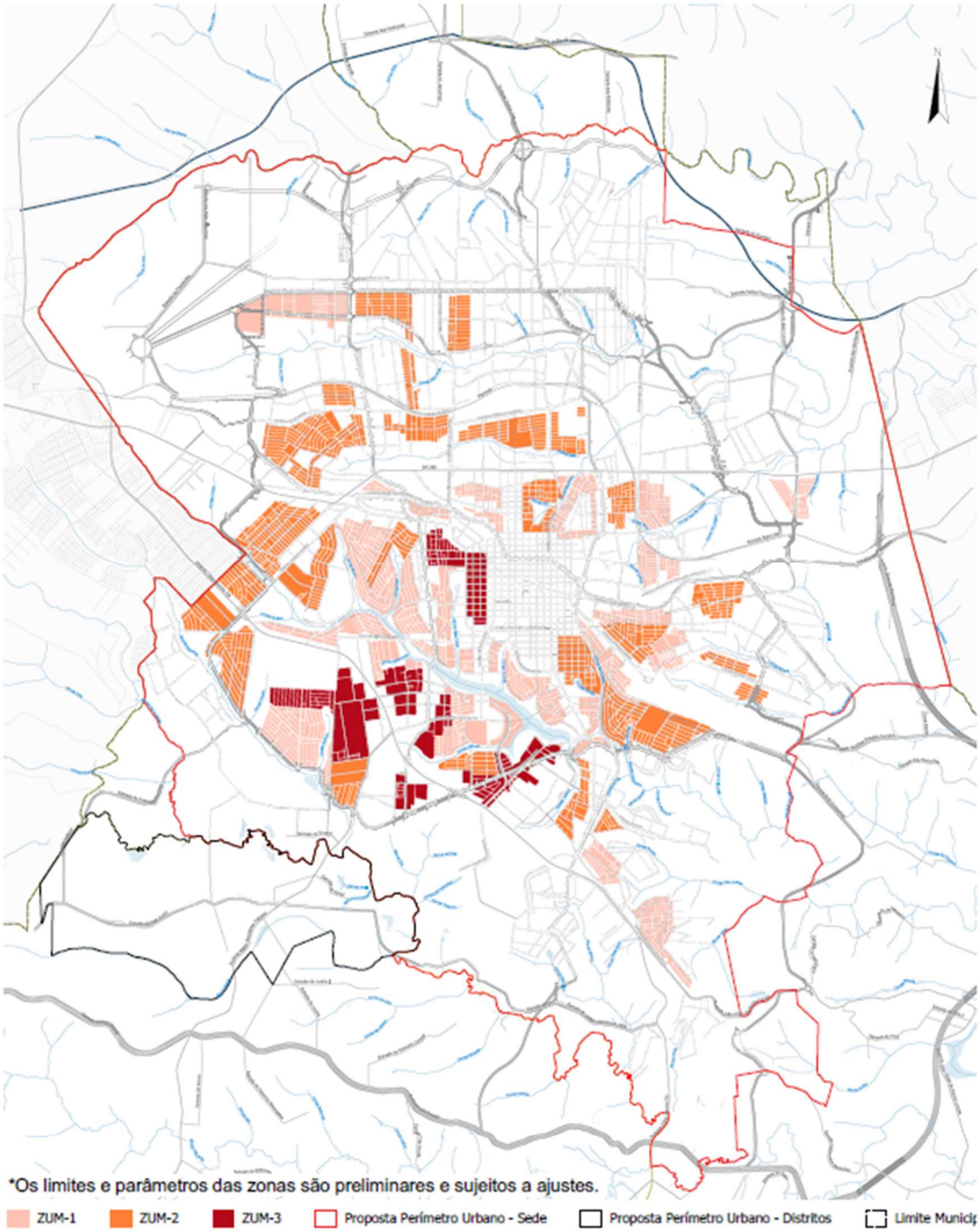
Fonte: IPPUL

Zonas Residenciais



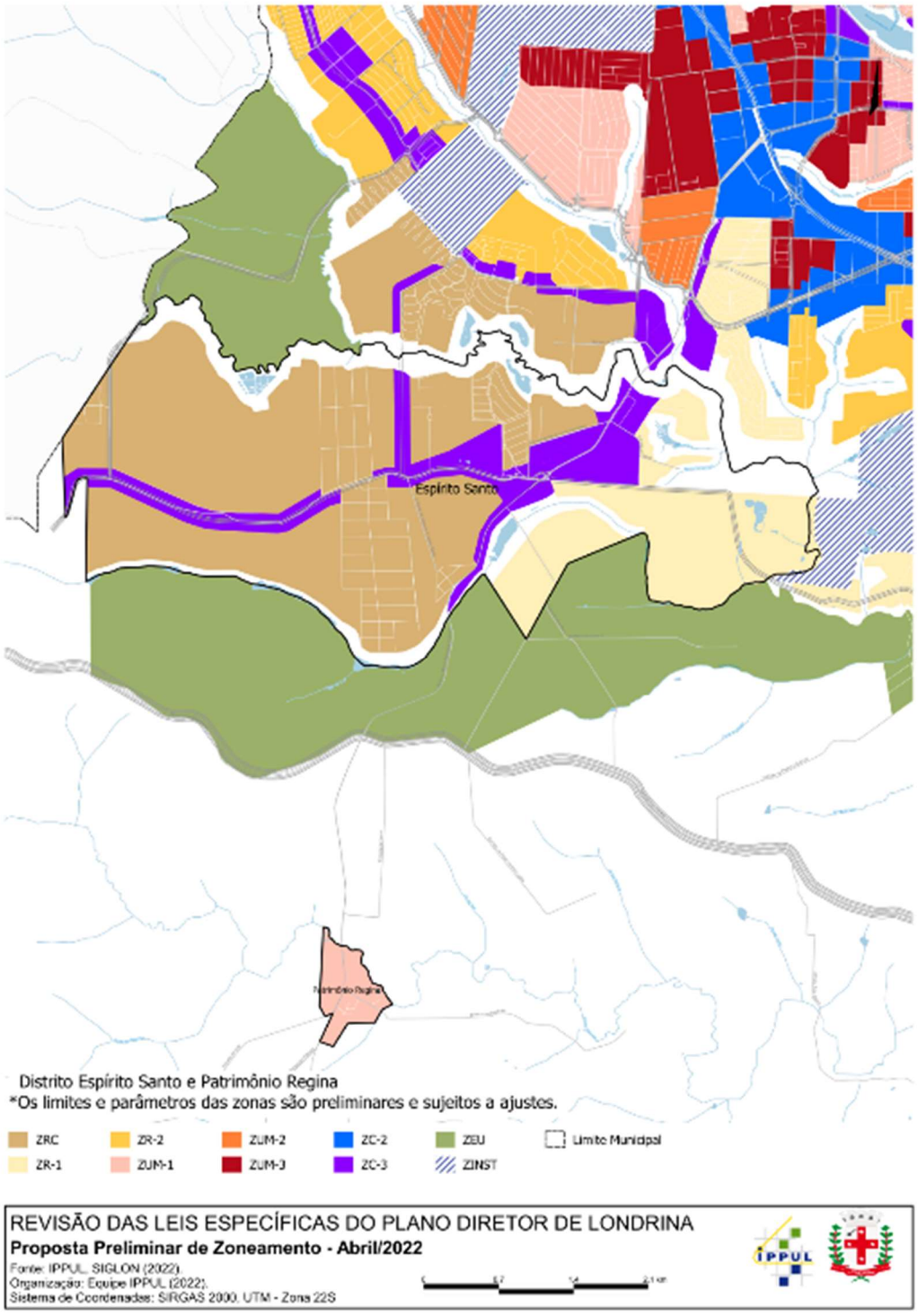
Fonte: IPPUL

Zonas de Uso Misto



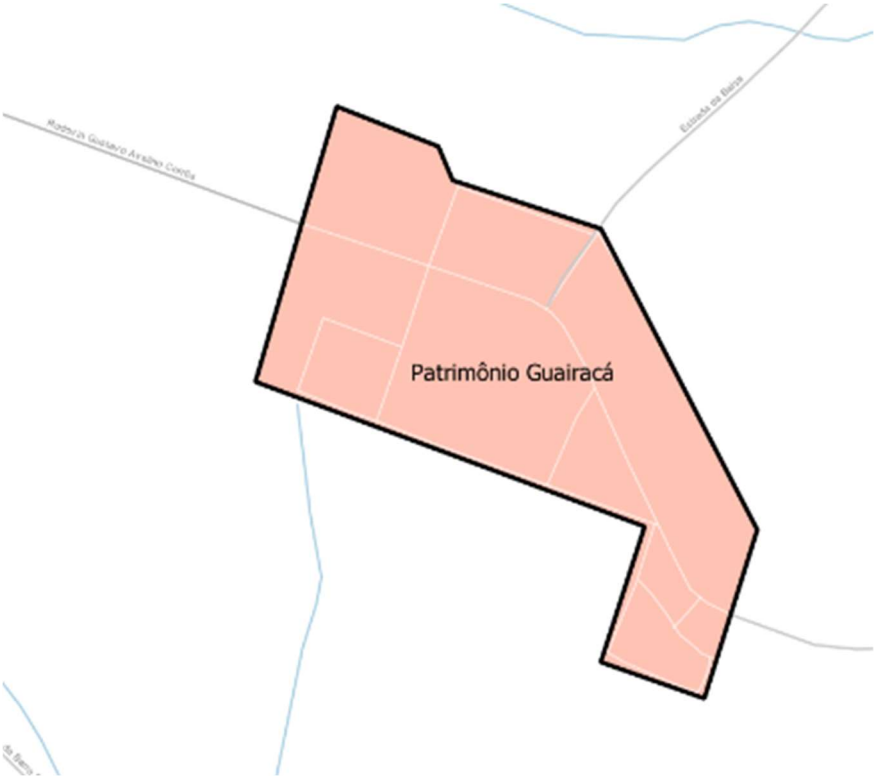
Fonte: IPPUL

Distritos Espírito Santo e Patrimônio Regina



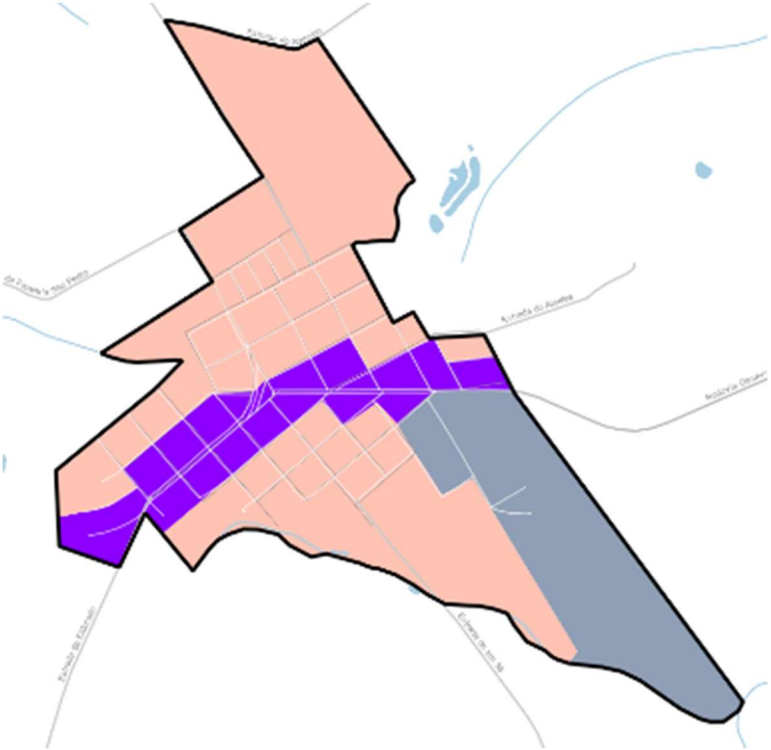
Fonte: IPPUL

Patrimônio Guairacá



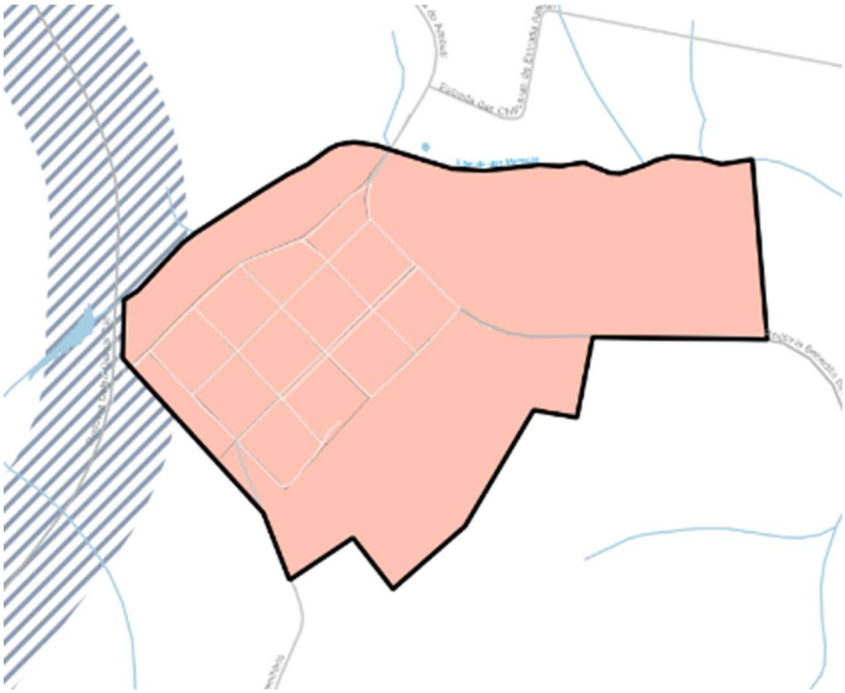
Fonte: IPPUL

Distrito de Guaravera



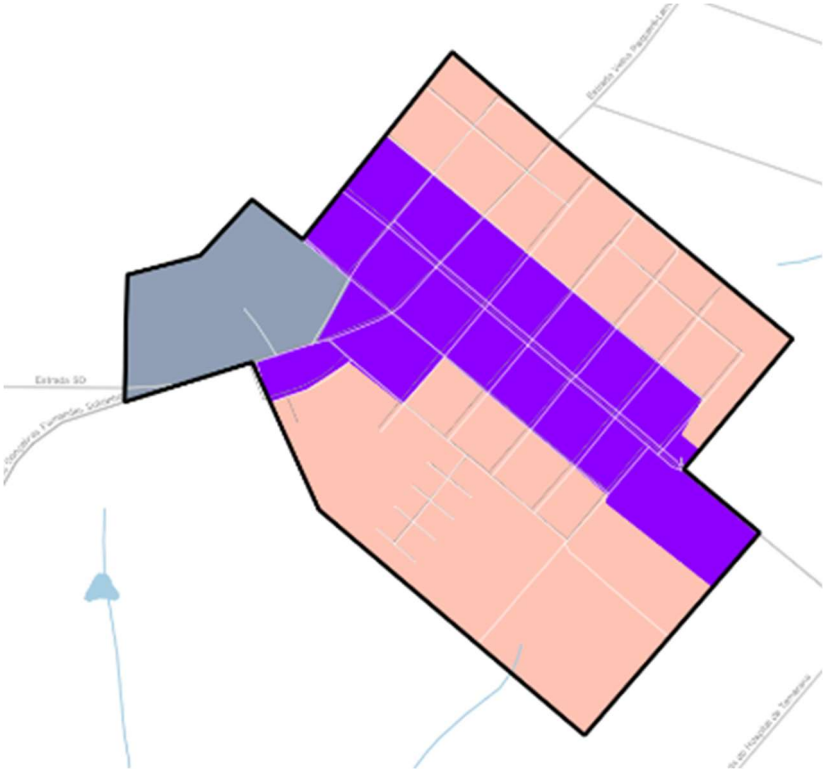
Fonte: IPPUL

Distrito Irerê



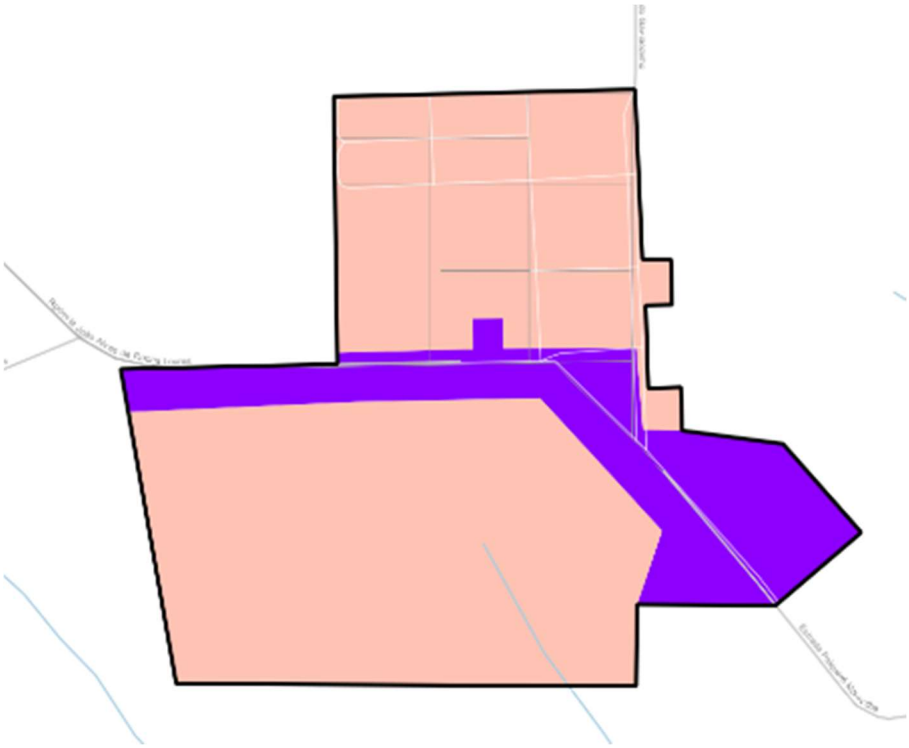
Fonte: IPPUL

Distrito Lerroville



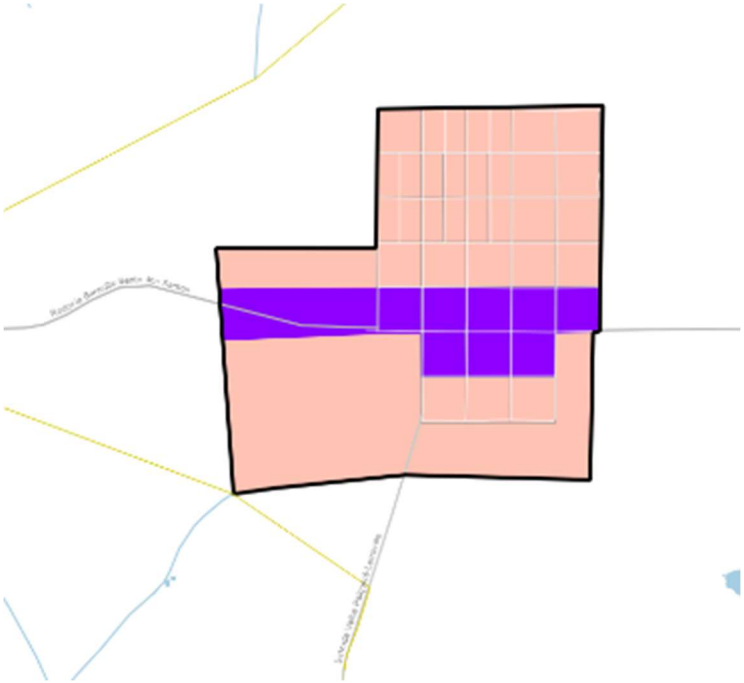
Fonte: IPPUL

Distrito de Maravilha



Fonte: IPPUL

Distrito de Paiquerê



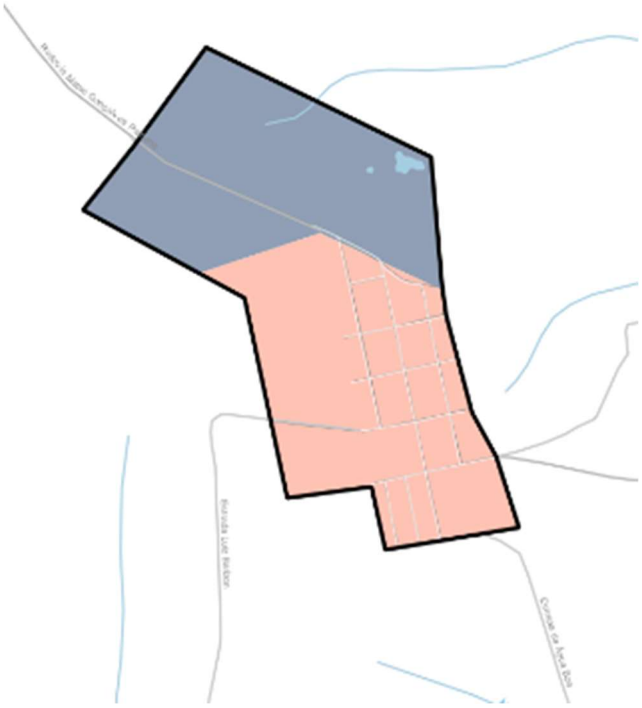
Fonte: IPPUL

Patrimônio Regina



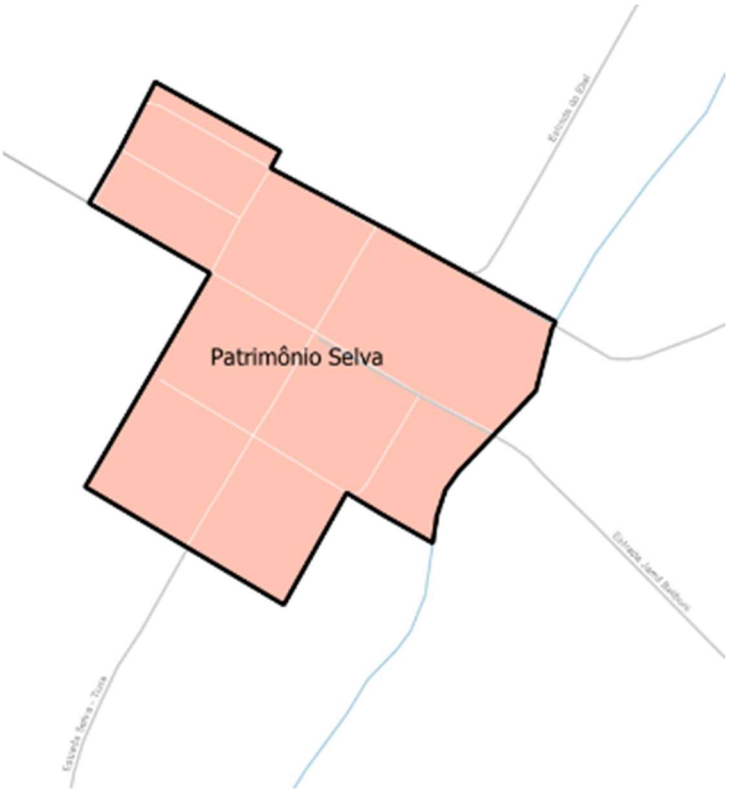
Fonte: IPPUL

Distrito São Luiz



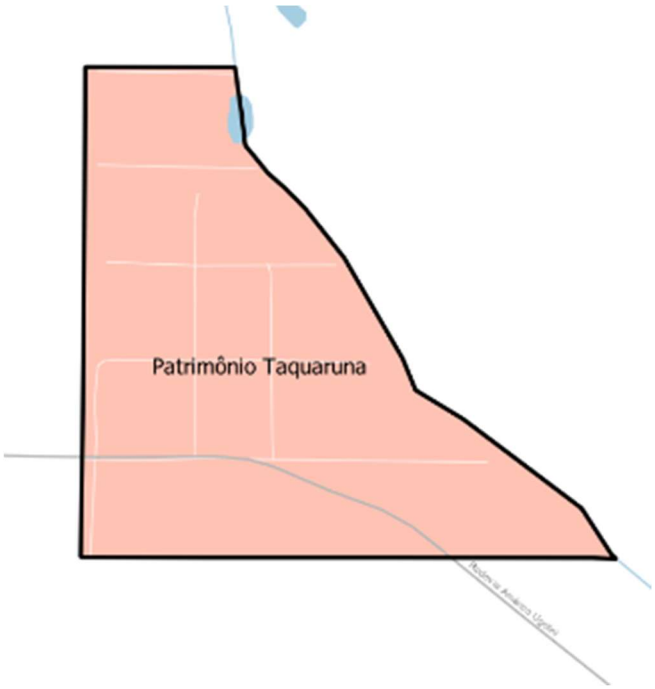
Fonte: IPPUL

Patrimônio Selva



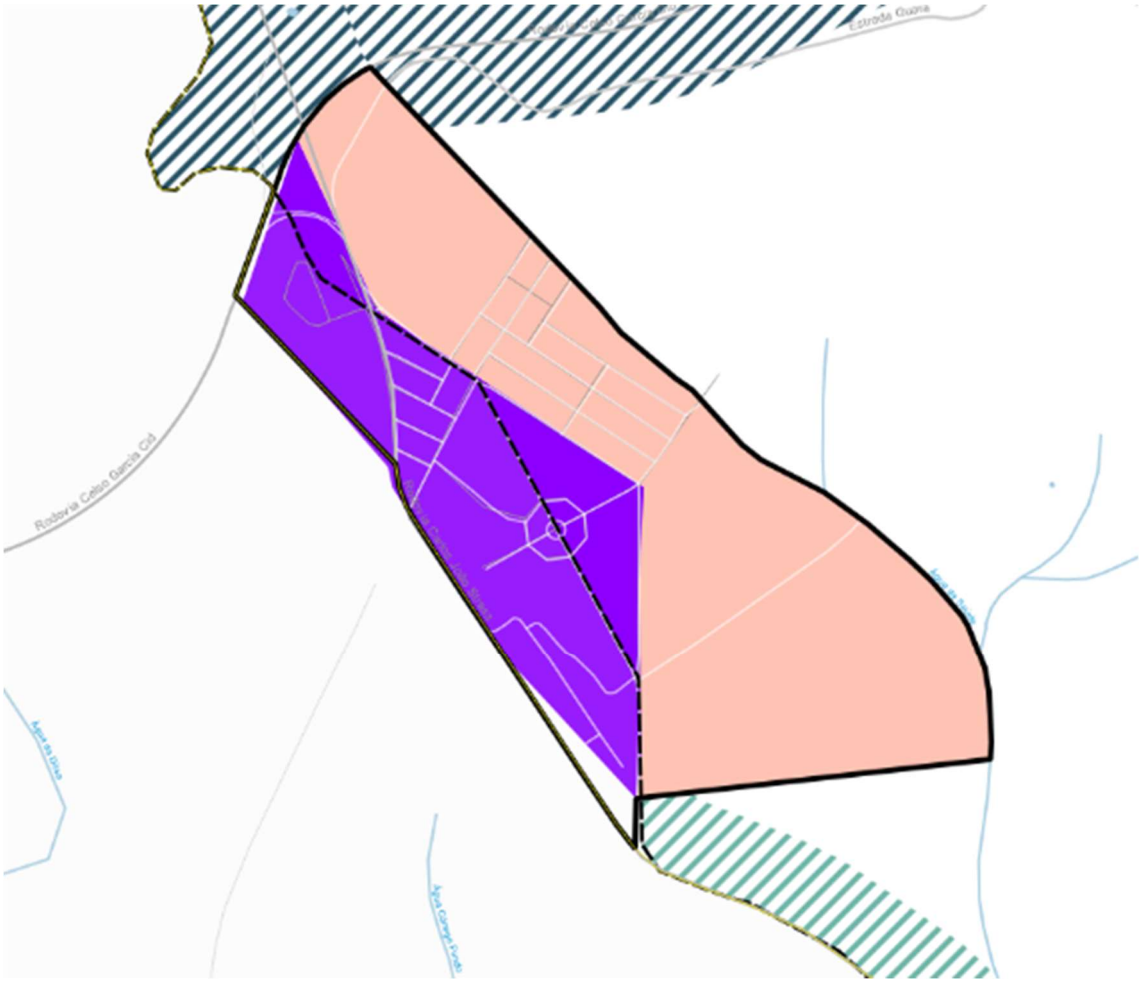
Fonte: IPPUL

Patrimônio Taquaruna



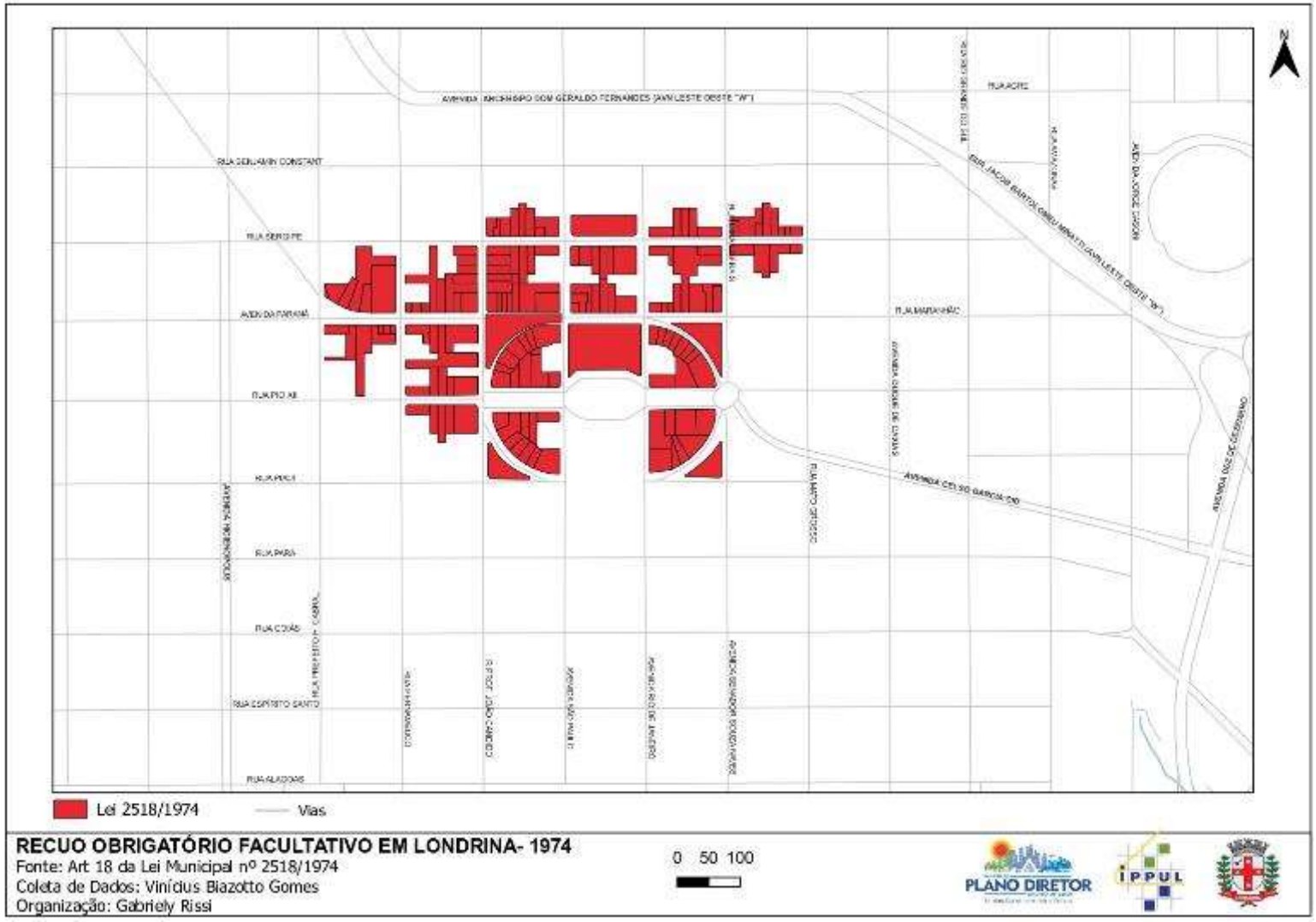
Fonte: IPPUL

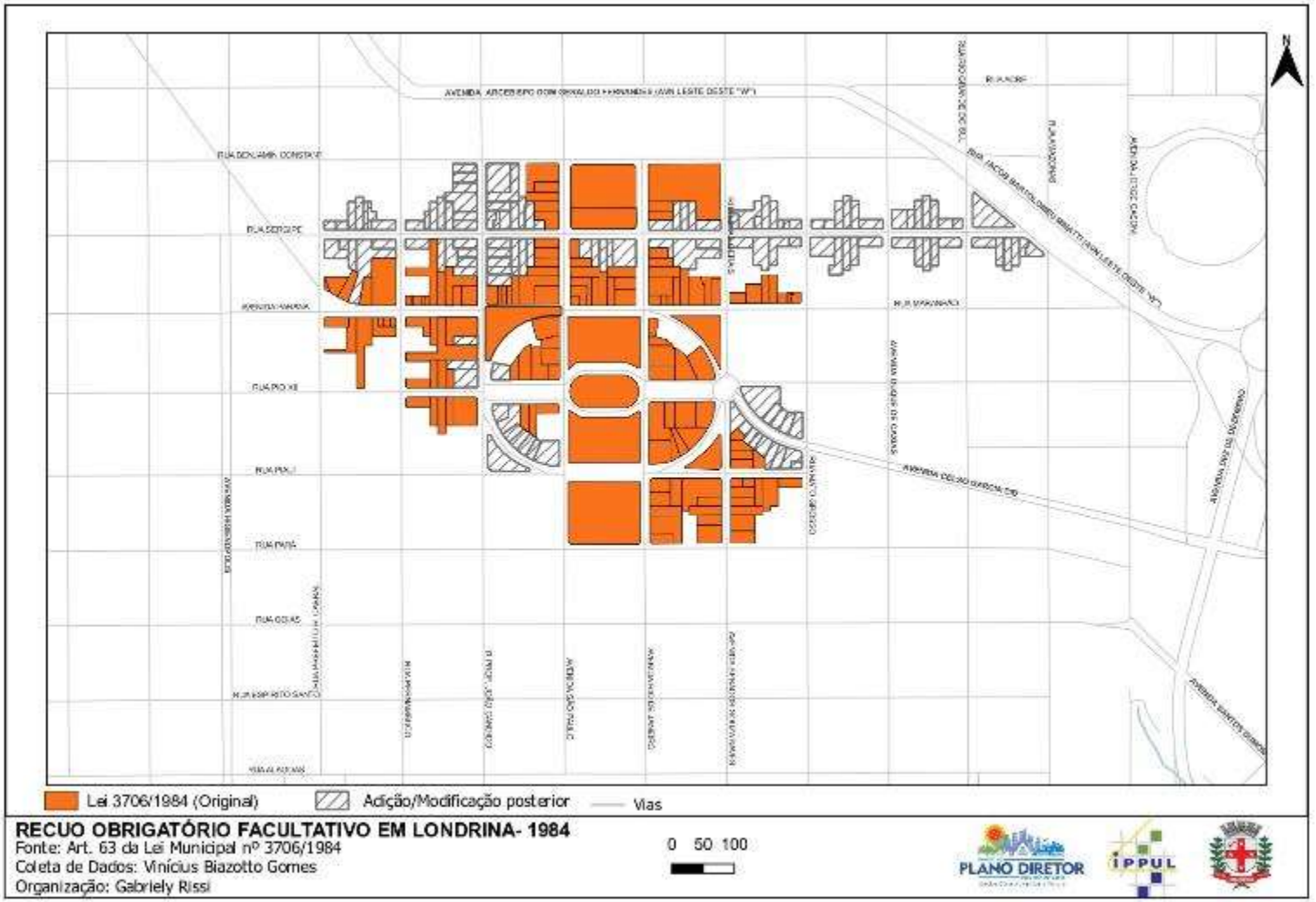
Distrito de Warta

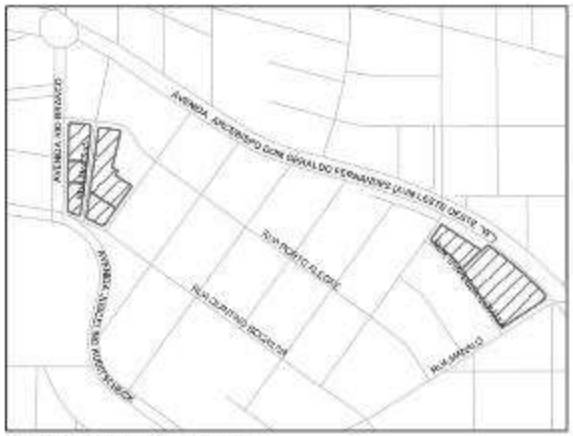


Fonte: IPPUL

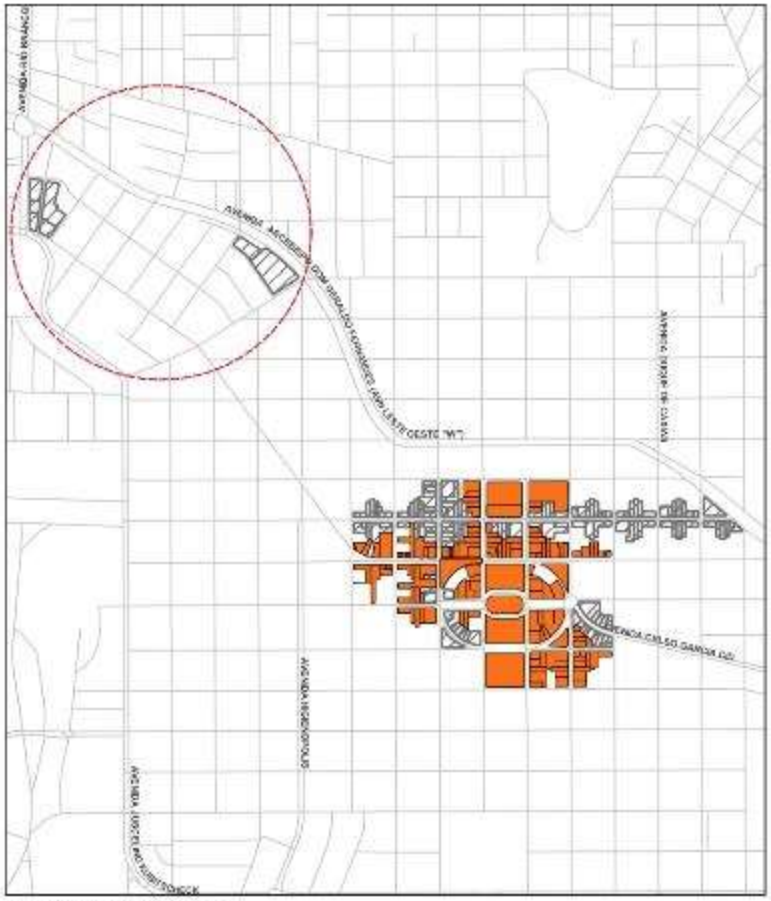
Mapas sobre recuo no Centro Histórico




Lei 3706/1984 (Original)
Adição/Modificação posterior
Vias
RECUO OBRIGATÓRIO FACULTATIVO EM LONDRINA- 1984
Fonte: Art. 63 da Lei Municipal nº 3706/1984
Coleta de Dados: Vinícius Biazotto Gomes
Organização: Gabriely Rissi
0 50 100
PLANO DIRETOR
IPPUL



Lei 3706/1984- ZONA OESTE



Lei 3706/1984- MAPA GERAL

RECUO OBRIGATÓRIO FACULTATIVO EM LONDRINA- REGIÕES

Fonte:Art 63. da Lei Municipal nº 3706/1984

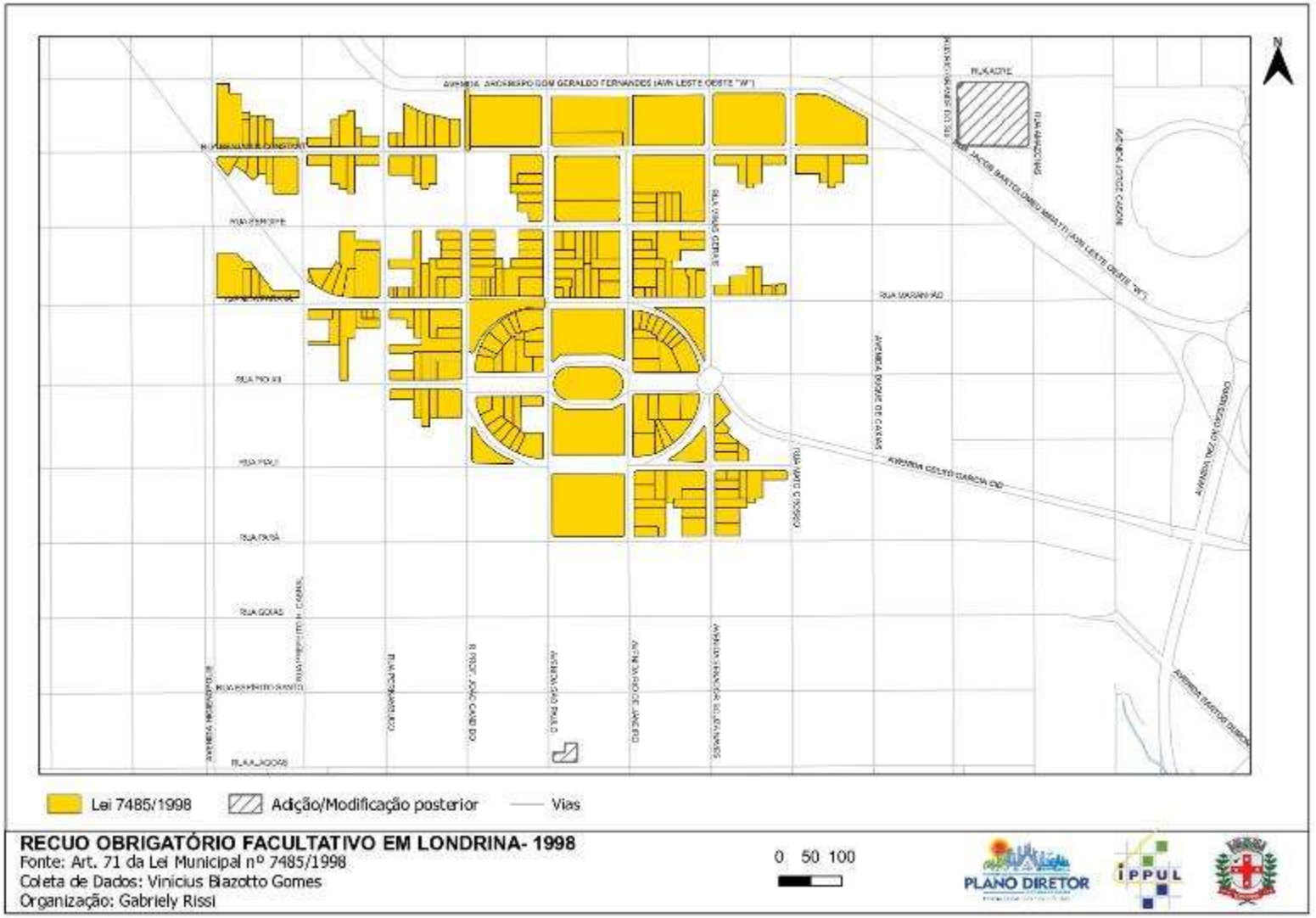
Coleta de Dados: Vinícius Biazotto Gomes

Organização: Gabriely Rissi

0 50 100

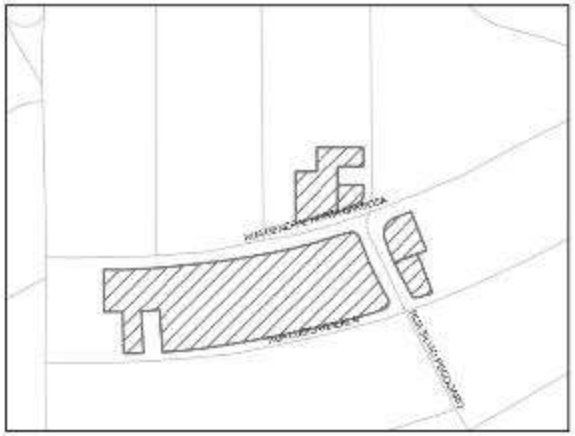
PLANO DIRETOR

IPPUL

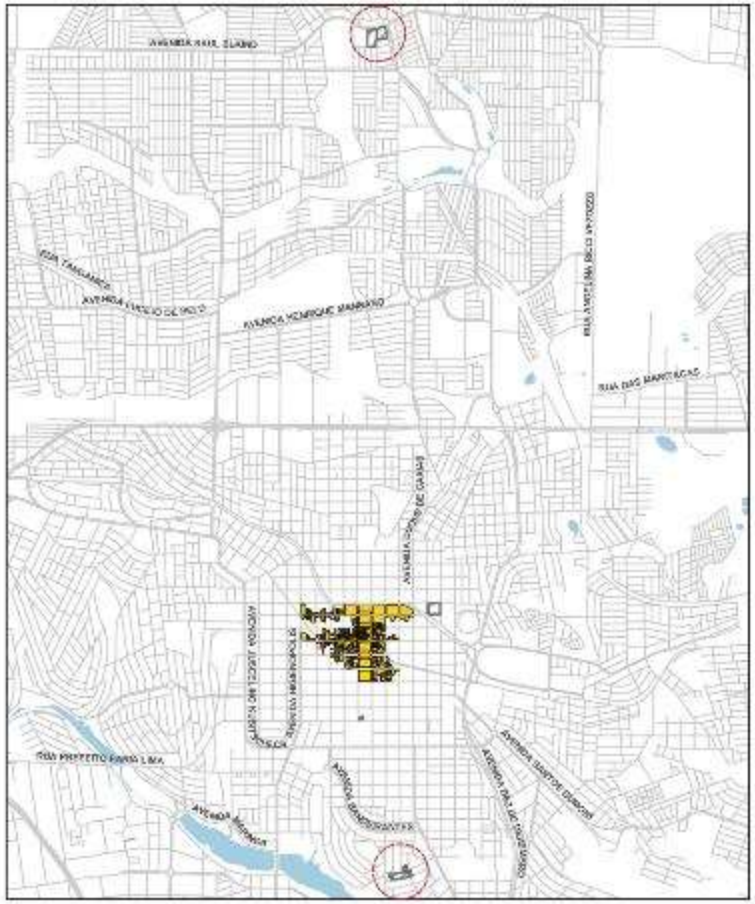

Lei 7485/1998
Adição/Modificação posterior
Vias
RECUO OBRIGATÓRIO FACULTATIVO EM LONDRINA- 1998
Fonte: Art. 71 da Lei Municipal nº 7485/1998
Coleta de Dados: Vinicius Blazotto Gomes
Organização: Gabriely Rissi
0 50 100
PLANO DIRETOR
IPPUL



Lei 7485/1998- ZONA NORTE



Lei 7485/1998- ZONA SUL

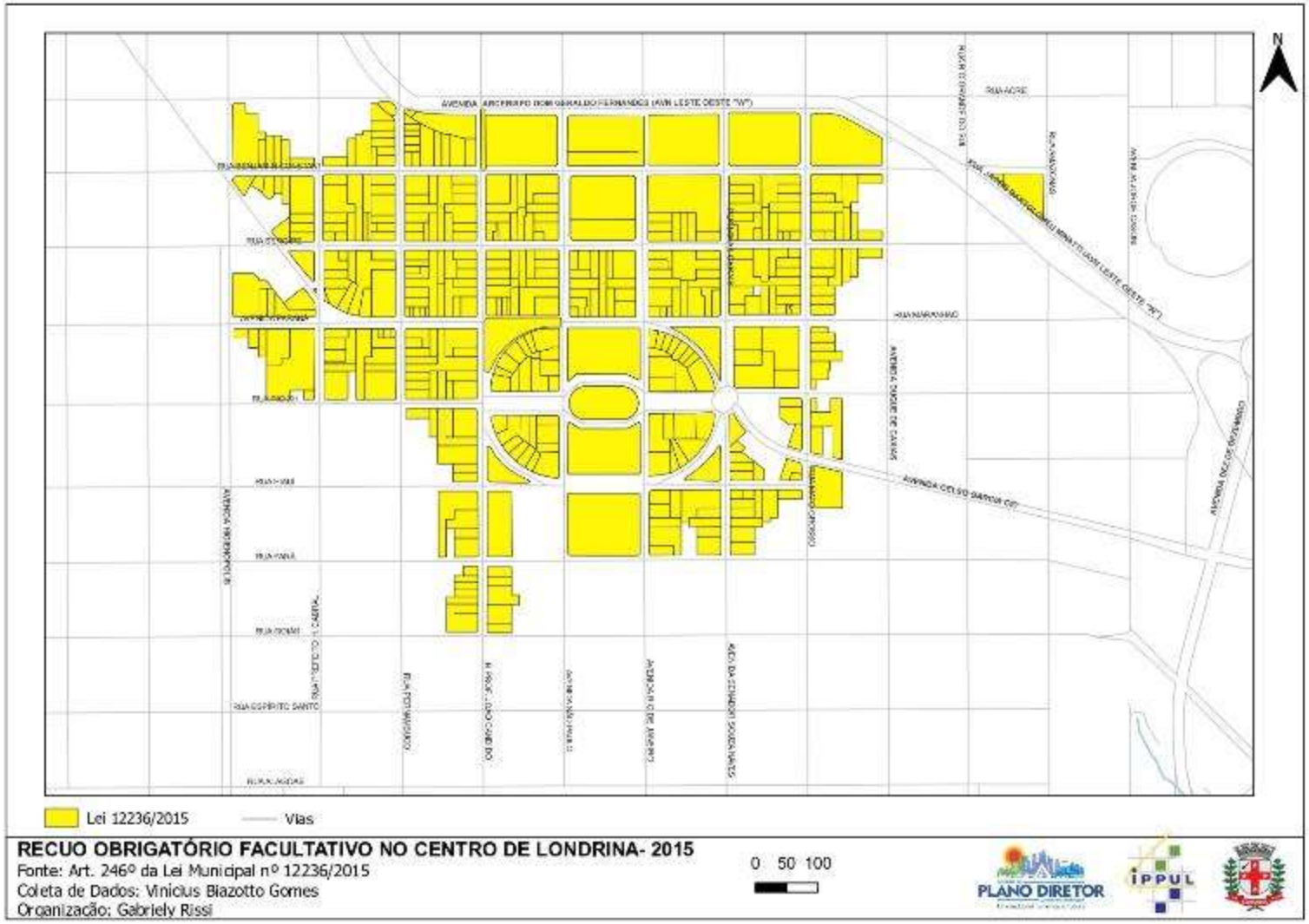


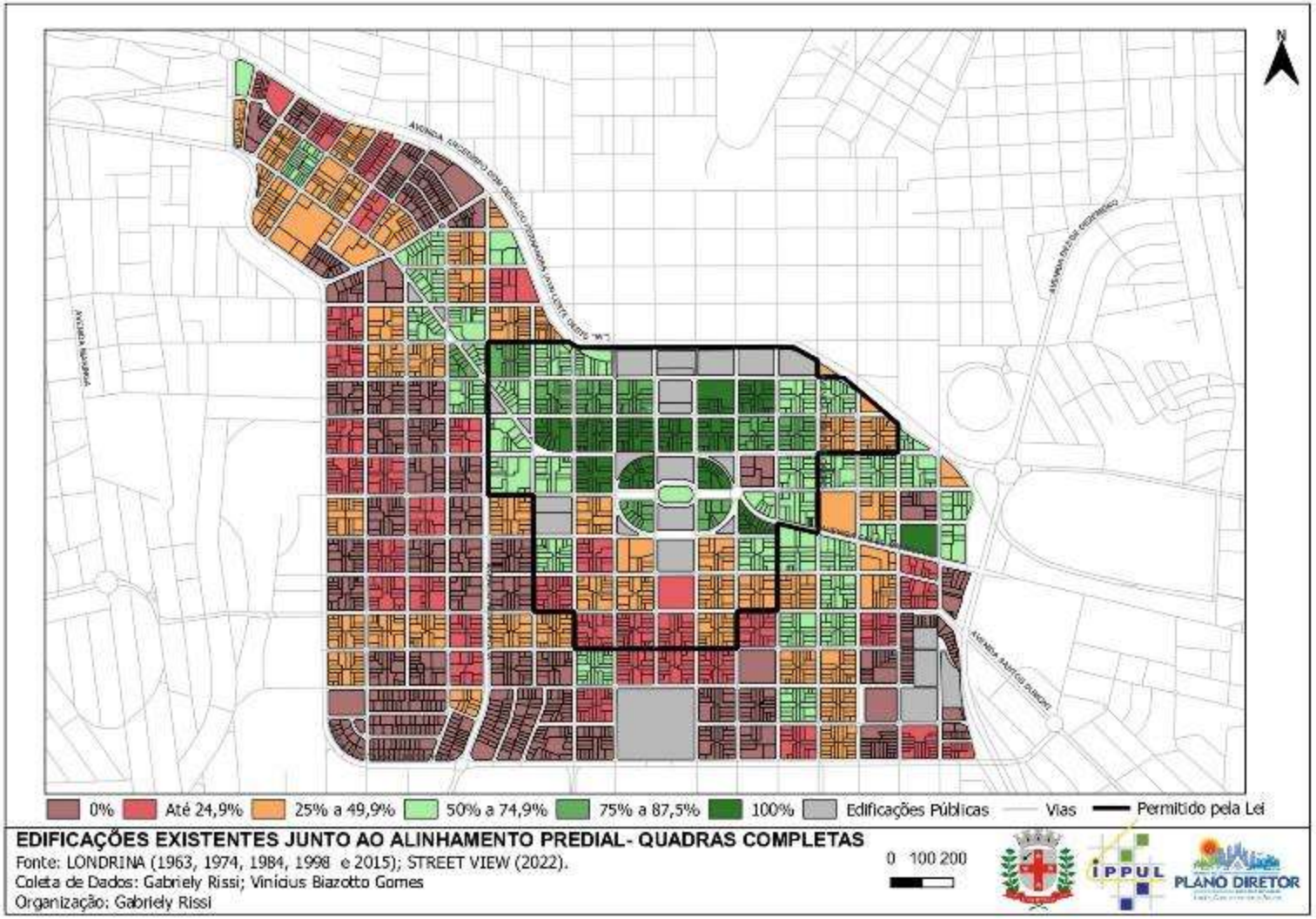
Lei 7485/1998- MAPA GERAL

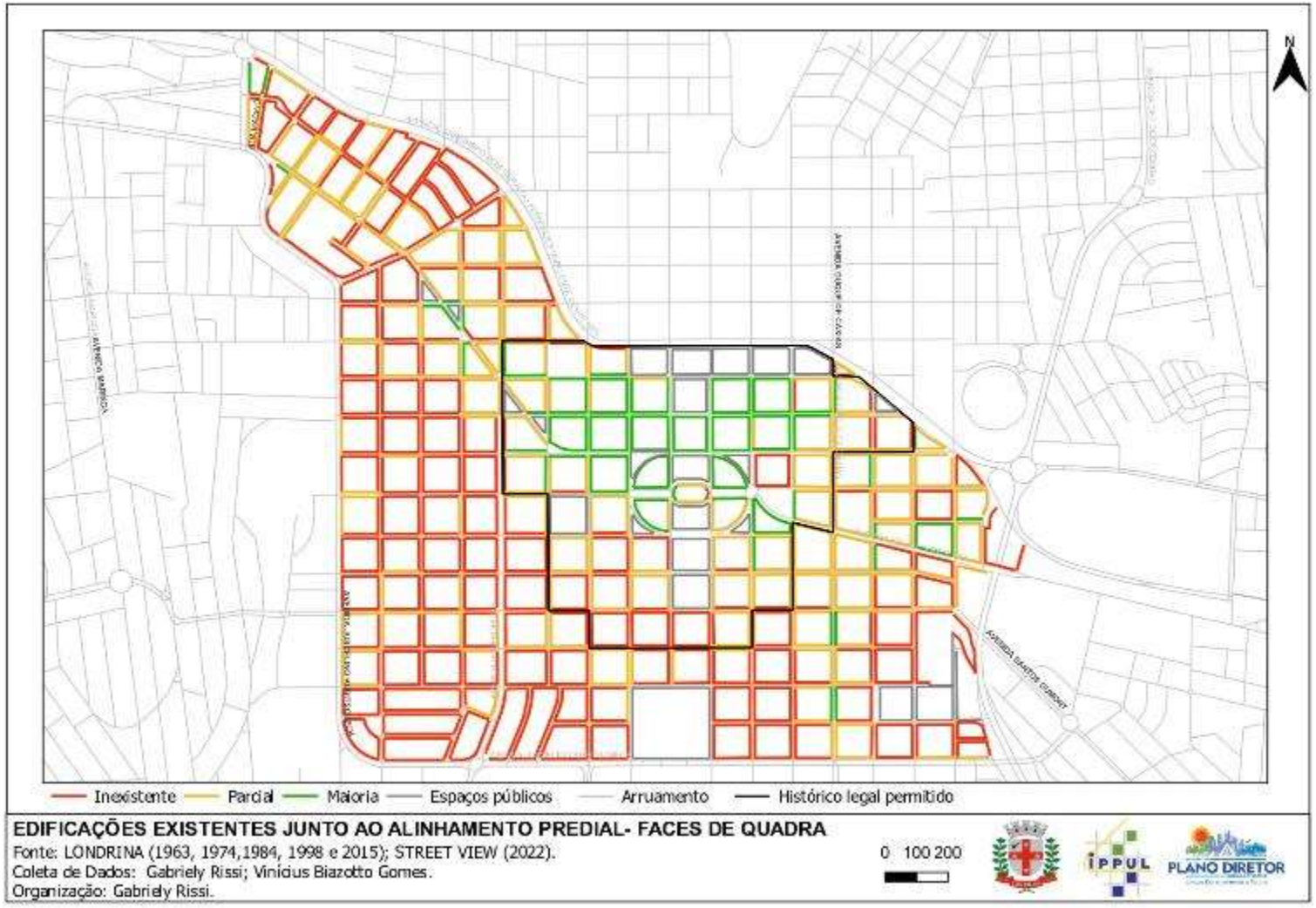
RECUO OBRIGATÓRIO FACULTATIVO EM LONDRINA- REGIÕES
Fonte: Art. 71 da Lei Municipal nº 7485/1998
Coleta de Dados: Vinícius Biazotto Gomes
Organização: Gabriely Rissi

0 500 1000

PLANO DIRETOR
IPPUL


N
Lei 12236/2015
Vias
RECUO OBRIGATÓRIO FACULTATIVO NO CENTRO DE LONDRINA- 2015
Fonte: Art. 246º da Lei Municipal nº 12236/2015
Coleta de Dados: Vinicius Biazotto Gomes
Organização: Gabriely Rissi
0 50 100
PLANO DIRETOR
IPPUL


N
0%
Até 24,9%
25% a 49,9%
50% a 74,9%
75% a 87,5%
100%
Edificações Públicas
Vias
Permitido pela Lei
EDIFICAÇÕES EXISTENTES JUNTO AO ALINHAMENTO PREDIAL- QUADRAS COMPLETAS
Fonte: LONDRINA (1963, 1974, 1984, 1998 e 2015); STREET VIEW (2022).
Coleta de Dados: Gabriely Rissi; Vinicius Biazotto Gomes
Organização: Gabriely Rissi
0 100 200
IPPUL
PLANO DIRETOR


N
Inexistente
Parcial
Maioria
Espaços públicos
Arruamento
Histórico legal permitido
EDIFICAÇÕES EXISTENTES JUNTO AO ALINHAMENTO PREDIAL- FACES DE QUADRA
Fonte: LONDRINA (1963, 1974,1984, 1998 e 2015); STREET VIEW (2022).
Coleta de Dados: Gabriely Rissi; Vinicius Biazotto Gomes.
Organização: Gabriely Rissi.
0 100 200
IPPUL
PLANO DIRETOR

10º Oficina de Qualificação – LUOS

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Oficina de Qualificação 10

Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) - Apresentação de Propostas e 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

8. OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO 10

O relatório em tela apresenta os documentos referentes a 10ª Oficina de qualificação que ocorreu no dia 22/06/2022, de modo presencial (mas também com transmissão virtual) no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, ocorridas entre as 14 e 18 horas. Os temas tratados se pautaram nas Leis de Uso e Ocupação do Solo, 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.

Os eventos foram dirigidos 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 10ª Oficina de Qualificação corresponde à 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.

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.

8.1. 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 das 10ª e 11ª Oficinas no site do IPPUL (Figura 1) em 13/06/22 e 27/06/22, respectivamente, 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 na Oficina 8 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 36 - Divulgação da Oficina de 10ª Oficina de Qualificação – LUOS



Fonte: IPPUL, 2022

8.2. Atividades no dia da Oficina

No dia 22 de junho de 2022, às 14 horas, foi dado início as atividades da 10ª Oficina de Qualificação, cujo conteúdo foi a apresentação de propostas técnicas para a revisão da Lei de Uso e ocupação do Solo (LUOS).

Participaram da Oficina cerca de 93 pessoas, sendo 18 no formato presencial e em torno de 75 no modo remoto. Ressalta-se que, conforme pode ser observado nas listas de participantes, o número total de pessoas que participaram da reunião contabiliza apenas 93 pessoas, no entanto, a lista de participação on-line está incompleta tendo em vista que muitos dos ouvintes e membros dos grupos de trabalho que participaram no modo virtual não foram contabilizados em função de não terem permanecido conectados no período integral do evento e a contagem dos participantes foi realiza nos momentos finais da Oficina. Portanto, mesmo com as ressalvas, estavam presentes na 10ª Oficina:

Quadro 2 – Listas de participantes – 10ª Oficina de Qualificação – Lei de Uso e Ocupação do Solo

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 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		✔
	Carina F. Barros Nogueira		✔
	Caroline Nascimento Benek	✔	
	Débora Patrícia Antônio		✔
	Gustavo de Lima Barbosa	✔	
	Larissa M. Z. Blanksi	✔	
	Jackeline Messias		✔
	Juliana Alves Pereira		✔
	Maria Eunice Garcia Ferreira	✔	
	Rosaly Tikako Nishimura		✔
	Tadeu Felismino	✔	
	Vinícius B. Gomes	✔	
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		
	Liliana Tolari de França		
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 e Tecnologia	Darling Silvia Maffato Genvigir		
	Alexander Korgut		
Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda	Rogerio de Paula Santos		
Instituto de Desenvolvimento de Londrina- CODEL	Atacy de Melo Junior		
	Roberta Fortunato Zulin		

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 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		
	Dácio Villar		

Conselho Municipal dos Direitos dos Idosos	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		

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 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	Fabrício 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		

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 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		

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 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 Claúdia	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	Weslley Queiroz da Silva		
	Ariella Kely Besing Motter		
AMAVES	Alderi 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		

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 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		

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 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		

10ª Oficina de Qualificação - Lei de Uso e Ocupação do Solo Data – 22/06/2022 das 14 às 18 horas Lista de Participantes – Presencial e Virtual – Ouvintes			
	Representante	**Presença**	
		Presencial	**Virtual**
OUVINTES	Alberto Baccarim		✔
	Amanda Soares		✔
	Ana Barbara		✔
	Ana Carolina Pagan		✔

	Ana Paula Rodrigues Pinto		*
	Anderson Silva		✔
	Atacy Junior		✔
	Bruo Pedalino		✔
	Calos Alberto S. Sandrine		✔
	Camila Ayumi Higashibara		*
	Cláudio Espiga		*
	Claudio Milanes		✔
	Cleofe Strufaldi Batista		✔
	Cristiane		✔
	Daiane Oliveira		✔
	Dalton Bauab		✔
	David Lima		*
	Débora Lemos		*
	Elisa Koyama		✔
	Fabio Scaff		✔
	Gabinete Lu Oliveira		✔
	Guilherme Menegatti		*
	Gustavo Baggio		✔
	Humberto Marques de Carvalho		✔
	Isabela Bueno		✔
	Jaime Adilson Marques de Carvalho		*
	João Iramina Neto		✔
	José Carlos Spagnuolo		*
	José Lima Trevisan		*
	Julia Mariana		✔
	Jussara Romero Sanches		✔
	Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira		*
	Leandro Schimidt		*
	Ligia Lopes		*
	Lilian Maria Trevisan		*
	Lu Oliveira		✔
	Luci		✔
	Mafra		✔
	Marcela Dias		✔
	Marcela Dias Lopes		✔
	Marco Antonio Bacarin		✔
	Marcus Ginez		✔
	Maria Aparecida Vivan de Carvalho		✔
	Marlos W. de Andrade		✔
	Mateus Soares		✔
	Mateus Toloczko		✔

	Maurício Agostini		*
	Noberto Farinha		*
	Olívia Orquiza de Carvalho Zara		✔
	Patricia Hahn		✔
	Pedro Antonio Brunetti Rodrigues		*
	Pedro Mota		✔
	Renata Calheiro Zarelli		✔
	Renato Alves		✔
	Ricardo Pinelli		✔
	Roberta Zulin		✔
	Rodrigo de Meneses		✔
	Solange Batigliana		✔
	Sueli Marroni		✔
	Tânia		*
	Trevisan		✔
	Vanessa Tamara P. Seret		*
	Vitória- Construtora		✔
	Wilian- América		✔
	Wilson Oliveira Paulino		✔

* Pessoas que se inscreveram, mas não foi identificada a participação.

- **Total de Participantes com presença registrada:**
  - Presencial – 18 pessoas
  - Virtual – 75 pessoas
  - Total – 93 pessoas

Tendo em vista a abertura da participação da comunidade interessada na 10ª Oficina de Qualificação, o IPPUL recebeu previamente 37 solicitações de participação de ouvintes, ou seja, pessoas sem a vinculação com os grupos de trabalho do processo de revisão das Leis Específicas do PDML. No entanto este número foi maior, como poderá ser verificado mais adiante neste relatório.

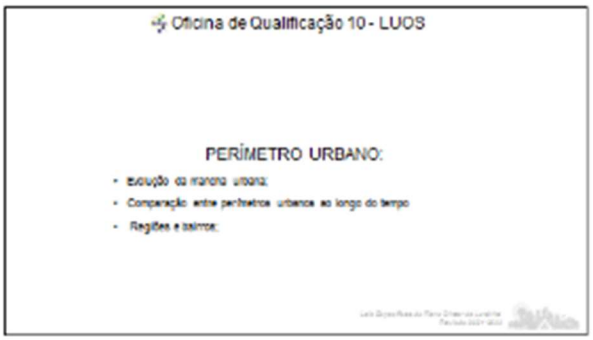
A 10ª Oficina de Qualificação foi desenvolvida a partir de uma breve abertura e acolhida inicial aos participantes realizada pelo Sr. Tadeu Felismino, Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL. Neste momento inicial foi realizada a explicação de como seria 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 LUOS.

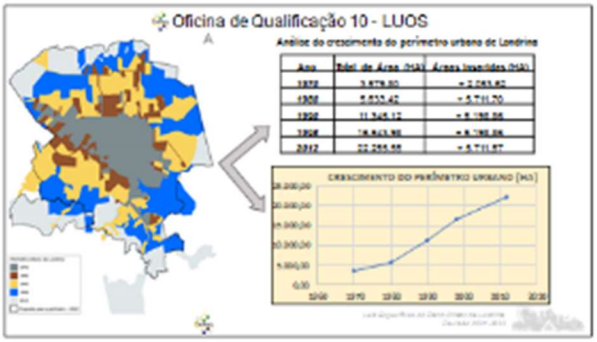
Dando sequência aos trabalhos, deu-se início à apresentação do conteúdo pela Geógrafa, Srª Maria Eunice Garcia Ferreira, que apresentou dados com relação ao aumento do perímetro urbano ao longo dos anos e as propostas para as definições dos territórios e nomes para os bairros e regiões. Após, o Assessor Técnico, Sr. Vinícius Biazzoto Gomes, expôs as atualizações em relação às propostas de uso do solo com relação à 8ª Oficina de Qualificação. Em seguida, a Arquiteta e Urbanista, Srª Caroline Benek, apresentou as atualizações em relação às propostas de zoneamento com relação à 8ª Oficina de Qualificação. Após Caroline, o Arquiteto e Urbanista, Sr. Jefferson Callegari, expôs justificativas à proposta para a Outorga Onerosa do Direito de Construir do IPPUL. E, ao final, a Diretora de Planejamento Urbano, Sr.ª Ana Flávia Galinari, apresentou as contribuições do GA e ETM à revisão da LUOS, bem como sugestões de bibliografia para subsidiar as próximas discussões.

O conteúdo da apresentação realizada na 10ª Oficina de Qualificação foi disponibilizado no site do IPPUL no dia 23/06/2022, primeiro dia útil após o dia do evento. Este conteúdo pode ser consultado por meio do link (https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/IPPUL/plano-diretor-2018-2028-1/46842-oficina-10-luos/file), assim como observado na figura a seguir.

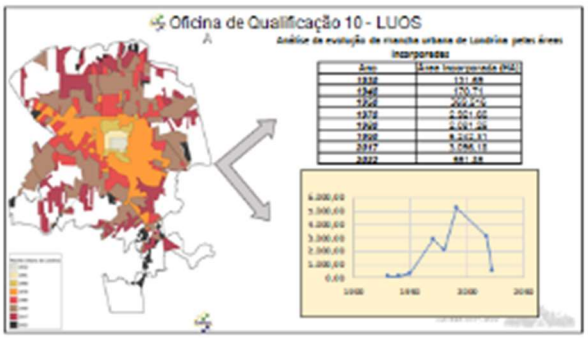
Figura 37 - Slides com a apresentação da 10ª Oficina de Qualificação

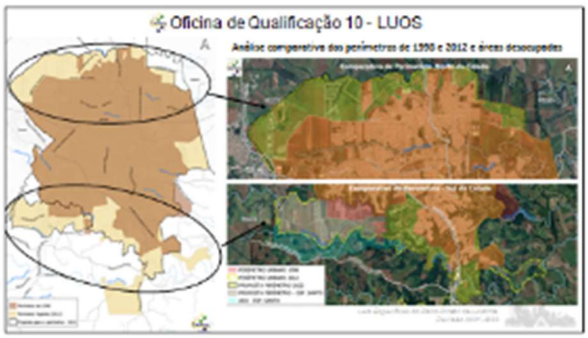








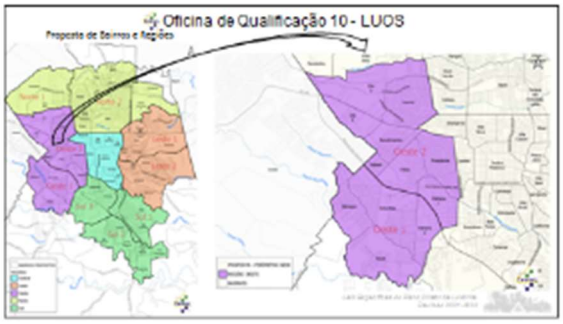


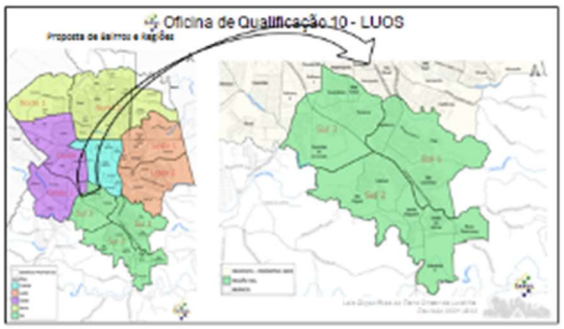


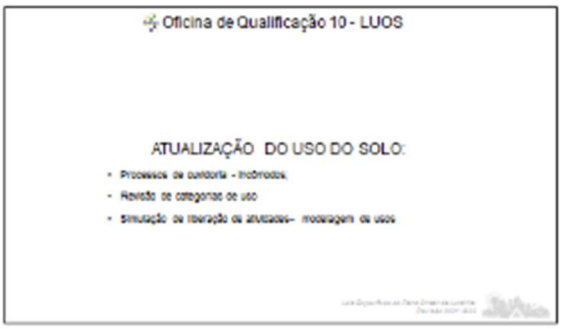


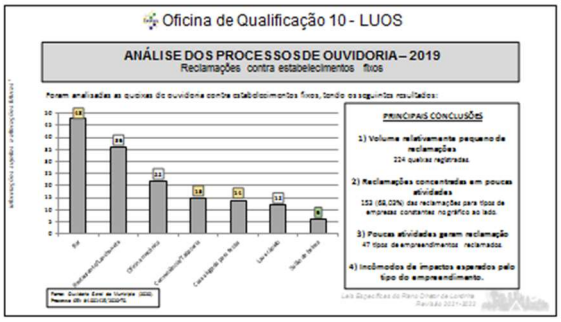


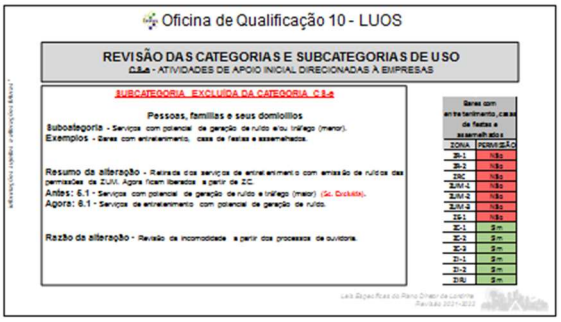

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Proposta de bairros e regiões

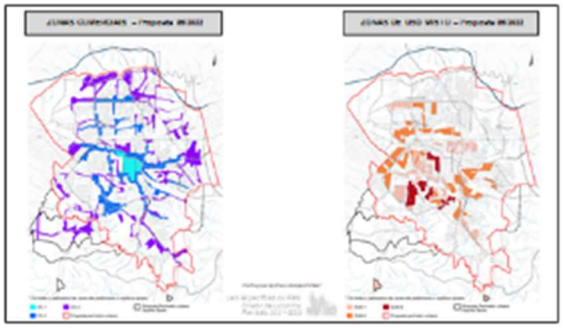

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Proposta de bairros e regiões


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Proposta de bairros e regiões

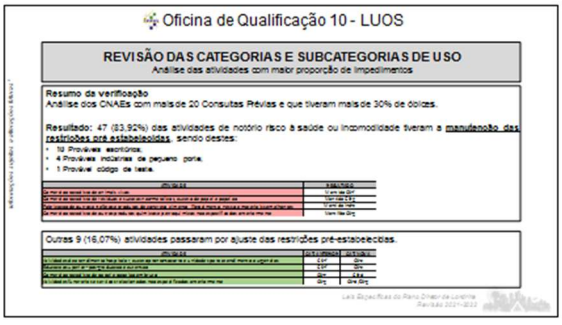

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
ATUALIZAÇÃO DO USO DO SOLO:
Processos de ouvidoria - incômodos
Revisão de categorias de uso
Simulação da liberação de atividades- modelagem de usos

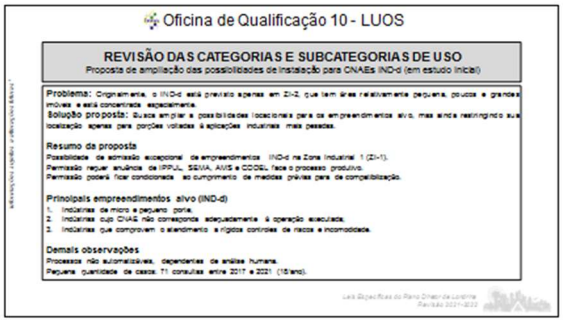

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
ANÁLISE DOS PROCESSOS DE OUVIDORIA – 2019
Reclamações contra estabelecimentos fixos
PRINCIPAIS CONCLUSÕES
1) Volume relativamente pequeno de reclamações
224 queixas registradas
2) Reclamações concentradas em poucas atividades
153 (68,03%) das reclamações para tipos de empreas constantes no gráfico ao lado.
3) Poucas atividades geram reclamação
47 tipos de empreendimentos reclamados
4) Incômodos de impactos esperados pelo tipo do empreendimento.

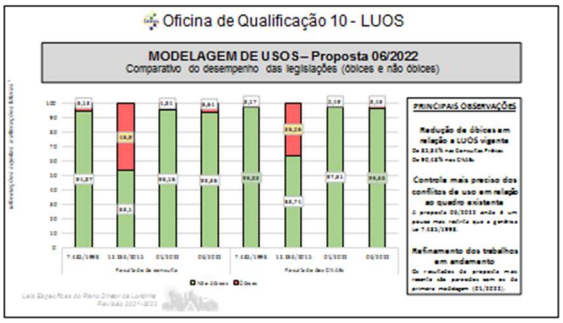

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO
C-5.4 - ATIVIDADES DE APOIO INICIAL DIRECIONADAS À EMPRESAS
SUBCATEGORIA EXCLUÍDA DA CATEGORIA C-5.4
Pessoas, famílias e seus domicílios
Subcategoria - Serviços com potencial de geração de ruídos e/ou tráfego (menor).
Exemplos - Bares com entretenimento, casas de festas e assemelhados.
Resumo da alteração - Retirada dos serviços de entretenimento com emissão de ruídos das permissões da ZUM. Agora ficam liberados a partir de ZC.
Antes: 6.1 - Serviços com potencial de geração de ruído e tráfego (maior) (Gc. Dockets).
Agora: 6.1 - Serviços de entretenimento com potencial de geração de ruídos.
Razão da alteração - Revisão da incomodidade a partir dos processos de ouvidoria.
Bares com entretenimento,casas de festas e assemelhados
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 | Não
ZR-2 | Não
ZRC | Não
ZUM-1 | Não
ZUM-2 | Não
ZUM-3 | Não
ZS-1 | Não
ZC-1 | Sim
ZC-2 | Sim
ZC-3 | Sim
ZI-1 | Sim
ZI-2 | Sim
ZIU | Sim



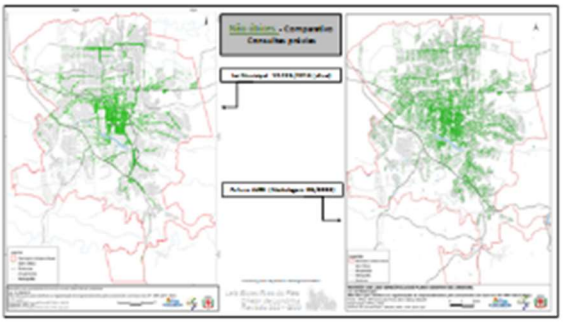

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO
Exclusão da subcategoria 6.2 – Grandes superfícies comerciais e de serviços
Resumo da alteração
Razões da alteração
Exemplos de atividades afetadas

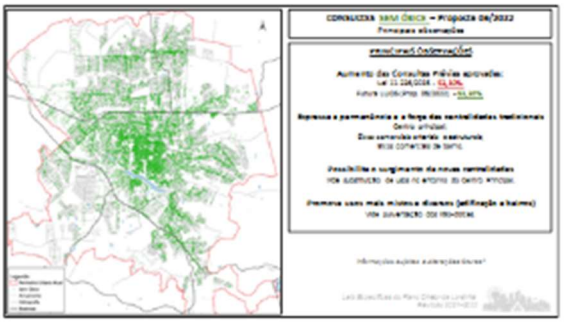

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO
Análise das atividades com maior proporção de impedimentos
Resumo da verificação
Análise dos CNAEs com mais de 20 Consultas Prévias e que tiveram mais de 30% de óbices.
Resultado: 47 (83,92%) das atividades de notório risco à saúde ou incomodidade tiveram a manutenção das restrições pré estabelecidas, sendo destes:
10 Provável escritório.
4 Provável indústrias de pequeno porte.
1 Provável código de teste.
Outras 9 (16,07%) atividades passaram por ajuste das restrições pré-estabelecidas.

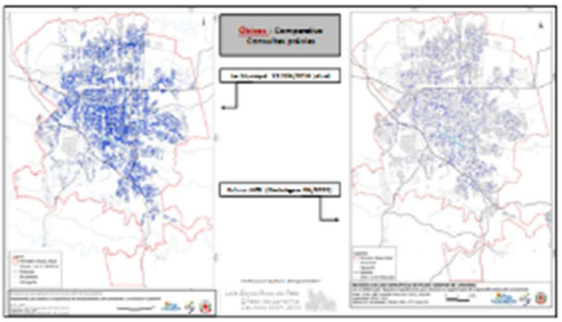

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO
Proposta de ampliação das possibilidades de instalação para CNAEs IND-d (em estudo inicial)
Problema: Originalmente, o IND-d está previsto apenas em ZI-2, que tem áreas relativamente pequena, poucos e grandes imóveis e está concentrada espacialmente.
Solução proposta: Busca ampliar a possibilidades locacionais para os empreendimentos alvo, mas ainda restringindo sua localização apenas para porções voltadas à aplicações industriais mais pesadas.
Resumo da proposta
Possibilidade de admissão excepcional de empreendimentos IND-d na Zona Industrial 1 (ZI-1).
Permissão regular anuência da IPPUL, SEMA, AMS e CODEL face o processo produtivo.
Permissão poderá ficar condicionada ao cumprimento de medidas prévias para de compatibilização.
Principais empreendimentos alvo (IND-d)
1. Indústrias de micro e pequeno porte,
2. Indústrias cujo CNAE não corresponda adequadamente à operação executada.
3. Indústrias que comprovem o atendimento a rígidos controles de riscos e incomodidade.
Demais observações
Processos não automatizáveis, dependentes de análise humana.
Pequena quantidade de casos: 11 consultas entre 2017 e 2021 (15/ano).

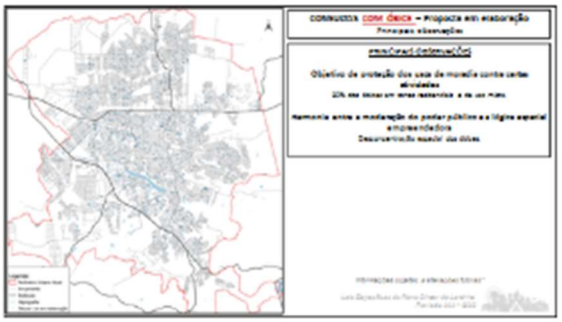

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022
Comparativo do desempenho das legislações (óbices e não óbices)
PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES
Redução de óbices em relação a LUOS vigente
Controle mais preciso dos conflitos de uso em relação ao quadro existente
Refinamento dos trabalhos em andamento

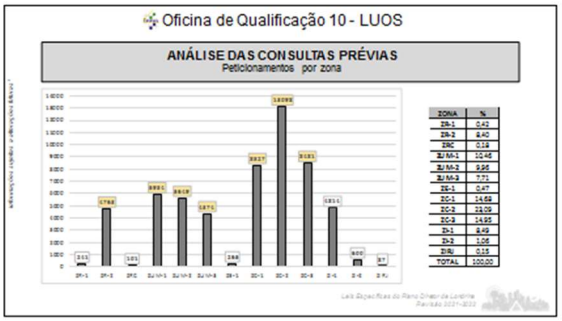

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022
Relembrando a metodologia a partir das Consultas Prévias SMF
Recortes do levantamento:
Temporal: De 2017 a meados de 2021 (quatro anos e meio);
Espacial: Dados: 97,49% dos 17.575 lotes consultados;
Mapeamento: Distrito sede;
Documental: Universo das 58.180 (aprox.) das Consultas Prévias do período;
Atividades: Todos os 1.166 (dos aprox. 1.500) CNAEs que foram consultados.

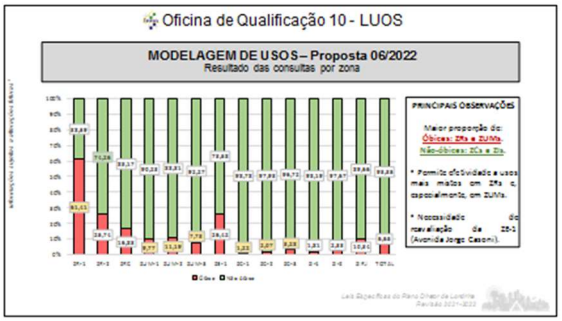


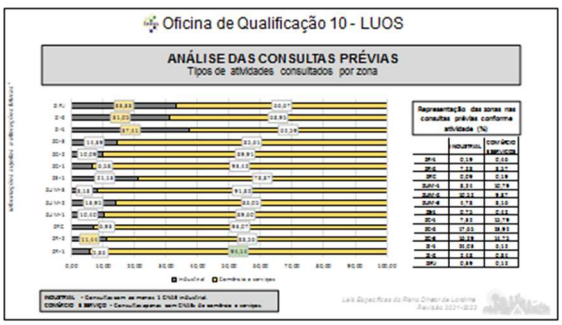


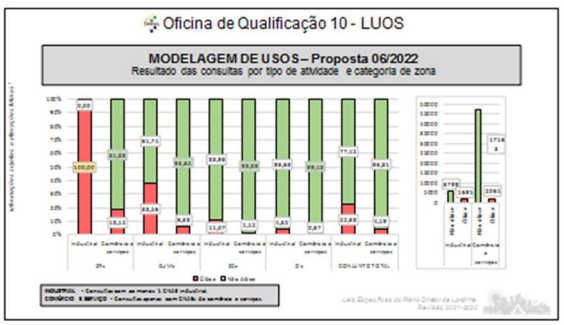


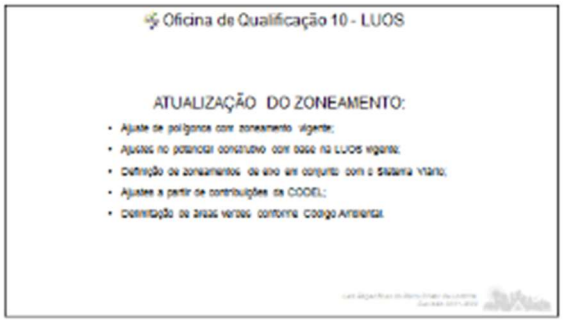


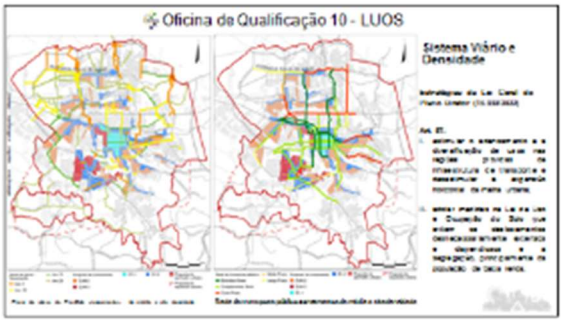

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
ANÁLISE DAS CONSULTAS PRÉVIAS
Peticionamentos por zona


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022
Resultado das consultas por zona
PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES

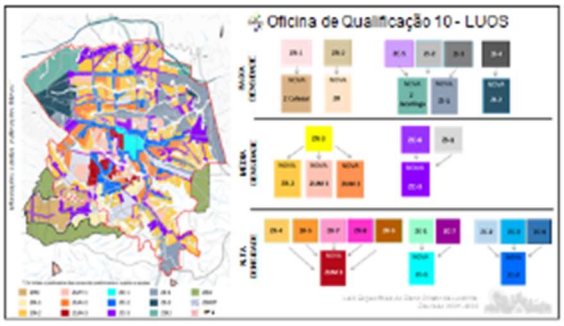

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
ANÁLISE DAS CONSULTAS PRÉVIAS
Tipos de atividades consultados por zona

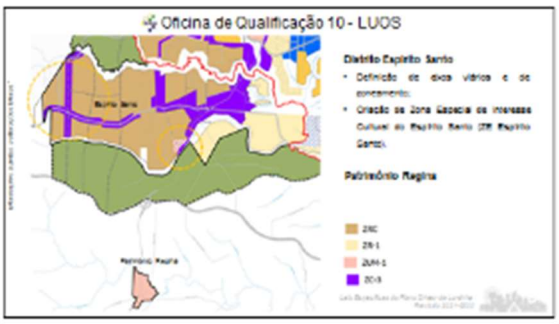

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022
Resultado das consultas por tipo de atividade e categoria de zona

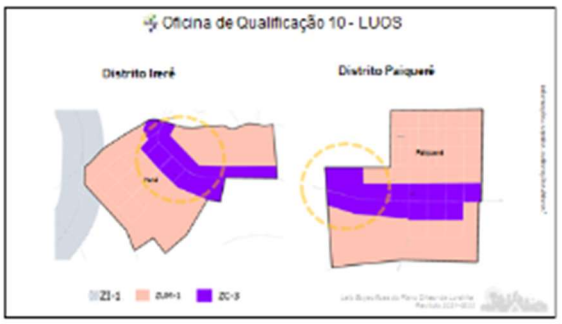

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO:
• Ajuste de polígonos com zoneamento vigente;
• Ajustes no potencial construtivo com base na LUOS vigente;
• Definição de zoneamentos de eixo em conjunto com o Sistema Viário;
• Ajustes a partir de contribuições da CODEL;
• Demarcação de áreas verdes conforme Código Ambiental.

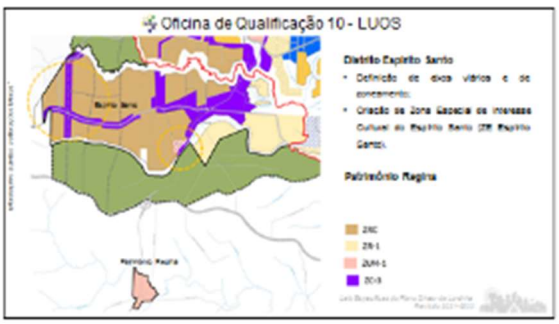

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Sistema Viário e Densidade

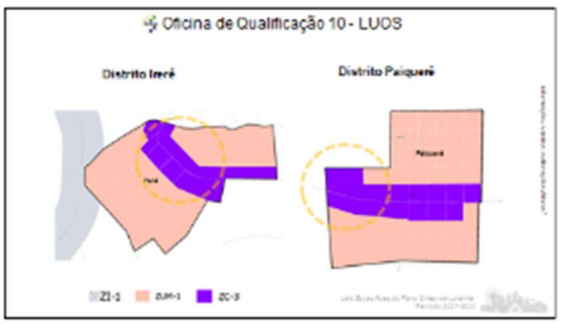

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Áreas de Interesse Ambiental

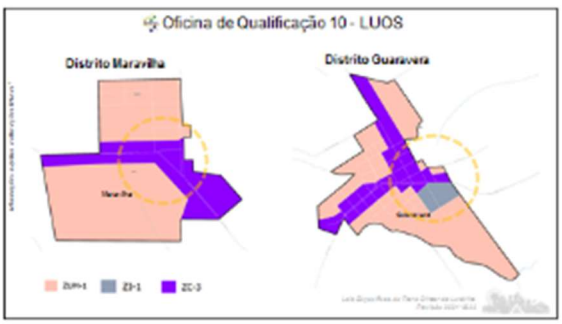

Oficina de Qualificação 10 - LUOS


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Distrito Espírito Santo
Patrimônio Regina

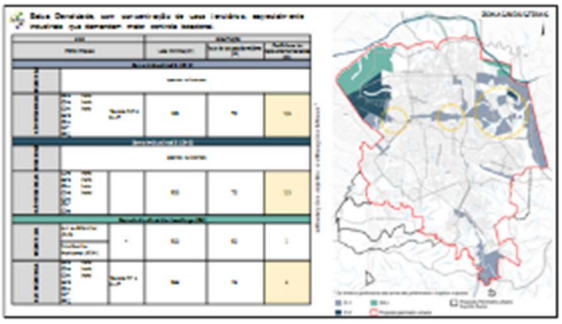

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Distrito Irerê
Distrito Paiquerê

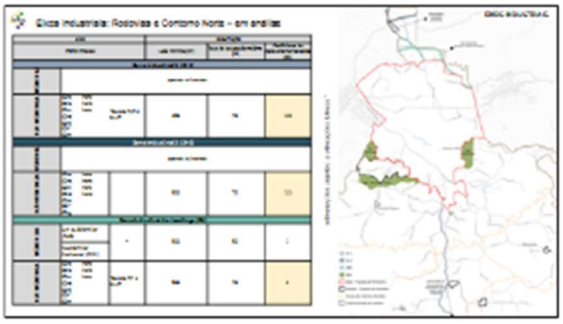

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Distrito Espírito Santo
Patrimônio Regina

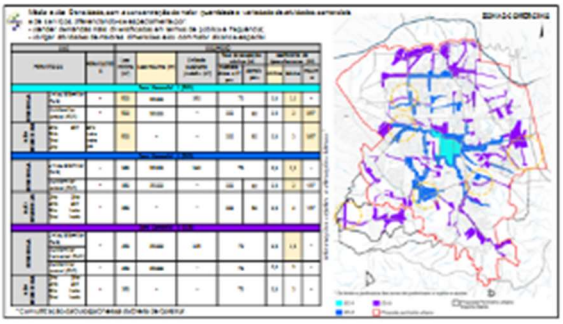

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Distrito Irerê
Distrito Paiquerê

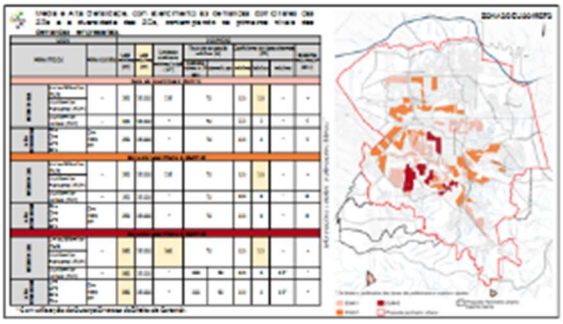

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Distrito Maravilha
Distrito Guaravera

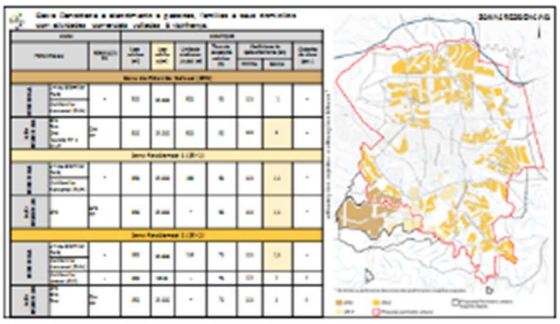

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
USO + OCUPAÇÃO DO SOLO + ZONAS

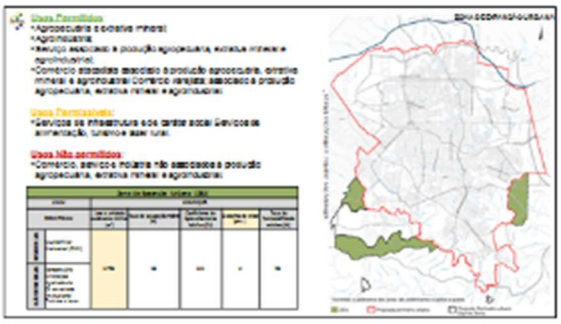


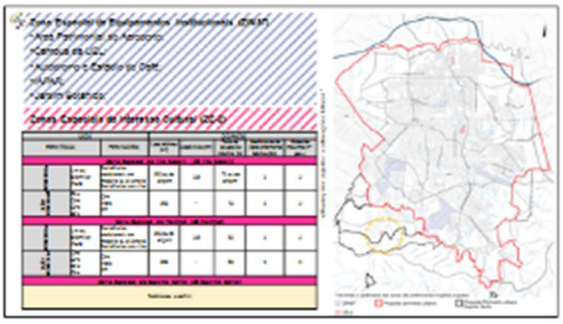


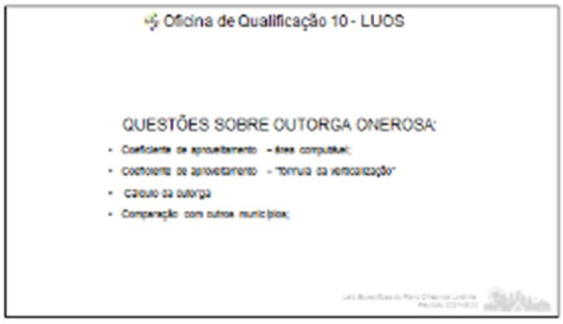











Oficina de Qualificação 10 - LUOS
QUESTÕES SOBRE OUTORGA ONEROSA:
Coeficiente de aproveitamento – área computável;
Coeficiente de aproveitamento – "fórmula da verticalização"
Cálculo da outorga
Comparação com outros municípios;

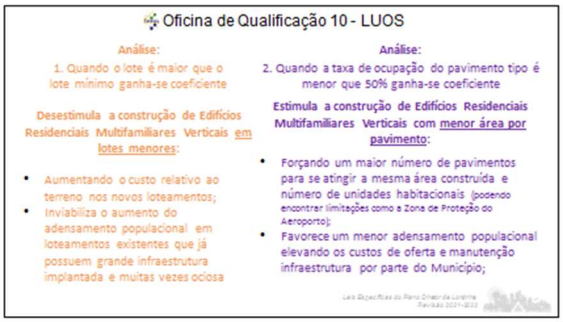

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
1. Coeficiente de Aproveitamento
LUOS Vigente (12.236/2015)

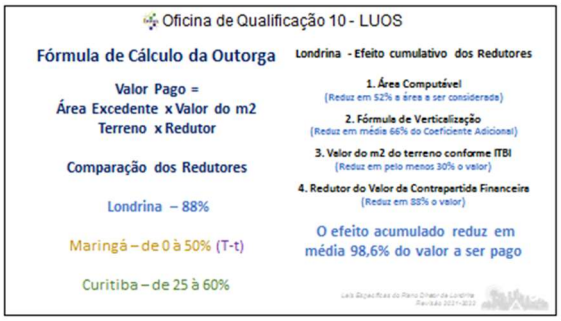

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
1. Coeficiente de Aproveitamento
Empreendimento
Áreas Não Computáveis
Áreas Computáveis
CIRCULAÇÃO
SACADAS
APARTAMENTOS
PAVIMENTO LIVRE
ESPAÇO DA MUSEU

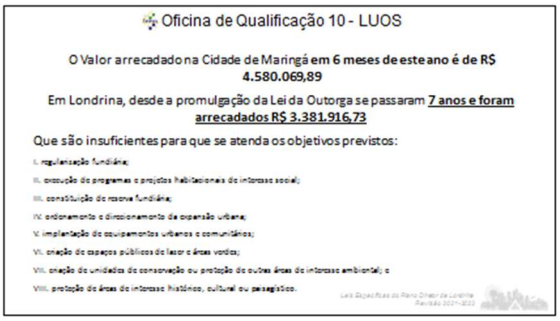

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
2. Fórmula de Verticalização
Ca=Cb+[(St-Lm)/1.500]+2(T-t)
50%
1. Quando o lote é maior que o lote mínimo ganha-se coeficiente
2. Quando a taxa de ocupação do pavimento tipo é menor que 50% ganha-se coeficiente

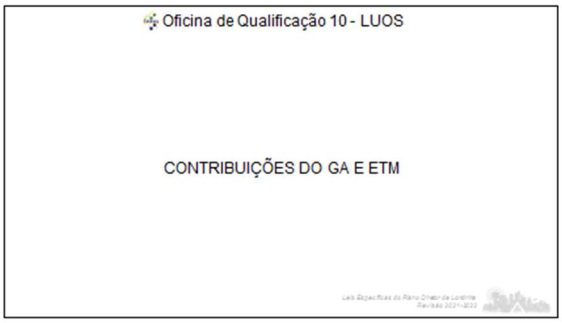

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Taxa de Ocupação
Exemplos com CA=3,5
25%
30%

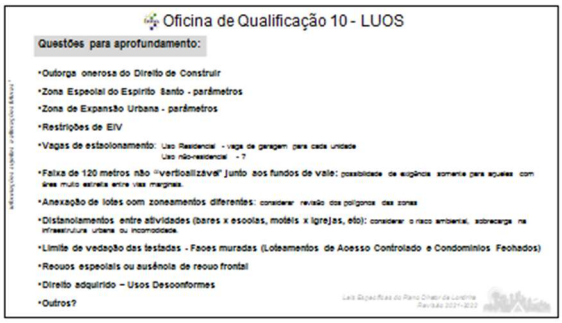

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Fórmula de Verticalização
PROJEÇÃO DA ÁREA DO TERRENO
Edifício comércio de 650 m2 de pavimento tipo em um terreno de 2.150m2
Portanto um Taxa de Ocupação de 30%
Se fosse localizado em uma ZC-5 tera lote mínimo de 500m2
(St-Lm)/1500 = (2150 – 500) / 1500
Ganha Coeficiente 1,10
2T-t = 2 x (0,50 – 0,30)
Ganha Coeficiente 0,40
Cav Cb + 1,10 + 0,40
Ca = 3,50

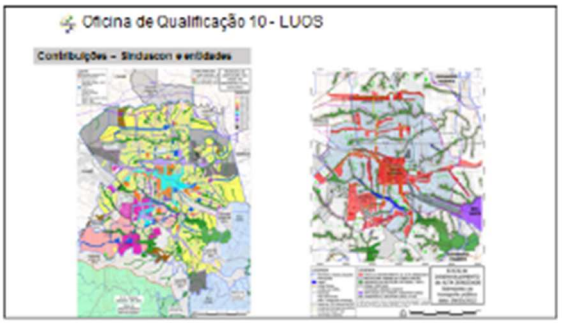

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Análise:
1. Quando o lote é maior que o lote mínimo ganha-se coeficiente
Desestimula a construção de Edifícios Residenciais Multifamiliares Verticais em lotes menores:
Aumentando o custo relativo ao terreno nos novos loteamentos;
Inviabiliza o aumento do adensamento populacional em loteamentos existentes que já possuem grande infraestrutura implantada e muitas vezes ociosa
Análise:
2. Quando a taxa de ocupação do pavimento tipo é menor que 50% ganha-se coeficiente
Estimula a construção de Edifícios Residenciais Multifamiliares Verticais com menor área por pavimento:
Forçando um maior número de pavimentos para se atingir a mesma área construída e número de unidades habitacionais (podendo encontrar limitações como a Zona de Proteção do Aeroporto);
Favorece um menor adensamento populacional elevando os custos de oferta e manutenção infraestrutura por parte do Município;


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Fórmula de Cálculo da Outorga
Valor Pago =
Área Excedente x Valor do m2 Terreno x Redutor
Comparação dos Redutores
Londrina – 88%
Maringá – de 0 à 50% (T-t)
Curitiba – de 25 à 60%
Londrina - Efeito cumulativo dos Redutores
1. Área Computável
(Reduz em 52% a área a ser considerada)
2. Fórmula de Verticalização
(Reduz em média 66% do Coeficiente Adicional)
3. Valor do m2 do terreno conforme ITBI
(Reduz em pelo menos 30% o valor)
4. Redutor do Valor de Contrapartida Financeira
(Reduz em 88% o valor)
O efeito acumulado reduz em média 98,6% do valor a ser pago

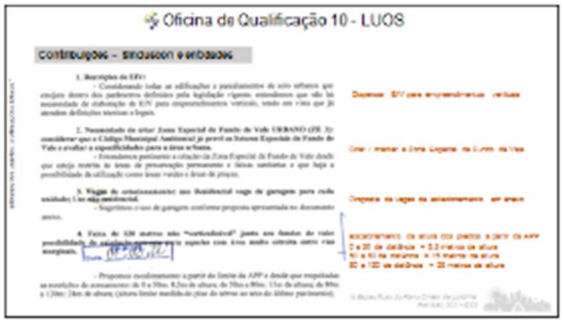

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
O Valor arrecadado na Cidade de Maringá em 6 meses de este ano é de R$ 4.580.069,89
Em Londrina, desde a promulgação da Lei da Outorga se passaram 7 anos e foram arrecadados R$ 3.381.916,73
Que são insuficientes para que se atenda os objetivos previstos:
I. regularização fundiária;
II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III. constituição de reserva fundiária;
IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

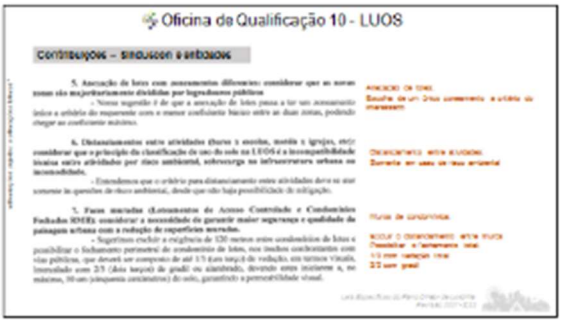

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
CONTRIBUIÇÕES DO GA E ETM

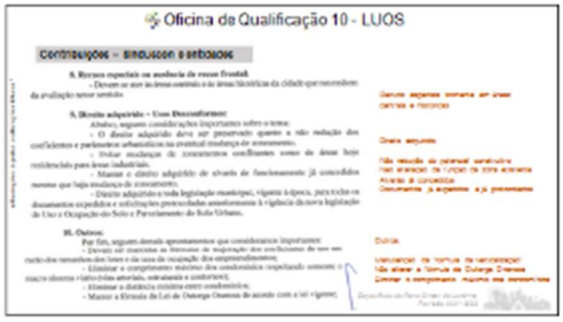

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Questões para aprofundamento:
•Outorga onerosa do Direito de Construir
•Zona Especial do Espírito Santo - parâmetros
•Zona de Expansão Urbana - parâmetros
•Restrições de EIV
•Vagas de estacionamento: Uso Residencial - vaga de garagem para cada unidade
Uso não-residencial - ?
•Faixa de 120 metros não "verticalizável" junto aos fundos de Vale: possibilidade de exigência somente para áreas com área muito estreita entre vias marginais.
•Anexação de lotes com zoneamentos diferentes: considerar revisão dos polígonos das zonas
•Distanciamentos entre atividades (bares x escolas, motéis x igrejas, etc): considerar o risco ambiental, sobrecarga na infraestrutura urbana ou incomodidade.
•Limite de vedação das testadas - Faces muradas (Loteamentos de Acesso Controlado e Condomínios Fechados)
•Recuos especiais ou ausência de recuo frontal
•Direito adquirido – Usos Desconformes
•Outros?


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – Sindusconn e entidades


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – Sindusconn e entidades


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – SINDUSCON e entidades


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – SINDUSCON e entidades

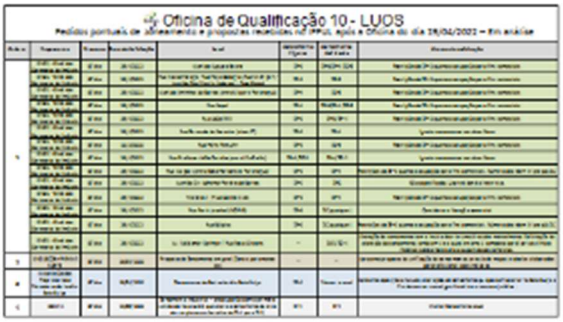

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – SINDUSCON e entidades


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – CODEL

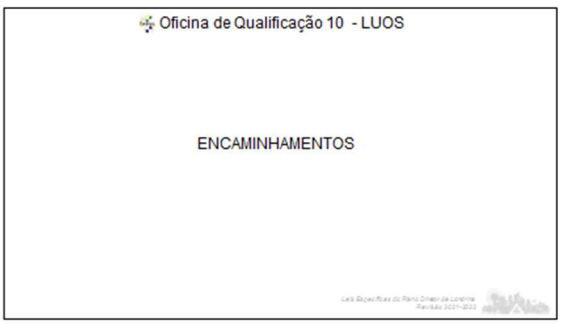

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – CODEL

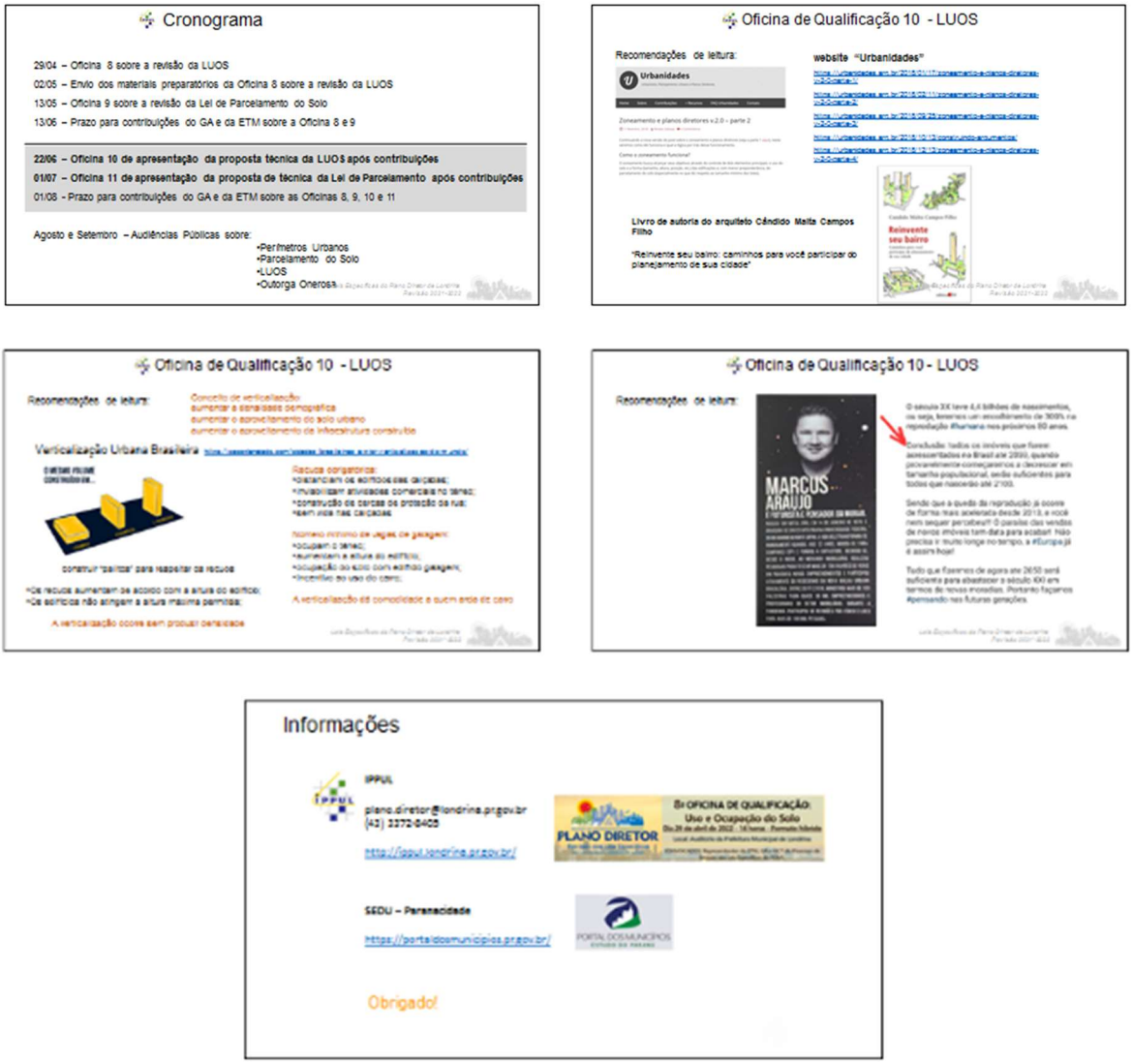

Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – CODEL


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Contribuições – CODEL


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Pedidos pontuais de zoneamento e propostas recebidas no IPPUL após a Oficina do dia 29/04/2022 – Em análise


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
Pedidos pontuais de zoneamento e propostas recebidas no IPPUL após a Oficina do dia 29/04/2022 – Em análise


Oficina de Qualificação 10 - LUOS
ENCAMINHAMENTOS



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.

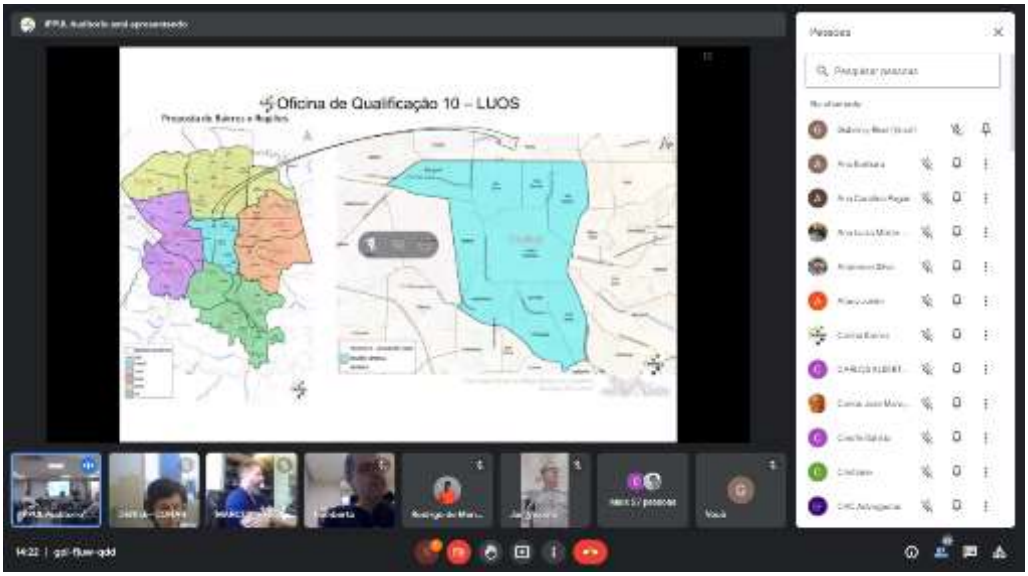
Figura 38 - Imagens obtidas durante a 10ª Oficina de Qualificação – LUOS (participantes presenciais)

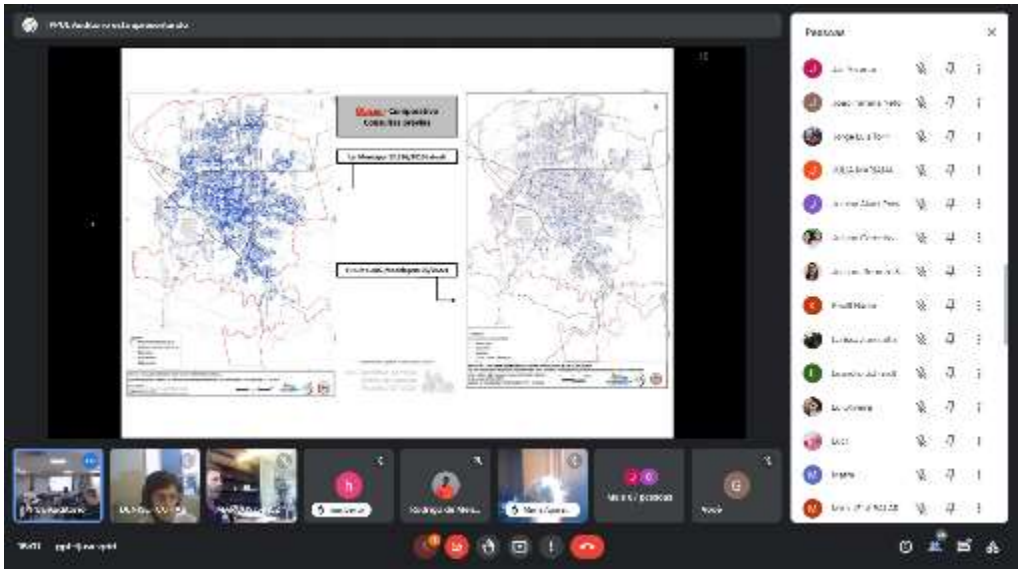




Fonte: IPPUL, 2022

Figura 39 - Imagens obtidas durante a 10ª Oficina de Qualificação – LUOS (participantes virtuais)





Fonte: IPPUL, 2022

8.3. Momento das falas - contribuições e esclarecimentos

Após a conclusão da apresentação, foi passada a palavra para os participantes, tanto do modo presencial como virtual mediante inscrição, para que apresentassem suas considerações. Ao todo foram onze inscritos que abordaram assuntos distintos relacionados ao tema. Salienta-se que se tratam de colocações que serão incorporadas às análises e, neste sentido, não, necessariamente, foram colocadas as respostas aos questionamentos e argumentos expostos pelos participantes. O conteúdo resumido das colocações pode ser verificado a seguir:

a) Rodrigo Zacarias:
- questionou se existe algum estudo para que seja incentivado os zoneamentos industriais;
- questionou se, quem tem o uso em determinado local, o uso será mantido.

Esclarecimentos do IPPUL:

- informou que na oficina do dia 01/07/22 serão apresentadas as propostas para incentivo de loteamentos em zonas industriais;
- informou que as empresas já instaladas, caso não houver mudança de atividades, não haveriam alterações nas atividades destas.

b) Humberto Marques:
- questionou a zona industrial proposta pelo IPPUL na porção norte da Av. Saul Elkind;
- questionou também a proposta do IPPUL de não aumentar o perímetro urbano na região norte da cidade.

Esclarecimentos do IPPUL:

- a área ao norte da Av. Saul Elkind faz parte da macrozona de industrialização aprovada pela Lei Geral do PDML. O zoneamento não precisa ser exclusivamente industrial, no entanto, a área da ZI-2 é a mais favorável no perímetro para implantação de indústrias com maior impacto ambiental. Ainda, a área não possui vocação para residências uma vez que está muito distante da malha urbana consolidada;
- ainda há muita área líquida ociosa do perímetro urbano de Londrina.

c) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):
- apontou que a CODEL pode ser importante para nortear a decisão final a respeito do zoneamento dessa área da zona norte de Londrina por possuir vínculo com indústrias. No entanto, a mobilidade de zonas residenciais é um fator importante, o que traz prejuízo social.

d) Wilson:
- parabenizou o trabalho do IPPUL;
- aponta que o Jd Alcantara é exclusivamente residencial e questiona o porquê a mudança para zona de uso misto, em que são permitidos diferentes usos, além do residencial, já que em vias próximas já estão instalados comércios locais.

e) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):
- no trabalho do IPPUL são considerados diversos fatores, mas um fator que pode ser determinante é a solicitação dos moradores da região.

f) Maria Aparecida:
- agradece e parabeniza o IPPUL pelo trabalho detalhado;

- agradece a remoção da permissão de comercio com entretenimento da zona de uso misto proposta para a Rua Paranaguá;
- questiona se, após a aprovação da nova LUOS, será aberta uma “brecha” na lei que remeta à liberação de alvará à lei vigente.

Esclarecimentos do IPPUL:

- procura-se elaborar uma lei que não dependa das leis anteriores;
- a partir do momento que houver mudanças de alvará, o proprietário/empreendedor deverá ser atender a nova legislação;
- o IPPUL é contrário ao direito adquirido quando se trata de zoneamento.

g) Rosivaldo Pelegrini:

- parabeniza pelo trabalho “mais claro e detalhado”;
- questiona o não recebimento antecipado dos materiais apresentados e sugere que para próxima reunião isto seja feito;
- aponta que o Shangri-lá A já possui comércios, escolas suficientes e questiona o porquê não transformar o zoneamento Z-R2 em Z-R1;
- apontou que a qualidade de vida e o meio-ambiente (sistema viário, poluição sonora e visual) precisam ser pensados para tomar as decisões.

Esclarecimentos do IPPUL:

- o objetivo das oficinas é apresentar o conteúdo e, a partir delas, é dado o prazo para as contribuições;
- pretende-se que, nas audiências públicas, sejam disponibilizados os materiais antecipadamente;
- Caroline e Vinicius reapresentam os parâmetros das Zonas Residenciais 1 e 2, para que seja esclarecido;
- o Shangri-lá A é uma área servida de infraestrutura (próxima do Centro e de terminal rodoviário) e o adensamento de forma equilibrada vem de encontro a proposta de que mais pessoas possam estar próximas e com acesso a essas infraestruturas;
- a permissão de edifícios de 4 pavimentos nessa área é algo que pode vir a acontecer ou não e muito gradativamente, com o movimento de anexação de lotes;
- do ponto de vista do meio ambiente, controlar a expansão horizontal da cidade para evitar o aumento de deslocamentos, consequentemente, emissão de gás carbônico, preservação de áreas verdes, etc.
- quanto aos usos, os 1.500 CNAE´s foram analisados de acordo com critérios ambientais;
- quanto ao sistema viário do Shangri-lá A, ele foi pensado em uma época em que haviam, em média, 6 pessoas por domicílio. Hoje, essa média caiu para 2,9. Ou seja, menos pessoas estão se beneficiando dessa infraestrutura;
- promover o adensamento não significa promover verticalização;
- a diferença da ZR-1 para a ZR-2 é que a permissão de uso comercial na ZR-2 está atrelada ao uso misto (morar e trabalhar no mesmo lote).

h) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):

- Realizou a leitura em voz alta das mensagens do chat da sala de reuniões.

i) Jaime:

- questionou o porquê a categoria de uso CSE ainda está permitida nos parâmetros ZUM-3;
- aponta que possui um dado mais atualizado em que é apresentado 31 reclamações de bares apenas da Rua Paranaguá, o que justifica o trabalho do IPPUL;
- parabenizou o trabalho e transparência do IPPUL.

Esclarecimentos do IPPUL:

- esclareceu que somente os bares com entretenimento foram retirados da categoria CSE.

j) Carlos Costa Branco:

- parabenizou a equipe em relação ao trabalho;
- apontou a opção de Londrina em preservar os fundos de vale, o que trouxe uma boa qualidade de vida para cidade;
- apontou que precisa haver um equilíbrio entre a qualidade de vida (meio ambiente, ventilação, etc.) e o desenvolvimento da economia;
- apontou que vê com preocupação a fragmentação dos assuntos, uma vez que a lei de uso e ocupação e sistema viário devem caminhar juntas, já que este tem um impacto direto na LUOS;
- indicou preocupação em relação às categorias de uso e sua compatibilização com as zonas e que incomodidade é um critério muito subjetivo;
- por fim, apontou que os slides e os mapas podem ser melhorados, através de links para acessar os mapas e a possibilidade de receber esse material antes da apresentação.

Esclarecimentos do IPPUL:

- apontou que as sugestões foram anotadas para as próximas reuniões.

k) Rubens Ventura:

- questiona sobre caso em que o alvará de funcionamento foi negado por conta do CNAE de retífica de motor contemplar a fabricação de materiais bélicos.

Esclarecimentos do IPPUL:

- pelo IBGE a retífica é classificada como indústria, assim como a fabricação de material bélico. É possível subdividir o CNAE no Município para se aplicar aos casos existentes.

l) Marcella Dias:

- apresentou sua preocupação em relação ao uso misto, pois todo uso misto acarreta aumento de tráfego. Disse que não vê a necessidade de tirar a qualidade de vida dos moradores de determinados locais para inserir comércios no bairro;
- questiona se na ZR-1 será mantida a caixa viária de 9,00 metros com a liberação de comércios;
- aponta que em bairros que possuem vias arteriais a 300,00m de distância, não vê a necessidade de tirar a qualidade de vida dos moradores para essa inserção do comércio no bairro.

Esclarecimentos do IPPUL:

- a atividade não residencial que está prevista na ZR-1 é o que já é permitido na ZR-1 atual e como isso foi pouco demandado na lei vigente.

m) Edvaldo:

- apresentou a preocupação em relação aos vazios urbanos;
- apontou que apoia a manutenção do Vale do Reno como exclusivamente residencial.

n) Rodrigo Crusiol:

- apontou que gostaria que fosse levado em consideração a qualidade de vida e os direitos dos proprietários dos terrenos de 3500 metros da Rua Mar Vermelho e apoia, assim como todos os proprietários, a verticalização da Rua Mar Vermelho. Portanto, gostaria que fosse revisto o zoneamento da Rua Vermelho.

Esclarecimentos do IPPUL:

- na proposta atual já há uma parte da rua como zona de uso misto 3;
- a Rua Mar Vermelho é composta por chácaras, com parcelamento aprovado para a finalidade rural, portanto, sem infraestrutura que comporte a verticalização nesse momento.

o) Fábio Scaff:

- questiona qual o zoneamento proposto no Bela Suíça;

Esclarecimentos do IPPUL:

- ao longo da Av. Adhemar de Barros ZUM-1 e “dentro” do bairro ZR1.

p) Margareth Pongelupe:

- concorda com o aumento do valor da outorga, no entanto, isso tira o direito de terrenos que já possuíam potencial de verticalização.

q) Carlos Sandrini:

- questionou como foi analisado a verticalização através da outorga com relação aos impactos ambientais, da infraestrutura e ao sistema viário?
- apontou que reside próximo da Av. Harry Prochet e verifica um impacto muito grande com a verticalização da região;
- questionou se está ocorrendo a mitigação desses impactos pelas construtoras;
- questionou também em relação as vagas de estacionamento nessas regiões de verticalização e o que poderia ser feito para melhoria desse aspecto.

r) Tadeu Felismino (Presidente IPPUL):

- na legislação de 2015 acredita que o que aconteceu foi atípico já que foram permitidos zoneamentos potentes em locais sem infraestrutura. A partir disso, por meio de decretos foram impostas medidas para compensar esses problemas. Frisou que a equipe técnica do IPPUL não participou da elaboração da LUOS vigente.

s) Olívia Orquiza:

- apontou que concorda com a manutenção do perímetro urbano e a aplicação do lote máximo;
- sobre a proposta de mudar as zonas de fundo de vale para áreas de interesse ambiental faz a sugestão de se considerar um sistema de infraestrutura verde para a cidade de Londrina, pois há potencial para isso;
- sobre a retirada do EIV para verticalização, apontou que acredita ser um erro muito grande;
- sobre as faces muradas de condomínios traz uma falta de urbanidade à cidade;
- questiona sobre a segregação socioespacial associada à proposta da LUOS.

Esclarecimentos do IPPUL:

- as propostas para evitar segregação socioespacial não estão tão explícitas na proposta da LUOS, em relação à lei vigente, mas estão delimitadas;

- houve a intenção de aumentar o potencial de ocupação da ZR-3 em áreas mais próximas do centro da cidade ou do centro mais periférico para adensamento, misturar o uso do solo para aproximar as oportunidades de trabalho às áreas de moradia e na lei de parcelamento há propostas para inclusão da habitação de interesse social em áreas centrais;
- na revisão de outras legislações há a intenção de incluir propostas para minimizar essa segregação.

t) Ricardo Pinelli:

- questiona sobre uma área específica que está em processo de parcelamento do solo seguirá o mesmo zoneamento que quando aprovada a diretriz.

Esclarecimentos do IPPUL:

- é necessário avaliar caso a caso.

8.4. Colocações dos participantes 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:

Rosivaldo Pelegrini: Boa Tarde a todos.

Jair Vicente: Boa Tarde!!

Carlos Alberto Segantini Sandrine: Boa tarde!

Sueli Marroni: Boa tarde!

Patrícia Hahn de Lima Gongora: Eu consigo visualizar

Rodrigo de Menezes Trigueiro: Eu estou conseguindo ver bem

Ana Barbara: Aqui está OK

Jair Vicente: Aqui está normal

Ana Carolina Pagan: estou conseguindo ver bem

Jussara Romero Sanches: Aqui eu vejo bem

Ana Barbara: talvez seja a conexão

Gilmar Domingues Pereira: Aqui está perfeito!

Marcelo Dias: Aqui também está ótimo

Vinicius Pitz: TELA TA BOA

Rodrigo Zacaria: A minha está perfeita

Lu Oliveira: Aqui perfeito tb.

Patrícia Hahn de Lima Gongora: A apresentação está compartilhada tb, na tela da apresentação.

Rodrigo Crusiol: Fecha e abre

Sueli Marroni: Pra mim está normal!

Ana Bárbara: Complicado usar a ONU como fonte...

Anderson Silva: Boa tarde a todos e a todas. Anderson SML (Sindicato dos Trabalhadores Metalúrgicos de Londrina e Região), membro GA

Solange Batigliana: Boa tarde, desculpem o atraso.

Fernando Fayet de Oliveira: que legal

Patrícia Hahn de Lima Gongora: A apresentação ficará disponível no site do IPPUL?

Carlos Jose Marques da Costa Branco: Importante que o material que compõe a apresentação, como gráficos, tabelas e, principalmente, mapas sejam disponibilizados com arquivos originais em pdf, para permitir ampliação sem perda de qualidade

Larissa Zanelatto: sim, será publicada amanhã, Patrícia!

Larissa Zanelatto: carlos, é possível solicitar esse material através do e-mail do plano diretor: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

Larissa Zanelatto: ou pelo e-mail da gerência de pesquisa e plano diretor: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br

Rosivaldo Pellegrini: Está com eco. ok

DENISE- COHAB: No item- ajustes- gostaria que constasse também que a COHAB vai encaminhar as sugestões

Ana Barbara: Estávamos ouvindo o Humberto normalmente

Larissa Zanelatto: Desculpa Humberto! Aqui no auditório estamos sem áudio

Maria Aparecida Vivian de Carvalho: Levantei a mão, estou inscrita?

Larissa Zanelatto: Sim, maria aparecida. Logo após o Luciano retomamos com Humberto.

DENISE-COHAB: Larissa, coloca que a COHAB também vai contribuir com ajustes

Jair Vicente: Larissa, depois ve a resposta que foi dada ao Junior Mafra, pois não ouvimos... tinha ficado sem som.

Larissa Zanelatto: ok, Denise. ok, Jair.

DENISE- COHAB: obrigada Anderson Silva

Ana Barbara: No caso do Luciano é uma correção. Assim como outros lotes foram excluidos sem critérios, muitas vezes fazendo recortes sem coerência. É preciso ser analisado casos específicos, com critérios técnicos para incluir ou excluir.

Rodrigo Crusiol: Luciano, é necessária uma resposta plausível para esses recortes!!!

Olivia Orquiza de Carvalho Zara: Pela perspectiva da sustentabilidade urbana, o IPPUL está de parabéns e corretíssimo na manutenção do perímetro urbano.

Carlos Jose Marques da Costa Branco: Sugiro que os slides das apresentações sejam numerados para facilitar a referência durante as discussões. E que os mapas sejam mostrados a partir de links com os arquivos originais em vez de figuras, para permitir o zoom.

Lu Oliveira: aqui está perfeito

Carlos Jose Marques da Costa Branco: esse questionamento da Gabriela pode ser resolvido com a inclusão de links com os arquivos originais

Fernando Fayet de Oliveira: os fundos de vale têm valor histórico-cultural para londrina

Maria Aparecida Vivan de Carvalho: Precisa corrigir e retirar CSe do ZUM 3

Maria Aparecida Vivan de Carvalho: Por gentileza, a última pessoa que apresentou os dados (não anotei o nome), poderia corrigir em seus slides os dados novos apresentados pelo Vinicius, referentes ao uso em zonas urbanas mistas, no caso, ZUM 3.

DENISE- COHAB: por isso importante esse instrumento para a habitação de interesse social

DENISE- COHAB: até porque as famílias mais vulneráveis e carentes não conseguem ser atendidas com os programas existentes e financiamento.

Renato Alves: Qual a destinação, hoje, da arrecadação da outorga onerosa?

DENISE- COHAB: a destinação é aqueles itens, mas você viu que pouquíssimo recurso q tem né.

Ana Barbara: Em relação a outorga, gostaria de registrar alguns pontos para reflexão: Londrina possui um aeroporto praticamente na área central da cidade, o que influencia e muito no gabarito de altura (verticalização). Além disso, Londrina possui contrapartidas que Maringá e Curitiba não possuem, como por exemplo doação de escolas/creches. Penso que seria pertinente informar também qual valor Londrina arrecadou com esse tipo de contrapartida.

Ana Barbara: O art. 156 do Plano Diretor é muito relevante, pois não engessa os macrozoneamentos. Ou seja, ainda que na Lei Geral estejam previstos Uso Industrial e Uso Misto, a realidade das localidades deve ser cuidadosamente analisada, para que não haja problemas de incompatibilidade de usos.

Renato Alves: Uma análise feita entre os anos 2016 e 2022, com dados divulgados pela Comex Stat (sistema para consulta de informações sobre o comércio exterior brasileiro), mostra que as exportações de Londrina se encontram em um momento crítico. Os números apontam que o município enviou para o exterior apenas R$ 1,5 bilhão em produtos em 2021, ante R$ 11,8 bilhões de Maringá. Ainda de acordo com os dados Londrina vem registrando queda nos resultados desde 2018, quando o volume de exportações caiu 54,2% (...). Acho errônea a observação a respeito do vetor urbano citado pelo Arq. Humberto Marques a respeito do zoneamento industrial. Estamos num apagão industrial em Londrina. A planilha que mostrava a questão de associar a consulta prévia aos CNAE do solicitante indica está estagnação atual.

Rodrigo Crusiol: qualidade de vida de quem?

Rosivaldo Pellegrini: De todos, Rodrigo. Independente da região e da classe social. Pelo menos, deveria ser assim. Rsrsrs Pessoal, terei que sair. A UEL me chama. Excelente reunião a todos. E obrigado pela atenção.

MARCUS GINEZ: Muito bem observado Marcela. Parabéns

Lu Oliveira: Excelente, Marcela.

Renata Zarelli: Existem alterações nos novos parâmetros da ZR1!!!! Fiquem atentos!

Marcela Dias: por isso a necessidade de ver caso a caso e NÃO GENERALIZAR

Lu Oliveira: Imagina, Tadeu! É de interesse de todos nós! Obrigada pela menção.

Marcela Dias: Renato, o Bela Suíça teve esgoto executado pela SANEPAR há 1 ano, era fossa, foi dimensionado para área residencial, não se justifica gastar milhões em

infraestrutura, por especulação imobiliária. Os moradores do Bela Suíça cuidam e zelam pelo bairro. Não há vazio urbano, existem outras regiões q precisam muito de infraestrutura básica. Ha necessidade de arrumar primeiro o sistema viário, depois pensar no adensamento.

Renato Alves: Pois é, infra vem antes, especulação vem atrás conflito Territorial, esse é o grande tema do plano diretor.

CARLOS ALBERTO SEGANTINI SANDRINE: Vou precisar sair agora. Se tiver lista de presença gostaria de estar incluído. Obrigado.

Marcela Dias: Não se justiça por causa de 241 consultas na fazenda (conforme dados da fazenda), alterar TODAS AS ZR1. A população tem q ter o direito de residir em regiões exclusivas para residências, caso contrário, quem quer viver assim tem que mudar para condomínio fechado ?? lá longe? e perder muito tempo em transito? acho q não se pode generalizar, cada bairro e região tem sua peculiaridades.

O 10ª Oficina de Qualificação foi finalizada por volta das 18:15.

Caderno Técnico 7 – Diagnóstico de Zonas da Lei Municipal 12.236/2015

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Cadernos Técnicos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano - LUOS

Caderno 7 – Diagnóstico de zonas da Lei Municipal 12.236/2015 – Usos do solo

Emissão: 07/10/2022

REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
LONDRINA 2018/2028

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 E ANÁLISE DE DADOS
Vinicius Biazotto Gomes
Juliana de Souza Carneiro
Juliana Alves Pereira Tomandon
Jefferson Eduardo Callegari
Caroline Nascimento Benek
Ana Flávia Galinari

REDAÇÃO
Vinicius Biazotto Gomes

Estagiárias:
Beatriz Osti
Gabrielly Rissi
Grazielle Bicca
Nathalia Marcolin
Nathalia Rodrigues

EQUIPE TÉCNICA MUNICPAL

Secretaria Municipal de Fazenda (SMF)

Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)'

Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD)

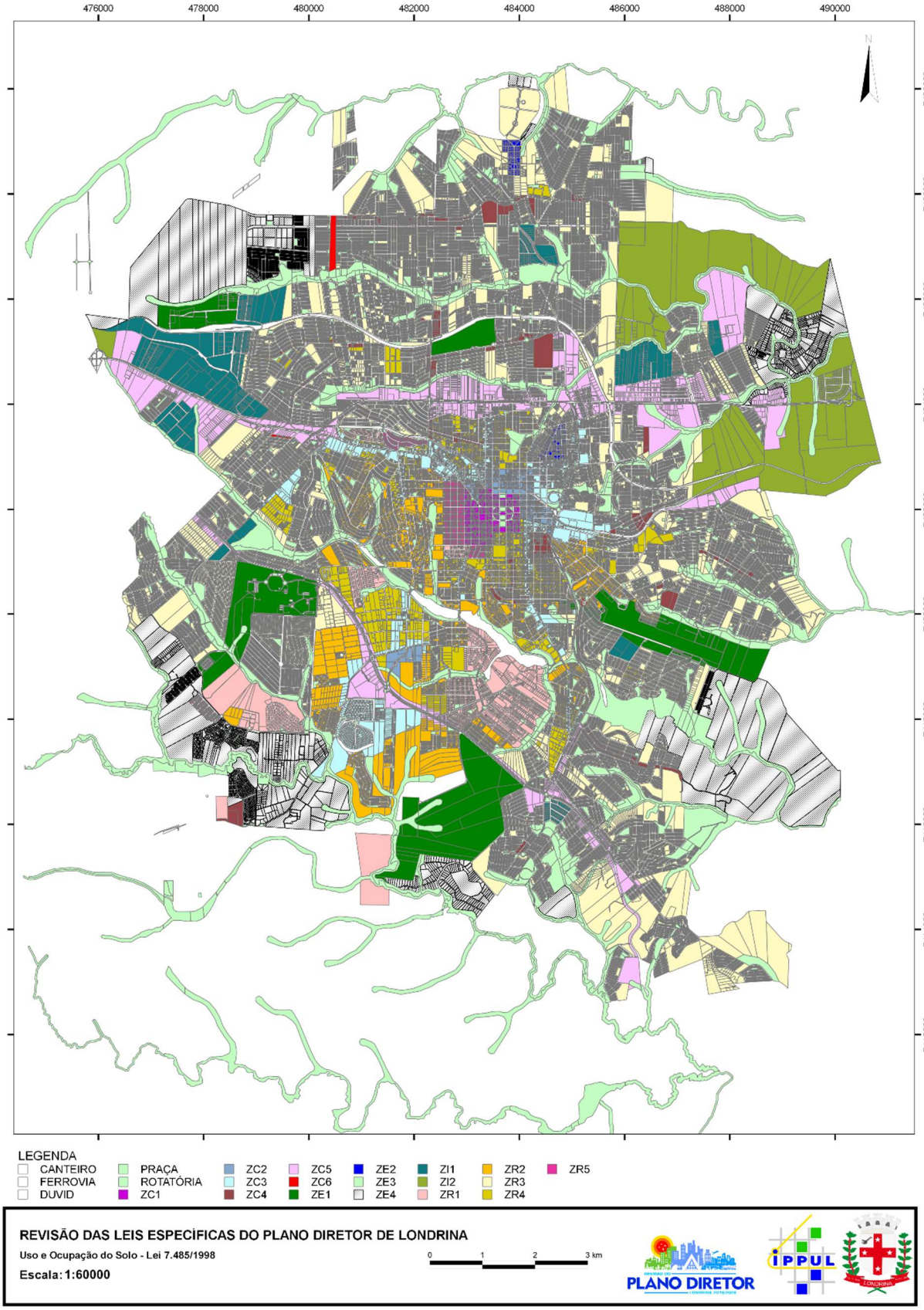
Instituto de Desenvolvimento de Londrina (CODEL)

Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA)

Secretaria Municipal de Gestão Pública (SMGP)

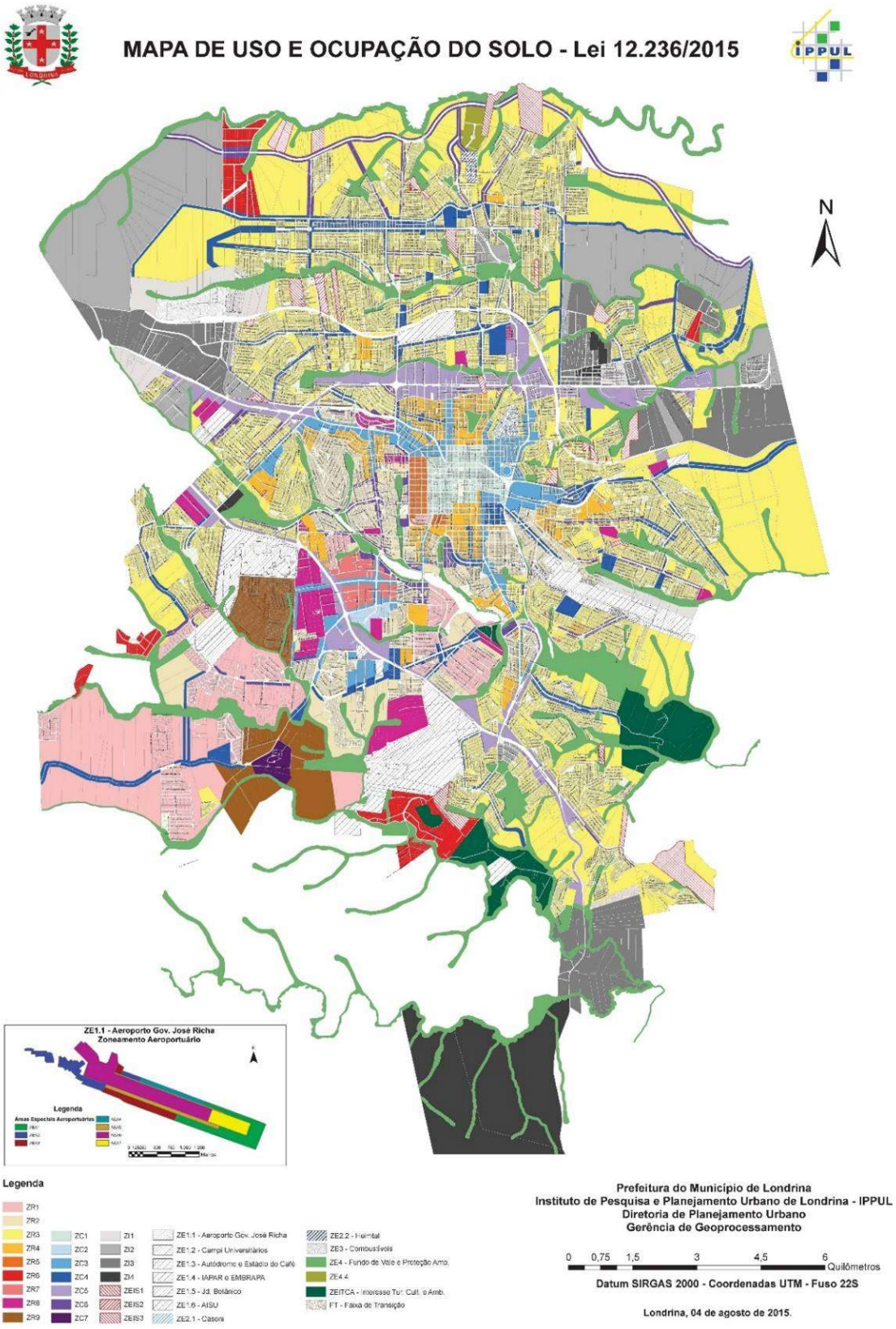
1. CADERNO TÉCNICO 7 – EVOLUÇÃO DO ZONEAMENTO

Figura 40 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Lei Municipal 7.485/1998.



Fonte: IPPUL (2022).

Figura 41 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Lei Municipal 12.236/2015.



Fonte: IPPUL (2022).

1.1. Zonas Residenciais

Conforme Art. 14 da Lei Municipal nº 12.236/2015, as zonas residenciais são distribuídas conforme "critérios que visam adequar a densidade demográfica à infraestrutura e à superestrutura ou edificação urbana existentes e ao sítio natural acessível, bem como às condições preexistentes ou a serem criadas na zona ou em sua vizinhança". Neste diagnóstico, pretendemos mostrar quais são os elementos semelhantes e, principalmente, aqueles que diferenciam e, por isso, justificam a existência de cada zona residencial, bem como a evolução da ocupação e dos usos dos diferentes zoneamentos, comparando a lei de uso e ocupação do solo atual com a anterior. Adiantamos ao nosso leitor, que além dos critérios acima elencados, foi possível identificar que as distintas zonas residenciais possuem especificidades quanto à situação de seus lotes (parcelados para fins urbanos ou não), aos parâmetros construtivos, aos níveis de proximidade com o centro tradicional, a intensidade e tipos de usos não-residenciais permitidos e executados, dentre outros fatores. Todos eles também são explorados neste capítulo e nos demais em que apresentamos a situação de cada zona específica.

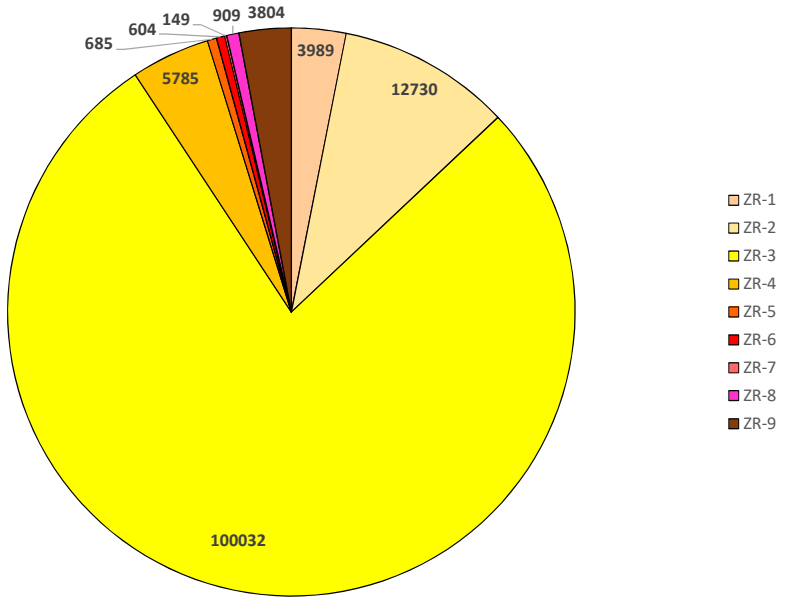
O Município de Londrina conta atualmente com 128.687 lotes com zoneamento residencial, que compreendem 906,72km² de área, considerando o perímetro urbano do distrito sede e os distritos rurais.

Tabela 1 - Quantidade de lotes e área abarcada (m²) por zoneamento residencial em Londrina

Zoneamento	Lotes						Área		
	Lei 7.485/1998		Lei 12.236/2015		Variação		Absoluto (m²)	Média por lote (m²)	%
	Total	%	Total	%	Total	%			
ZR-1	2347	1,99	3989	3,09	1642	69,66	12254431,50	3072,06	13,52
ZR-2	10505	8,92	12730	9,89	2225	21,18	7583240,30	595,70	8,36
ZR-3	96992	82,34	100032	77,74	3040	3,18	55147616,50	551,30	60,82
ZR-4	7157	6,08	5785	4,49	-1372	-19,17	3985524,22	688,94	4,40
ZR-5	782	0,66	685	0,53	-97	-12,40	446212,25	651,40	0,49
ZR-6	12	0,01	604	0,47	592	4841,67	2750893,15	4554,46	3,03
ZR-7	0	-	149	0,12	-	-	725764,76	4870,90	0,80
ZR-8	0	-	909	0,71	-	-	3042332,28	3346,90	3,36
ZR-9	0	-	3804	2,96	-	-	4736629,58	1245,17	5,22
Total	117795	100,00	128687	100	6030	-	90672644,54	704,60	100,00

Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Figura 42 - Quantidade de lotes por zoneamento residencial em Londrina

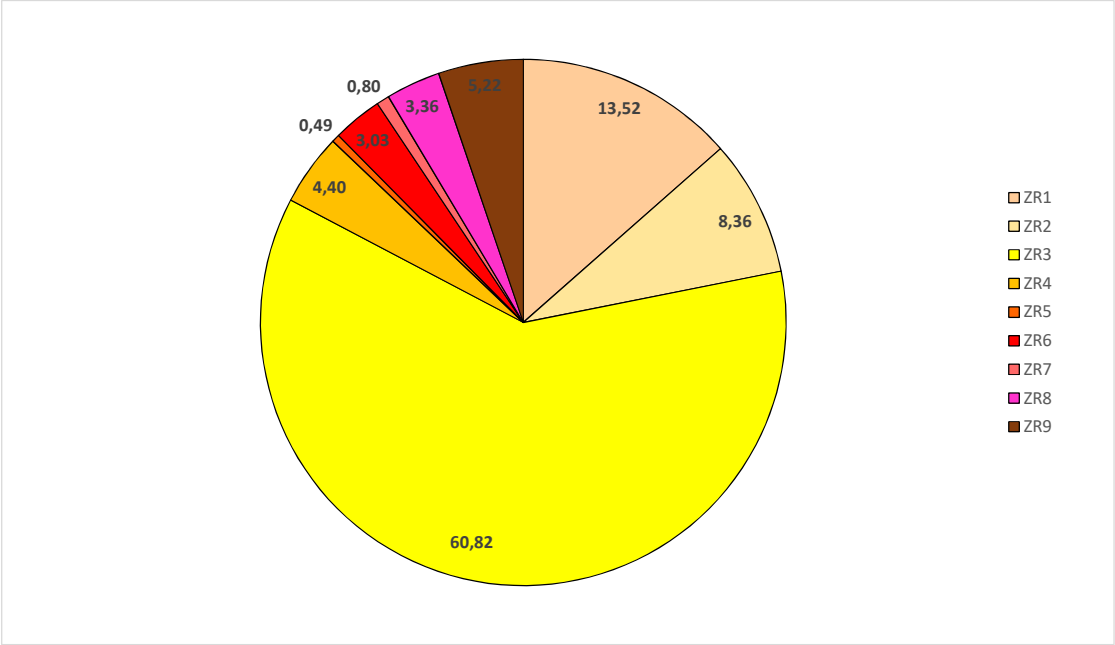


Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, são nove[7] as zonas em que tais lotes são classificados, cada qual contando com parâmetros específicos de uso, ocupação e construção. Nesta parte do diagnóstico apresentamos as características básicas destes zoneamentos, comparando-os com os demais e com as zonas residenciais da Lei Municipal nº 7.485/1998. A partir do Item 1, constam informações mais detalhadas sobre cada zona. Os lotes com zoneamento residencial estão distribuídos da seguinte maneira conforme a Lei Municipal nº 12.236/2015.

Se os dados da figura anterior indicam uma proeminência da ZR-3 face às demais zonas, os dados da figura a seguir, elucidam ainda mais esta questão, permitindo a sua comparação com os outros zoneamentos que privilegiam o mesmo tipo de uso, mostrando que mais de três quartos de todos os lotes com zoneamento residencial em Londrina são ZR-3. Dos demais, apenas o ZR-2 (9,89%), ZR-4 (4,49%) e o ZR-1 (3,09%)[8] possuem uma quantidade expressiva de lotes. Somados, os quatro zoneamentos residenciais restantes (ZR-5, ZR-6, ZR-7 e ZR-8) estão em menos de 2% dos lotes residenciais da cidade. Na figura a seguir apresentamos a área ocupada por cada zoneamento dentre as zonas residenciais da Lei Municipal nº 12.236/2015.

Figura 43 - Área ocupada por lotes de zoneamento residencial em Londrina (% de m²)



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

A figura anterior mostra que a ZR-3 tem uma menor participação na área dos zoneamentos residenciais em Londrina, contudo, continua predominante em relação às demais. Embora muitas datas tenham este zoneamento, também existem muitos lotes não parcelados para fins urbanos em que ao menos parte é de ZR-3, por isso ela tem uma representatividade significativa para ambos os indicadores, visto que a relação entre a proporção de lotes e área ocupada por um zoneamento também é influenciada pelo nível de parcelamento de solo para fins urbanos da área por ela abarcada. Terrenos grandes, ainda não parcelados, contam apenas como uma unidade no total de lotes, mas aumentam os indicadores de área ocupada pelo

[7] As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), além da Zona Especial de Ocupação Casoni (ZE-2.1) e a Zona Especial de Ocupação Heimtal (ZE-2.2) também tem foco no uso residencial, entretanto, optamos por seguir as divisões adotadas na Lei Municipal nº 12.236/2015, analisando-as juntamente com as demais zonas especiais.

[8] Quase todos os lotes ZR-9 (que abarcam 2,96% do total) são pertencentes ao Jardim Versalhes III, que atualmente encontra-se com usos agrícolas.

zoneamento, ao passo que quanto mais uma zona for composta por áreas já parceladas, maior tende a ser sua participação no total de terrenos face às demais.

Com isso, a média de área por lote (m²) da Tabela 1 permite fazer uma aproximação de quais são as zonas com menor ou maior proporção de lotes parcelados. Enquanto as zonas residenciais 2, 4 e 5[9] possuem uma área média por lote pequena e, como poderá ser visto adiante e um nível de parcelamento de solo maior, as zonas residenciais 6, 7, 8 e 9, que contam com grandes extensões médias por lote, abarcam tipicamente terrenos que ainda não foram parcelados para fins urbanos, sendo em muitos casos utilizados como chácaras de lazer ou para fins rurais. Excetuam a estes quadros, algumas partes da ZR-7 que concentram edifícios residenciais recentemente construídos, além do zoneamento residencial 1, que embora tenha uma grande quantidade de lotes já parcelados, possui uma data mínima de grandes dimensões (500m²) e também está presente em uma série de áreas não parceladas próximas aos condomínios residenciais horizontais do sudoeste da cidade. Uma particularidade das zonas residenciais é que a sua disposição no espaço urbano segue unicamente o formato de "mancha", com extensões contínuas de áreas recebendo esta classificação, ao contrário do verificado para as zonas comerciais, geralmente distribuídas ao longo de eixos comerciais, abarcando principalmente os lotes defronte a eles. Na tabela a seguir apresentamos os principais parâmetros[10] de datas e edificações das diferentes zonas residenciais.

[9] A ZR-5 é o único zoneamento não atribuído para nenhum lote não parcelado e, mesmo assim, possuindo uma pequena quantidade de lotes (Tabela 1). Isso ocorre, pois esta zona compreende um pequeno polígono no centro de Londrina, entre as ruas Belo Horizonte e Juscelino Kubistcheck.

[10] Por principais parâmetros entendemos o de data mínima, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento. Para uma maior compreensão das especificidades deles em cada zona, recomendamos a leitura da Lei Municipal nº 12.236/2015, no que trata cada uma delas.

Tabela 2 - Parâmetros para datas e edificações das zonas residenciais – Lei Municipal nº 12.236/2015.

Tipo de uso	ZR-1 Baixa densidade	ZR-2 Baixa densidade	ZR-3 Média densidade	ZR-4 Alta densidade	ZR-5 Alta densidade	ZR-6 Baixa densidade	ZR-7 Alta densidade	ZR-8 Alta densidade	ZR-9 Alta densidade
Residencial Unifamiliar	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 250m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 2.500m² TO máx - 30% CA - 0,05/0,05/0,3	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2
Residencial Agrupada	-	**SUBDVISÃO DE DATAS** DM - 180m²	**SUBDVISÃO DE DATAS** DM - 125m²	**SUBDVISÃO DE DATAS** DM - 180m²	**SUBDVISÃO DE DATAS** DM - 180m²	-	-	**SUBDVISÃO DE DATAS** DM - 180m²	**SUBDVISÃO DE DATAS** DM - 180m²
Residencial Multifamiliar Sobreposta	-	US máx. - 2 DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	US máx. - 2 DM - 250m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	US máx - 2 DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	US máx - 2 DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	-	-	US máx - 2 DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	US máx - 2 DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2
Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada	DM - 2.000m² UA tam. - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 2.000m² UA tam. - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 2.000m² UA tam. - 250m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	DM - 2.000m² UA tam - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 2.000m² UA tam. - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	-	DM - 2.000m² UA tam. - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 2.000m² UA tam. - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 2.000m² UA tam. - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2
Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada	-	DM - 2.000m² UA tam. - 200m² TO máx - 0,05/1,2/1,2 CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 2.000m² UA tam. - 180m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	DM - 2.000m² UA tam. - 200m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 2.000m² UA tam. - 200m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	-	-	DM - 2.000m² UA tam. - 200m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 2.000m² UA tam. - 200m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2
Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas	-	UH máx - 25 DM - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	UH máx - N/D DM - 200m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	UH máx - 25 DM - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	UH máx - 25 DM - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	-	UH máx - 25 DM - 450,00 TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	UH máx - 25 DM - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	UH máx - 25 DM - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2
Residencial Multifamiliar Vertical	-	-	DM - 720m²** TO máx - 80%/60%/50% CA - 0,05/2	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-3/3,5	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-4/4	-	DM - 2.000m² TO máx - 80%/50% CA - 0,05/2/3,5	DM - 2.000m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5	DM - 2.000m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5
Misto	-	-	-	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-3/3,5	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/1,5-2,5/2,5	-	-	DM - 2.000m² *** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5	DM - 2.000m²*** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5
Comércio e serviços	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 250m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-3/3,5	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/1,5-2,5/2,5	-	DM - 2.000m² TO máx - 80%/50% CA - 0,05/2/3,5	DM - 2.000m² *** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5	DM - 2.000m²*** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5
Indústria	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 250m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-3/3,5	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/1,5-2,5/2,5	-	-	DM - 2.000m² *** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5	DM - 2.000m²*** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5
Institucional	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 250m² TO máx - 65% CA - 0,05/1,3/1,3	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-3/3,5	DM - 360m² TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/1,5-2,5/2,5	DM - 2.500m² TO máx - 30% CA - 0,05/0,05/0,3	-	DM - 2.000m² *** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5	DM - 2.000m²*** TO máx - 100%/60%/50% CA - 0,05/2-2,5/3,5

LEGENDA E OBSERVAÇÕES

Uso permitido com ou sem necessidade de vinculação à hierarquia viária defronte ao lote | **Uso não permitido**

DM - Tamanho de data mínima (em m²);

TO máx - Taxa de ocupação máxima;

CA - Coeficiente de aproveitamento (Em ordem: mínimo/básico/máximo);

UA tam - Tamanho da unidade autônoma;

US máx - Quantidade máxima de unidades sobrepostas;

UH máx - Quantidade máxima de unidades habitacionais;

N/D - Não disponível.

* Os Artigos 15 a 83 da Lei Municipal 12.236/2015 devem ser consultados para a obtenção de mais detalhes quanto aos parâmetros apontados na tabela.

** Conforme Art. 36 da Lei Municipal 12.236/2015, na ZR-3, o uso Residencial Multifamiliar Vertical é limitado em térreo mais três pavimentos. Conforme Inciso VII. do Art. 27 da referida lei, este uso é permitido apenas nas vias coletoras A, arteriais e estruturais.

*** Para os usos misto, comercial, serviços, industrial e institucional a Lei Municipal 12.236/2015 aponta dois parâmetros contraditórios para as datas e edificações da ZR-8 e ZR-9, respectivamente nos artigos 64/72 e 74/82. O conteúdo é o mesmo para ambas as zonas, apontando primeiramente DM - 360m², TO máx - 60% e CA - 0,05/1,2/1,2 e o segundo requisita DM - 2.000m², TO máx - 100%/60%/50% e CA - 0,05/2,0-2,5/3,5.

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015. Org: IPPUL (2022).

Nas zonas residenciais com projeção de menor densidade populacional (ZR-1, ZR-2 e ZR-3)[11], é perceptível um escalonamento gradual dos fatores data mínima, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento de maneira correlata à própria numeração da ZR, sendo que na zona residencial 1 estão previstas possibilidades menos intensas, requisitando maior data mínima e permitindo menores taxas de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento do que na ZR-2 e, especialmente, em comparação com a ZR-3. Para os usos residenciais das tipologias de menor densidade (unifamiliar, multifamiliar sobreposta, multifamiliar horizontal isolada, multifamiliar horizontal agrupada e multifamiliar horizontal em vilas), a ZR-3 permite taxas de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento maior até mesmo que o das zonas destinadas a maiores densidades populacionais (ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8 e ZR-9). Estas, por sua vez, possuem parâmetros de data e edificação iguais aos da ZR-2 nas tipologias anteriormente elencadas, ou seja, igual à de uma zona de baixa densidade prevista. O que as diferencia e as caracteriza como zonas de alta densidade populacional estimada do ponto de vista dos parâmetros de datas e edificações é principalmente a permissão para a construção de edifícios por meio da tipologia residencial multifamiliar vertical e pela maior compatibilidade de usos não-residenciais em comparação às demais ZRs.

Para essas zonas com previsão de maior densidade populacional percebemos mais semelhanças entre tais fatores do que uma diferenciação no contexto geral. Com exceção da ZR-7, todas elas possuem parâmetros iguais de data mínima, taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento nas tipologias unifamiliar, multifamiliar sobreposta, multifamiliar horizontal isolada, multifamiliar horizontal agrupada e multifamiliar horizontal em vilas, ainda que existam algumas pequenas distinções na classe residencial multifamiliar vertical. No que tange as possibilidades para edifícios, na ZR-4 e ZR-5, há um requisito de áreas menores que na ZR-8 e ZR-9 (360m² contra 2.000m²). Enquanto quase a totalidade dos lotes ZR-4 e ZR-5 estão parcelados para fins urbanos, tendo pequena área média (ver Tabela 1), a ZR-8 e a ZR-9 são zonas em que a maior parte dos terrenos ainda não passaram por este processo, nas quais teoricamente há mais facilidade em desdobrá-los em unidades de maior tamanho, enquanto para a ZR-4 e ZR-5 a constituição de lotes maiores é mais dependente de anexação das datas já divididas. Quanto aos lotes e edificações voltados a execução de atividades econômicas, além de constar os mesmos requisitos de data mínima, a ZR-8 e ZR-9 possuem taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento igual entre si e bastante próximo ao da ZR-4, mas consideravelmente maiores que os da ZR-5, zona esta, com lotes em posição mais central e com uma maior densidade de edifícios em seu perímetro, em comparação às demais.

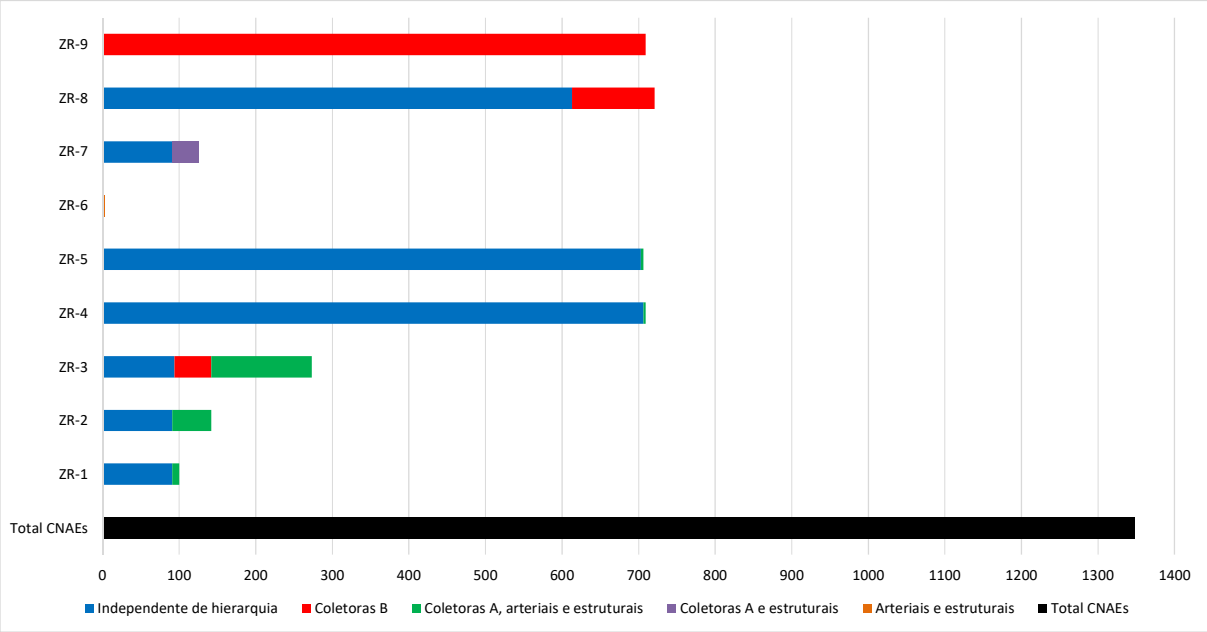
A ZR-7, por sua vez, permite apenas a tipologia residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal agrupada, seguindo para elas os mesmos parâmetros de ZR-1, que preveem usos menos intensos dos lotes e maiores tamanhos mínimos para eles, além da residencial multifamiliar vertical. Mesmo dentro do rol de zoneamentos voltados a maiores densidades populacionais o ZR-7 é marcado por ter menor taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento em comparação aos demais.

Todas as zonas analisadas nesta etapa do trabalho privilegiam os usos residenciais, individual ou coletivo, algumas com previsão de baixa densidade populacional (ZR-1, ZR-2 e ZR-6, principalmente), ao passo que outras tem a possibilidade de um adensamento maior pelas tipologias de habitação com permissão de construção (ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8 e ZR-9). O fato de uma zona ser voltada ao uso residencial, trazendo este termo em sua nomenclatura, não implica que ela seja exclusiva para este fim, havendo uma série de atividades comerciais, industriais e de serviços com permissão de serem executados em lotes de ZRs. Tal como existem diferenças nos tipos residenciais possíveis em cada zoneamento, também existem distinções expressivas quanto às possibilidades de usos não-residenciais, sendo que algumas destas

[11] Não levamos a zona comercial 6 em consideração na comparação com as demais zonas de menor densidade, pois este zoneamento foi atribuído para lotes com características muito díspares, comumente utilizados como chácara de lazer ou para fins rurais, sendo seus parâmetros de lote e construtivos bastante específicos e muito mais restritos que os das demais ZRs.

zonas possuem um caráter mais mono funcional do que outras. Na figura a seguir apresentamos o quantitativo de CNAEs permitidos por zoneamento residencial em Londrina.

Figura 44 - CNAEs permitidos por zoneamento residencial em Londrina - Por hierarquia viária



Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2020). Org: IPPUL (2022).

Conforme figura anterior, todas as zonas residenciais possuem permissão para a execução de atividades econômicas, o que muda entre elas são os critérios para a liberação, que além do zoneamento pode incluir a hierarquia viária defronte ao lote, - e especificamente para a ZR-3, a largura da via - influenciando na quantidade e o tipo de atividades permitidas. Cabe destacar que a LUOS vigente não diferencia vias que compõe sistemas binários, ainda que haja uma diferença expressiva entre estas e as demais no que envolve o fluxo de veículos. Para as zonas residenciais de menor densidade, ZR-1, ZR-2 e ZR-6, além da ZR-7, são poucas as atividades compatíveis. Para as duas primeiras e para a ZR-7, os únicos casos em que a operação de uma empresa pode ocorrer independentemente da hierarquia viária são aqueles enquadrados como SP-1[12] na Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, que são os serviços SP-2 ou alguns SL-1 exercidos de forma autônoma e individual ocupando no máximo 20% da área construída da própria residência do profissional, conforme Alínea a do Art. 8 da Lei Municipal nº 12.236/2015. Para a ZR-3, quase todas as atividades permitidas sem vinculação à hierarquia viária também são SP-1, exceto três CNAEs institucionais locais. Na outra ponta, as zonas residenciais que tem maior permissão de usos não-residenciais são a ZR-4, ZR-5, ZR-8 e a ZR-9. Nestes zoneamentos são contemplados mais da metade dos CNAEs, com atividades comerciais, de serviços e algumas industriais.

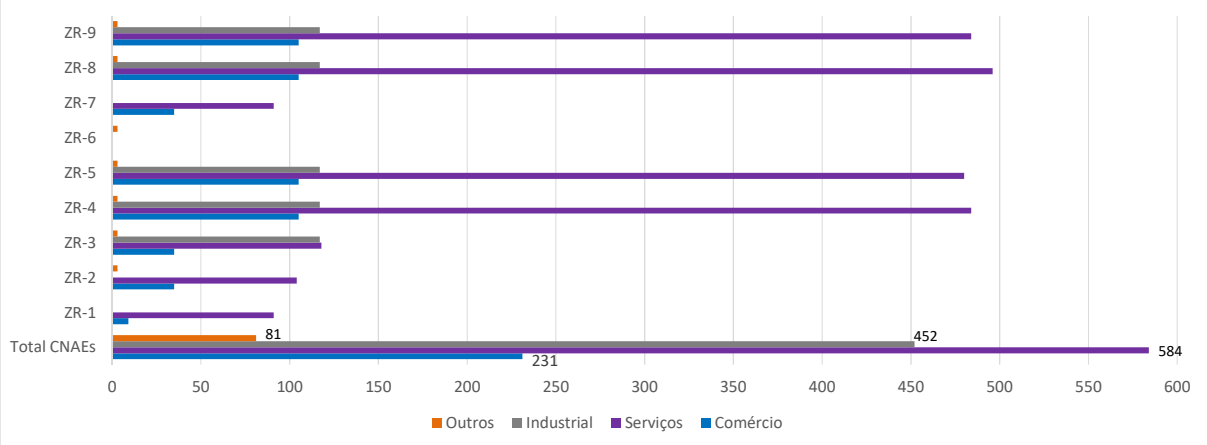
Ocorre, que os dados da figura anterior são apenas parte da caracterização de uma zona residencial como mais ou menos voltada ao uso misto. Além da quantidade de CNAEs com execução possível, outras questões constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo influenciam no nível de liberalidade de uma zona. Situações em que atividades podem ser executadas em apenas parte do lote e na própria residência do empreendedor, apenas em certas hierarquias viárias (e essas podem ser raras no zoneamento) e até mesmo se as permissões de uso não residencial compreendem atividades distintas que costumam ser executadas conjuntamente, são

[12] Os delimitadores envolvidos na caracterização de uma atividade como SP-1, faz com que sejam raros os processos de Certidão Prévia Unificada com pedido de enquadramento das atividades nessa categoria. Dos cerca de 10.000 processos de CPU até o presente momento (15/04/2020), apenas 16 solicitaram a verificação com base em seus parâmetros. Destes, mais da metade compreendendo os CNAEs 6911701 - serviços advocatícios ou 8650003 - atividades de psicologia e psicanálise. Portanto, na prática, não é exagero desconsiderar o SP-1 como categoria de uso liberado para os zoneamentos que a contemplam.

outros elementos importantes nesta questão. Considerando elas, é possível afirmar que apenas as zonas residenciais 4 e 5, são as que tem um caráter prático mais voltado ao uso misto conforme a atual Lei de Uso e ocupação do solo, seja pela quantidade de CNAEs permitidos, pela independência de que eles sejam executados na residência do empreendedor e sem área máxima delimitada[13], por praticamente inexistir necessidade de vinculação a determinadas hierarquias viárias ou pela permissão de execução de atividades distintas que geralmente são conduzidas de forma associada pelas empresas.

Se para a ZR-4 e ZR-5 a quantidade considerável de atividades liberadas é complementada pela praticamente ausência de outros impeditivos, a situação verificada para a ZR-8 e ZR-9 é distinta. Na ZR-8, todos os CNAEs comerciais compatíveis e alguns de serviços requerem que o lote esteja defronte unicamente a vias coletoras B - uma hierarquia baixa, acima apenas das vias locais. Isso faz com que empresas que executem duas atividades relacionadas, uma comercial e outra de serviços, não tenham sua operação liberada em seus lotes na maioria dos casos. Ao contrário das zonas residenciais 1, 2 e 3, em que determinada atividade é permitida ***a partir*** de certas hierarquias viárias e, como manda a lógica, também nas superiores, a liberação de atividades nestas duas zonas, quando dependente de hierarquia viária, não ocorre em vias coletoras A, arteriais e estruturais, que inclusive, seriam mais adequadas ao comércio e serviços por possuírem mais suporte em termos de infraestrutura, mas ***apenas*** em vias coletoras B. Para ZR-9 a situação é ainda mais delicada, pois não há nenhum CNAE que possa ser operado em via que não seja coletora B. Por conta dessas restrições que consideramos que apenas a ZR-4 e a ZR-5 são zonas residenciais mais voltadas ao uso misto. As demais, seja por limitações na quantidade ou tipo de CNAE, ou por outros elementos que inibem a instalação de empresas, são zonas quase exclusivamente residenciais.

Figura 45 - CNAEs permitidos por zoneamento residencial em Londrina – Por tipo de atividade



Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Há uma espécie de correlação entre a densidade habitacional projetada e os usos não-residenciais propostos para os zoneamentos residenciais. Aquelas zonas com projeção de menor densidade têm menos permissões de uso, ao passo que naquelas em que são previstas maiores densidades, geralmente contemplam mais CNAEs compatíveis. A exceção a este quadro é a ZR-7, que mesmo sendo um zoneamento de alta densidade populacional, abarcando porções repletas de grandes edifícios residenciais, possui um nível de permissão intermediário entre a ZR-1 e a ZR-2. Desconsiderando as limitações por hierarquia viária, as zonas residenciais 4, 5, 8 e 9 possuem grandes densidades populacionais estimadas, bem como as maiores permissões de uso dentre os zoneamentos residenciais. Nelas, mais da metade dos CNAEs são

[13] A única limitação desta zona que não envolve as classes de uso não residencial permitidas é a limitação de IND-D a 300m² de área construída, válida para qualquer zona residencial, conforme § 1º do Art. 113 da Lei Municipal nº 12.236/2015.

liberados. Na figura e tabela a seguir apresentamos o quantitativo e a proporção de atividades comerciais, industriais e de serviços compatíveis com cada zoneamento residencial.

Proporcionalmente em relação ao total de CNAEs, as atividades não-residenciais mais permitidas em zonas residenciais são os serviços e as industriais, estas últimas, lembramos, limitadas em 300m² da área construída. Na tabela a seguir apresentamos o resultado individual por zona.

Tabela 3 - Quantidade de CNAEs liberados por zoneamento residencial - Por tipo de atividade.

Atividade	Absoluto									
	Total CNAEs	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZR-4	ZR-5	ZR-6	ZR-7	ZR-8	ZR-9
Comércio	231	9	35	35	105	105	0	35	105	105
Serviços	584	91	104	118	484	481	0	91	496	484
Industrial	452	0	0	117	117	117	0	0	117	117
Outros	81		3	3	3	3	3	0	3	3
Atividade	**%**									
	Total CNAEs	**ZR-1**	**ZR-2**	**ZR-3**	**ZR-4**	**ZR-5**	**ZR-6**	**ZR-7**	**ZR-8**	**ZR-9**
Comércio	15,76	3,90	15,15	15,15	45,45	45,45	0,00	15,15	45,45	45,45
Serviços	39,84	15,58	17,81	20,21	82,88	82,36	0,00	15,58	84,93	82,88
Industrial	38,88	0,00	0,00	25,88	25,88	25,88	0,00	0,00	25,88	25,88
Outros	5,53	0,00	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	0,00	3,70	3,70

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Como aponta a tabela anterior, é semelhante a quantidade de CNAEs comerciais e de serviços permitidos nas zonas residenciais 2, 3 e 7, que são alguns dos zoneamentos mais restritos para atividades não-residenciais. Também existem semelhanças quanto ao tipo de comércio ou serviço liberado, pois nestas zonas, as atividades contempladas se referem principalmente ao comércio local básico (CL-1) e o local ocasional (CL-2), ao passo que os serviços ficam limitados ao serviço profissional (SP-1 ou SP-2). Diferencia a ZR-3, o fato de que nela também pode ser executada a categoria industrial D (IND-D) e algumas outras poucas atividades de serviços e institucionais não contempladas na ZR-2 e na ZR-7. O zoneamento residencial de menor densidade projetada (ZR-6) também é o que conta com as menores permissões de uso, apenas três CNAEs institucionais e somente em vias estruturais e arteriais.

Nos outros zoneamentos residenciais, que possuem alta densidade populacional projetada (ZR-4, ZR-5, ZR-8 e ZR-9), é mais evidente a maior permissão às atividades de serviços do que para as comerciais, cerca de 80% contra pouco menos de 50%. Desconsiderando as situações de liberação junto a determinadas hierarquias viárias, estas quatro zonas também são semelhantes quanto às categorias compatíveis, que se referem ao comércio local básico (CL-1), o local ocasional (CL-2) e o ocasional (CG-1), não sendo compatíveis nenhum tipo de comércio atacadista, independentemente do tipo de produto. Quanto aos serviços, são permitidos aqueles das categorias profissionais (SP-1/SP-2), os pessoais e domiciliares (SL-1), de reparação e conservação (SL-4), os de hotelaria e congêneres (SL-5/SG-3), as igrejas (SL-6) os serviços administrativos, financeiros e empresariais (SG-1), de esportes (SG-5), os estúdios, laboratórios e oficinas técnicas (SG-6), além dos serviços de reparação e conservação em geral (SG-7) e de aluguel e distribuição de bens móveis (SG-8). Também são enquadradas as categorias institucional local (INS-L) e industrial D (IND-D), sendo que as poucas diferenças entre estas quatro zonas se dão apenas em algumas categorias de serviços educacionais ou pessoais e de saúde.

Apresentamos na tabela a seguir, uma síntese das categorias de atividades econômicas liberadas em zonas residenciais para facilitar a visualização por parte de nosso leitor.

Tabela 4 - Atividades e categorias de usos não-residenciais permitidos nas zonas residenciais de Londrina[14].

Atividade	Categoria			Zoneamento								
	Nome	Sigla	CNAEs	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZR-4	ZR-5	ZR-6	ZR-7	ZR-8	ZR-9
Comércio varejista	Comércio Local Básico	CL-1	9									
	Comércio Local Ocasional	CL-2	26									
	Comércio Ocasional	CG-1	70									
	Comércio de materiais em geral	CG-2	2									
	Comércio de produtos perigosos	CG-3	7									
	Comércio de Ferro-velho e sucata	CG-4	0									
Comércio atacadista	Comércio de Produtos Alimentícios	CA-1	24									
	Comércio de Produtos de Pequeno e Médio Porte	CA-2	32									
	Comércio de Produtos de Grande Porte	CA-3	29									
	Comércio de Produtos Perigosos	CA-4	16									
	Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos	CA-5	16									
Serviços	Serviços Profissionais 1	SP-1	91									
	Serviços Profissionais 2	SP-2	88									
	Serviços Pessoais e Domiciliares	SL-1	13									
	Serviços de Educação Curricular	SL-2A	3									
		SL-2B	1									
		SL-2C	3									
	Serviços de Educação Extra-curricular	SL-3	13									
	Serviços de Reparação e Conservação	SL-4	9									
	Serviços próprios de Hotelaria e congêneres	SL-5	0									
	Igrejas e locais de culto	SL-6	1									
	Serviços Administrativos, Financeiros e Empresariais	SG-1	267									
	Serviços Pessoais e de Saúde	SG-2A	46									
		SG-2B	12									
	Serviços de Hotelaria	SG-3	6									
	Serviços de Lazer e de Diversões	SG-4	19									
	Serviços de Esporte	SG-5	2									
	Serviços de Estúdios, Laboratórios e Oficinas Técnicas	SG-6	13									
	Serviços de Reparação e Conservação em Geral	SG-7	8									
	Serviços de Aluguel e de Distribuição de Bens Móveis	SG-8	11									
	Serviços de Guarda de Bens Móveis	SG-9	1									
	Serviços de Oficina	SG-10	21									
	Serviços de Manutenção de Frotas e Garagens de Empresas de Transportes	SE-1	28									
	Serviços de Armazenagens e de Depósitos	SE-2	17									
	Serviços de Motéis e Estabelecimentos congêneres	SE-3	2									
Indústrias	Indústria A	IND-A	82									
	Indústria B	IND-B	77									
	Indústria C	IND-C	176									
	Indústria D	IND-D	117									
Institucional	Institucional Local	INS-L	3									
	Institucional Geral	INS-G	56									
	Institucional Especial	INS-E	16									
Outros	Preservação e Controle Urbanístico	PCU	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sem categoria	-	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CNAEs sem marcação		3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		1373/1348		100	142	273	709	706	3	126	721	709

Atividade permitida no zoneamento

Atividade permitida no zoneamento com vinculação a determinadas hierarquias viárias

Atividade não permitida no zoneamento

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Este é o panorama geral das atuais zonas residenciais em Londrina, considerando os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal nº 12.236/2015 e os da Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, a seguir apresentamos um comparativo entre as leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015.

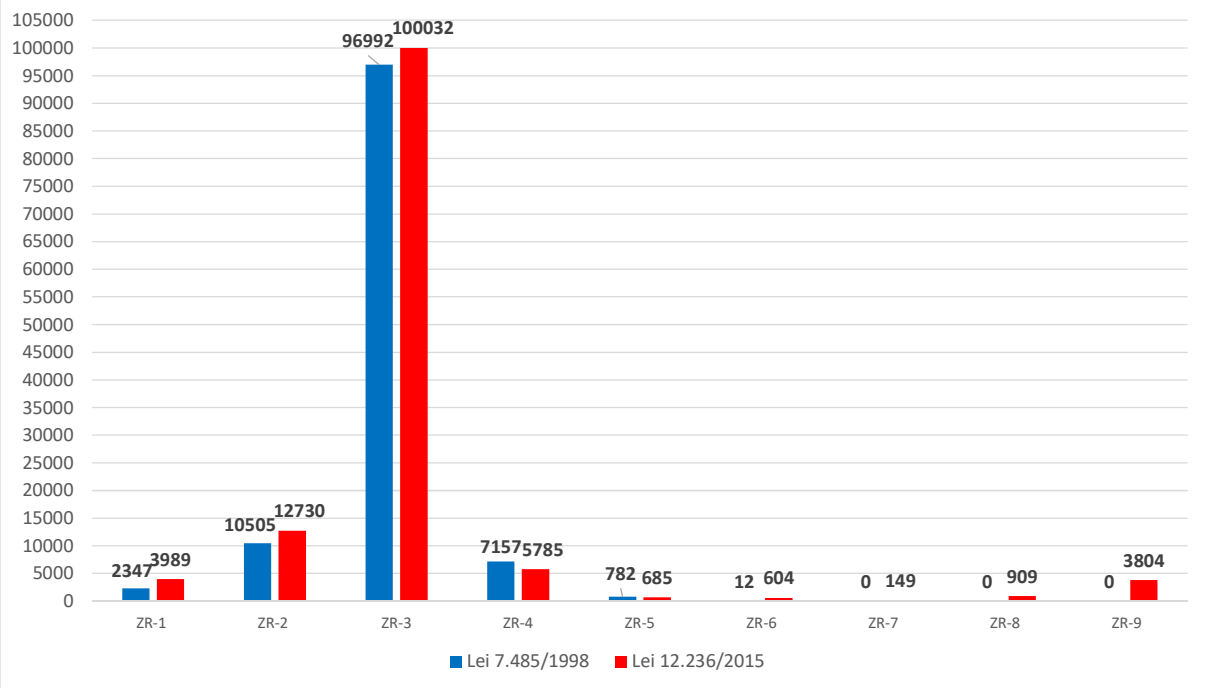
[14] Ao longo do texto, nas tabelas de atividades e categorias de usos não-residenciais permitidas nas atuais zonas de Londrina (Lei Municipal nº 7.485/1998) apontamos a existência de existência de 452 CNAEs IND (A, B, C e D), nas tabelas de categorias de usos não-residenciais da Lei Municipal nº 7.485/1998 constam 456 atividades IND (1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5), pois há quatro atividades hoje enquadradas como PCU que continham classificação de risco industrial pela LUOS anterior, sendo então entendidas como industriais.

1.1.1. Comparativo das zonas residenciais das Leis Municipais 7.485/1998 e 12.236/2015

Com a revisão das leis complementares do plano diretor é esperado que as propostas para os próximos anos de vigência da nova legislação levem em consideração a realidade prévia historicamente constituída e, com isso, também o conjunto de leis anteriores que permearam a produção do espaço até então. Desta maneira, para que possamos elaborar uma legislação mais fiel à realidade e à Lei Geral do Plano Diretor, faz-se necessário um levantamento dos principais dados e características dos zoneamentos residenciais da Lei Municipal nº 7.485/1998 para uma comparação com o quadro atualmente existente.

A primeira diferença entre ambas as leis UOS é em relação à quantidade de zonas residenciais. Se na Lei Municipal nº 7.485/1998 eram seis, na atual este número passou para nove. Alguns dos principais fatores caracterizadores das zonas existentes nesta legislação foram mantidos enquanto outros foram alterados. Das permanências, destacamos o elemento densidade demográfica, continuando o ZR-1 e ZR-2 como os de mais baixa densidade, o ZR-3 voltado à baixa/média densidade e os zoneamentos residenciais 4 e 5 para alta densidade[15]. Os zoneamentos residenciais 7, 8 e 9 acrescidos pela Lei Municipal nº 12.236/2015 tem altas densidades populacionais projetadas e, com exceção do primeiro, uma intenção de privilegiar usos mistos. Como este já era o principal diferenciador das zonas residenciais, conforme Art. 12 da Lei Municipal nº 7.485/1998 e não foi alterado, já fica identificado a possibilidade de comparação do conteúdo definidor das zonas residenciais anteriores e suas correspondentes atuais. Na figura a seguir apresentamos a variação da quantidade dos lotes de cada zoneamento residencial da cidade nas duas últimas leis de uso e ocupação do solo.

Figura 46 - Quantidade de lotes de zoneamentos residenciais das leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015.



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Com o passar dos anos, espera-se um acréscimo quantitativo dos lotes em decorrência de novos parcelamentos de solo e/ou de subdivisões em áreas já loteadas, entretanto, os dados da figura anterior permitem observar um aumento da quantidade de lotes das zonas residenciais

[15] Apesar da ZR-6 constar no texto da Lei Municipal nº 7.485/1998 como zona de baixa densidade com algumas normas a serem seguidas, não existe nenhum perímetro definido para este zoneamento. Na Tabela de Atributos do SIGLON, os 12 lotes que possuíam este zoneamento pela Lei Municipal nº 7.485/1998 são os de chácaras da Estância Delaville. Atualmente a zona residencial 6 possui uma maior quantidade de lotes, mas continua compreendendo terrenos em situação semelhante.

de menor densidade e uma diminuição nas zonas que anteriormente eram as únicas projetadas para maiores densidades populacionais. No que envolve a ZR-1, seu crescimento foi puxado pela atribuição deste zoneamento em lotes de condomínios fechados da porção sudoeste da cidade e outros ainda não parcelados das proximidades. Para a ZR-2, também identificamos a transformação de áreas de outros zoneamentos para a atual LUOS, a exemplo do verificado para o Alphaville I (era ZC-3), alguns lotes da Vila Brasil e Vila Larsen (eram ZR-4) e a porção oeste do Jardim Shangri-lá A (era ZR-1). Para a ZR-3, também houve um aumento da quantidade de lotes, explicada em grande medida pela retroação de zoneamento de lotes que anteriormente possuíam ZC de eixo sobreposto, como apontado no Subcapítulo 1.4, mas também pela ocorrência de novos parcelamentos de solo em áreas com este zoneamento.

Para os antigos zoneamentos de alta densidade, verificamos uma situação oposta. Praticamente todos os lotes de ZR-4 encontram-se parcelados para fins urbanos e todos os da ZR-5 estão nesta situação. Mesmo que por isso fosse esperada uma estabilidade na quantidade de suas datas, os dados da figura anterior apontam uma queda expressiva em relação à LUOS anterior. Na ZR-4, houve a perda em áreas que hoje se encontram como ZR-2 (Vila Brasil, Vila Larsen e oeste do Jardim Shangri-lá A), outras passaram a ser ZR-8 (na parte Leste do Jardim Shangri-lá A) e também em alguns pontos mais distantes do centro da cidade, sobretudo das zonas oeste e norte, geralmente transformados em ZR-3. Para a ZR-5, zona residencial com menor quantidade de datas dentre aquelas com usos mais urbanos, houve uma perda de lotes na parte leste do Jardim Shangri-lá A, transformados em ZR-8.

Nos casos de alteração de ZR-4 e ZR-5 para ZR-8, houve, na prática, a troca de um zoneamento residencial de alta densidade por outro, sendo que a verticalização era e é permitida em ambos. A principal alteração se deu quanto aos usos não-residenciais, sendo que a ZR-4 e a ZR-5 continuaram tendo um caráter mais voltado ao uso misto, como explicado adiante, ao passo que a ZR-8 apesar de na teoria também parecer incentivá-los, na prática acaba por inibi-los pelas restrições impostas pela necessidade de vinculação a certa hierarquia viária. Quanto aos parâmetros construtivos e de datas para a construção de edifícios residenciais e usos não residenciais, a ZR-8 e a ZR-9 demandam terrenos maiores em relação à ZR-4 e ZR-5, além de possuir menor coeficiente de aproveitamento em comparação à ZR-5.

Quanto aos usos não residenciais, é possível observar duas mudanças principais na transição das leis de uso e ocupação do solo. A primeira e da qual decorre a segunda é que as permissões de uso passaram a não mais se fundamentar simplesmente conforme o tipo de atividade (comercial, industrial ou de serviços), mas de acordo com categorias nas quais cada código de atividade econômica passou a ser classificado conforme as suas características. Um resultado positivo é a possibilidade de averiguação da compatibilidade de cada atividade individual com as propostas de cada zona. Enquanto na Lei Municipal nº 7.485/1998, os usos não residenciais distinguiam-se em apoio residencial, considerado em seu § IIº do Art. 8º, como creches, postos e saúde e congêneres; comércio e serviços, não especificados se eram varejistas e atacadistas e; industriais, que por sua vez eram diferenciados em cinco categorias no Anexo IV da referida lei conforme o risco ambiental dos processos operacionais (1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5), na atual Lei de Uso e ocupação do solo, a Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, define basicamente seis conjuntos de atividade nos quais há 44 categorias de uso. Nesta parte do trabalho não entraremos no mérito da necessidade dessa quantidade de categorias de uso e nem de quais CNAEs foram agrupados em cada uma.

Essa nova classificação proporcionou a segunda grande mudança quanto aos usos não-residenciais. Se anteriormente uma zona possuía permissões comerciais e de serviços, significava que nela poderia ser executada qualquer atividade destes ramos[16], tanto aquelas de baixo impacto e mais voltadas à demandas das proximidades, como a de padaria e confeitaria com predominância de revenda (CNAE 4721102), mas também outras operações que

[16] Algumas operações como igrejas, hospitais, clínicas veterinárias, cemitérios, dentre outras, contam com parâmetros específicos nas leis de uso e ocupação, requisitando critérios que vão além do zoneamento e hierarquia viária. Para consultá-las, indicamos o Capítulo 5.

demandam tráfego de veículos pesados, se projetam a consumidores distantes e que podem trazer risco à saúde e ao meio ambiente, como o comercio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo (4683400).

Tabela 5 - Categorias de atividades permitidas por zoneamento residencial em Londrina na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998[17][18]

Categoria				Zoneamento								
Atividade		Sigla	CNAEs	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZR-4	ZR-5	ZR-6	ZR-7	ZR-8	ZR-9
Apoio residencial		AR	-							-	-	-
Comércio		C	231							-	-	-
Serviços		S	661							-	-	-
Indústria	Indústrias virtualmente sem risco ambiental	IND 1.1	324							-	-	-
	Indústrias de risco ambiental leve	IND 1.2	81							-	-	-
	Indústrias de risco ambiental moderado	IND 1.3	23							-	-	-
	Indústrias de risco ambiental alto	IND 1.4	17							-	-	-
	Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas	IND 1.5	11							-	-	-
Total		1348		-	-	1216	1216	1216	892	-	-	-
	Atividade permitida no zoneamento											
	Atividade permitida no zoneamento em até 15% da área do lote (Conforme § 4º do Art. 15 da Lei Municipal 7.485/1998)											
	Atividade não permitida no zoneamento											

Fonte: Lei Municipal nº 7.485/1998 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

A tabela anterior ilustra a praticamente inexistência de segmentação das diferentes atividades por categorias. Por isso, quando a categoria de atividade comercial era permitida em determinado zoneamento, consequentemente, todas as práticas comerciais eram liberadas. Em relação aos CNAEs industriais, ainda que houvesse uma diferenciação conforme o nível de risco ambiental estimado, 71,05% das atividades eram classificadas no mais baixo nível. Por último, um elemento hoje extinto era a categoria de *"apoio residencial",* definida conforme § 2º do Art. 2 da Lei Municipal nº 7.485/1998, como as operações de creches, postos de saúde e congêneres. Por não haver detalhamento de quais seriam os códigos dessas atividades e especialmente dos congêneres, optamos por não apontar quantitativo de CNAEs desta categoria na tabela anterior.

Tratando dos zoneamentos específicos, por mais que na atual LUOS a ZR-1 e a ZR-2 tenham pouquíssimos CNAEs liberados, já houve um acréscimo em relação ao quadro verificado anteriormente, em que nelas só podiam ser operadas atividades de apoio residencial. Entretanto, mesmo considerando os melhores cenários em termos de hierarquia viária, ambas as zonas permanecem essencialmente mono funcionais. Na ZR-3, por sua vez, havia uma grande liberalidade quanto à variedade de operações permitidas, só que conforme o §4º do Art. 15 da Lei Municipal nº 7.485/1998, as atividades não residenciais deveriam ser limitadas a 15% da área de seus lotes. Outro item especialmente importante para os lotes de ZR-3 da LUOS anterior é que ao longo de sua vigência, mais de 8.000 de seus lotes tiveram zoneamento comercial de eixo sobreposto, que neles ampliaram as possibilidades de uso por atividades não-residenciais, sendo transformados usualmente em ZC-6. No Subcapítulo 2.7, apresentamos uma análise mais detalhada desta situação.

Os zoneamentos residenciais 4 e 5 já tinham maiores permissões de execução de atividades econômicas e como não havia diferenciação interna entre as atividades comerciais e de serviços, todos os CNAEs neles compreendidos eram considerados como liberados. Na atual LUOS, em que houve uma desagregação das atividades em diferentes classes, foi possível perceber que houve a manutenção do caráter multifuncional destas zonas, entretanto, com menos permissões do que anteriormente, havendo uma queda de praticamente 40% dos CNAEs liberados, especialmente quanto às operações comerciais.

[17] Consideramos a tabela de CNAEs com os dados da Portaria Conjunta IPPUL/SMF/SMOP mais atualizada, sendo que ao longo do tempo foram feitas alterações das classificações pelo próprio IBGE, com a inclusão de novos códigos e a eliminação de outros. Também existem códigos exclusivos do Município de Londrina, portanto, trazemos uma aproximação com o total de CNAEs atuais, que como frisado ao longo do texto, se referem à totalidade das atividades comerciais, industriais e de serviços existentes

Se por um lado, o maior detalhamento da Lei Municipal nº 12.236/2015 e da Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, foi positivo ao permitir análises mais precisas de cada atividade e por trazer mais objetividade às permissões de uso, faz-se necessário também um esforço mais complexo no sentido de verificar como se equilibram os impactos dos usos permitidos ou restritos face às diferentes zonas residenciais. Esta análise precisa ir além do quantitativo e das categorias de CNAEs, devendo a revisão da atual Lei de Uso e ocupação do solo, se preocupar também com análises pontuais de cada atividade individual.

Ressaltamos que os parâmetros da Lei Municipal nº 7.485/1998 não são uma questão superada na verificação da existência ou não de óbices para a instalação de empreendimentos empresariais no Município de Londrina. No mesmo ano em que entrou em vigência a Lei Municipal nº 12.236/2015, houve alterações na redação de seu Art. 271, instituídas pela Lei Municipal 12.308/2015, passando os seus § 1º e 2º a vigorar da seguinte maneira:

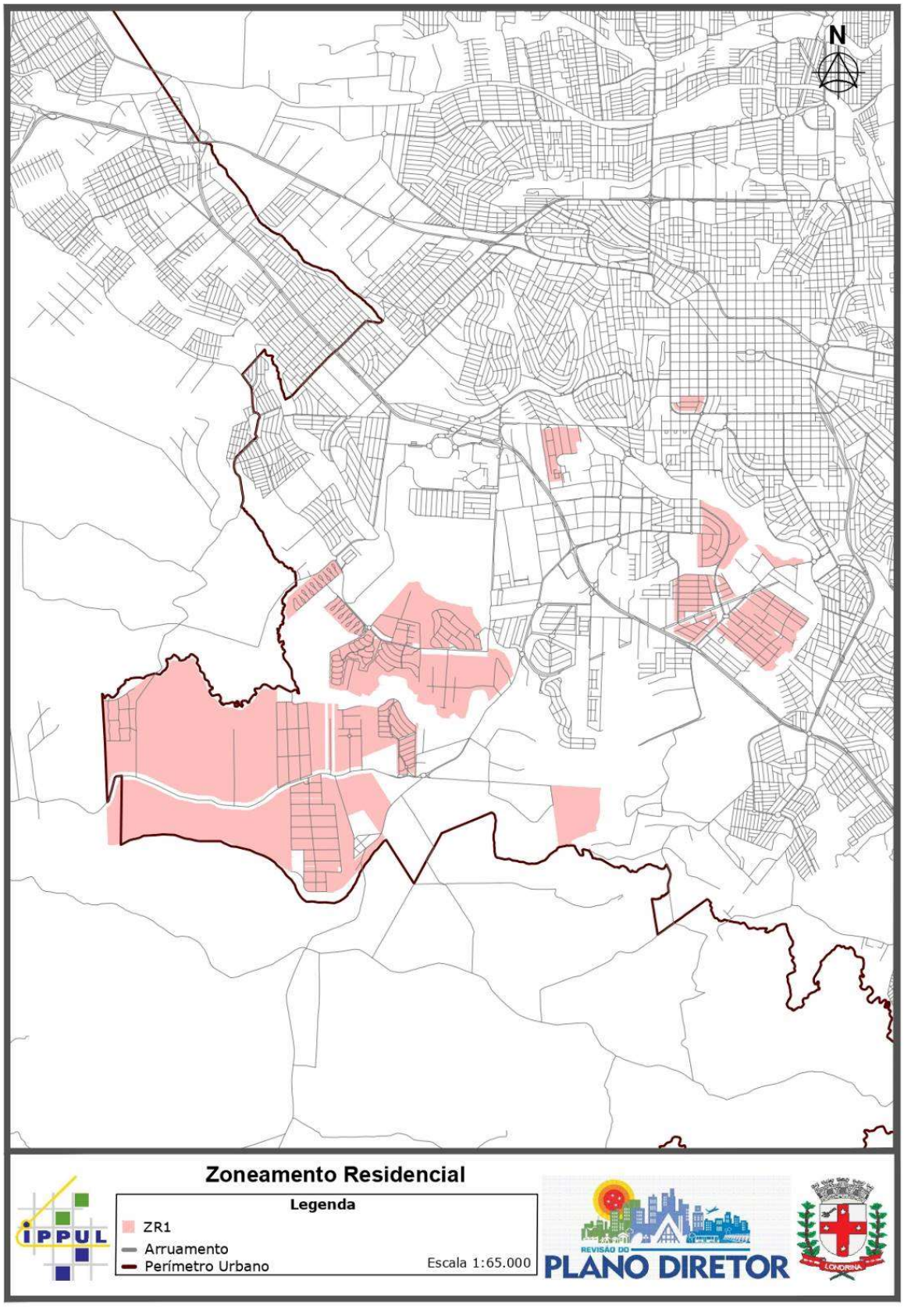
> § 1º Os empreendimentos e imóveis com alvarás de construção ou funcionamento requeridos ou expedidos com base na Lei nº 7.485/1998, poderão ter suas licenças expedidas ou renovadas pelos órgãos competentes nos termos da referida Lei nº 7.485/1998.
> § 2º Para fins do disposto no § 1º deste artigo, entendem-se como requeridos os processos, certidões, pedidos de análise de viabilidade e de estudo de impacto de vizinhança protocolados até a entrada em vigência desta Lei, desde que estes não tenham seu prazo de validade expirado na data do protocolo do requerimento.

Em termos práticos, isso significa que para os imóveis que se enquadrarem nos dispostos acima, a análise da permissão de instalação de um empreendimento pode levar em consideração dois parâmetros distintos, independentemente de ter havido alguma mudança de zoneamento e parâmetros do lote na nova LUOS. Como mostrado ao longo do presente capítulo, em muitos casos existem diferenças substanciais entre as duas legislações e se considerarmos que a atual lei de uso e ocupação do solo possui as propostas mais atuais (e, por isso, supostamente mais adequadas), parece incoerente que a instalação de empreendimentos prospectada em sua vigência adote parâmetros de uma lei anterior, produzida sobre uma Londrina de mais de duas décadas atrás. Isso também a enfraquece, colocando entrelinhas que os parâmetros nela estabelecidos estão em desacordo com a realidade e as necessidades da cidade e de sua população. Reconhecendo esta problemática, mas ao longo deste diagnóstico aprofundaremos o debate sobre esta questão, demonstrando a importante função que a retroação aos parâmetros da Lei 7.485/1998 possuem face aos parâmetros equivocados da atual Lei de Uso e ocupação do solo.

A seguir, apresentamos um quadro mais detalhado sobre cada zona residencial da cidade, focando em seus diferentes parâmetros de uso, ocupação, bem como os construtivos, sempre que necessário dialogando com a Lei de Uso e ocupação do solo anterior.

1.1.2. Zona Residencial 1 (ZR-1)

Figura 47 - Localização delimitação da Zona Residencial 1 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Residencial 1 (ZR-1) está localizada predominantemente no sudoeste do perímetro urbano, abrangendo áreas com diferentes características quanto à infraestrutura urbana instalada. Dela fazem parte áreas não loteadas e condomínios fechados distantes da malha urbana constituída, a exemplo daqueles lotes localizados ao longo da Estrada Alcides Turini, mas também bairros consolidados e próximos ao centro da cidade, como o Jardim Bela Suíça, o Parque Tucanos, o Loteamento Colina Verde e o Jardim Canadá.

Conforme Art. 15 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 1 (ZR-1) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
III. Nas Vias Estruturais, Arteriais e Coletoras A: Comércio (CL-1), Serviço (SP-2); e
IV. Serviço (SP-1).

Trata-se de uma zona predominantemente mono funcional, basicamente restrita ao uso residencial unifamiliar ou multifamiliar em condomínios fechados. Seus parâmetros urbanísticos de data mínima, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento inibem o adensamento populacional nesta zona, visto que para as tipologias residenciais unifamiliar e multifamiliar horizontal isolada ou até mesmo para os poucos usos não-residenciais permitidos, há demanda de que seus lotes tenham no mínimo 500m², com taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento básico e máximo de apenas 1 inteiro. Não é permitida a subdivisão de lotes para a construção de casas geminadas (residencial agrupada) e nem de edifícios residenciais (residencial multifamiliar vertical). Estes usos fazem com que esta seja a zona residencial de menor densidade populacional estimada, com exceção da ZR-6 que é voltada a chácaras de lazer.

O uso comercial e de serviços somente é permitido nas vias de maior hierarquia, raras nesta zona e, mesmo nestes casos, abarcam uma pequena quantidade de atividades (111 CNAEs do total de 1.348 urbanos), apenas comércio/serviços local e serviços profissionais. A única permissão não residencial que abrange toda a zona é o de serviço autônomo (SP-1), definido na Alínea a do Parágrafo 1º do Art. 8ª da Lei Municipal nº 12.236/2015, como aquele exercido na própria residência do profissional em até 20% da área construída. Contando com 3.982 lotes na cidade, identificamos 64 óbices em seus processos de Certidão Prévia Unificada (CPU).

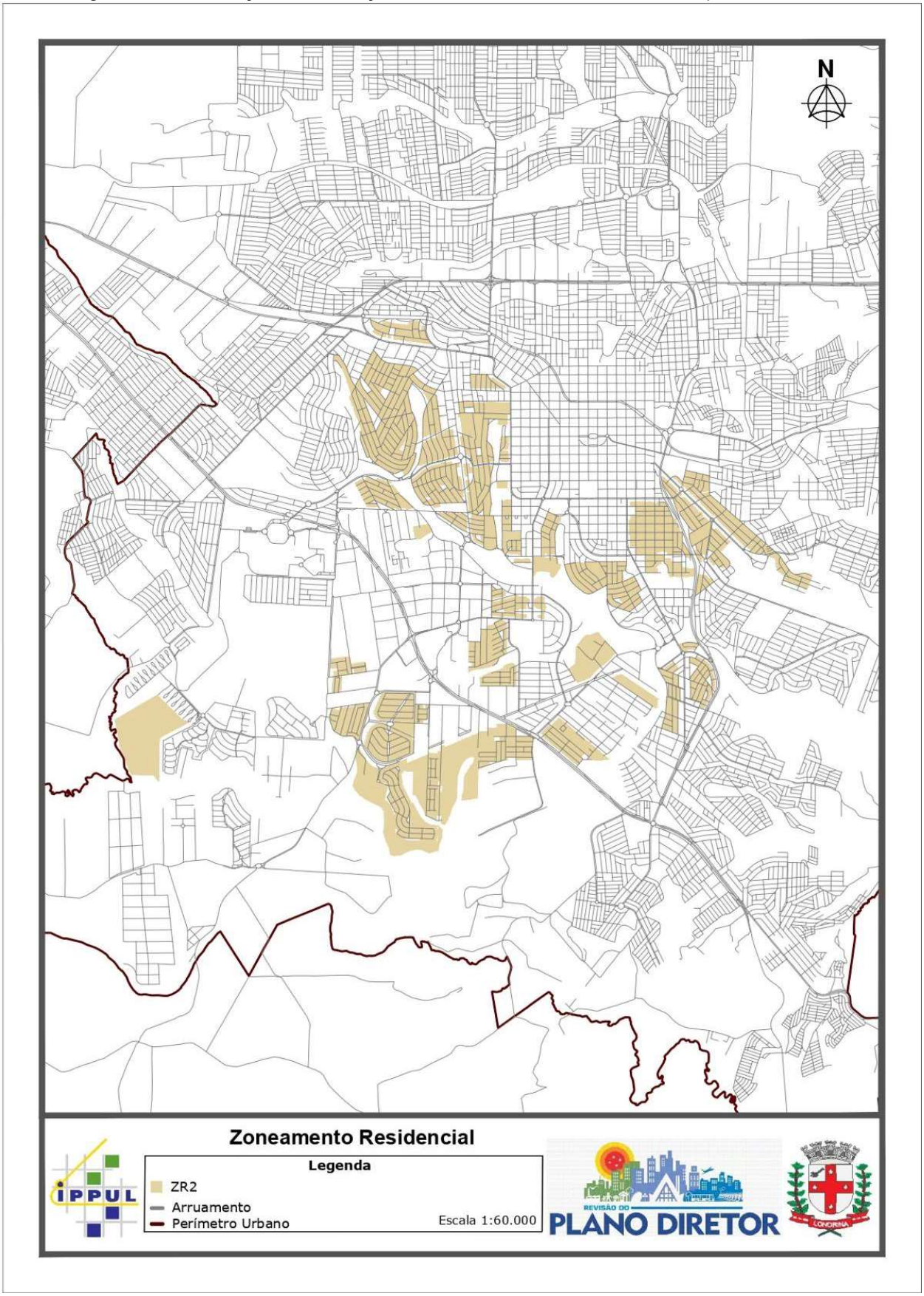
Dos CNAEs com mais óbices nos processos de Certidão Prévia Unificada da zona residencial 1, grande parte são de comércio e serviços de reduzida abrangência espacial, a exemplo de 9602501 - cabeleireiros, manicure e pedicure 5611201 - restaurantes e similares e 9313100 - atividades de condicionamento físico; atividades de escritório administrativo, como 8219999 - preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente e 8211300 - serviços combinados de escritório e apoio e; também serviços de atendimento médico ou voltado ao repouso de idosos, nos CNAEs 8630503 - atividade médica ambulatorial restrita a consultas e 8711501 - clínicas e residências geriátricas.

Na Lei Municipal nº 7.485/1998, o zoneamento residencial 1 abrangia parcelas de ocupação mais consolidada, a exemplo do Jardim Bela Suíça, o Parque Tucanos, o Residencial Colina Verde e alguns condomínios residenciais horizontais mais antigos da zona sul. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, verificamos a inclusão de áreas neste zoneamento em novos condomínios residenciais ou de lotes que ainda não passaram pelo processo de parcelamento para fins urbanos, notadamente na porção sudoeste da cidade, caracterizando uma extensão que se deu para áreas próximas ou contíguas às suas antigas parcelas. Houve uma única área que deixou de ser ZR-1, no oeste do Jardim Shangri-lá A, que com a Lei Municipal nº 12.236/2015 passou a ser ZR-2.

Em relação aos usos, a zona residencial 1 continua caracterizada pela baixa densidade populacional, pelo privilégio à tipologia residencial unifamiliar e pelas restrições ao uso não residencial, contextualizando uma permanência do conteúdo básico desta zona entre as duas legislações. Destacamos que este é um dos poucos casos em que houve uma ampliação dos usos não-residenciais com base na Lei Municipal nº 12.236/2015, já que anteriormente eram possíveis apenas os usos residencial e de apoio residencial e na lei vigente, são permitidos comércio/serviço local e serviços profissionais, ainda que seja requisitada vinculação à hierarquia viária.

1.1.3. Zona Residencial 2 (ZR-2)

Figura 48 - Localização e delimitação da Zona Residencial 2 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Residencial 2 (ZR-2) compreende em sua maioria bairros de ocupação consolidada localizados nas porções central (Vila Brasil e Jardim Petrópolis), oeste (Jardim Quebec, Jardim Universitário, Jardim San Remo), além de condomínios fechados no sudoeste da cidade (Alphaville, Alphaville 2 e Santana Residence), abarcando excepcionalmente áreas não loteadas localizadas predominantemente na região sul. Com exceção deste último caso, seus lotes são comumente dotados de bom acesso à infraestrutura.

Conforme Art. 18 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 2 (ZR-2) são:

Residencial Unifamiliar (RU);
Residencial Agrupada (RA);
Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
Nas Vias Estruturais, Arteriais, Arteriais projetadas e Vias Coletoras A: Comércio (CL-1 e CL-2), e Serviço (SP-2, SL-1, SL-2A), e Institucional (INS-L); e
Serviço SP-1.

Trata-se de zona predominantemente residencial, que permite diversas tipologias deste uso, inclusive a subdivisão de datas, a sobreposição de residências, as vilas e os condomínios fechados. Neste zoneamento não é liberada a construção de edifícios residenciais, mas mesmo que os parâmetros urbanísticos não possibilitem a verticalização, o tamanho mínimo de data de 360m², a admissão da subdivisão de datas e a sobreposição de residências, permite maior adensamento que na ZR-1. Entretanto, vale ressaltar que esta é uma zona que ainda possui data mínima relativamente grande, além de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento mais baixos comparado à zona residencial 3.

A zona residencial 2 também é bastante restritiva quanto os usos não-residenciais, contemplando apenas aqueles que sejam de atendimento da demanda local, alguns serviços profissionais e outros institucionais. Embora haja mais permissões do que para a ZR-1 (157 contra 111), elas requerem que o lote esteja defronte a hierarquia viária igual ou superior a Coletora A, com exceção dos serviços SP-1. Sendo poucas as vias deste zoneamento com tais hierarquias, em termos reais, trata-se de uma zona com proposta quase tão mono funcional quanto a ZR-1.

Nos processos de Certidão Prévia Unificada, algumas atividades tiveram maior repetição na quantidade de óbices, como os CNAEs 4751201 e 4781400, referentes, na devida ordem, ao comércio varejista de equipamentos e suprimentos de informática e de artigos do vestuário e acessórios. Também verificamos muitas repetições nos serviços de alimentação (5611201, 5611203, 5620104), quanto a restaurantes e similares, lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares e fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar; nos serviços jurídicos ou administrativos, com os CNAEs 6911701 e 8211300, de serviços advocatícios e de escritório e apoio administrativo. Por último, destacamos que nos lotes desta zona houve um interesse além do comum na execução de serviços de saúde e de estética pessoal, contemplando os CNAEs 8630503, 8630504, 8650003, 8650004, 9602501 e 9602502, pertencentes a consultórios médicos, odontológicos, clínicas de psicologia, psicanálise e fisioterapia e salões de cabeleireiros.

Com a última revisão da lei de uso e ocupação do solo ocorreu uma série de alterações nos perímetros com zoneamento residencial 2. Identificamos áreas que passaram a ter este zoneamento, como o Alphaville I (era ZC-3), alguns lotes da Vila Brasil e Vila Larsen (eram ZR-4), a porção oeste do Jardim Shangri-lá A (era ZR-1), além de algumas áreas não parceladas próximas aos condomínios residenciais da zona sul que tinham zoneamento comercial 3 e foram passadas para ZR-2. Tratam-se, principalmente de áreas com ocupação residencial já consolidada no momento da última revisão do plano diretor.

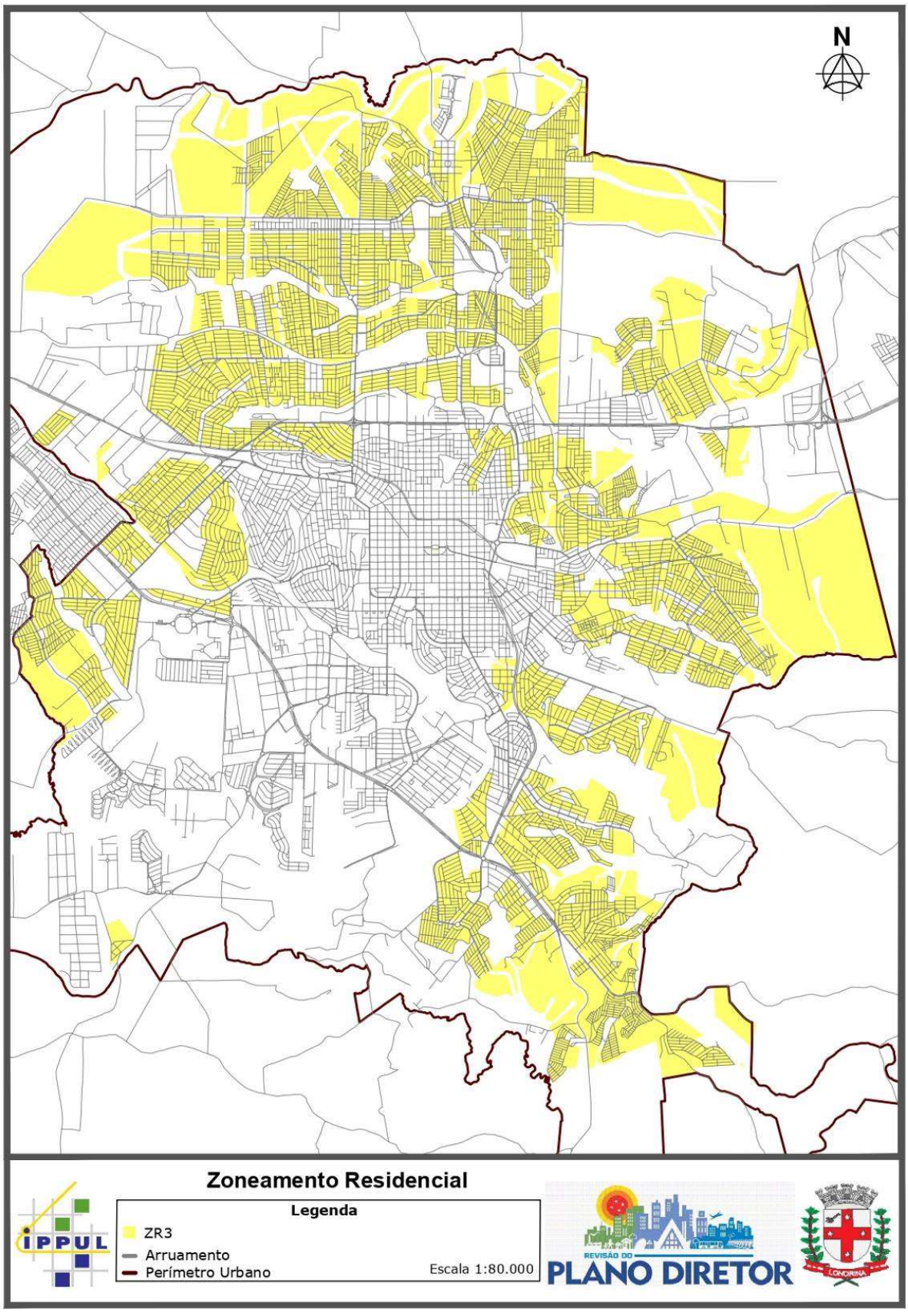
Por outro lado, várias foram as áreas que deixaram de ser ZR-2, tornando-se, na maior parte dos casos ZR-8, como o polígono compreendido pelas Ruas Ibiporã, Fernando de Noronha e Ponta Grossa, o Portal de Versalhes 1 (outro lote vizinho a este foi transformado em ZR-4), alguns lotes a oeste do IAPAR e a área da Gleba Fazenda Palhano compreendida entre a

Rodovia Celso Garcia Cid, Rua Takabumi Murata e Rua Constantino Pialarissi, que abarca na maior parte dos casos lotes ainda não parcelados para fins urbanos. Nestes casos, verifica-se uma intenção de estimular novas ocupações de maior densidade populacional, especialmente por que o ZR-8 permite a construção de edifícios. Ressaltamos que embora haja maior permissão de uso não residencial na atual ZR-8 face à antiga ZR-2, que contempla apenas usos residencial e de apoio residencial, na prática, o zoneamento residencial 8 possui uma série de restrições para usos comercial e de serviços (ver Subcapítulo 1.9). Poucos foram os lotes anteriormente ZR-2 que tiveram alterações de zoneamento que de fato acrescentaram possíveis atividades econômicas, alguns no Jardim Guanabara, transformados em ZC-6 e outros no Jardim Igapó, defronte a Rua Albânia e a Avenida Portugal, recebendo ZC-6/ZC-5.

Mesmo com essas alterações, destacamos que grande parte das áreas manteve este zoneamento, como o Jardim Champagnat, o Jardim Quebec e o Parque Universidade. Para estas, houve maior permissão de usos não residenciais, já que outrora eram liberados apenas os usos residencial e de apoio residencial, passando a permitir também o comércio/serviço local e os serviços profissionais. Chama a atenção que muitas das áreas que permaneceram como ZR-2 ou receberam este zoneamento, caracterizado pela baixa densidade populacional e por ter uso praticamente mono funcional residencial, são adjacentes ou pertencentes ao centro da cidade, como o Jardim Quebec, a Vila Brasil, a Vila Larsen e o Jardim Santos Dumont. Por conta da proximidade destes três últimos bairros e de outros de suas redondezas com o Aeroporto Governador José Richa, em vista do qual há um cone de voo estipulado pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA), justifica-se neles a adoção de um zoneamento com menores potenciais de verticalização. Mesmo que parte destes três bairros não façam parte do zoneamento especial aeroportuário (ZE-1.1), a restrição do cone de voo implica limitações neste sentido para grande parte daquela área, motivando a escolha por um zoneamento residencial de baixa densidade. Ainda assim, embora a limitação de edificações mais altas faça sentido nesta localização, as restrições aos usos não-residenciais próprias à ZR-2 não são adequadas. A adoção do zoneamento comercial 6, para o qual se estima baixa densidade demográfica e mais amplas permissões de atividades econômicas, teria suprido a vocação destes imóveis localizados junto ao centro principal da cidade, lá possibilitando usos mais mistos.

1.1.4. Zona Residencial 3 (ZR-3)

Figura 49 - Localização e delimitação da Zona Residencial 3 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Residencial 3 (ZR-3) é a que possui maior dispersão espacial no perímetro urbano do Distrito Sede de Londrina[19], sendo o predominante em todas as regiões da cidade, com exceção da região central, estando especialmente presente em porções periféricas da cidade, a exemplo do Jardim União da Vitória (Zona Sul), do Jardim Olímpico (Zona Oeste), do Conjunto Habitacional Arthur Thomas (Zona Leste) e do Residencial Vista Bela (Zona Norte). Destacamos que este zoneamento também compõe grande medida dos lotes que ainda não passaram pelo processo de parcelamento de solo para fins urbanos.

Conforme Art. 27 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 3 (ZR-3) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Agrupada (RA);
III. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
IV. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
VII. Nas vias Estruturais, Arteriais e Coletoras A, com largura mínima de 18,00m (dezoito metros): Residencial Multifamiliar Vertical (RMV); Comércio (CL-I, CL-2), Serviço (SP-2, SL-I, SL-2A, SL-3, SL-6), Indústria (IND-D), Institucional (INS-L);
VIII. Nas vias coletoras B, com largura de 15,00m (quinze metros): Comércio (CL-1 e CL-2) e Serviço (SP-2, SL-1, SL-2A); e
IX. Serviço (SP-1) e Institucional (INS-L).

Os usos permitidos na Zona Residencial 3 evidenciam uma destinação que privilegia a habitação, especialmente na categoria horizontal, contudo, por conta do menor tamanho de lote mínimo (250m², face 360m² em ZR-2 e 500m² em ZR-1), por permitir a subdivisão das datas e, em casos específicos, também a verticalização, ainda que conforme Art. 36 da Lei Municipal nº 12.236/2015, limitada em térreo mais três pavimentos em lotes que fazem frente a vias coletoras A, a proposta presente é que este zoneamento residencial tenha maior densidade populacional que os outros dois anteriores. Seus parâmetros construtivos também preveem maiores taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento em comparação aos outros zoneamentos residenciais na maioria das edificações predefinidas.

A leitura dos usos permitidos nesta zona também elucida que a hierarquia e a largura das vias foram elementos importantes na definição das permissões de uso de seus lotes, assim, as construções do tipo multifamiliar vertical, bem como a execução de praticamente quaisquer atividades econômicas nela compatíveis, requerem que os lotes em questão estejam defronte a vias coletoras B, A ou acima destas[20]. Ainda assim, por conta da maioria dos lotes ZR-3 estar defronte a vias locais, as porções destinadas exclusivamente à habitação neste zoneamento acabam sendo preponderantes. Soma-se a isso, o fato de que mesmo para os lotes de ZR-3 voltados a vias coletoras A, arteriais ou estruturais, são poucas as classes de uso permitidas (apenas 273 dos 1.348 CNAEs urbanos), resultando em um zoneamento bastante restrito para o funcionamento de empresas.

Dos 1.741 óbices verificados nos pedidos de Certidão Prévia Unificada[21], 602 (34,57%) foram para lotes que pela Lei Municipal nº 12.236/2015, possuem zoneamento residencial 3. O fato de este ser a zona com a maior quantidade de lotes na cidade (100.081) e a existência de grandes extensões espaciais em que este é o único zoneamento, constituindo grandes distâncias entre suas moradias e áreas com maior permissão de atividades comerciais e de serviços, são prováveis motivadores desta grande quantidade de CPUs solicitadas para seus imóveis.

[19] O zoneamento residencial 3 também é majoritário na área urbana dos distritos rurais de Londrina.
[20] As únicas permissões não-residenciais independente de hierarquia viária são para uso institucional local ou para Serviço SP-1, que conforme Alínea a do § I do Art. 8ª da Lei Municipal nº 12.236/2015, são aqueles "exercidos de forma autônoma e individual, na própria residência do profissional, desde que esta pertença à subcategoria Residencial Unifamiliar (RU), ocupando no máximo 20% (vinte por cento) da área construída".
[21] Considerando todos os processos de CPU encerrados até 27/02/2020 em que o óbice se deu pela impossibilidade de execução da atividade conforme os usos permitidos no zoneamento.

Com a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo não verificamos grandes modificações dos perímetros das áreas de ZR-3 considerando suas porções de ocupação residencial mais antiga, permanecendo como o zoneamento residencial predominante no distrito sede. Em relação aos lotes não parcelados a situação foi diferente, sendo este o zoneamento atribuído para grande parte daquelas áreas incluídas no perímetro urbano de Londrina na Lei Municipal 11.661/2012, a exemplo do verificado na região leste, próximo à divisa com Ibiporã e na zona norte, próximo ao Jardim Flores do Campo e a oeste do Residencial Vista Bela. Outros poucos lotes não parcelados, mas que já faziam parte do perímetro urbano também receberam zoneamento residencial 3. Na contramão, alguns terrenos do Chácaras Sabará e algumas áreas que passaram a ser reconhecidas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) deixaram de ter este zoneamento[22].

Em suma, embora no atual plano diretor tenha havido um movimento de atribuição deste zoneamento a novos lotes incluídos no perímetro urbano, poucas foram as alterações entre zoneamentos residenciais que tenham envolvido a ZR-3, sobretudo em áreas há mais tempo parceladas para fins urbanos. Contudo, deve ser dedicada atenção especial às mudanças de zoneamento comercial-residencial que a envolveram na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo. A mais expressiva, foi a retroação de lotes das vias que haviam passado pela atribuição de zoneamento comercial de eixo sobreposto na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998[23], motivado especialmente por uma mudança de entendimento da ZC-6, que na Lei Municipal 12.236/2016, teve aplicação definida para eixos arteriais e estruturais, conforme Inciso VI do Art. 85, hierarquias estas, raras em áreas com zoneamento residencial 3. Neste processo, os lotes defronte a 110 vias que contavam total ou parcialmente com zoneamento residencial 3 na Lei Municipal nº 7.485/1998 e que nela própria ou por alterações posteriores passaram a ter zoneamento comercial de eixo sobreposto, quase sempre ZC-6, voltaram a pertencer à ZR-3 na atual LUOS, promovendo nestas datas uma intensa diminuição do potencial de usos não-residenciais[24]. Isso restringiu a ampliação de empreendimentos já instalados, tanto na área ocupada por suas operações quanto na inclusão de novas atividades e dificultou a instalação de novas empresas, mesmo que estas buscassem executar atividades que há décadas estavam sendo entendidas como compatíveis com a vizinhança e, consequentemente, liberadas pelo poder público, burocratizando o processo de emissão de alvarás de funcionamento e inibindo investimentos. Também é possível apontar como resultados a subutilização de imóveis e uma ruptura na refuncionalização[25] de vias que paulatinamente vinham deixando de ter usos residenciais enquanto incorporavam cada vez mais a função de abastecimento de suas redondezas.

Não foi em todos os antigos eixos ZC-6 que houve a consolidação de uma centralidade significativa, exercida por meio de uma quantidade e diversidade importante de estabelecimentos comerciais e de serviços, entretanto, uma análise mais criteriosa deveria ter sido adotada na revisão da atual Lei de Uso e ocupação do solo para a escolha daquelas que seriam retroagidas e das que consolidariam zoneamentos mais permissivos. Ao invés do foco na hierarquia viária em termos de infraestrutura, deveria ter sido privilegiado o caráter histórico dos usos consolidados na revisão dos usos possíveis para tais áreas e na definição de quais seriam os lotes disponíveis para o atendimento das demandas comerciais e de serviços das imediações residenciais. Com isso, seriam evitadas situações como a das ruas Serra da Graciosa, Arcindo Sardo, e Etienne Lenoir (zona oeste), Gines Parra, Lindalva da Silva Bassetto e Joaquina de Oliveira Perfeito (zona norte) e Mangaba (zona leste) que tradicionalmente concentram atividades comerciais e de serviços, mas que por ter recebido zoneamento residencial 3, parcial

[22] Embora tenham recebido este zoneamento, na prática, como não foi publicada lei específica regulamentadora, os critérios e parâmetros para as ZEIS permaneceram os mesmos da ZR-3, conforme § 2º do Art. 187 da Lei Municipal nº 12.236/2015.

[23] A retroação a zoneamentos residenciais para lotes de eixos que possuíam zoneamento comercial na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998 é explicada de maneira mais aprofundada no Subcapítulo 2.6, visto que embora sejam predominantes em porções atualmente ZR-3, esta situação não se deu unicamente em lotes deste zoneamento.

[24] A título de comparação, caso fossem mantidos como ZC-6, tais lotes teriam permitidos 830 CNAEs urbanos, contra 273 que são liberados em ZR-3 considerando a melhor das situações.

[25] Em muitos casos, ocorreu uma interrupção em um processo de décadas de refuncionalização. Nas ruas Serra dos Pirineus e Serra da Graciosa, por exemplo, já na Lei Municipal 3.706/1984 os lotes defronte a elas já haviam recebido o zoneamento comercial 4 com vistas à consolidação do abastecimento da zona em que se localizavam, propondo-as atendimento especial às necessidades cotidianas das porções residenciais próximas.

ou integralmente, enfrentam os problemas listados acima no licenciamento de empreendimentos[26].

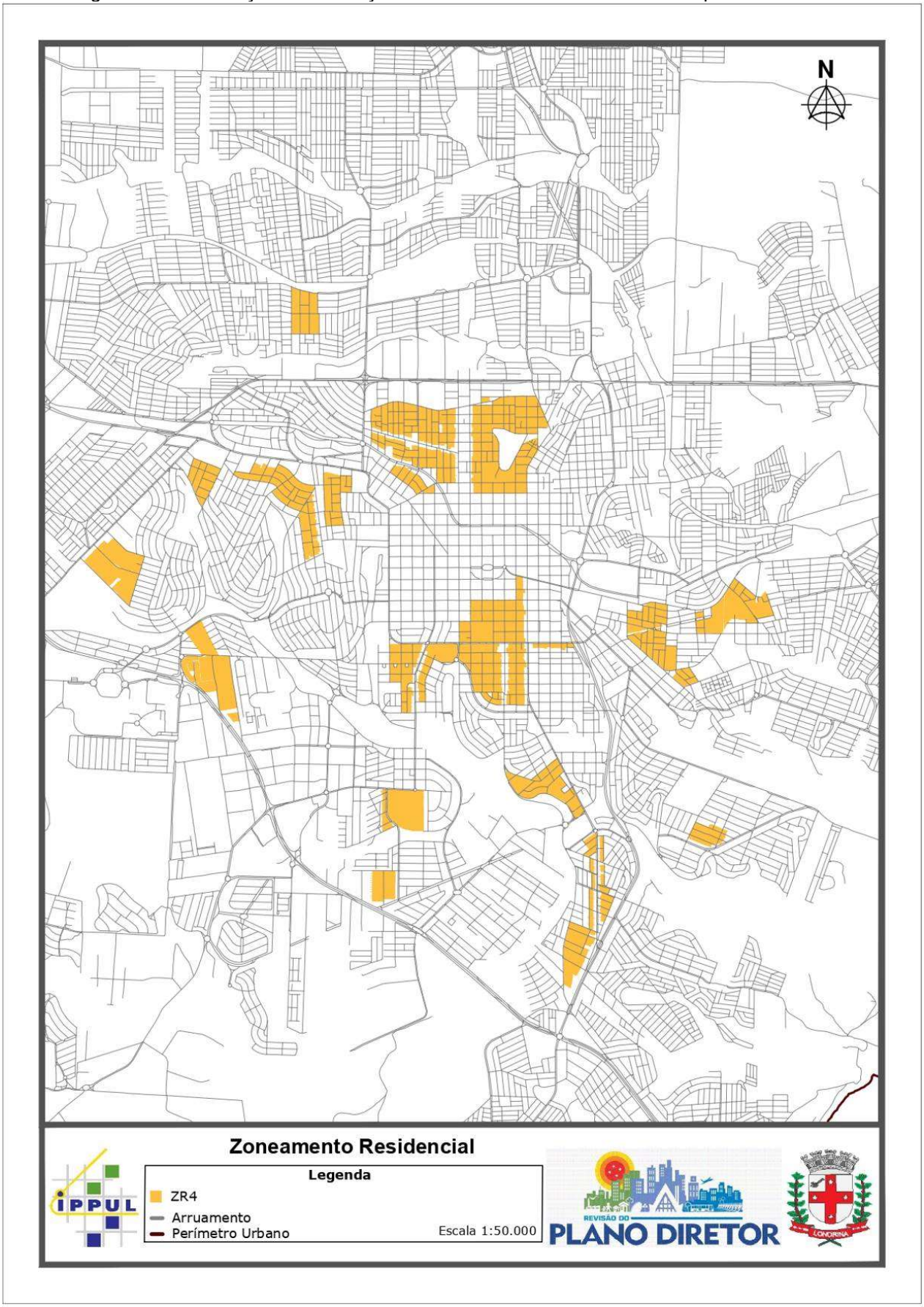
Outro resultado do enfoque na hierarquia viária para a atribuição de zoneamento com maiores permissões não-residenciais é que outros lotes defronte a vias de hierarquias viárias mais altas* passaram a ter zoneamento comercial sem que desempenhassem tais funções tradicionalmente, como nas ruas Oulavo Benato (ZC-6), Pedro Pescado (ZC-4) e do Salto Triplo (ZC-4), além da Avenida Pedro Carrasco Alduan (ZC-4), que são em muitos casos menos utilizadas na busca de bens e serviços que outras vias de menor hierarquia viária.

Além disso, quanto aos usos do solo, todos os usos comerciais e de serviços, além dos industriais virtualmente sem risco ambiental podiam ser operados em ZR-3, desde que não ultrapassassem 15% da área do lote, independentemente da hierarquia viária, conforme § 4º do Art. 15 da Lei Municipal nº 7.485/1998, ao passo que na Lei 12.236/2015, além da análise da atividade ser feita conforme o seu CNAE, a liberação de quase todas elas depende da localização do lote defronte a vias de determinadas hierarquias. Trata-se de outra importante modificação que fortaleceu o caráter residencial desta zona e reduziu as possibilidades dos demais usos, inclusive por parte dos moradores em seus próprios imóveis residenciais.

[26] Houve também uma retroação do zoneamento das sedes dos distritos. Enquanto o Art. 26 da Lei Municipal nº 7.485/1998, definia que as edificações e subdivisões deveriam adotar as normas da então ZC-6, na atual lei de uso e ocupação do solo o zoneamento predominante nestas áreas é o ZR-3.

1.1.5. Zona Residencial 4 (ZR-4)

Figura 50 - Localização e delimitação da Zona Residencial 4 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Residencial 4 (ZR-4) está localizada de maneira dispersa na cidade de Londrina, em porções predominantemente próximas ou pertencentes ao centro da cidade, geralmente abrangendo áreas de ocupação residencial consolidada e, por isso, bem dotadas em termos de infraestrutura urbana. Fazem parte dessa zona, lotes da Vila Higienópolis, Vila Ipiranga e Vila Agari (Centro), Jardim Alvorada, Jardim Jamaica e Jardim Araxá (Oeste), bem como o Jardim Pioneiros (Leste) e o Residencial Ouro Verde (Norte).

Conforme Art. 37 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 4 (ZR-4) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Agrupada (RA);
III. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
IV. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
VIII. Misto (M);
IX. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1;
X. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SL-6, SG-1, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-2A;
XI. Indústria: IND-D; e
XII. Nas vias coletoras A, arteriais e estruturais: Institucional (INS-L) e SL-6.

Os usos acima evidenciam que se trata de uma zona multifuncional, permitindo quase todas as tipologias de habitação, inclusive com a possibilidade de subdivisão de lotes e a construção de edifícios residenciais, bem como uma extensa quantidade de comércio e serviços, usos estes, liberados de maneira quase completamente independente de vinculações à hierarquia viária. Por permitir a construção de prédios, a zona residencial 4 é a primeira com projeção de alta densidade populacional na Lei Municipal nº 12.236/2015. Alguns de seus bairros, como o Jardim Higienópolis e o Jardim Araxá já contam com uma quantidade expressiva de edifícios residenciais.

Quanto a datas e edificações, seus parâmetros básicos para as tipologias que promovem menor adensamento são compartilhadas com a ZR-5, ZR-8 e ZR-9, as diferenças são quanto aos parâmetros de data mínima para os usos residencial multifamiliar vertical e não-residenciais, menores na ZR-4 e ZR-5 em comparação às demais e quanto ao coeficiente de aproveitamento para estas mesmas tipologias, igual entre a ZR-4, ZR-8 e ZR-9, mas menor, ainda que próximo ao da ZR-5 no que trata da tipologia residencial multifamiliar vertical, ainda que seja maior em usos não-residenciais.

Privilegiando o uso misto, na ZR-4 há um extenso rol de atividades econômicas que podem ser desenvolvidas (706 CNAEs em vias locais ou coletoras B ou 709 somando aquelas liberadas apenas em vias coletoras A, arteriais ou estruturais), compreendendo todos os tipos de comércio e serviços locais e profissionais, o comércio varejista ocasional, serviços administrativos, laboratoriais, de reparações, dentre outros, além das atividades industriais de menor impacto[27]. Dos 80 óbices verificados nos processos de certidão prévia unificada, destacam-se os serviços de manutenção e reparação de veículos automotores (SG-10), com 26 ocorrências.

Acreditamos que a pequena quantidade de óbices nesta zona (4,59% do total) se deve especialmente a dois fatores: 1) A maior liberalidade na execução de atividades econômicas frente outras ZRs e; 2) Grande parte dos lotes ZR-4 encontra-se próximo ou no centro da cidade, comumente em áreas com maior densidade populacional e de ocupação mais antiga, permitindo em muitos casos a aplicação do Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015. Nos casos de lotes que também eram ZR-4 pela Lei Municipal nº 7.485/1998, todos os tipos de comércio e serviços eram liberados, sendo este um facilitador na instalação de empreendimentos que podem ser analisados por seus parâmetros.

[27] Conforme § 1º do Art. 113 da Lei Municipal nº 12.236/2015, quando liberada, a instalação de IND-D em zonas residenciais é limitada a 300m² de área construída, a exemplo das demais zonas residenciais.

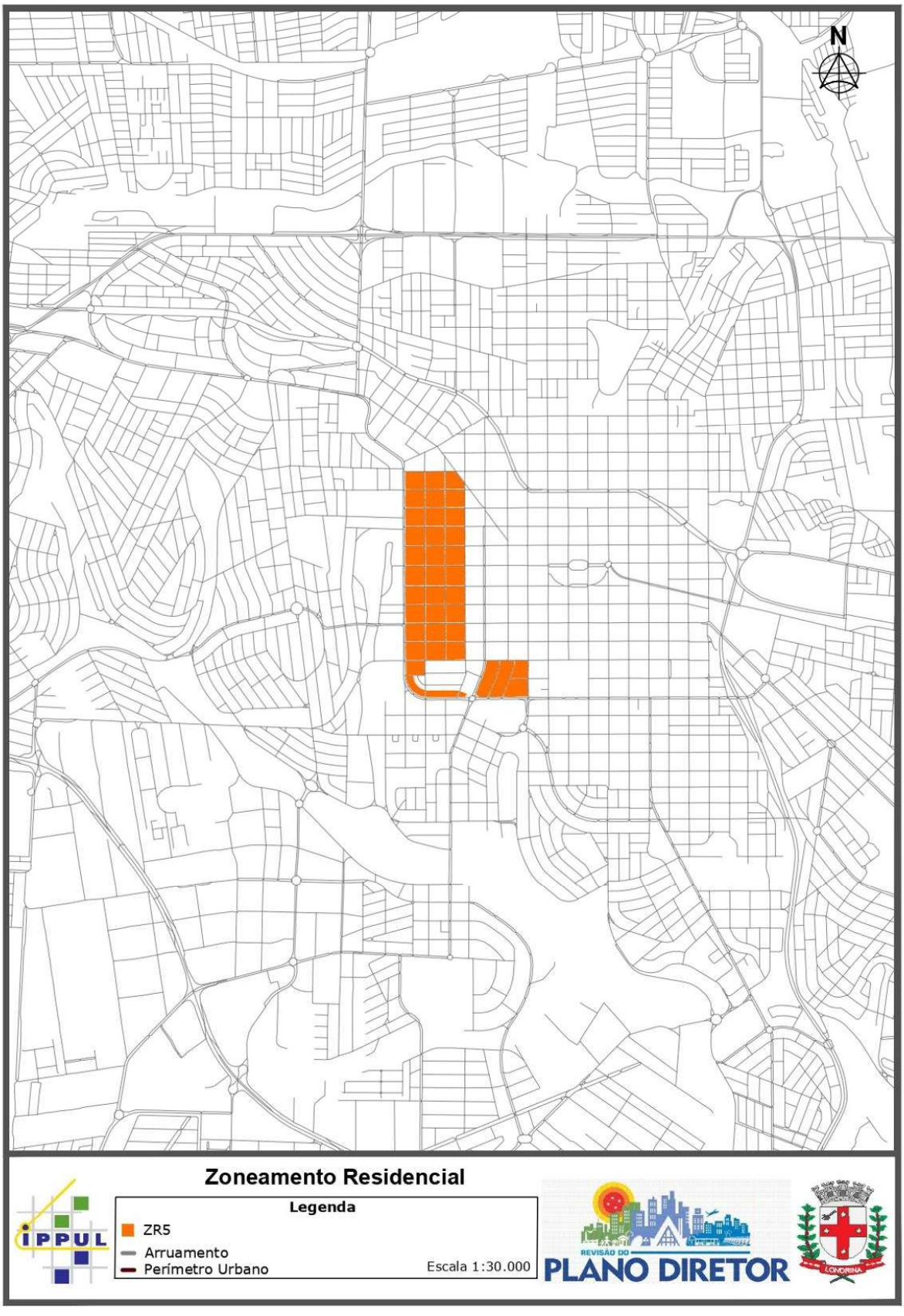
A zona residencial 4 é tradicionalmente voltada a um maior adensamento populacional, também sendo mais permissiva em termos de atividades não-residenciais em comparação às anteriores. Com a Lei Municipal nº 12.236/2015, verificamos uma redução na quantidade de áreas disponíveis com este zoneamento. Deixaram de ser ZR-4, alguns lotes do Jardim Santa Rita, próximos à Avenida Jules Verne (passaram a ser ZR-3), lotes no Parigot III e no Jardim dos Estados, próximos à Avenida Rubiácea e à Avenida Francisco Gabriel Arruda (alguns viraram ZC-4, mas a maioria ficou como ZR-3) e outras datas no Jardim Shangri-lá A (transformadas em ZR-8 (leste) e ZR-2 (oeste), além de algumas áreas da Vila Brasil e Vila Larsen (passaram a ser ZR-2). No caso das duas primeiras, trata-se de localidades de ocupação residencial estabelecida de longa data, de baixo-média densidade populacional e situadas a certa distância do centro principal da cidade, nas quais as maiores permissões de uso da ZR-4 possibilitariam, em tese, o adensamento populacional e também a constituição de centralidades de bairro com a concentração de atividades comerciais e de serviços. Para as duas últimas áreas, mais centrais, o maior rol de atividades poderia permitir um espraiamento das operações comerciais e de serviços tipicamente concentradas no centro.

Por se tratar de um zoneamento não atribuído a áreas periféricas, dentre os lotes que deixaram de ser ZR-4 na atual lei de uso e ocupação do solo, mesmo aqueles não parcelados ou que passaram por este processo mais recentemente são mais próximos ao centro da cidade em comparação ao verificado em outros zoneamentos residenciais. Estão nesta situação alguns terrenos da Gleba Fazenda Palhano, entre a Rua José Giroldo, Avenida Madre Leônia Milito e Córrego Colina Verde (viraram ZR-7/ZC-3/ZC-6) e parte dos lotes no Parque Residencial Aurora, transformados em ZC-4. No outro sentido, o único lote de dimensão significativa colocado como ZR-4, localiza-se na Avenida Prefeito Faria Lima (anteriormente ZR-2), não estando parcelado para fins urbanos.

Na Lei Municipal nº 7.485/1998, eram compatíveis com a zona residencial 4 todos os usos comerciais e de serviços além dos industriais virtualmente sem risco ambiental. Ainda que na atual lei de uso e ocupação do solo, 709 dos 1.348 CNAEs urbanos sejam liberados nesta zona, não deixa de ter havido uma redução significativa na quantidade de usos permitidos. É importante ressaltar que a falta de maior detalhamento proporciona que com base nos parâmetros da LUOS anterior sejam instalados na ZR-4 operações com maior potencial de incomodidade ao uso residencial, como transportadoras, centrais de reciclagem, etc. Neste sentido, o enquadramento dos CNAEs em categorias feito na atual lei de uso e ocupação do solo e na Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, foi benéfico ao permitir uma análise da compatibilidade de cada atividade específica com os usos residenciais da zona, que vale lembrar, também é voltada para a alta densidade populacional em suas edificações habitacionais.

1.1.6. Zona Residencial 5 (ZR-5)

Figura 51 - Localização e delimitação da Zona Residencial 5 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Residencial 5 (ZR-5) está concentrada espacialmente na porção central da cidade de Londrina, nas partes oeste e sudoeste do quadrilátero central, abarcando especialmente os lotes entre as ruas Belo Horizonte e Juscelino Kubitscheck. Seus lotes são dotados de boa infraestrutura urbana e acesso facilitado aos mais variados tipos de comércio e serviços.

Conforme Art. 47 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 5 (ZR-5) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Agrupada (RA);
III. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
IV. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
V. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
VI. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
VIII. Misto (M);
IX. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1;
X. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2A, SL-2B, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-2A;
XI. Indústria: IND-D; e
XII. Nas vias coletoras, arteriais e estruturais: Institucional (INS-L) e Serviço Local 6 (SL-6).

Comparando os usos acima com os dispostos no Art. 37 da Lei Municipal nº 12.236/2015, percebe-se muitas proximidades com as permissões da Zona Residencial 4 no que diz respeito à moradia, já que a ZR-5 contempla praticamente todas as tipologias residenciais, incluso a multifamiliar vertical. Sua inserção no centro da cidade e a possibilidade de unificação de seus lotes, cujo tamanho mínimo é 360m², podem subsidiar a formação de amplos terrenos, propícios à verticalização. Em grande parte dos casos também há equivalência com os parâmetros de data, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento com a ZR-4, sendo muito próxima quando não igual para os usos residenciais. Para as edificações não-residenciais, a ZR-5 apresenta coeficiente de aproveitamento máximo inferior ao da zona residencial 4, de 2,5 contra 3,5.

A similaridade com a ZR-4 também se expressa quanto aos usos não-residenciais, havendo restrições apenas para a execução de três atividades de ensino superior (SL-2C). A permissão para a execução de 702 CNAEs (ou 706 somando as liberadas em vias coletoras, arteriais ou estruturais) explicita que esta é uma zona voltada ao uso misto. Como existem apenas 685 terrenos com zoneamento residencial 5 e 13 processos de certidão prévia unificada com óbice, entendemos não haver um volume de dados suficiente para a apresentação de um panorama sobre as restrições de execução de atividades econômicas nela. Por outro lado, a similaridade nas permissões de uso com a ZR-4, o fato de sua localização ser ainda mais central e, com uma ocupação comercial e de serviços ainda mais intensa, além do fato de que nos lotes ZR-5 da Lei Municipal nº 7.485/1998 eram previstos todos os tipos de atividades comerciais e de serviços, devem ser elementos que ajudam a explicar a pequena quantidade de óbices verificada neste zoneamento.

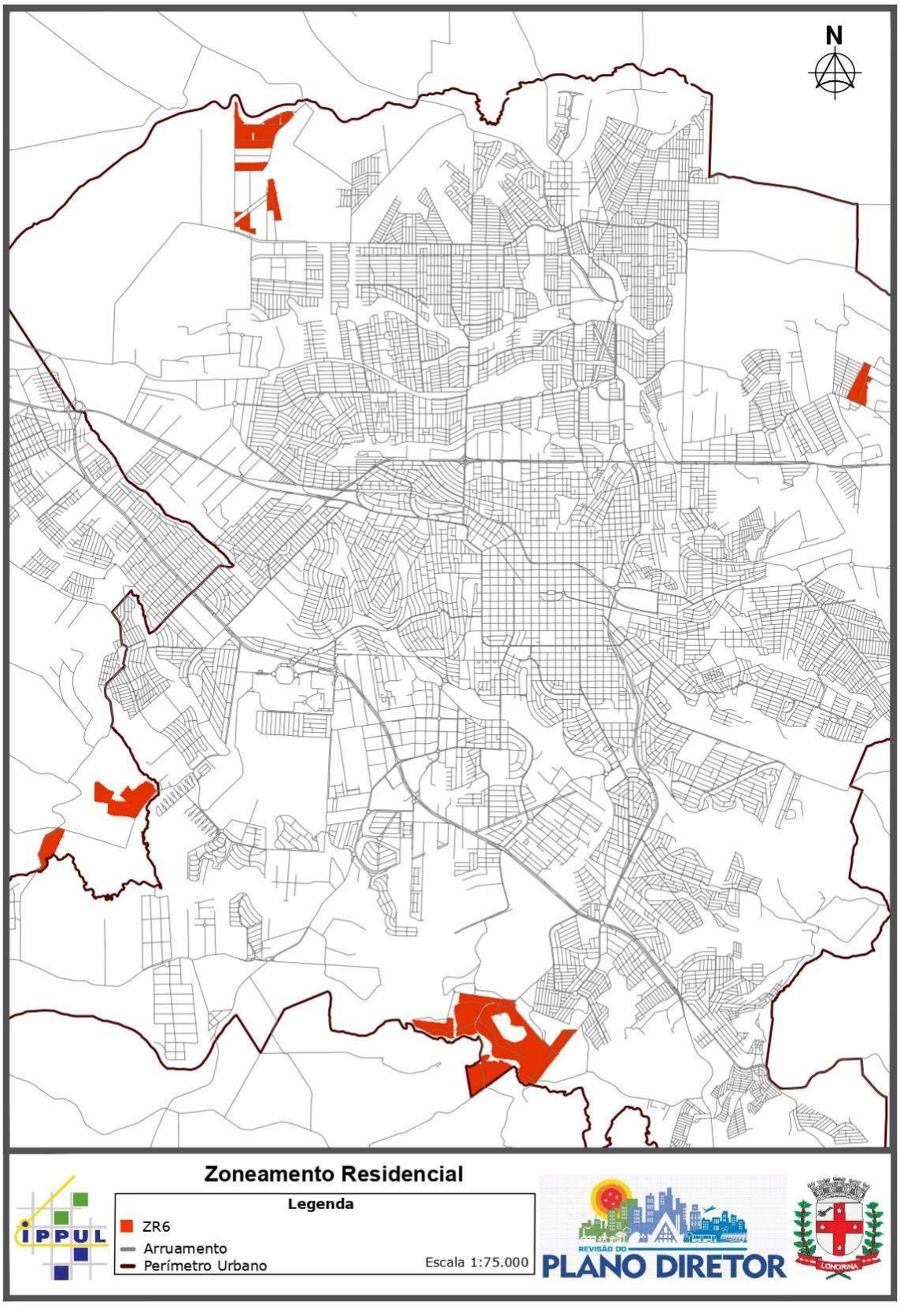
A pouca diferenciação quanto aos objetivos entre a ZR-4 e a ZR-5, sendo ambas voltadas ao uso multifuncional com maior densidade populacional, a praticamente inexistência de especificidades nos parâmetros construtivos, permissões e restrições de uso para empresas, bem como pela localização vinculada ao centro da cidade, expressam uma inexistência de especificidades que justifiquem a existência destes dois zoneamentos concomitantemente.

Tanto na Lei Municipal nº 7.485/1998 quanto na 12.236/2015, esta é a zona residencial com maior vinculação ao centro de Londrina. Seu principal perímetro, demarcado pela Avenida Juscelino Kubitscheck e pelas ruas Mossoró, Belo Horizonte, Alagoas e Pernambuco, praticamente não passou por alterações, havendo nele apenas a inclusão de alguns poucos lotes do Jardim Canadá defronte a Avenida Juscelino Kubitscheck, que anteriormente pertenciam à ZC-6. A alteração mais significativa na área abarcada pela ZR-5 é que os lotes leste do Jardim Shangri-lá A que anteriormente eram deste zoneamento, passaram a compor a ZR-8 na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

Na Zona Residencial 5, pela LUOS anterior, era ampla a liberalidade na instalação de empresas, havendo permissão para todos os usos comerciais e de serviços além dos industriais virtualmente sem risco ambiental, tal como para a ZR-4, sendo que na legislação atual são 702 CNAEs nela permitidos sem vinculação à hierarquia viária. Preocupa a grande diminuição de usos não residenciais compatíveis na porção do Jardim Shangri-lá A transformada em ZR-8, já que nesta zona os CNAEs comerciais demandam liberação vinculada às vias coletoras B, havendo permissão nas demais apenas para indústrias e serviços de menor impacto.

1.1.7. Zona Residencial 6 (ZR-6)

Figura 52 - Localização e delimitação da Zona Residencial 6 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Os lotes enquadrados na Zona Residencial 6 (ZR6) estão dispersos por distintas regiões da cidade. Em comum, todos eles possuem uma posição periférica ou descontínua em relação à mancha urbana consolidada. Alguns exemplos de áreas que pertencem a este zoneamento são as Chácaras São Miguel (Região Sul), os lotes do Parque Industrial Maria Estela (Região Norte) e algumas chácaras localizadas ao norte da Avenida das Maritacas, próximas à sede da Adama Brasil, na porção leste da cidade. As áreas que compõem esta zona geralmente tiveram parcelamento prévio para chácaras de lazer, sendo a deficiência de infraestruturas comum a seus lotes.

Conforme Art. 56 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 6 (ZR-6) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU); e
II. Nas Vias Arteriais e Estruturais: Institucional Local (INS-L).

Os usos permitidos na ZR-6 são característicos de uma zona mono funcional, sendo restrita mesmo para o uso residencial, já que a tipologia residencial unifamiliar é a única possível. Isto, somado aos baixos coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação de seus lotes, bastante aquém dos demais zoneamentos residenciais e suas grandes dimensões mínimas (2.500m²), faz deste o zoneamento com menor densidade populacional prevista em Londrina. Atualmente, grande parte destes lotes possui uso residencial, notadamente como chácaras de lazer, servem para aplicações agrícolas ou encontram-se sem uso.

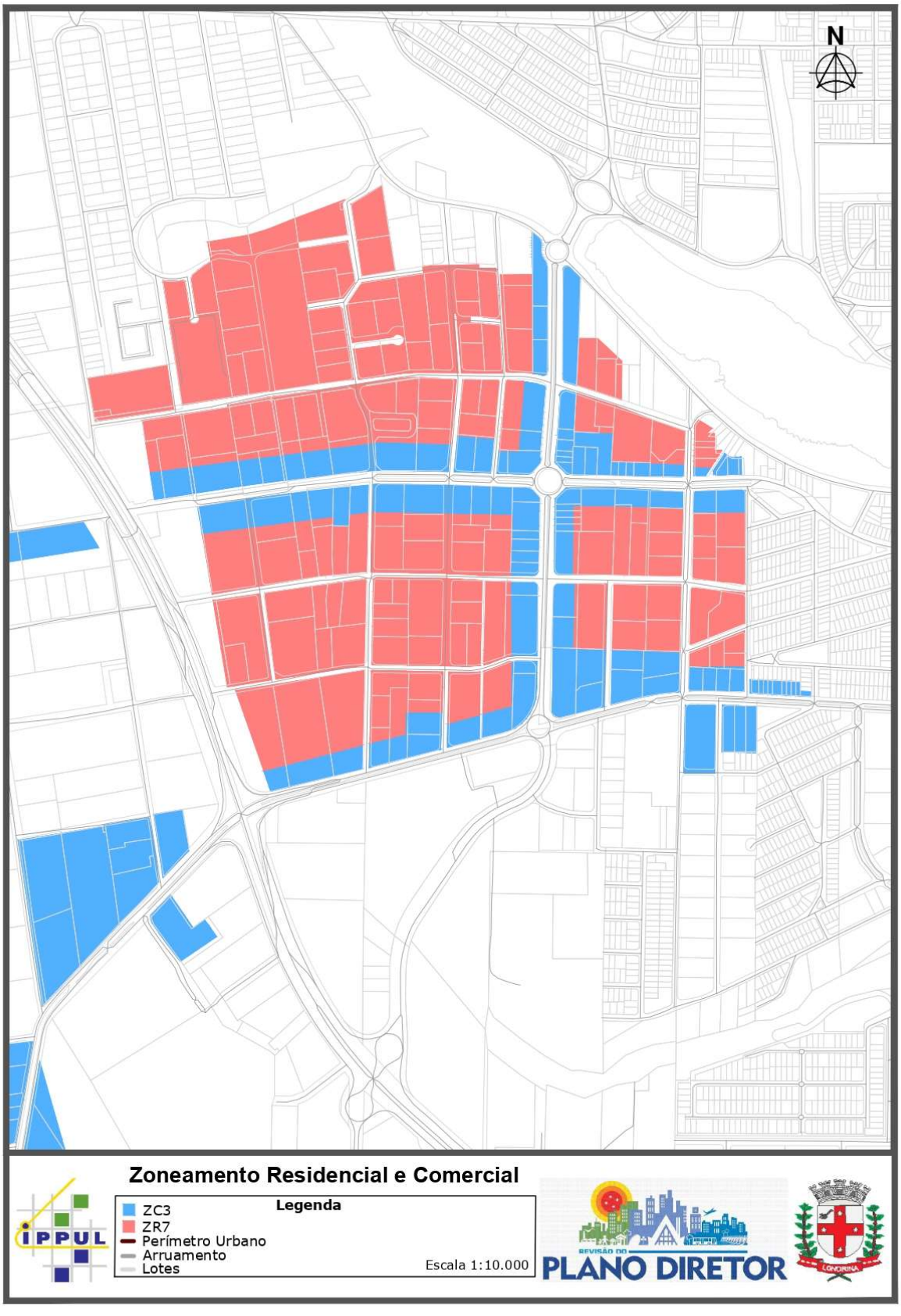
Este também é o zoneamento residencial mais restrito para a execução de quaisquer atividades econômicas, havendo previsão de liberação de apenas sete CNAEs institucionais vinculados a hierarquias viárias elevadas. Considerando a pequena quantidade de lotes (apenas 606 em toda a cidade) e seu afastamento em relação a porções mais centrais, poucos foram os processos de certidão prévia unificada solicitados para eles. Dentre os óbices, destacamos que muitos dos usos pretendidos pelos requerentes também são de atividades comumente localizadas em áreas distantes do centro da cidade, a exemplo de confecção, fabricação de artefatos de madeira, alojamento de animais, clubes sociais, dentre outros[28].

Conforme a tabela de atributos do SIGLON, na Lei Municipal nº 7.485/1998 haviam 12 lotes ZC-6, todos eles da Estância Dellaville (hoje enquadrados como ZI-2), entretanto, no texto da referida lei não consta nenhum perímetro de definição desta zona.

[28]Os dados extraídos da Tabela de Atributos do SIGLON apontam 12 lotes com zoneamento residencial 6na Lei Municipal nº 7.485/1998. Pela inexistência do descritivo de perímetro que possibilite seu comparativo com a ZR-6 vigente, não é possível analisar o histórico da zona.

1.1.8. Zona Residencial 7 (ZR-7)

Figura 53 - Localização e delimitação da Zona Residencial 7- Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Na atual lei de uso e ocupação do solo, os lotes da Zona Residencial 7 (ZR-7) estão concentrados na região da Gleba Fazenda Palhano localizada entre a Avenida Madre Leônia Milito, a Rodovia Celso Garcia Cid, o Córrego Colina Verde e a Rua José Giroldo. Nas porções destes terrenos que se encontram defronte à Avenida Ayrton Senna da Silva, Rua Ernani Lacerda de Athayde, Rua Montevidéu e Avenida Madre Leônia Milito, também existe uma faixa de zoneamento comercial 3, comumente com extensão de 60 metros, enquanto os lotes com frente para a Rodovia Celso Garcia Cid possuem uma faixa de zoneamento comercial 5. É nas parcelas internas a este perímetro, defronte a vias de menor hierarquia viária, que estão os terrenos e porções com zoneamento residencial 7.

Conforme Art. 58 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 7 (ZR-7) são:

Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
III. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
IV. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
V. Nas vias Estruturais e coletoras A: Comércio (CL-1, CL-2) e Serviço (SP-2); e
VI. Serviço (SP-1).

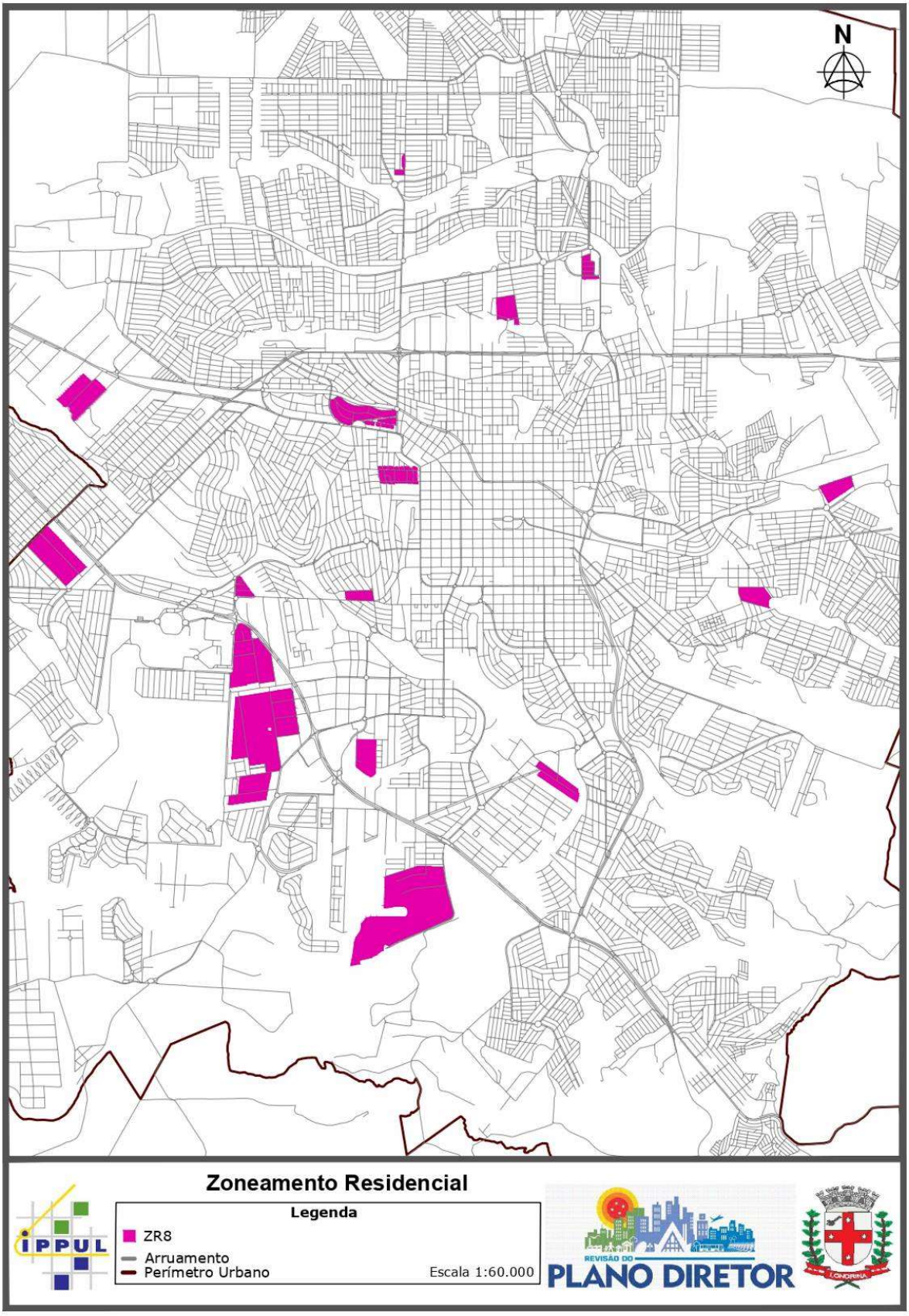
Os usos permitidos na Zona Residencial 7 a caracterizam como predominantemente mono funcional, de aplicação residencial e mesmo que seja permitido o uso residencial unifamiliar, a maior parte dos empreendimentos residenciais recentemente implantados nos lotes deste zoneamento são de edifícios residenciais. Destacamos também a existência de uma quantidade significativa de lotes sem edificação, havendo uma série deles que não passaram pelo processo de parcelamento para fins urbanos. Dentre as zonas residenciais com projeção de alta densidade populacional, a ZR-7 é a que possui parâmetros de datas e edificações mais restritos, tanto no que diz respeito às tipologias que promovem menores densidades (como a residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal isolada e multifamiliar horizontal em vilas), quanto para a residencial multifamiliar vertical e para as edificações não-residenciais, requisitando uma maior data mínima e possibilitando menor coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, em comparação às demais.

São poucas as atividades econômicas previstas em ZR-7 e, com exceção daqueles SP-1, as demais requerem liberação vinculada a hierarquias viárias existentes apenas nas ruas Caracas, João Huss e João Wycliff. Mesmo nestas ruas, cerca de 10% dos CNAEs urbanos são permitidos (136 de 1.348), e compreendem apenas comércio local e serviços profissionais. Lembramos que algumas das principais vias no perímetro da Gleba Palhano que contém os lotes desta zona (Rua Ernani Lacerda de Atayde, Avenida Ayrton Senna da Silva e Avenida Madre Leônia Milito), possuem zoneamento comercial 3, um dos mais liberais para atividades comerciais e de serviços ao passo que a Rua Bento Munhoz da Rocha Neto tem zoneamento comercial 6.

Sendo poucos os lotes com este zoneamento (apenas 149), somado ao fato de que em muitos deles foram construídos edifícios exclusivamente residenciais, além de que há uma série de outros terrenos ainda não parcelados para fins urbanos ou encontram-se sem uso, poucos foram os processos de certidão prévia unificada solicitados junto ao IPPUL para esta zona, havendo apenas seis óbices, sem repetições expressivas.

1.1.9. Zona Residencial 8 (ZR-8)

Figura 54 - Localização e delimitação da Zona Residencial 8 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Residencial 8 (ZR-8) está disposta em várias parcelas da área urbana de Londrina, abarcando principalmente lotes que não passaram pelo processo de parcelamento de solo para fins urbanos, sem uso, com aplicações rurais ou que servem como chácara de lazer, a exemplo daqueles localizados a oeste do Instituto Agronômico do Paraná (IAPAR) e na área da Gleba Fazenda Palhano compreendida entre a Rodovia Celso Garcia Cid, Rua Takabumi Murata e Rua Constantino Pialarissi. Outros de seus lotes recentemente tiveram a construção de edifícios residenciais e condomínios urbanísticos, como na Estância Ibirapuera e em alguns terrenos do loteamento Chácaras Sabará, ambos na zona oeste da cidade. Duas exceções a este cenário de ocupação não consolidada ou de adensamento residencial recente são o polígono compreendido pelas Ruas Ibiporã, Fernando de Noronha e Ponta Grossa e a parte leste do Jardim Shangri-lá A, que mesmo possuindo uma consolidada ocupação residencial nas tipologias horizontais e atividades comerciais e de serviços já estabelecidas, também tiveram atribuídos este zoneamento na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo. Estas também são as duas áreas deste zoneamento mais próximas ao centro da cidade.

Conforme Art. 63 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 8 (ZR-8) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Agrupada (RA);
III. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
IV. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
VIII. Nas vias coletoras B:
a. Institucional (INS-L);
b. Misto;
c. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1; e
d. Serviço: SG-2A.
IX. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SL-6; e
X. Indústria: IND-D.

A zona residencial 8 permite o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, abarcando ampla variedade de tipologias de habitação, permitindo inclusive a construção de edifícios residenciais, tratando-se de um zoneamento que possibilita o adensamento de áreas já ocupadas por moradia e o surgimento de novas porções de alta densidade naquelas até então pouco ocupadas no perímetro urbano. Seus parâmetros de datas e lotes são iguais aos da ZR-9 e, com exceção da data mínima para a tipologia residencial multifamiliar vertical, bastante próximos aos da ZR-4 e ZR-5, que, lembramos, são zoneamentos cujos lotes já foram quase totalmente parcelados para fins urbanos, ao contrário da ZR-8 e ZR-9.

À primeira vista, os usos do Art. 63 da Lei Municipal nº 12.236/2015 fazem parecer que se trata de uma zona multifuncional pelo fato de várias atividades econômicas serem permitidas na ZR-8, especialmente de serviços, entretanto, há dois grandes problemas que impedem uma maior diversidade de uso em seus lotes. O primeiro é que parte dessas atividades (constantes nas alíneas a, c e d do inciso VIII do Art. 63 da Lei 12.236/2015) dependem de vinculação à hierarquia viária e, ao contrário do que ocorre para outros zoneamentos, sua liberação não ocorre a partir das vias de determinada hierarquia e naquelas superiores, mas apenas em vias coletoras B, que estão acima somente das vias locais, e estão hierarquicamente abaixo das coletoras A, arteriais e estruturais. Desta maneira, uma loja de materiais elétricos (CNAE 4742300) poderia ser instalada na Rua Ponta Grossa (via coletora B com largura de 15 metros de largura), mas não nos lotes ZR-8 da Avenida Rio Branco (via arterial com 32 metros de largura). O segundo e maior empecilho é que embora haja certa permissividade na instalação de atividades de serviços independentemente da hierarquia viária, as únicas possibilidades de comércio em ZR-8 são as condicionadas à localização do lote defronte a vias coletoras B. Como é comum que empresas do setor terciário executem ao mesmo tempo CNAEs de comércio e serviços considerando a totalidade de suas operações, na prática, suas atividades não são permitidas neste zoneamento.

Como exemplo, um *pet shop* que tenha as atividades 9609208 - Higiene e embelezamento de animais domésticos (SP-2) e 4789004 - Comércio varejista de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação (CL-2) não poderia funcionar na ZR-8 em uma via que não seja coletora B, pois esta é a única situação em que o CNAE comercial e de serviços são permitidos conjuntamente.

Em suma, trata-se de um zoneamento projetado para alta densidade habitacional e que possui uma série de incoerências quanto a permissões de uso para atividades não residenciais. Uma das expressões disso é o fato de que mesmo sendo uma zona com poucos lotes (909) na qual muitos deles ainda não passaram por processo de parcelamento para fins urbanos, foi identificado um total de 31 óbices nos processos de certidão prévia unificada, quantidade proporcionalmente significativa.

1.1.10. Zona Residencial 9 (ZR-9)

Figura 55 - Localização e delimitação da Zona Residencial 9 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Residencial 9 (ZR-9) está concentrada na região sudoeste de Londrina, tendo sido atribuída quase exclusivamente para lotes que ainda não passaram pelo processo de parcelamento de solo para fins urbanos, nos quais há predominantemente usos rurais ou como chácaras de lazer. Destacamos como pertencentes ao ZR-9 o Portal de Versalhes 3, localizado a sul da Universidade Estadual de Londrina e alguns lotes nas porções leste e sul do Condomínio Sun Lake Residence, na Gleba Fazenda Palhano. Ao contrário do zoneamento residencial 8, não há lotes de ZR-9 próximos ao centro da cidade ou em áreas de ocupação urbana mais tradicional.

Conforme Art.73 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Residencial 9 (ZR-9) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Agrupada (RA);
III. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
IV. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
VIII. Nas vias coletoras B:
a. Institucional (INS-L);
b. Misto;
c. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1;
d. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-2A, SL-6; e
e. Indústria: IND-D.

Dentre os zoneamentos residenciais com projeção de alta densidade populacional, três possuem usos urbanos mais consolidados (ZR-4, ZR-5 e, mais recentemente, o ZR-7), ao passo que em ZR-8 e ZR-9 ainda há uma maior participação de lotes pouco ocupados ou utilizados em maior medida para atividades rurais e de lazer, característica que é ainda mais evidente para este último. Quanto os usos residenciais, nas duas zonas são permitidas as mesmas tipologias, incluso multifamiliar vertical, com iguais limitações de data mínima, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento. Ainda que não sejam exatamente iguais, tais elementos também são bastante semelhantes aos verificados em ZR-5 e, especialmente, em relação à ZR-4.

Muitos dos apontamentos para a ZR-8 quanto aos usos não residenciais também se aplicam ao ZR-9. Todas as classes de uso permitidas no primeiro zoneamento também são liberadas no segundo, com exceção do serviço SG-2B. Outra semelhança é a necessidade de vinculação à hierarquia viária para a execução de atividades, entretanto, se em ZR-8 ainda existem alguns tipos de serviços independentes de hierarquia viária, na ZR-9, todos os usos não residenciais requerem que o lote esteja defronte para vias coletoras B. Para ambos os casos, nenhuma atividade econômica é permitida em vias de outras hierarquias, inclusive superiores. Sendo poucos os lotes com este zoneamento e considerando a dificuldade de acesso até a maioria deles, principalmente pela ausência ou deficiência de infraestrutura viária, além da sua distância em relação a outras áreas de maior centralidade, identificamos apenas seis processos de certidão prévia unificada com resultado de óbice. Destes, em quatro houve interesse no CNAE 9491000 - Atividades de organizações religiosas ou filosóficas.

Verificando que os parâmetros para uso não residencial são idênticos e que para os usos não-residenciais são quase iguais, consideramos que não existe a necessidade de dois zoneamentos distintos para os lotes em questão. O fato de que parte significativa dos lotes de ambos os zoneamentos não está parcelado para fins urbanos ou é utilizada para fins rurais ou de lazer, é outro fato que reforça nosso apontamento.

1.2. Zonas Comerciais

Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, Londrina possui sete zonas comerciais que privilegiam as atividades do setor terciário. Nesta etapa do diagnóstico trazemos um apanhado geral de suas características mais eminentes, mostrando como cada uma se distingue ou se aproxima das demais. Buscamos fazer uma análise focada tanto nos objetivos expostos para cada zona na Lei Municipal nº 12.236/2015, mas também a partir dos dados levantados com a tabela de atributos do SIGLON e com as observações dos processos de certidão prévia unificada e de disposição dos diferentes zoneamentos na cidade. Portanto, em várias partes deste relatório, apresentamos pontos de compatibilidade ou conflito entre os objetivos colocados na legislação supracitada e o que de fato foi executado por meio dos parâmetros instituídos ou o que é existente na realidade londrinense.

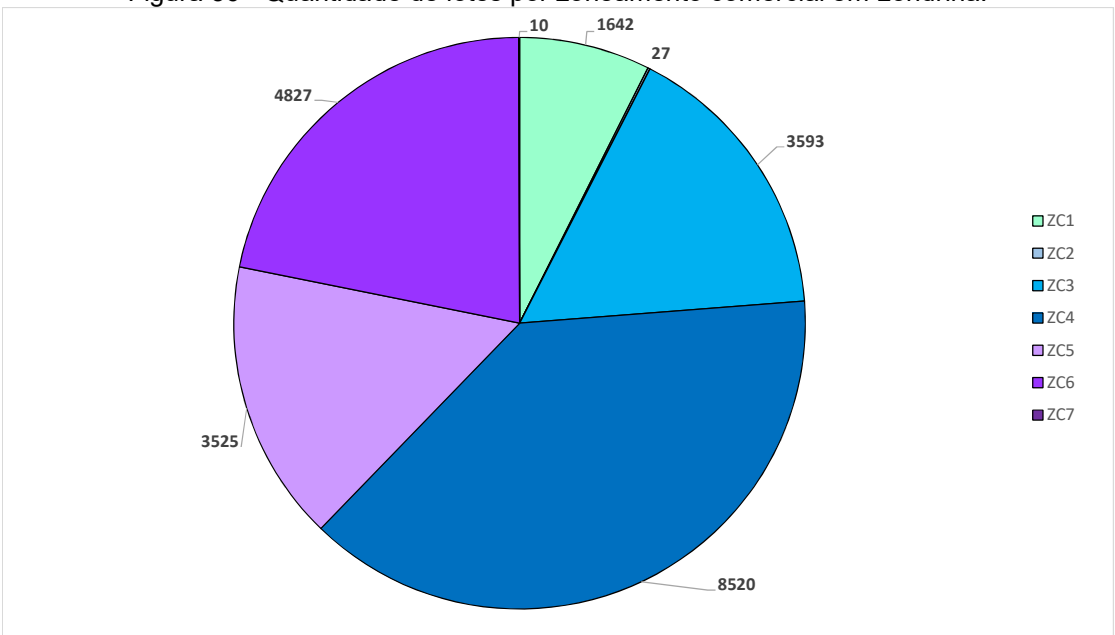
Alguns dos principais distintivos identificados para as zonas comerciais se dão quanto aos tipos de usos permitidos, inclusive o residencial, além de outros fatores como a localização dos lotes (mais próxima ou mais distante do centro principal), a disposição espacial do zoneamento (em mancha ou em eixos) e tipo de comércio ou serviços privilegiado (comércio varejista, comércio atacadista, etc.), dentre outros menos expressivos. São atualmente 22.144 lotes com zoneamento comercial em Londrina, que ocupam uma área de 225.11km². Existem diferenças na quantidade de área e lotes que cada zoneamento comercial contempla, como demonstrado na tabela e figura a seguir.

Tabela 6 - Quantidade de lotes e área abarcada (m²) por zoneamento residencial em Londrina.

Zoneamento	Lotes						Área		
	Lei 7.485/1998		Lei 12.236/2015		Variação		Absoluto (m²)	Média por lote (m²)	%
	Total	%	Total	%	Total	%			
ZC-1	786	2,96	1642	7,42	856	108,91	1222768,08	744,68	5,43
ZC-2	769	2,89	27	0,12	-742	-96,49	222578,3965	8243,64	0,99
ZC-3	3699	13,91	3593	16,23	-106	-2,87	3596389,1	1000,94	15,98
ZC-4	4506	16,95	8520	38,48	4014	89,08	7484655,48	878,48	33,25
ZC-5	4110	15,46	3525	15,92	-585	-14,23	5655763,631	1604,47	25,12
ZC-6	12718	47,83	4827	21,80	-7891	-62,05	3881592,084	804,14	17,24
ZC-7	0	0,00	10	0,05	10	0,00	447543,0589	44754,31	1,99
Total	26588	100	22144	100	-4444	-16,71	22511289,83	1016,59	100,00

Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

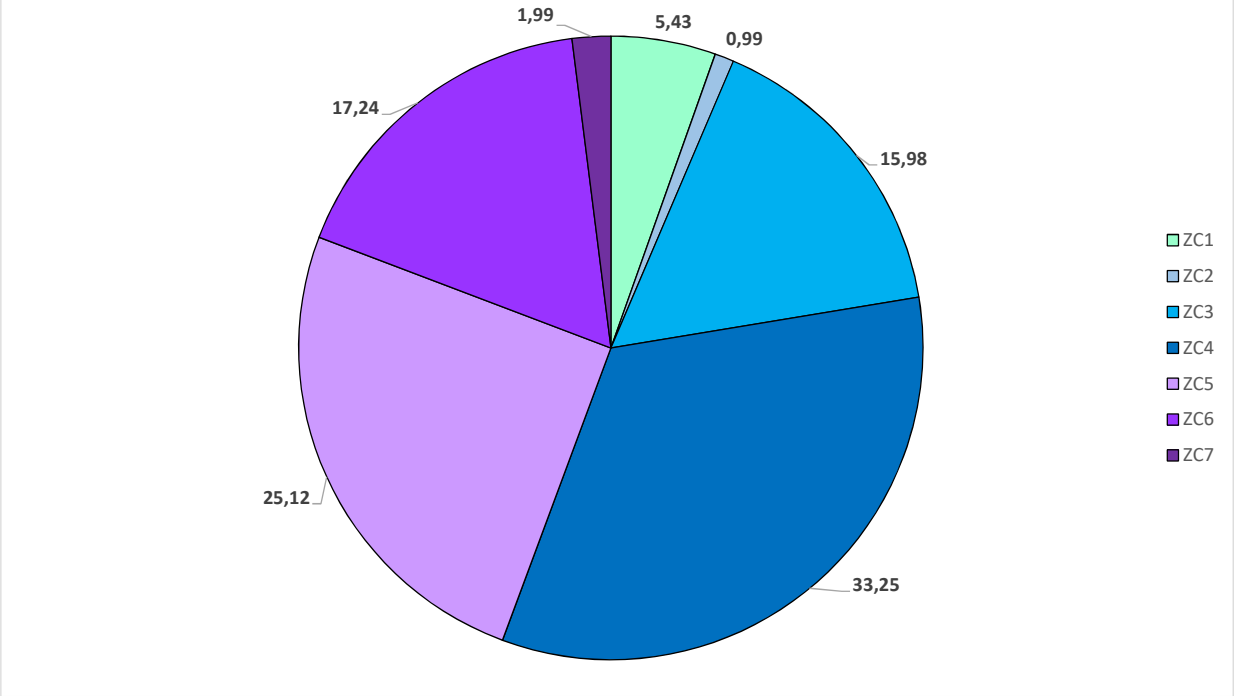
Figura 56 - Quantidade de lotes por zoneamento comercial em Londrina.



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Existe um maior equilíbrio do quantitativo de lotes das zonas comerciais do que o identificado para as residenciais, sendo que com exceção da ZC-2 e da ZC-7, zoneamentos atribuídos em grande medida para áreas que ainda contam com baixo nível de parcelamento do solo para fins urbanos, todos os demais possuem certa representatividade na quantidade absoluta. Ainda assim, destaca-se a ZC-4, que sozinha possui quase 40% do total de terrenos e, em sequência, de maneira bastante equilibrada, a ZC-3, ZC-5 e ZC-6, que variam entre 15 a 21% isoladamente. A comparação restrita a estes quatro zoneamentos é mais adequada do que em relação aos demais, sendo eles são majoritariamente de eixos, ou seja, colocados em lotes defronte a determinadas vias, ao passo que a ZC-1, ZC-2 e ZC-7, são exclusivamente de malha, dispostos sobre uma área única que contém um conjunto contínuo de lotes. A figura a seguir complementa as informações da tabela anterior ilustrando a proporção de área ocupada pelos diferentes zoneamentos comerciais na cidade.

Figura 57 - Área ocupada por lotes de zoneamento comercial em Londrina (% de m²)



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Não existe muita distinção na proporção de áreas ocupadas por cada zoneamento comercial em relação ao observado para o quantitativo de lotes, com a ZC-4 sendo a mais representativa, seguida pela ZC-5, que abarca uma parcela maior neste critério e, logo em sequência, a ZC-6 e a ZC-3. Aqui é possível ver também que a ZC-1 perde espaço em prol da ZC-2 e da ZC-7, fato que se deve ao nível de parcelamento do solo para fins urbanos que é alto na primeira e baixo nas duas últimas, fazendo com que a ZC-1 tenha uma maior proporção de terrenos enquanto as áreas menos parceladas da ZC-2 e da ZC-7 façam elas se sobressaírem na metragem quadrada. De maneira geral, na análise dos zoneamentos a partir do SIGLON, há aparentemente uma maior parte de áreas de zonas comerciais já parceladas para fins urbanos do que para as zonas residenciais. Por isso, o fato de que o tamanho médio por lote das ZCs ser maior que o das ZRs (1.016,59m² contra 704,60m²) deve ser um indicativo de que a área comumente destinada para a execução das atividades comerciais e de serviços por lote é maior que a de usos residenciais. Na tabela a seguir apresentamos os principais parâmetros de datas e edificações das diferentes zonas comerciais.

Tabela 7 - Parâmetros para datas e edificações das zonas comerciais – Lei Municipal nº 12.236/2015.

	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZC-4	ZC-5	ZC-6	ZC-7
Residencial Unifamiliar	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	-	DM - 360m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	DM - 500m² TO máx - 50% CA - 0,05/1/1
Residencial Agrupada	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Multifamiliar Sobreposta	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas	UH máx - 25 UA tam - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	UH máx - 25 UA tam - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	UH máx - 25 UA tam - 250m² TO máx - 60% CA - 0,05/1,2/1,2	-	-	-	-
Residencial Multifamiliar Vertical	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 1/2-3/3	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 1/2-4/4	DM - 500m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3,5/4,5	DM - 360m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2/4	-	-	DM - 2.000m² TO máx- 65%/50% CA - 0,05/1/3,5
Misto	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2/3	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2-5/5	DM - 500m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3,5/4,5	DM - 360m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3/4	DM - 1.000m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/1,5/2	DM - 360m² TO máx - 80%/50% CA - 0,05/2	DM - 2.000m² TO máx- 65%/50% CA - 0,05/2/3,5
Comércio e serviços	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2/3	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2-5/5	DM - 500m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3,5/4,5	DM - 360m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3/4	DM - 1.000m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/1,5/2	DM - 360m² TO máx - 80%/50% CA - 0,05/2	DM - 2.000m² TO máx- 65%/50% CA - 0,05/2/3,5
Indústria	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2/3	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2-5/5	DM - 500m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3,5/4,5	DM - 360m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3/4	DM - 1.000m² TO máx - 100%/80%50% CA - 0,05/1,5/2	DM - 360m² TO máx - 80%/50% CA - 0,05/2	DM - 2.000m² TO máx- 65%/50% CA - 0,05/2/3,5
	-	-	-	-	**CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS** UA tam - 800m² TO max - 65% CA - 1,3 (máx)	-	-
Institucional	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2/3	DM - 500m² TO máx - 100%/50% CA - 0,05/2-5/5	DM - 500m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3,5/4,5	DM - 360m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/2-3/4	DM - 1.000m² TO máx - 100%/80%/50% CA - 0,05/1,5/2	DM - 360m² TO máx - 80%/50% CA - 0,05/2	DM - 2.000m² TO máx- 65%/50% CA - 0,05/2/3,5

LEGENDA E OBSERVAÇÕES

Uso permitido com ou sem necessidade de vinculação à hierarquia viária defronte ao lote | **Uso não permitido**

DM - Tamanho de data mínima (em m²);

TO máx - Taxa de ocupação máxima;

CA - Coeficiente de aproveitamento (Em ordem: mínimo/básico/máximo);

UH máx - Quantidade máxima de unidades habitacionais;

UA tam - Tamanho da unidade autônoma.

* Os Artigos 87 a 111 da Lei Municipal 12.236/2015 devem ser consultados para a obtenção de mais detalhes quanto aos parâmetros apontados na tabela.

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015. Org: IPPUL (2022).

Os dados da tabela anterior mostram que todas as zonas comerciais permitem ao menos algum tipo de uso residencial, havendo algumas que contemplam maiores possibilidades, como a ZC-1, ZC-2 e ZC-3, nas quais estão autorizadas tanto as residências unifamiliares, quanto a construção de edifícios residenciais. Outras, a exemplo da ZC-5, são mais restritas, tolerando apenas os usos mistos, caracterizados pela coexistência de duas ou mais categorias de uso em uma única edificação, conforme Inciso LXVIII do Art. 3 da Lei Municipal nº 12.236/2015. Em nenhuma zona comercial é permitida a subdivisão de lotes para a construção de casas geminadas, por meio da tipologia residencial agrupada, nem mesmo naquelas que alegam em seus objetivos privilegiar os usos residenciais ou nas que tem foco nos tipos comercial e de serviço mais voltados ao abastecimento das redondezas. Também em nenhuma zona comercial são permitidas residências do tipo multifamiliar sobreposta, multifamiliar horizontal isolada e multifamiliar horizontal agrupada.

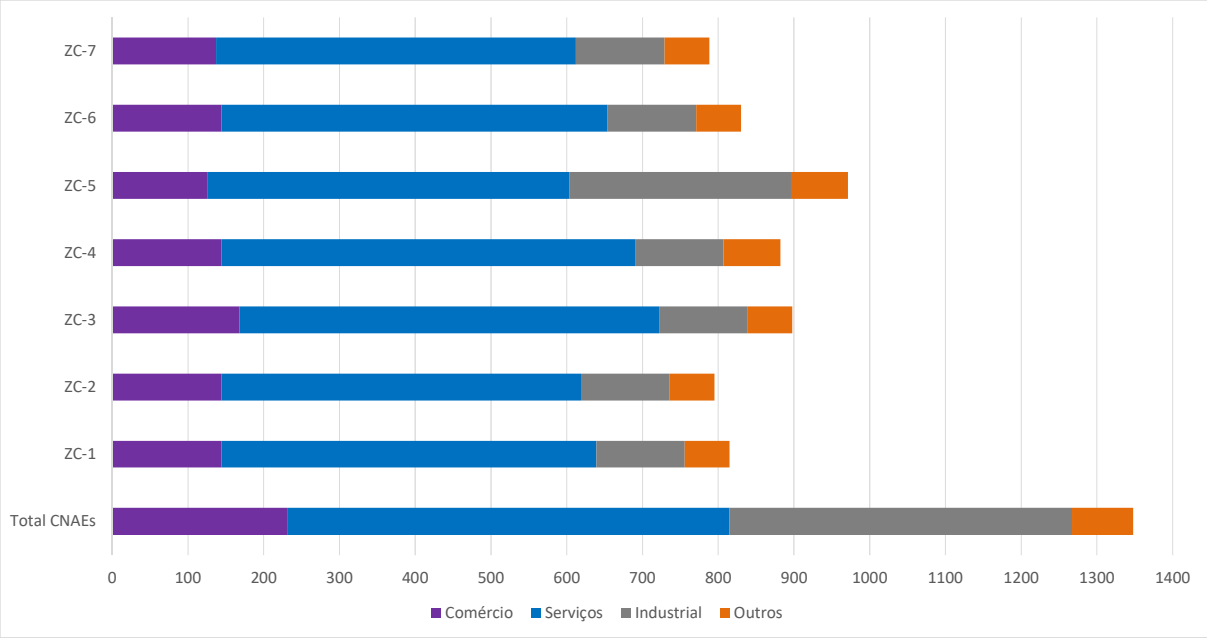
Os parâmetros de datas e edificações para residências unifamiliares nas ZCs são basicamente de dois tipos distintos, o primeiro engloba a ZC-1, ZC-2, ZC-3 e ZC-7, que compartilham as mesmas especificações básicas da ZR-1, ao passo que para a ZC-4 e ZC-6, os parâmetros são os mesmos da ZR-2 e das zonas residenciais de maior densidade populacional estimada. Para os usos residenciais multifamiliar vertical, chama a atenção que o requisito de área mínima de quase todas as ZCs, com exceção da ZC-7, é entre 360m² e 500m², próximo ao verificado na ZR-4 e ZR-5 (360m²) e muito abaixo dos 2.000m² solicitados em algumas zonas residenciais como ZR-7, ZR-8 e ZR-9. Lembramos, que a exemplo da ZR-4 e ZR-5, grande parte dos lotes com zoneamentos comerciais já estão parcelados para fins urbanos. Quanto ao coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação máxima, há muita variação entre as distintas zonas e não parece haver um escalonamento claro vinculado à numeração da zona, com cada uma contando com parâmetros únicos.

Com exceção da ZC-1, que tem um maior coeficiente de aproveitamento mínimo de todas as zonas da cidade para a tipologia residencial multifamiliar vertical (1 inteiro), não os repetindo para as edificações de usos misto, comercial/serviços, indústria e institucional, todas as demais ZCs compartilham os mesmos parâmetros básicos para as edificações da tipologia residencial multifamiliar vertical e para as voltadas aos usos não-residenciais. Para os imóveis direcionados às atividades econômicas, excetuando a ZC-6 e a ZC-7, todas as zonas comerciais possuem uma taxa de ocupação da área livre do térreo de 100%, sendo que algumas (ZC-3, ZC-4 e ZC-5) se diferenciam por exigir já para o primeiro pavimento um percentual menor, enquanto em outras o primeiro e o segundo pavimento podem ter a mesma taxa de ocupação da área livre do térreo (ZC-1 e ZC-2). Quanto ao coeficiente de aproveitamento, as ZCs contam com o mesmo requisito mínimo (0,05%), mas se distinguem quanto ao coeficiente de aproveitamento básico e máximo e, com exceção da ZC-6, permitem a aplicação do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Quanto às principais especificidades, destacamos que a ZC-6 e a ZC-7, possuem as menores taxas de ocupação máxima e alguns dos mais baixos coeficientes de aproveitamento básico, se alinhando neste último fator à ZC-5. Esta, por sua vez, é a única ZC em que constam regramentos específicos para a constituição de condomínios industriais, a exemplo do que ocorre para as demais ZIs. Mesmo sendo uma zona comercial, as unidades autônomas de seus condomínios devem possuir o mesmo tamanho mínimo exigido na ZI-3, com metragem superior ao da ZI-1 e ZI-2. Além disso, esta zona possui um coeficiente de aproveitamento para condomínios industriais igual ao da ZI-1, que permite um tamanho de construção por terreno maior que o das outras zonas industriais.

Todos os zoneamentos analisados nesta etapa privilegiam a execução de atividades econômicas, notadamente comercio/serviços, ainda assim, também são permitidas certas categorias de usos residenciais, industriais e institucionais conforme suas especificidades. Algo próprio às ZCs é que há pouca diferenciação da quantidade de atividades econômicas que podem ser desenvolvidas, havendo apenas 12,39% (183) de distinção entre a que contempla o maior número de CNAEs permitidos (ZC-5) para aquela que tem a menor quantidade (ZC-7). Na figura a seguir consta para cada zoneamento comercial a quantidade de CNAEs permitidos nas distintas classes de atividades.

Figura 58 - CNAEs permitidos por zoneamento residencial em Londrina – Por tipo de atividade



Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Tabela 8 - Quantidade de CNAEs liberados por zoneamento comercial - Por tipo de atividade

Atividade	Absoluto							
	Total CNAEs	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZC-4	ZC-5	ZC-6	ZC-7
Comércio	231	144	144	168	144	126	144	137
Serviços	584	495	475	554	546	477	510	475
Industrial	452	117	117	117	117	293	117	117
Outros	81	59	59	59	75	75	59	59
Atividade	**%**							
	Total CNAEs	**ZC-1**	**ZC-2**	**ZC-3**	**ZC-4**	**ZC-5**	**ZC-6**	**ZC-7**
Comércio	15,76	62,34	62,34	72,73	62,34	54,55	62,34	59,31
Serviços	39,84	84,76	81,34	94,86	93,49	81,68	87,33	81,34
Industrial	38,88	25,88	25,88	25,88	25,88	64,82	25,88	25,88
Outros	5,53	72,84	72,84	72,84	92,59	92,59	72,84	72,84

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Os dados da figura e tabela anteriores mostram que embora sejam zoneamentos com a palavra "comercial" em sua nomenclatura, pela quantidade de usos permitidos, estas zonas privilegiam as atividades de serviços, sendo entre 81,34% e 94,86% liberadas, respectivamente na ZC-2/ZC-7 e na ZC-3, face às comerciais (com níveis de permissão entre 54,55% na ZC-5 e 72,73% na ZC-3) ou industriais (de 64,82% na ZC-5 e 25,88% nas demais). Lembramos que a mesma situação de maior liberalidade para atividades de serviços do que para comerciais também foi observada nas zonas residenciais. Comparando zonas comerciais e residenciais, é possível ver que há de fato uma maior quantidade de CNAEs compatíveis nas ZCs do que nas ZRs, sejam eles comerciais, de serviços e de outros tipos. Além disso, nas zonas comercias, não é aplicado o recorte de hierarquia viária na definição dos usos permitidos e também não há limite de área construída para operação de atividades industriais. A seguir apresentamos um quadro comparativo dos objetivos das diferentes zonas comerciais conforme Art. 85 da Lei Municipal 12.236/2015.

Tabela 9 - Quadro comparativo dos objetivos das zonas comerciais da Lei Municipal 12.236/2015.

	OBJETIVOS DAS ZONAS (ORIGINAL EXTRAÍDO A PARTIR DO ART. 85)	
ZC-1	É o centro histórico de origem da ocupação do município, que, além do comércio varejista e prestação de serviços, visa incentivar o uso residencial e os espaços culturais e de convívio social	
ZC-2	Além da concentração de atividades de comércio varejista e a prestação de serviços assemelhadas às da zona central, visa estimular o uso residencial	
ZC-3	Destinada, predominantemente, às atividades de comércio e prestação de serviços regionais intra-urbano, localizada ao longo dos corredores viários estruturais e arteriais	
ZC-4	Visa estimular a concentração de comércio local, não incômodo destinado ao atendimento dos moradores do entorno	
ZC-5	Visa estimular a concentração de comércio de grande porte e de serviços de interesse regional, principalmente ao longo das rodovias	
ZC-6	Visa estimular a concentração do comércio local em eixos estruturais e arteriais, destinado ao atendimento dos moradores do entorno	
ZC-7	Visa estimular a concentração de atividades de comércio e a prestação de serviços, assemelhadas às da zona central	
	OBJETIVOS DAS ZONAS QUANTO A LOCALIZAÇÃO	
ZC-1	Centro histórico	
ZC-2	Não consta	
ZC-3	Ao longo de corredores viários estruturais e arteriais	
ZC-4	Não consta	
ZC-5	Principalmente ao longo de rodovias	
ZC-6	Ao longo de corredores viários estruturais e arteriais	
ZC-7	Não consta	
	OBJETIVOS DAS ZONAS QUANTO A ESPECIALIZAÇÃO (TIPO DE USO ESTIMULADO E ALCANCE ESPACIAL DAS ATIVIDADES)	
	USOS INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE SERVIÇOS	**OUTROS USOS**
ZC-1	Comércio varejista e prestação de serviços	Residencial/espaços culturais e de convívio social
ZC-2	Comércio varejista e prestação de serviços	Residencial
ZC-3	Comércio e prestação de serviços regionais intra-urbano	Não consta
ZC-4	Comércio local, não incômodo, destinado aos moradores do entorno	Não consta
ZC-5	Comércio de grande porte e serviços de interesse regional	Não consta
ZC-6	Comércio local, não incômodo, destinado aos moradores do entorno	Não consta
ZC-7	Comércio varejista e prestação de serviços	Não consta

Objetivo específico da zona
Objetivo compartilhado entre duas ou mais zonas comerciais
Não consta

Org: IPPUL (2022).

Segundo o Art. 84 da Lei Municipal nº 12.236/2015, as sete zonas comerciais de Londrina são definidas segundo critérios de localização e especialização, entretanto, com a leitura dos objetivos delas constante no Art. 85 desta mesma lei, ao mesmo tempo em que confirmamos o privilégio dado a estes dois itens, é possível fazer uma desagregação deles em cinco subelementos que contribuíram para a diferenciação, são eles: 1) localização dos lotes ("centro histórico", "corredores viários estruturais e arteriais" e "ao longo de rodovias", 2) tipos de usos incentivados ("comércio", "serviços", "residenciais", "espaços culturais" e "convívio social"); 3) tipos de comércio e serviços incentivados ("comércio varejista", "de grande porte"); 4) alcance espacial das atividades ("regionais intraurbano", "de interesse regional", "para moradores do entorno") e 5) incomodidade, com foco nos quatro primeiros. Como em seus possíveis graus de distinção são estes subelementos que constam nos objetivos das ZCs, consideramos que eles são de fato os fundamentais diferenciadores das zonas aqui analisadas.

A partir do demonstrado na tabela anterior, identificamos três maiores problemas quanto aos objetivos das zonas comerciais da Lei Municipal 12.236/2015, são eles: 1) Há zonas sem definição quanto à localização (ZC-2, ZC-4 e ZC-7), sendo que este é um dos principias elementos caracterizadores das ZCs, conforme Art. 84 da Lei Municipal 12.236/2015; 2) Há casos de duas zonas distintas com exatamente o mesmo tipo de objetivo quanto à especialização. No caso das ZCs, em que há uma primazia do setor secundário, entendemos que é o critério de especialização funcional que tende a balizar a localização do zoneamento, além dos parâmetros de usos e construtivos nos diferentes zoneamentos desta classe, sendo que uma mesma especialização compartilhada entre duas ou mais zonas tenderia a resultar em parâmetros iguais para elas e; 3) Comparando os objetivos das zonas com os usos permitidos, identificamos que em muitos casos existem categorias de uso que não constam nos objetivos mas que são liberadas, a exemplo das atividades industriais (IND-D para todas as ZCs e também IND-C para a ZC-5), e residenciais, para os quais o breve descritivo do Art. 85 da Lei Municipal 12.236/2015 não nos permite saber se eles são usos tolerados, restritos mas permitidos ou mesmo proibido/incentivado mas que foram esquecidos no momento da redação dos objetivos das zonas em questão.

Esse terceiro item aponta para outro problema dos objetivos de zonas comerciais conforme estipulados na LUOS atual, que é uma ausência de escalonamento gradual dos fatores, por exemplo: comércio e serviços de vizinhança/bairro, comércio e serviços local/regional, comércio e serviços regional-internacional, partindo do consumo mais próximo da oferta do bem/serviço ao mais distante. Além disso, nem todos os elementos estão presentes junto a seus pares, já que considerando as diferentes zonas em conjunto, identificamos a figura do comércio varejista, mas não a do atacadista, consta também o comércio de grande porte, mas não aquele de pequeno ou médio porte. Por último, também não há uma lógica quanto à nomenclatura da zona e seu nível de liberalidade para usos não-residenciais, sendo que a zona comercial que permite mais atividades distintas é a ZC-5 (971) e a que menos permite é a ZC-7 (788 CNAEs). Tanto a ausência de certos pares de elementos para demonstrar os fundamentos e os propósitos da diferenciação entre as zonas, sua exposição única em formato de texto e não por meio de quadros ou tabelas, bem como a falta de uma hierarquização adequada no que tange a quantidade e as categorias de atividades permitidas, acabam por dificultar a compreensão dos objetivos das zonas comerciais e, com isso, da validade da distinção entre as sete zonas comerciais na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Nas análises pontuais de cada zona, apresentadas nos capítulos a seguir, chamamos a atenção do nosso leitor aos principais casos de sobreposição de objetivos e/ou parâmetros entre as diferentes ZCs.

Dentre as zonas comerciais atuais, apenas a ZC-7 não permite uma comparação direta com a LUOS anterior por se tratar de um zoneamento novo, constante apenas nos arredores do Centro de Eventos e Exposições de Londrina. Quanto à disposição espacial, ao contrário das zonas residenciais, sem exceção atribuídas em formato de mancha, para os zoneamentos comerciais foram identificadas três formas de disposição, são eles por ordem de incidência: 1) Por eixo, seguindo os lotes defronte a determinados corredores viários; 2) por mancha, abarcando áreas contínuas e; 3) Um tipo misto dos dois primeiros, em que a partir de

determinado eixo viário importante, os lotes da(s) quadra(s) que a(s) margeia(m), como um todo, recebem o zoneamento comercial[29].

Quanto à localização, são quatro tipos de inserções diferenciadas, 1) A ZC-1 contempla o centro principal, enquanto as outras foram posicionadas em vias/localidades mais próximas ou mais distantes dele, com algumas exercendo o predomínio de ligação direta das demais regiões da cidade ao centro, a exemplo da ZC-3, outras com localização majoritariamente periférica, em eixos importantes aos moradores das redondezas, como visto em especial para a ZC-4 e a ZC-6, ao passo que a ZC-5 se diferencia por ser a única ZC com localização às margens das rodovias que cruzam a área urbana do distrito sede. Por sua vez, os zoneamentos ZC-2 e ZC-7 foram atribuídos unicamente em forma de malha e em uma porção contínua, enquanto a primeira está relativamente próxima ao centro principal, nas imediações do cruzamento das avenidas Madre Leônia Milito e Ayrton Senna da Silva, a outra zona foi aplicada apenas no Centro de Eventos e Exposições de Londrina e em alguns lotes próximos, localizando-se a uma distância considerável do centro da cidade. Sendo o critério locacional um dos que fundamentam a distinção das zonas comerciais, destacamos que as ZC-1, ZC-2, ZC-3, ZC-5 e ZC-7 tem disposição diferenciada e complementar entre si, salvo pequenas exceções, já as zonas comerciais 4 e 6, por sua vez, se sobrepõem quanto aos critérios de localização e até mesmo em relação aos usos permitidos, como detalhamos mais adiante.

Na tabela a seguir apresentamos um comparativo dos diferentes usos permitidos nas zonas comerciais de Londrina.

[29] Considerando todas as zonas da Lei Municipal 12.236/2015, há de se considerar ainda um quarto tipo de disposição espacial de zoneamento, de maneira "pontual". Identificamos exemplos do tipo tanto para zonas residenciais como a ZR-3, quanto para as mais potentes zonas industriais, a exemplo da ZI-4, entretanto, são muito raros os casos em que há este descompasso pontual entre o zoneamento de um terreno em comparação a todos os seus demais vizinhos.

Tabela 10 - Atividades e categorias de usos não residencial permitidos em zonas comerciais de Londrina

Atividade	Categoria			Zoneamento						
	Nome	Sigla	CNAEs	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZC-4	ZC-5	ZC-6	ZC-7
Comércio varejista	Comércio Local Básico	CL-1	9							
	Comércio Local Ocasional	CL-2	26							
	Comércio Ocasional	CG-1	70							
	Comércio de materiais em geral	CG-2	2							
	Comércio de produtos perigosos	CG-3	7							
	Comércio de Ferro-velho e sucata	CG-4	0							
Comércio atacadista	Comércio de Produtos Alimentícios	CA-1	24							
	Comércio de Produtos de Pequeno e Médio Porte	CA-2	32							
	Comércio de Produtos de Grande Porte	CA-3	29							
	Comércio de Produtos Perigosos	CA-4	16							
	Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos	CA-5	16							
Serviços	Serviços Profissionais 1	SP-1	91							
	Serviços Profissionais 2	SP-2	88							
	Serviços Pessoais e Domiciliares	SL-1	13							
	Serviços de Educação Curricular	SL-2A	3							
		SL-2B	1							
		SL-2C	3							
	Serviços de Educação Extra-curricular	SL-3	13							
	Serviços de Reparação e Conservação	SL-4	9							
	Serviços próprios de Hotelaria e congêneres	SL-5	0							
	Igrejas e locais de culto	SL-6	1							
	Serviços Administrativos, Financeiros e Empresariais	SG-1	267							
	Serviços Pessoais e de Saúde	SG-2A	46							
		SG-2B	12							
	Serviços de Hotelaria	SG-3	6							
	Serviços de Lazer e de Diversões	SG-4	19							
	Serviços de Esporte	SG-5	2							
	Serviços de Estúdios, Laboratórios e Oficinas Técnicas	SG-6	13							
	Serviços de Reparação e Conservação em Geral	SG-7	8							
	Serviços de Aluguel e de Distribuição de Bens Móveis	SG-8	11							
	Serviços de Guarda de Bens Móveis	SG-9	1							
	Serviços de Oficina	SG-10	21							
	Serviços de Manutenção de Frotas e Garagens de Empresas de Transportes	SE-1	28							
	Serviços de Armazenagens e de Depósitos	SE-2	17							
	Serviços de Motéis e Estabelecimentos congêneres	SE-3	2							
Indústrias	Indústria A	IND-A	82							
	Indústria B	IND-B	77							
	Indústria C	IND-C	176							
	Indústria D	IND-D	117							
Institucional	Institucional Local	INS-L	3							
	Institucional Geral	INS-G	56							
	Institucional Especial	INS-E	16				*	*		
Outros	Preservação e Controle Urbanístico	PCU	6	-	-	-	-	-	-	-
	Sem categoria	-	22	-	-	-	-	-	-	-
	CNAEs sem marcação		3	-	-	-	-	-	-	-
Total		1373/1348		815	795	898	882	971	830	788

Atividade permitida no zoneamento

Atividade não permitida no zoneamento

* Exceto cemitérios e afins

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Passando aos tipos de uso, nas zonas comerciais o privilégio é dado às atividades terciárias, o que não impede o compartilhamento de seus lotes com usos residenciais, industriais ou institucionais. Pelo definido nos objetivos das ZCs, apenas a ZC-1 e a ZC-2 também buscam estimular usos residenciais e, nenhuma foca nos industriais ou institucionais. Ainda assim, todas elas permitem algum tipo de moradia, sendo que aquelas mais liberais neste quesito contemplam os dois extremos em termos de densidade populacional esperada, ou seja, residencial unifamiliar e residencial multifamiliar vertical. Com isso, quanto à moradia, nos parece que as ZCs abarcam dois casos em especial: 1) Para localidades de ocupação majoritariamente comercial e de serviços já consolidada, nas quais independentemente das tipologias previstas não é esperado um fortalecimento drástico do uso residencial e; 2) Para inibir em diferentes níveis os usos residenciais em porções com ocupação ainda pouco consolidada para as quais estão projetadas futuras expansões comerciais e de serviços, vide a incompatibilidade das tipologias residencial

agrupada[30], além da residencial multifamiliar horizontal isolada, sobreposta ou agrupada em todas as zonas comerciais. A exceção neste segundo caso seriam as situações em que há permissão para a tipologia residencial unifamiliar, cujas edificações poderiam ocupar lotes sem uso e futuramente ser adaptadas aos usos terciários, além da residencial multifamiliar vertical, que ao promover o aumento da densidade populacional pode inclusive estimular a ocupação comercial nas imediações. O uso misto, por sua vez, é o único que inclui o residencial a ser permitido em todas as ZCs, incluso a ZC-5.

Como exposto anteriormente, se por um lado foi possível identificar que na maior parte das zonas há uma distinção razoavelmente bem delimitada quanto ao critério localização, quanto às permissões de usos não-residenciais a situação é outra. Ainda que existam distinções pontuais em certas categorias permitidas ou não, com exceção da ZC-5, todas elas são voltadas aos usos comerciais varejistas ou serviços locais e gerais. Por outro lado, um amplo conjunto de atividades comerciais atacadistas e de serviços especiais ficam restritos à ZC-5 dentre o rol de zonas aqui estudado e esta, por sua vez, permite uma gama bastante restrita de comércio varejistas e serviços de baixo impacto (ver Subcapítulo 2.6). Quanto às atividades industriais, também há pouca diferenciação, sendo que com exceção da ZC-5, todas as zonas comerciais permitem apenas as indústrias do tipo IND-D, o mesmo liberado naquelas zonas residenciais de caráter mais misto, ainda que sem limitação de área construída.

Chama a atenção o fato de as zonas comerciais terem uma permissão substancialmente maior às atividades de serviços do que do próprio comércio, sendo que grande parte disso se deve a um fechamento que quase todas elas possuem ao comércio atacadista. Em geral, com exceção da ZC-5, todas as zonas comerciais são muito parecidas, por serem bastante liberais aos serviços de âmbito local (SL) e os gerais (SG) e ao comércio varejista, mas por contemplar poucas permissões ao comércio atacadista, serviços especiais e à indústria. A ZC-5, por sua vez, possui impedimentos para os comércios e serviços com menor potencial de incomodidade ao passo que abarca maiores permissões comerciais atacadistas, industriais e aos serviços especiais. Tais condições evidenciam problemas de escalonamento no conjunto de atividades permitidas entre as diferentes (e muitas) zonas comerciais atualmente existentes em Londrina.

Os zoneamentos comerciais 1, 2 e 7 possuem um conjunto de usos permitidos bastante semelhante, tanto no que trata os residenciais quanto os não residenciais, como fica claro no próprio objetivo a eles incumbido pela Lei Municipal nº 12.236/2015. Apesar de se localizarem em porções diferentes e o fato de que a ZC-1 é tradicionalmente o zoneamento atribuído ao centro tradicional, a existência da ZC-2 e da ZC-7 nos parece carecer de justificativas já que possuem parâmetros de uso muito próximos e se distinguem basicamente pela localização.

Existem diferenças mais expressivas quanto aos parâmetros de data e edificações residencial multifamiliar vertical e para usos econômicos. Ainda que a ZC-1 e a ZC-2 tenham as mesmas metragens mínimas, a segunda zona tem maiores coeficientes de aproveitamento básico e máximo e, comparadas à ZC-7, elas têm menores requisitos de datas mínimas (500m² contra 2.000m²) e maiores taxas de ocupação da área livre do térreo. Cabe ponderar se estas distinções são realmente necessárias e se elas por si só conseguem fundamentar a distinção desses três zoneamentos.

Ressaltamos que se somadas, a ZC-2 e a ZC-7 tem apenas 37 lotes e ocupam uma área muito aquém do que a de qualquer outra zona comercial, fazendo com que estes parâmetros distintos tenham uma aplicação espacialmente bastante restrita. Entendemos que cada localidade possui suas especificidades e isso pode caracterizar uma necessidade de estímulo ou desestímulo a determinados tipos de uso, por isso, não questionamos aqui a validade do critério locacional para o estabelecimento de zonas, mas o quanto ele pode sustentar

[30] Nenhum zoneamento comercial permite a tipologia residencial agrupada, que contemplam as casas geminadas, fato este, que já motivou pedidos de retroação de zoneamento comercial para zoneamento residencial junto ao IPPUL.

isoladamente ou junto a pequenas distinções nos padrões de datas e edificações a diferenciação de zonas[31].

Se é difícil justificar a existência de três zoneamentos distintos que abarcam poucos lotes e se diferenciam basicamente apenas quanto à localização, é ainda mais complicado quando tratamos de zoneamentos semelhantes quanto aos objetivos, localização e usos permitidos. Assim é a situação das atuais ZC-4 e ZC-6. Como consta no Parágrafo Único da Lei Municipal nº 12.236/2015, a primeira visa "estimular a concentração de comércio local, não incômodo[32] destinado ao atendimento dos moradores do entorno", enquanto para a segunda é proposto "estimular a concentração do comércio local em eixos estruturais e arteriais, destinado ao atendimento dos moradores do entorno". Em termos de objetivo instituído legalmente, contempla-se o mesmo tipo de atividade e de público, sendo que o elemento diferenciador teórico entre elas, a necessidade de localização em eixos estruturais e arteriais da ZC-6, não se sustenta na realidade, pois estes são o tipo de hierarquia viária principal defronte aos lotes de ambas. Há diferenças quanto aos CNAEs permitidos (830 contra 882) entre estas duas zonas, mas a semelhança entre os seus objetivos faz com que também não haja razões para diferenciação de CNAEs liberados.

Com a demonstração comparativa das principais características específicas e compartilhadas entre as diferentes zonas comerciais da Lei Municipal nº 12.236/2015, faz-se necessário a realização do trabalho comparativo também com as ZCs da Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior.

1.2.1. Comparativo das Zonas Comerciais das Leis Municipais 7.485/1998 e 12.236/2015

Ao contrário da classe residencial, para a qual houve um aumento de seis para nove zonas, no que tange aquelas voltadas aos usos terciários, o acréscimo foi de apenas uma, passando de seis para sete. Outra diferença é que houve uma queda expressiva da quantidade de lotes com zoneamento comercial na cidade, passando de 26.588 para 22.144, redução de 16,71%. Para a contextualização desta queda quantitativa, trouxemos para o nosso leitor para uma demonstração gráfica do tipo de zona que teve as maiores variações, apresentamos a figura a seguir.

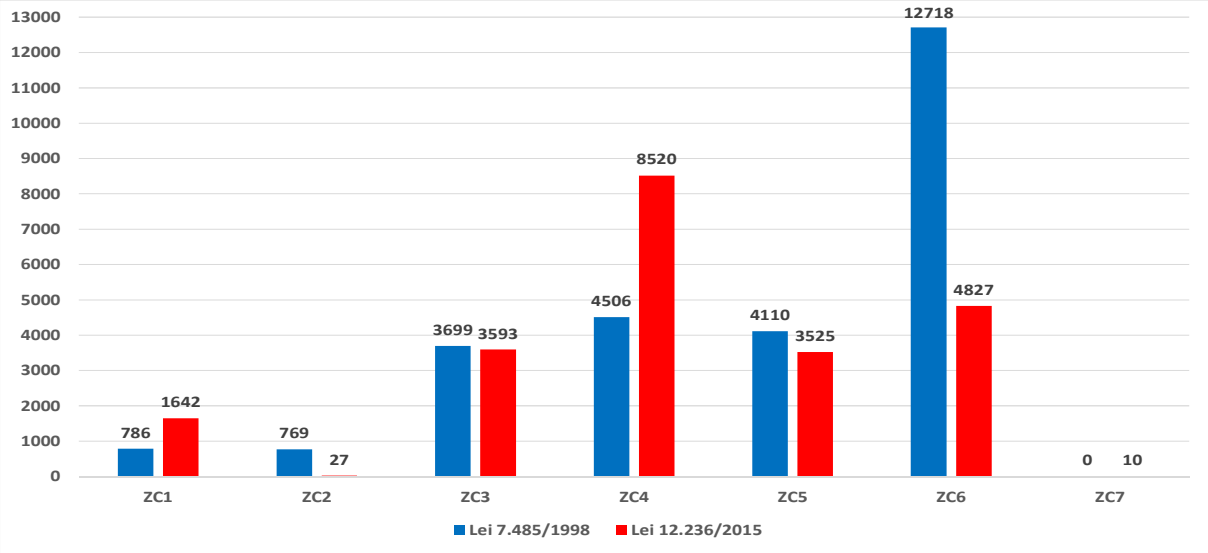
A figura seguinte expressa mudanças quantitativas ocorridas para os lotes com zoneamento comercial em Londrina. Entre as duas últimas leis de uso e ocupação do solo, houve a junção de todos os lotes ZC-2 nas porções norte e leste do centro à ZC-1, o que explica a grande redução da quantidade de lotes da primeira e o expressivo aumento da segunda. Também é perceptível que a ZC-3 e a ZC-5 ficaram basicamente em um mesmo patamar, havendo uma pequena queda para elas, o surgimento da ZC-7, que representa uma quantidade ínfima de lotes de ZCs, enquanto as maiores alterações ocorreram para a ZC-4, que praticamente dobrou de tamanho e na ZC-6, que foi reduzida a quase um terço do que era anteriormente. Destacamos também a eliminação dos zoneamentos comerciais de eixos sobrepostos, que representavam 13.383 (50,33%) dos terrenos de zoneamento comercial da

[31] O Centro de Eventos e Exposições de Londrina tinha um zoneamento especial na Vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, considerado como ZE-4.5 - Zona Especial de Estudo do Centro de Eventos. Como até mesmo na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo este tipo de equipamento (Autódromo Ayrton Senna, Estádio do Café, universidades, IAPAR, EMBRAPA, Jardim Botânico) são enquadrados em zoneamentos especiais, este também poderia ter sido o destino mais adequado a ele.

[32] Entendemos que o comércio local é justamente aquele caracterizado por ser de pequeno porte e reduzida abrangência espacial, bem como necessário ao consumo cotidiano dos moradores de suas redondezas, características operacionais estas que já denotam baixo potencial de incomodidade.

LUOS anterior, 93,90% deles pertencentes à então ZC-6. A situação destes eixos é explicada logo adiante.

Figura 59 - Quantidade de lotes de zoneamentos comerciais das leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015.



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

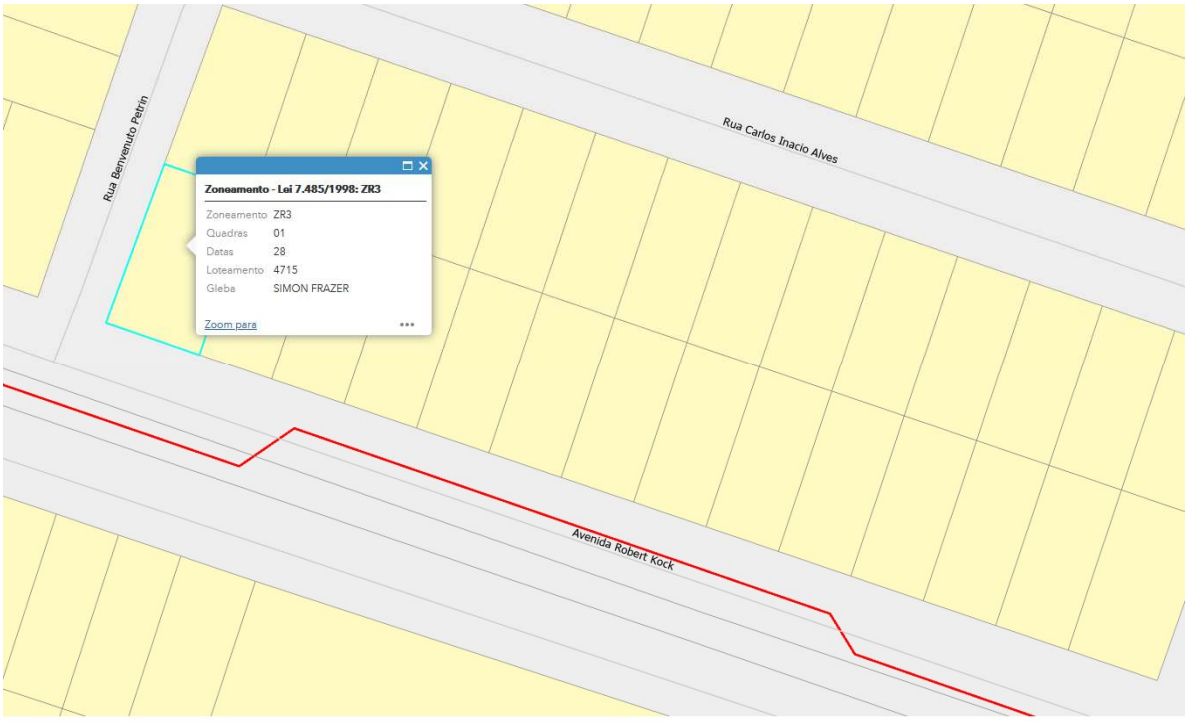
No todo, a maior parte da redução de lotes comerciais na cidade, se deveu às mudanças quantitativas ocorridas na ZC-4 e na ZC-6, que como explicado de antemão, são zonas que possuem localização e objetivos semelhantes na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que nos faz preferir trabalhar com elas de maneira conjunta. Somadas, a ZC-4 e a ZC-6 passaram de 17.224 para 13.347, ou seja, redução de 22,50%, ao passo que as demais zonas comerciais foram de 9.364 para 8.797 lotes, queda de 6,05%, o que mostra que a diminuição dos lotes de ZCs se deu principalmente nestes zoneamentos comerciais voltados ao comércio local, não incômodo e destinado ao atendimento dos moradores do entorno. Grande parte da explicação dessa diminuição se dá em função da retroação de zoneamento em muitos antigos dos eixos comerciais da Lei Municipal nº 7.485/1998.

É importante estabelecer uma distinção terminológica ao leitor. Quando nos referimos a zoneamento atribuído por "eixo", tratamos genericamente aquelas situações em que apenas os lotes defronte a determinadas vias recebem um zoneamento específico, diferente das redondezas. Entretanto, quando este “eixo” se refere às leis municipais 3.706/1984 e 7.485/1998, nos remetemos ao tipo de disposição da figura anterior, de que certos terrenos, apesar de terem recebido determinado zoneamento na referida Lei de Uso e Ocupação do Solo, geralmente residencial, tiveram sobreposto um novo zoneamento comercial em parte ou toda a extensão da via defronte a eles, o que fez com que os lotes contemplados passassem a ser considerados pertencentes a esta nova ZC, sendo este novo zoneamento instituído por uma "linha" que substituiu o anterior. Na LUOS anterior, todos os 196 zoneamentos de eixo sobreposto são de ZCs, especialmente ZC-6 (189 vias integrais ou em trechos parciais), havendo outros quatro casos para a ZC-3, ZC-4 e ZC-5.

Já quando tratamos de disposição por "eixo" na Lei Municipal nº 12.236/2015, abordamos apenas a situação de lotes que receberam um zoneamento específico por estar defronte a determinadas vias, geralmente da classe comercial, visto que a antiga disposição de eixo sobreposto que foi adotada nas leis de uso e ocupação do solo anteriores e está retratada na figura a seguir para os eixos ZC-6, não foi colocada em prática na LUOS hoje vigente. Enxergamos com bons olhos o fato de que hoje não haja mais este tipo de atribuição de zoneamento por duas razões: 1) Na Lei Municipal nº 7.485/1998, existem cerca de 60 casos em que um lote recebeu dois zoneamentos distintos, o original, geralmente residencial e o outro da ZC que o sobrepôs, criando uma situação contraditória na própria Lei de Uso e ocupação do solo

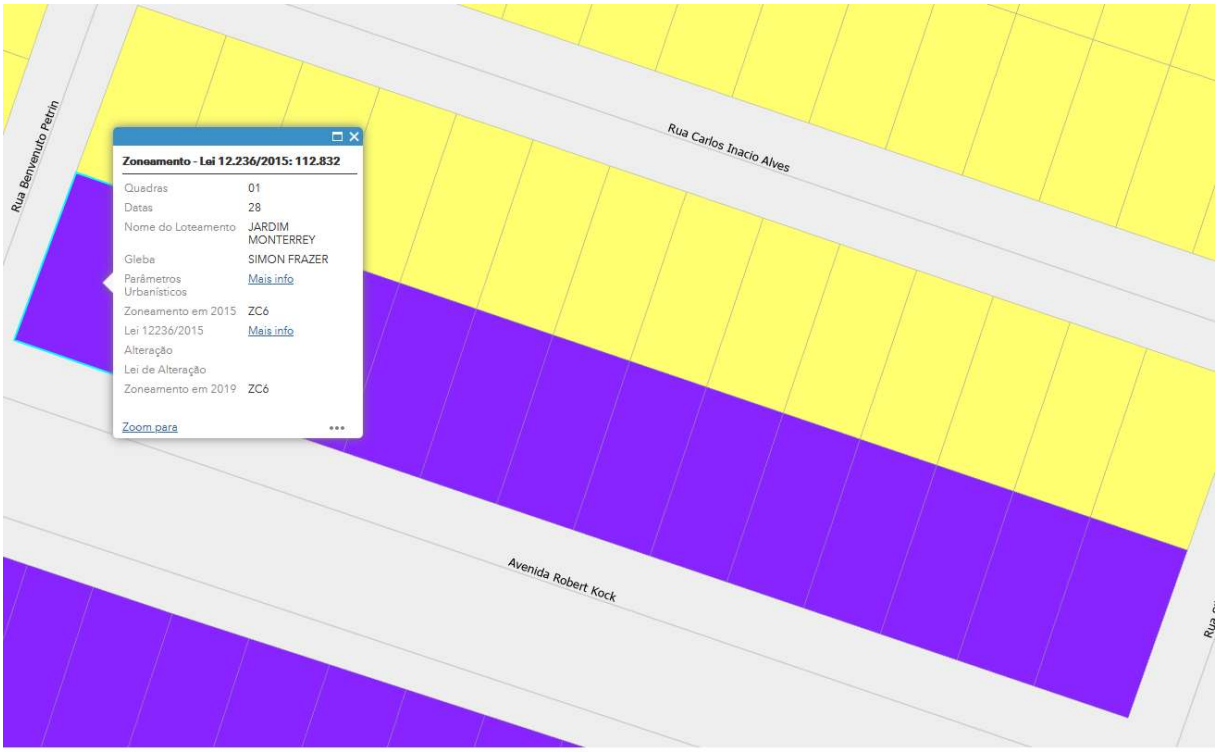
em sua forma original e; 2) Especialmente para os demais casos que houveram alteração de zoneamento por meio de leis posteriores, identificamos que muitas vias/trechos não se consolidaram como eixos comerciais, mesmo passando anos ou décadas em situação mais permissiva a usos não-residenciais, por isso, não desconsideramos a hipótese de que certas mudanças de zoneamento tenham se dado mais pelo critério político do que técnico.

Figura 60 - Zoneamento comercial de eixo sobreposto (ZC-6) - Avenida Robert Kock – Lei Municipal nº 7.485/1998.



Fonte: SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Figura 61 - Zoneamento comercial por eixo (ZC-6) - Avenida Robert Kock – Lei Municipal nº 12.236/2015.



Fonte: SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Este tipo de zoneamento por eixo tem uma longa história nas leis de uso e ocupação do solo londrinenses e conseguimos identificá-la mesmo na Lei Municipal 3.706/1984. No período de vigência dela, houve um total de 394 eixos comerciais, sendo 154 deles constantes já na LUOS original e 240 resultantes de alterações posteriores. Destes eixos, havia dois ZC-2, dois ZC-3, mas a maioria era concentrada em ZC-4 e ZC-5, com 302 e 89 situações, respectivamente. Conforme Parágrafo IV do Art. 26 da Lei Municipal 3.706/1984, a ZC-4 de então tinha a função de promover o "abastecimento local da zona onde se localizam, atendendo, em especial, às necessidades cotidianas e imediatas de comércio e serviços junto às zonas residenciais." e a ZC-5, instituída pela Lei Municipal 5.581/1993, tinha por objetivo o "abastecimento das necessidades mais imediatas e cotidianas das áreas residenciais onde se localizarem por meio de estabelecimentos comerciais e de serviços essenciais", conforme consta em seu Art. II.

Considerando os objetivos das duas zonas colocadas anteriormente e o da zona comercial 6 da Lei Municipal nº 7.485/1998, que era "localizada em bairros, visa a concentrar comércio e serviço especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade", é possível identificar que estes três zoneamentos são semelhantes quanto aos objetivos. Somadas, ambas as leis de uso e ocupação do solo foram vigentes por trinta anos e durante boa parte deste período estimularam por meio das maiores permissões de usos não-residenciais destes zoneamentos e a consolidação de atividades terciárias voltadas ao suprimento da demanda dos moradores próximos em suas necessidades mais corriqueiras, permitindo a instalação de comércios e serviços de natureza essencial que eram capazes de fortalecer certas centralidades nos bairros. Em nossos levantamentos também identificamos uma continuidade entre as duas legislações, com vias que constavam como eixos comerciais em uma, permanecendo na outra ou recebendo zoneamento comercial de maneira mais sólida, independentemente de eixos sobrepostos. A eliminação deste tipo de atribuição de zoneamentos comerciais pela Lei Municipal nº 12.236/2015 deveria ser ocupada pelas outras maneiras de disposição espacial de zoneamento capazes de suprir os objetivos colocados anteriormente naquelas áreas que efetivamente possuem histórico e capacidade de suporte a estas atividades.

Embora a Lei de Uso e ocupação do solo atual tenha duas zonas com objetivos semelhantes a estas anteriormente elencadas, lembrando que a ZC-4 “visa estimular a concentração de comércio local, não incômodo destinado ao atendimento dos moradores do entorno" e a ZC-6, é proposta para "estimular a concentração do comércio local em eixos estruturais e arteriais, destinado ao atendimento dos moradores do entorno", conforme incisos IV e VI do Art. 87 da Lei Municipal nº 12.236/2015, respectivamente, ambas possuem disposição prática majoritariamente defronte a vias arteriais e estruturais. Considerando os propósitos destes dois tipos de vias definidos no Art. 7º da Lei de Sistema Viário, sendo a via estrutural "aquela de elevada capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a interligação viária entre diferentes quadrantes da cidade", ao passo que via arterial é "aquela de elevada capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a ligação entre diferentes bairros ou regiões da cidade", elas se mostram menos adequadas aos tipos comerciais e de serviços de ambas as zonas do que as vias coletoras, cuja definição é de ser "aquela que liga um ou mais bairros entre si e coleta ou distribui o trânsito dentro das regiões da cidade, principalmente a partir das vias arteriais e estruturais".

Como o foco de ambas as zonas com vistas ao fortalecimento das centralidades de bairros passou a ser as vias arteriais e estruturais, a maioria dos lotes das vias que faziam parte dos ZCs de eixos sobrepostos das leis municipais 3.406/1984 e 7.485/1998, tiveram o zoneamento retroagido às classes residenciais, interrompendo em muitos casos um entendimento de décadas de que elas tinham suporte para uma ampla gama de usos não-residenciais. Destacamos que as atuais zonas residenciais possuem permissões muito menores para atividades econômicas, especialmente nas vias de hierarquia mais baixa. Dos 196 eixos comerciais da LUOS anterior, há 28 coletoras A, 60 coletoras B e 45 vias locais, somando 67,85%

do total. Reconhecemos que muitas delas, especialmente as de menor hierarquia, não presenciaram a consolidação de atividades comerciais, entretanto, há uma série delas que são importantes de longa data na oferta de bens e serviços para a localidade próxima e que mesmo assim receberam zoneamentos residenciais com baixa receptividade a atividades econômicas.

Das 196 vias/trechos com zoneamento comercial de eixo sobreposto[33] da Lei Municipal nº 7.485/1998, 159 deles (81,12%) eram integrais, ou seja, os zoneamentos comerciais abarcavam do início ao fim da via, ao passo que os 41 casos restantes são parciais, em que apenas trechos foram selecionados para recebê-los. Com a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, apenas 46 (23.83%) destas vias receberam zoneamentos não-residenciais na sua totalidade, 56 (29,01) passaram a contar com zoneamentos residenciais e outros comerciais ou industriais em diferentes trechos e 92 voltaram a ter apenas zoneamentos residenciais em seus lotes.

Na análise destas vias que antigamente tinham zoneamento comercial de eixo sobreposto, procedemos a retirada daquelas cujos lotes passaram a ter apenas zoneamentos não-residenciais, por considerá-las caso superado e as restantes foram observadas pelo quantitativo de processos de certidão prévia unificada que receberam, dado este, que fornece um bom indicativo do interesse do mercado em utilizar seus imóveis para a exploração de atividades econômicas. Outras informações levantadas complementarmente foram: 1) Nível de ocupação dos lotes; 2) Nível de presença de atividade comercial/serviços/industrial; 3) Distribuição da atividade comercial/serviços e industrial; 4) Idade das edificações; 5) Ligação com importantes eixos viários e; 6) Ligação entre diferentes regiões, todas elas a partir do *Google Street View* e do SIGLON. Estes elementos nos permitiriam ver a ocupação dos imóveis, a presença e a distribuição das atividades econômicas ao longo do trecho estudado, a possibilidade de refuncionalização, bem como as funções exercidas perante as proximidades em termos de oferta de bens e serviços e de ligação a outras regiões da cidade.

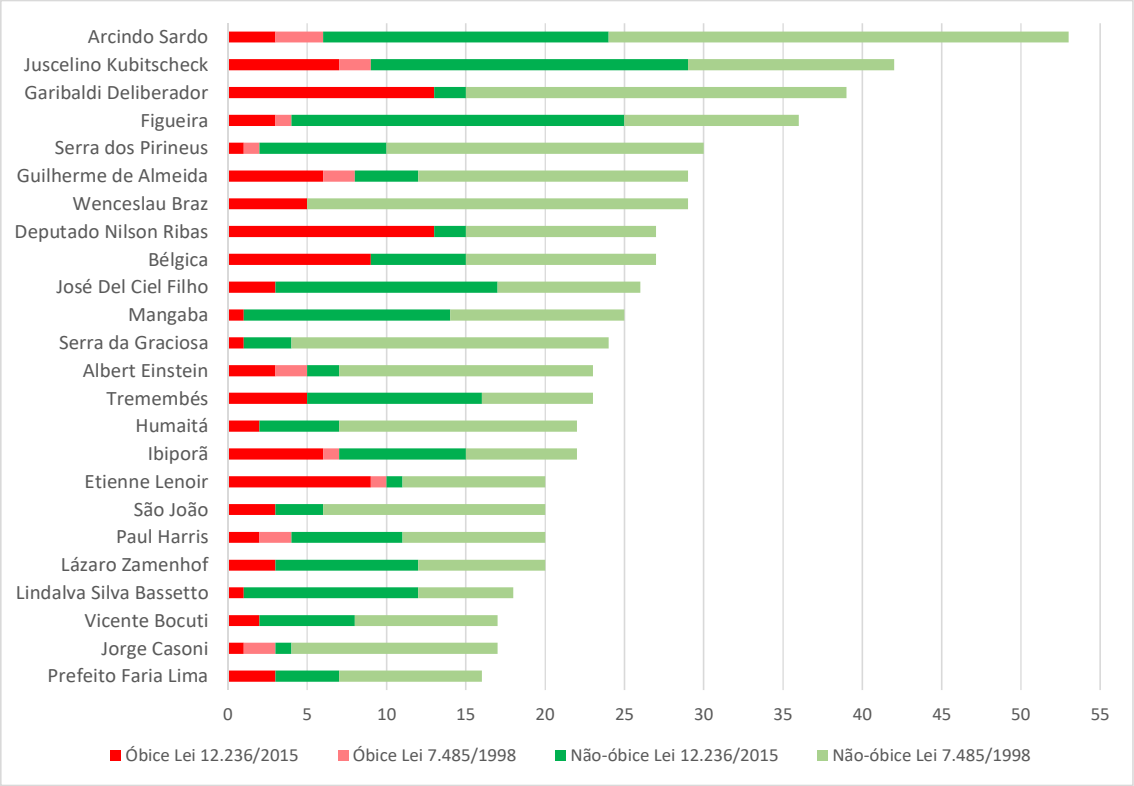
Com o término desta filtragem, restaram 96 das 196 vias com zoneamento comercial de eixo sobreposto, que foram consideradas de maior interesse para um aprofundamento na análise do impacto da retroação a zoneamentos residenciais das vias/trechos que se enquadravam nesta situação pelos dispostos na Lei Municipal nº 12.236/2015. Quanto às demais, trata-se daqueles casos superados de vias/trechos que já receberam integralmente zoneamentos comerciais ou industriais, além daquelas em que ficou clara a não consolidação de funções comerciais e de serviços.

Além da quantidade de processos de Certidão Prévia Unificada, bem como seus resultados, de óbice ou não e com base em qual legislação de análise, coletados a partir do Sistema Eletrônico de Informações, para estas vias que escolhemos para aprofundar a análise, também foi verificado o nível da presença de atividade econômica executado em seus lotes por meio do IPATE (Índice de Presença de Atividade Econômica). Este índice foi calculado com base nas informações constantes no Sistema Integrado de Processos para as vias/trechos em questão e levantou a proporção dos imóveis com ocupação indicada como residencial ou sem uso para os quais houve a expedição de alvará de funcionamento[34], somado àqueles com ocupação indicada comercial/serviços, industrial e de outros tipos com ou sem alvará de funcionamento, em relação ao total lotes dos respectivos eixos. A seguir apresentamos o primeiro resultado da filtragem, acerca dos processos de certidão prévia unificada:

[33] Consideramos 193 eixos, pois na Avenida Aristides de Souza Mello a sua aplicação foi feita para um trecho inexistente, por meio da Lei Municipal 7.811/1999.

[34] Foram desconsiderados os alvarás de "Domicílio Fiscal", que não permitem a execução das operações da empresa no local.

Figura 62 - Resultado dos processos de certidão prévia unificada protocolados para vias/trechos que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019.



Fonte: Sistema Eletrônico de Informações (2020). Org: IPPUL (2022).

Na figura anterior constam 25 vias/trechos que tiveram retroação de zoneamento comercial para residencial na atual LUOS, para as quais foi verificado o maior interesse da parte dos requerentes na instalação ou ampliação das atividades econômicas, tendo cada uma recebido mais de 15 processos de certidão prévia unificada até 31/12/2019. Ressaltamos que algumas dessas vias, como a Arcindo Sardo, a Garibaldi Deliberador, a Juscelino Kubistcheck e a Figueira, tiveram mais de 30 processos isoladamente. Outro fato que chama atenção é a heterogeneidade locacional delas, com algumas que se localizam no centro ou lhe dão acesso direto, a exemplo da Avenida Juscelino Kubistcheck e da Rua Humaitá, mas há principalmente vias de porções mais periféricas, como a Arcindo Sardo, Rua Figueira, Rua Deputado Nilson Ribas, Rua Mangaba, Rua Lindalva Silva Bassetto, dentre outras.

Dos processos tramitados, destaca-se também a proporcionalidade daqueles que tiveram que ser analisados pelos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior, como pode ser visto pelos tons claros da figura anterior. Nestes casos, para todas as vias apresentadas, a maioria foi identificada como compatível (verde claro), o que mostra que as intenções atuais dos requerentes são compatíveis com as permissões de uso e ocupação do solo que foram vigentes durante décadas nos lotes em questão. Ressaltamos que a análise pelos parâmetros da LUOS anterior só é feita quanto há desconformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo atual e apenas para imóveis que possuem documentação constante no Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015, o que aponta que se tratam de edificações já com finalidade não residencial e/ou com projeto de construção ou habite-ses expedidos durante a vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998. Por outro lado, há muitas vias cujos processos foram analisados somente pelos parâmetros mais restritivos da LUOS atual, que comparativamente aos da Lei Municipal nº 7.485/1998, apresenta uma proporção maior de óbices, especialmente naquelas ZRs com baixa permissão de uso não residencial, como ZR-1, ZR-2 e ZR-3.

Na figura anterior, tomamos o cuidado de apontar para cada via/trecho as conclusões das CPUs por tipo, óbice ou não óbice e com base em qual parâmetro legal, pois o próprio resultado dos processos permite inferir as condições de ocupação histórica do trecho abrangido por cada zoneamento comercial de eixo sobreposto (residencial ou não residencial), tipos de uso

pretendidos (mais ligados aos tipos comerciais e de serviços locais, permitidos nas ZRs da atual LUOS sob certas circunstâncias, ou aqueles de maior abrangência e/ou potencial de incomodidade, liberados apenas pelos parâmetros da Lei Municipal 7.485/1998). De maneira secundária, também foi possível extrair alguns indícios quanto a intensidade ou temporalidade de processos de mudança de uso de uso do solo naquelas vias de ocupação mais antiga ou dos principais usos objetivados no início de ocupação daquelas resultantes de processos de parcelamento do solo mais recentes. Nestes últimos casos, trata-se de um dado de apoio e que serviu para chamar a nossa atenção para uma necessidade de aprofundar os estudos a estes aspectos em determinadas localidades, entretanto, com base apenas neles não é possível fazer apontamentos com maior clareza sobre essas temáticas.

Grosso modo, é possível afirmar que para as vias com predominância de resultados verde claro, há uma maior dependência do Art. 271 da Lei Municipal 12.236/2015, neles sendo solicitados uma maior diversidade de usos, em desconformidade com a LUOS atual, mas permitidos durante a vigência da anterior, ou tratam de vias com baixa hierarquia viária. Nestes casos, o não óbice apontado pelo resultado verde claro, se deu por conta de documentação que permitiu a análise pelos parâmetros da Lei Municipal 7.485/1998, apontando para usos comerciais e de serviços mais antigos ou para a existência de mais habite-ses expedidos[35] no recorte imposto pelo Art. 271 da Lei Municipal 12.236/2015. Aqueles em verde escuro, por sua vez, representam os não óbices subsidiados pela LUOS atual, relacionados ou a usos mais voltados ao comércio e serviços locais em vias de maior hierarquia viária, para os casos de zoneamentos residenciais 1, 2 e 3, ou então, usos mais diversificados pleiteados para zonas residenciais de caráter mais misto, como a ZR-4 ou a ZR-5, nas quais estão contempladas possibilidades mais amplas. Os processos em vermelho escuro podem indicar vias em que há pouco histórico de usos não residenciais, mesmo que com ocupação mais antiga e situações nas quais os habite-ses são mais antigos, ao passo em que as marcadas em vermelho claro, insignificantes quantitativamente para todas as vias, são referentes apenas a atividades não liberadas com base nas duas leis de uso e ocupação do solo em questão.

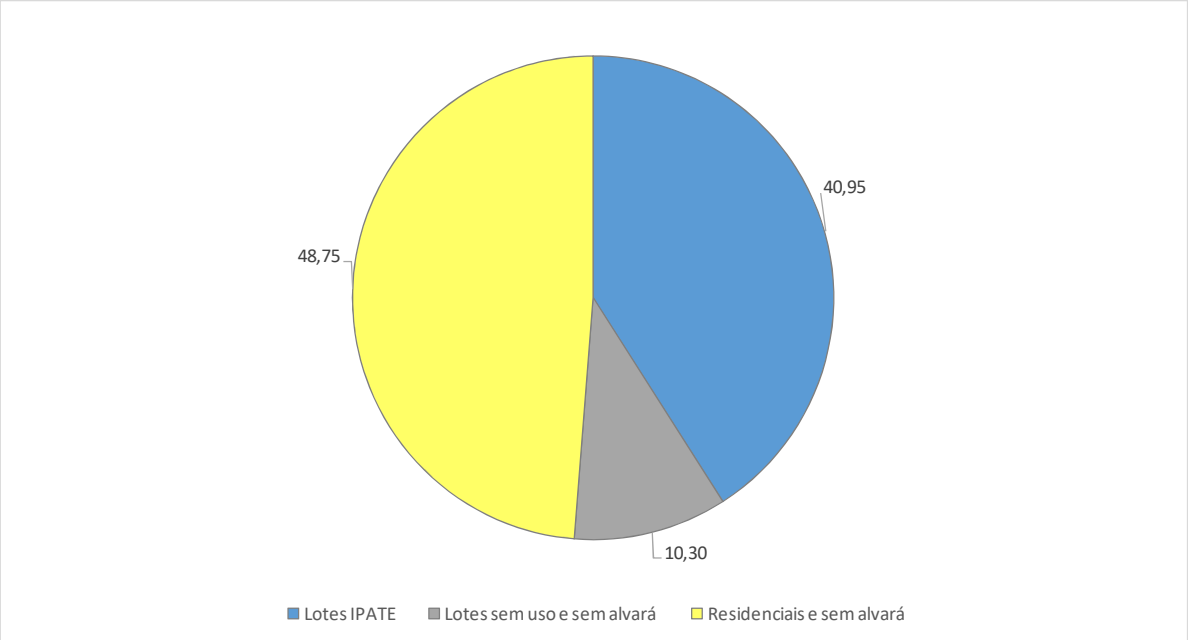
Esta situação fica ainda mais clara se considerarmos os dados de todas as vias/trechos que tiveram lotes retroagidos aos zoneamentos residenciais. Para elas, dos 1.097 processos de certidão prévia unificada peticionados, 570 (51,96%) tiveram resultado de não óbice pelos parâmetros da Lei Municipal nº 7.485/1998, o que já indica também que eles tiveram um resultado de óbice quanto ao uso e ocupação do solo pelos parâmetros da atual LUOS e, 195 (17,78%), receberam óbice único com base nesta última. Dos processos restantes, 294 (26,74%) foram de atividades identificadas como compatíveis já com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo atual e apenas 38 (3,48%) dos processos receberam óbice pelas duas leis em questão. Estes dados gerais vão ao encontro do que também foi verificado nas vias que mais tiveram processos de CPU, apontando principalmente que: 1) Há uma grande dependência do Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015, para a análise de pedidos de licenciamento de empresas em lotes de antigas vias/trechos com zoneamento comercial de eixo sobreposto que foram retroagidos às ZRs na LUOS atual; 2) Existe uma grande quantidade de imóveis que possuem documentação para ser analisados pelos parâmetros da lei anterior, indicando que nestas áreas há uma ocupação histórica consolidada por parte de atividades comerciais, industriais e de serviços, e; 3) As atividades atualmente peticionadas, quando analisadas pelos parâmetros da Lei de Uso e ocupação do Solo anterior, são identificadas como compatíveis na quase totalidade dos casos.

Como exposto no início do presente diagnóstico, quando tratamos de processos de CPU, o principal dado extraído é o de interesse de operação de empresas em dada localidade, mas uma das documentações obrigatórias para a sua emissão é a Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda. Para todas as atividades em que há necessidade de análise de Estudo

[35] É mais comum que existam alvarás de funcionamento do que habite-ses expedidos para o lote. Tomando como base os dados dos lotes IPATE, identificamos 1.785 lotes com alvarás de funcionamento emitidos e 667 com habite-ses constantes no SIP. Além do quantitativo, pelo registro mais amplo no SIP em termos temporais e pela maior facilidade de verificação do trâmite do processo em que foi expedido, é prioritária que a análise dos processos com base no Art. 271 da Lei Municipal 7.485/1998 se dê com base em alvarás de funcionamento.

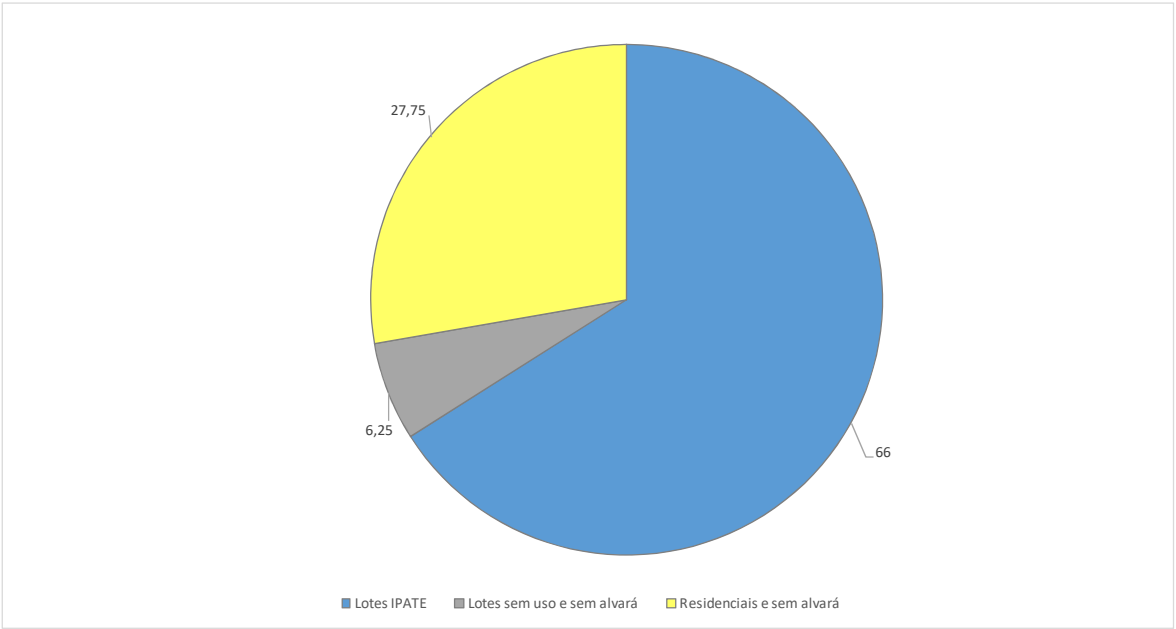
de Impacto de Vizinhança ou para zonas cujas classes de uso peticionadas são incompatíveis com o zoneamento vigente e/ou que nelas possuem liberação vinculada à hierarquia viária, a própria Consulta Prévia retorna com o resultado de "não liberado". Este resultado, que na realidade indica uma necessidade de análise mais aprofundada, deve desmotivar requerentes até mesmo a abrir processos de CPU para a identificação da compatibilidade de seu empreendimento com certo imóvel. Além disso, identificamos que algumas vias que tem poucos peticionamentos de certidão prévia unificada já contam com uma intensa presença de atividades comerciais e de serviços estabelecida, portanto, o IPATE é um melhor indicador dos usos historicamente aplicados nos lotes de determinada via/trecho. Na figura a seguir trazemos os números considerando todas as vias/trechos analisados e também aquelas em que foi verificada a maior presença de execução de atividades econômicas.

Figura 63 - Índice IPATE - Usos do solo das vias/trechos selecionados que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019.



Fonte: SIP (2019/2020): Org: IPPUL (2022).

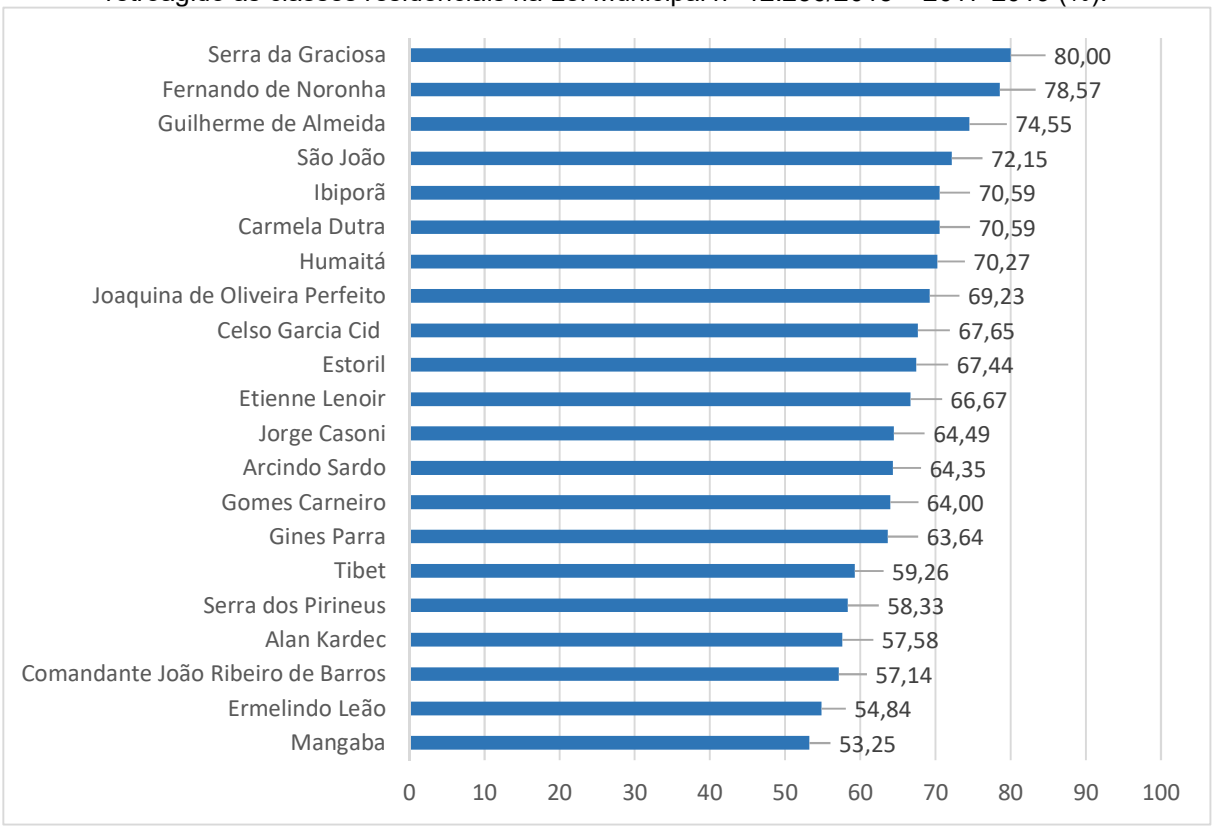
Figura 64 - Índice IPATE - Usos do solo das vias/trechos selecionados que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019 – Apenas vias com mais de 50% de usos não residenciais.



Fonte: SIP (2019/2020): Org: IPPUL (2022).

Na figura anterior, estão disponíveis dados combinados das 96 vias/trechos que com base no quantitativo de CPUs peticionadas e nas características levantadas a partir do *Google Street View*, julgamos aptas a uma análise mais aprofundada para identificar a presença de atividades comerciais e de serviços por meio do IPATE. A necessidade de exclusão das demais 100 vias se deu por conta dos recursos disponíveis para o levantamento e análise de dados e se justifica pelo fato de que em tais eixos/trechos com zoneamentos comerciais de eixos sobrepostos, é perceptível que não houve uma ocupação comercial/serviços consistente ou mesmo uma intenção expressiva na abertura de novos negócios em seus imóveis recentemente. Nas demais que tiveram dados levantados também no Sistema Integrado de Processos, identificamos que 40,95% dos lotes tiveram IPATE positivo, ou seja, contam com ocupação de atividades econômicas ou são de ocupação residencial ou apontados como "sem uso", mas possuem registros históricos de alvarás de funcionamento de empresas[36], 10,30% são de lotes ainda sem uso e sem alvará e pouco menos da metade 48,75% é que de fato tem ocupação residencial e não tem registro de alvará de funcionamento. Se para as 96 vias analisadas já é demonstrado uma divisão praticamente igual entre imóveis com destinação residencial e não residencial, chama ainda mais a atenção os dados das vias/trechos com IPATE acima de 50%[37], para as quais identificamos que 66% dos imóveis já possuem destinação para atividades econômicas e de serviços consolidada, 6,25% ainda estão sem uso e menos de um terço de seus imóveis é que ainda possui utilização residencial, de fato. Na Tabela 26, apresentamos as vias/trechos que fazem parte deste rol com mais de 50% dos lotes destinados aos usos não-residenciais.

Figura 65 - Vias/trechos com mais de 50% dos lotes com IPATE positivo que tiveram zoneamento retroagido às classes residenciais na Lei Municipal nº 12.236/2015 – 2017-2019 (%).



Fonte: SIP (2019/2020): Org: IPPUL (2022).

[36] Acreditamos que na realidade a presença de atividades econômicas seja ainda maior pois em nosso levantamento não há como considerar aquelas executadas sem alvará de funcionamento ou as que foram regularizadas, mas cuja documentação que não consta no Sistema Integrado de Processos, fato este, relativamente comum para alvarás de funcionamento expedidos até meados da década de 2000.

[37] No total são 35 vias para as quais há uma destinação de mais da metade dos imóveis para atividades econômicas. Destas, optamos por extrair aquelas que possuem menos de 25 lotes, ficando com os dados das 21 restantes.

A figura anterior permite observar que há uma série de vias que mesmo possuindo altos níveis de ocupação comercial e de serviços, foram retroagidas às classes de zoneamento residencial na Lei Municipal nº 12.236/2015, tendo uma queda drástica dos usos não-residenciais permitidos em seus lotes. Dos casos mais críticos, 11 já possuem mais de dois terços dos imóveis dedicados a este tipo de função. Também chama a atenção o fato de que a maior parte delas são de longa data importantes em termos comerciais e de serviços para as proximidades e são localizadas em porções mais distantes do centro da cidade, sendo normalmente vias coletoras A ou B que exercem funções primordiais no abastecimento das demandas mais imediatas e corriqueiras dos bairros da vizinhança.

Em síntese, os dados apresentados evidenciam que na Lei Municipal nº 12.236/2015 foram várias as situações de atribuição de zoneamento residencial em ***desconformidade com a realidade consolidada*** para uma grande quantidade de lotes defronte a vias que nas leis de uso e ocupação do solo anteriores receberam zoneamentos comerciais de eixos sobrepostos, como demonstrado com base no IPATE. Como expresso anteriormente por meio dos processos de CPU, em muitas dessas áreas de estudo, os zoneamentos atuais também estão em ***desconformidade com o interesse presente*** por parte dos empreendedores, que na maior parte dos casos buscam operar atividades que hoje recebem óbice, mas que por décadas tiveram sua instalação compatíveis aos antigos zoneamentos e que não raro continuam sendo executadas em imóveis vizinhos aos lotes em questão.

As 21 vias para as quais identificamos aplicações majoritárias para atividades econômicas daqueles lotes que atualmente fazem parte das classes de zoneamentos residenciais, mas que na LUOS anterior eram parametradas por zoneamentos comerciais de eixos sobrepostos são apenas a parte mais evidente destas situações elencadas. Além delas, há outras ruas e avenidas para as quais os IPATEs inferiores a 50% ocultam os problemas expostos, bem como sua expressividade no atendimento das demandas comerciais e de serviços. As principais situações neste sentido são de:

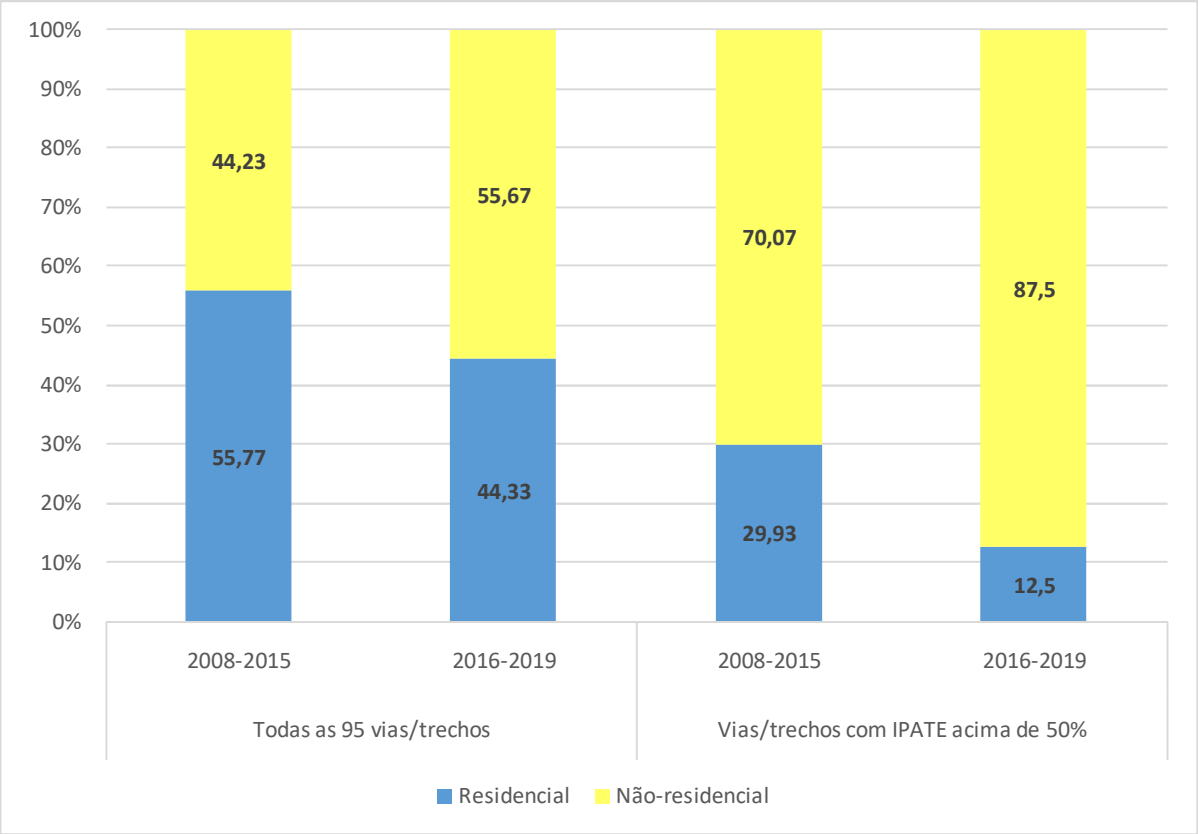
1) Vias extensas em que há intensa concentração de atividades comerciais e de serviços em um ou alguns trechos, a exemplo das ruas Lázaro Zamenhof, Centenário do Sul, Lindalva Silva Bassetto e Vicente Bocuti;
2) Vias que ainda contam com muitos lotes sem uso, a exemplo das ruas Bélgica, Mário Roberto Gnecco e das avenidas José Del Ciel Filho e Garibaldi Deliberador;
3) Vias que recentemente vem passando por uma refuncionalização, com a perda de relevância dos usos residenciais e ascensão dos terciários, a exemplo das ruas Deputado Nilson Ribas e Figueira.
4) Vias que se ligam ou formam eixos comerciais contínuos com outras como as ruas Quatá, Marechal Hermes da Fonseca e Sorocaba (contínuo), Cajarana, Castanheiras, e Figueira, além do trecho entre a rua das Petúnias e a rua Madressilva, interligado pela Rua das Magnólias (contínuo), que embora fizesse parte da ZR-3 na Lei Municipal 7.485/1998, possuía zoneamento comercial de eixo ZC-4 durante a vigência da LUOS 3706/1984.
5) Destacamos que uma mesma via/trecho pode se enquadrar em duas situações distintas, como a Lindalva da Silva Bassetto, para a qual verificamos os casos 1 e 2.

Como resultado desta inadequação do zoneamento atual à realidade consolidada e ao interesse dos empreendedores, verifica-se que a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo promove nas situações elencadas acima: 1) Impedimentos para a instalação de atividades que outrora já foram licenciadas pelo município e que comumente continuam sendo executadas na via/trecho; 2) Diminuição da velocidade de transformação dos usos de residencial para comercial/serviços, inibindo com isso, novos investimentos na ampliação e aberturas de novas empresas, bem como na reforma/construção de imóveis; 3) Burocratização no processo de emissão de alvarás de funcionamento, gerando despesas para os interessados e para o próprio Município e 4); A diminuição de possibilidades de constituição de centralidades de bairro, que por sua vez,

estimula uma cidade mais monocêntrica ao reduzir as possibilidades de usos não-residenciais em localidades distantes do centro tradicional, ao mesmo tempo em que promove a concentração de atividades comerciais e de serviços em uma quantidade menor de porções com zoneamentos mais permissivos e/ou nos imóveis que podem ser analisados pelos parâmetros da Lei Municipal nº 7.485/1998.

Um dado que serve como indicativo para analisar a mudança dos usos nos imóveis é o de habite-ses expedidos. Por meio dele, avaliamos a quantidade de vistos de conclusão de obra emitidos após a construção ou reforma em imóveis de ocupação residencial, comercial/serviços e outros (figura a seguir). No levantamento dos habite-ses, destacamos dois períodos diferentes, 2008-2015, considerando a partir do primeiro ano em que constam estes documentos no Sistema Integrado de Processos da Prefeitura Municipal de Londrina, até o último ano de vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, e o período 2016-2019, integralmente na vigência da Lei Municipal nº 12.236/2015.

Figura 66 - Tipo de ocupação dos imóveis das vias analisadas no SIP que tiveram emissão de habite-se. 2008-2015 e 2016-2019



Fonte: SIP (2019/2020): Org: IPPUL (2022).

A figura anterior mostra que para as 96 vias/trechos analisadas mais detalhadamente, mais de 40% (257) de todos os 581 habite-ses expedidos entre 2008 e 2015 foram para imóveis de ocupação comercial/serviços. Nos três últimos anos ainda houve uma inversão nesta proporção, fazendo com que os imóveis não-residenciais passassem a representar mais da metade do total (54 ou 55,67% para comerciais/serviços contra 43 ou 44,33% do total dos residenciais) dos documentos emitidos. Se para o conjunto de todas as vias houve uma inversão entre 2008-2015 e 2016-2019, com os vistos de conclusão de obra comerciais passando a ser predominantes neste último período, se considerarmos apenas as vias com IPATE acima de 50%, identificamos que já entre 2008-2015 os habite-ses para imóveis com destinação terciária representavam a maioria (96 ou 70,07% do total) e ampliaram ainda mais o seu predomínio no segundo recorte temporal, quando passaram a ser 21 dos 24 totais, ou seja, 87,50%. Estes dados indicam que os imóveis destas localidades que foram construídos e aqueles que passam por reformas que requisitaram a expedição de habite-ses são em grande parte voltados aos usos

não-residenciais, sinalizando um provável processo de mudança de função de residencial para comercial. Destacamos que os parâmetros mais restritivos a estes tipos de uso instituídos por meio da Lei Municipal nº 12.236/2015 não promoveram um aumento dos habite-ses residenciais e nem fizeram com que eles tivessem um peso ampliado no total, indicando que a adaptação ou construção para imóveis comerciais e de serviços nestes lotes tem se dado à revelia dos usos indicados na atual LUOS.

Aqui concluímos o retrato das principais mudanças na quantidade lotes de cada zoneamento comercial da cidade e dos impactos da mais importante destas alterações, que foi a redução dos lotes de ZCs de maneira geral e, em especial, daqueles lotes com zoneamento comercial voltados à constituição de centralidades de bairro e que geralmente servem de base para pequenos negócios comerciais e de serviços de alcance espacial restrito. Outra questão importante é que tal como explicado para as zonas residenciais, na Lei Municipal nº 7.485/1998, as ZCs também possuíam permissões por categorias de uso genéricas (tabela a seguir).

Tabela 11 - Categorias de atividades permitidas por zoneamento comercial em Londrina na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998

Categoria				Zoneamento						
Atividade		Sigla	CNAEs	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZC-4	ZC-5	ZC-6	ZC-7
Apoio residencial		AR	-							-
Comércio		C	231						*	-
Serviços		S	661						*	-
Indústria	Indústrias virtualmente sem risco ambiental	IND 1.1	324							-
	Indústrias de risco ambiental leve	IND 1.2	81							-
	Indústrias de risco ambiental moderado	IND 1.3	23							-
	Indústrias de risco ambiental alto	IND 1.4	17							-
	Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas	IND 1.5	11							-
Total		1348		892	892	1216	1216	1216	1216*	-
	Atividade permitida no zoneamento									
*	Apenas comércio/serviços especializados de interesse local e que fortaleçam a centralidade dos bairros (Conforme Decreto Municipal 445/2014)									
	Atividade não permitida no zoneamento									

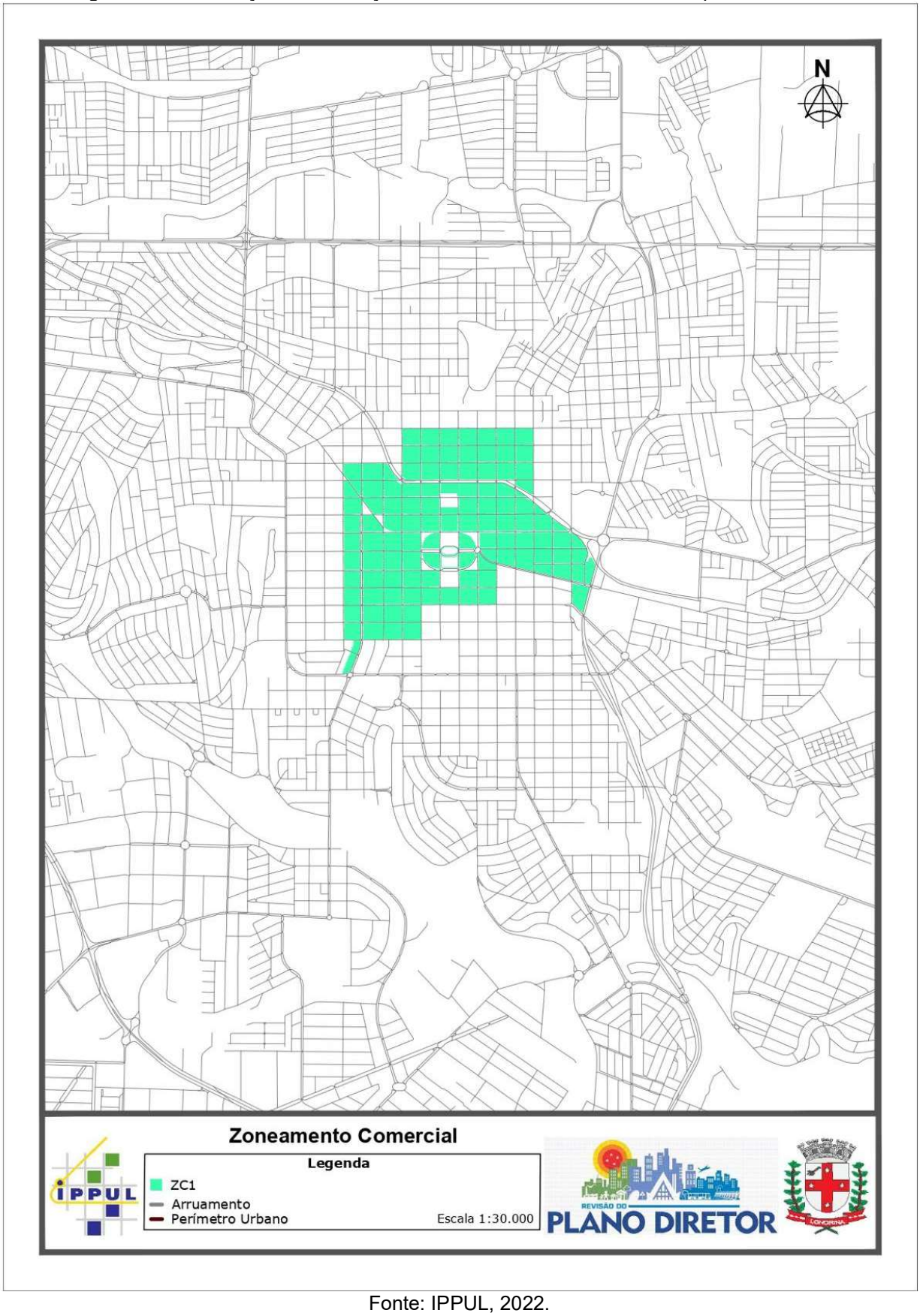
Fonte: Lei Municipal nº 7.485/1998 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Comparando a Lei Municipal 7.485/1998 e a LUOS vigente, constata-se uma redução na quantidade de atividades permitidas na ZC-3, ZC-4, ZC-5 e na ZC-6 e um aumento para as zonas comerciais 1 e 2. A maioria destas alterações se deve à nova forma de avaliação de compatibilidade de empreendimentos da Lei Municipal nº 12.236/2015 e da Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, em que cada CNAE passou a ser enquadrado em classes de usos e estas foram identificadas como permitidas ou não nas diferentes zonas da cidade, ao passo que na vigência da LUOS anterior, as atividades comerciais e de serviços eram proibidas ou permitidas no todo, genericamente. Mesmo que os CNAEs comerciais e de serviços permitidos nas ZCs continuem ser majoritários, não são raras situações em que a compatibilidade de empreendimentos prospectados precisa ser feita pelos parâmetros da Lei de Uso e ocupação do solo anterior, para aqueles imóveis com documentação adequada. Esta situação é ainda mais importante para as atividades industriais, pois entre as duas leis de uso e ocupação do solo, houve uma queda de 324 para 117 CNAEs liberados, representando uma diminuição de 47,13%. Por outro lado, ainda que tenha havido redução da quantidade de atividades comerciais e de serviços permitidos em ZC-1 e ZC-2, ressaltamos que nestes zoneamentos não eram permitidas nenhuma atividade industrial pela LUOS anterior, sendo que apesar de pequena se comparada ao total de atividades, a inclusão dos CNAEs IND-D dentre as permitidas nelas já é um fato importante.

Este foi o panorama comparativo entre as distintas zonas comerciais da Lei Municipal nº 12.236/2015 com as respectivas da Lei Municipal nº 7.485/1998. Para análises mais aprofundadas de cada zoneamento, nosso leitor poderá se voltar aos próximos capítulos.

1.2.2. Zona Comercial 1 (ZC-1)

Figura 67 - Localização e delimitação da Zona Comercial 1 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Comercial 1 está concentrada espacialmente na porção central de Londrina, abarcando grande parte dos lotes do perímetro delimitado pelas ruas Belo Horizonte (oeste) e Belém (norte), além das avenidas Dez de Dezembro (leste) e Juscelino Kubistcheck (sul), área esta, que concentra uma ampla gama de atividades comerciais e de serviços além de imóveis voltados à habitação. Dentre os zoneamentos comerciais atribuídos para áreas com maior nível de parcelamento de solo para fins urbanos, este é o único que possui o formato de malha contínua, ao passo que os demais desse rol (ZC-3, ZC-4, ZC-5 e ZC-6) são majoritariamente dispostos em lotes defronte a determinadas vias.

Conforme Art. 87 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Comercial 1 (ZC-1) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
III. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
IV. Misto (M);
V. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-2, CG-3;
VI. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2A, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SL-6;
VII. Indústria: IND-D; e
VIII. Institucional: INS-L, INS-G.

Sendo uma zona que abarca uma área de ocupação bastante antiga, com a maioria senão todos os seus lotes parcelados para fins urbanos, a ZC-1 possui parâmetros de data e construtivos bastante vinculados a seu histórico. Embora os requisitos básicos para a tipologia residencial unifamiliar sejam os mesmos da ZR-1, zona esta de baixa densidade populacional projetada, para os usos residencial multifamiliar vertical, além do misto, comercial/serviços, industrial e institucional, ela, juntamente da ZC-2, se diferencia das demais ZCs, por permitir em uma maior taxa de ocupação máxima no térreo e nos dois primeiros pavimentos, de 100%. Sua exigência de data mínima para a produção de edificações destes tipos é de 500m², próximo ao das ZRs e ZCs com maior parte dos lotes já parcelados para fins urbanos. Outro diferencial é que nela e na zona comercial 2 há uma exigência de coeficiente de aproveitamento mínimo (1 inteiro) bastante superior ao de qualquer outra zona da cidade nas datas voltadas aos edifícios residenciais, que é geralmente de 0,05.

Os usos acima elencados mostram que esta é uma zona multifuncional, permitindo tanto tipologias habitacionais que promovem baixa – (unifamiliar, ainda que sem possibilidade de subdivisão de lotes para a modalidade residencial agrupada) e alta densidade populacional (multifamiliar vertical), além de usos mistos e uma série de atividades terciárias e industriais. De posição central, esta é uma das poucas zonas em que há grandes edifícios voltados ao uso comercial e de serviços. Além destes, existe uma série de edifícios residenciais de grande porte concentrados nas suas porções central, oeste, e sul ao passo que nas partes norte e leste da zona há uma maior quantidade de imóveis mais antigos e de menor altura, ainda que também caracterizados pela multiplicidade de usos.

Em comparação às zonas residenciais 4 e 5, que fazem limite com a ZC-1 no sentido sul e oeste, há uma maior quantidade de usos não-residenciais permitidos (815 CNAEs), contemplando praticamente todas operações comerciais varejistas, inclusive as pertencentes à categoria de comércio ocasional (CG-1), e a maioria dos serviços não enquadrados nas classes especiais. Igual à quase todas as ZCs, esta zona é bastante restrita para atividades comerciais atacadistas e, comparando-a entre elas, a ZC-1 conta com um dos menores níveis de liberalidade. Além de grande parte do comércio atacadista, nela também não são permitidos alguns serviços pessoais e de saúde (SG-2B), de reparação e conservação em geral (SG-7), de guarda de móveis (SG-9) e de oficina (SG-10), além dos serviços especiais e atividades industriais tidas como de maior impacto.

Nos processos de certidão prévia unificada verificamos um total de 72 óbices quanto ao uso e ocupação do solo na ZC-1. Além de ser um zoneamento que em grande medida é compatível com atividades comerciais e de serviços, é importante frisar que pelo fato dos imóveis desta zona estarem inseridos em uma porção com ocupação comercial bastante tradicional, grande parte deles possui documentação para aplicação do Art. 271 da Lei Municipal nº

12.236/2015, o que elimina a possibilidade de óbices quanto ao uso e ocupação do solo para atividades comerciais e de serviços, visto que conforme Quadro II do Anexo I da Lei Municipal nº 7.485/1998, todas as atividades destas categorias eram então permitidas. Esses dois elementos explicam em grande medida a relativa pequena quantidade de óbices em processos de CPU para a ZC-1, que representam apenas 4,13% do geral e 15,03% daqueles peticionados para lotes atualmente de zona comercial.

Nos 72 processos em que houveram 114 óbices em CNAEs, foi possível identificar que as principais atividades almejadas que tem operação restrita nesta zona são as de confecção classificadas como IND-C (35 casos). O fato de que na Lei Municipal nº 7.485/1998, não ser permitido nenhum tipo de atividade industrial na ZC-1 e na ZC-2, faz com que os óbices ocorram mesmo para imóveis já ocupados há muito tempo com atividades comerciais e de serviços e que hoje são visados para operações destas empresas de confecção. Também é em grande parte por conta deste tipo de processo que identificamos 30 (41,66%) processos de CPU com óbice também nos parâmetros da LUOS anterior, bem acima dos 11,20% de média nos processos gerais, o que comprova que além do interesse desses requerentes irem contrariamente às permissões da Lei Municipal nº 12.236/2015, eles também são desconformes com a LUOS anterior. Além destes CNAEs, as únicas atividades com maior repetição de óbices são a 4520005 - serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores[38] e a de 7500100 - atividades veterinárias, que nas duas últimas leis de uso e ocupação do solo tem tido sido enquadrada por parâmetros demasiadamente rígidos.

A ZC-1 abarca a área de ocupação mais antiga da cidade de Londrina, que é tanto o centro tradicional quanto o centro principal em termos de funções desempenhadas. Na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo a quantidade de lotes deste zoneamento mais que dobrou, passando de 786 para 1642. Ainda que em ambas as leis UOS a definição desta zona tenha se dado pelos mesmos motivos, sendo sinônimo de "zona central", este acréscimo se deveu principalmente às mudanças ocorridas no perímetro a ela delimitado na Lei Municipal nº 12.236/2015. Com as mudanças do zoneamento comercial 2, que perdeu seus lotes de expansão da zona central consolidada para ser um zoneamento comercial basicamente localizado entre a Avenida Madre Leônia Milito e o fundo de vale do Córrego Capivara, toda a antiga área por ela abarcada entre a Rua Belém, Rua Rio Grande do Sul, Avenida Leste-Oeste, Avenida Dez de Dezembro, Avenida Celso Garcia Cid, Rua Benjamin Constant, Rua Quintino Bocaiúva, Rua Mossoró e Rua Guaporé, passou a integrar a ZC-1.

[38] Trata-se, a nosso ver, de mais um problema de restrição na execução de atividade comumente associadas, pois enquanto a atividade 5223100 - estacionamento de veículos, é classificada como SG-8, sendo liberada até mesmo em ZR-4 e ZR-5, os lava-rápidos, normalmente operados dentro de estacionamentos, sobretudo no centro da cidade, são enquadrados na SG-10, juntamente com as oficinas mecânicas, não sendo permitidos em nenhuma zona residencial, bem como na ZC-1 e ZC-2.

1.2.3. Zona Comercial 2 (ZC-2)

Figura 68 - Localização e delimitação da Zona Comercial 2 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Comercial 2 é a menor ZC na área ocupada, com 222.578m² e a segunda no quantitativo de lotes, com apenas 27 terrenos. Todos eles estão atualmente concentrados na zona sul de Londrina, no polígono composto entre a Avenida Madre Leônia Milito, Rua Alcides Zaninelli, Rua Fernando Monteiro Furtado e o fundo de vale do Córrego Capivara. Juntamente com a ZC-1 e a ZC-7, é um zoneamento atribuído exclusivamente em forma de malha contínua. De ocupação bastante recente, os terrenos da ZC-2 em grande parte ainda não foram parcelados para fins urbanos, especialmente em sua porção oeste, por outro lado, estão concentrados alguns edifícios comerciais nas imediações das avenidas Madre Leônia Milito e Ayrton Senna da Silva, bem como edifícios residenciais no interior do bairro Guanabara Parque Boulevard.

Conforme Art. 91 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Comercial 2 (ZC-2) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
III. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
IV. Misto (M);
V. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-2, CG-3;
VI. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2A, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SL-6;
VII. Indústria: IND-D; e
VIII. Institucional: INS-L, INS-G.

A leitura dos usos permitidos na ZC-2 possibilita caracterizá-la como uma zona multifuncional com diversas permissões de uso residencial de baixa (residencial unifamiliar, mesmo sem a possibilidade de subdivisão de lotes para a modalidade residencial agrupada) e alta densidades populacionais, sobretudo por contemplar o uso residencial multifamiliar vertical. No próprio Inciso II do Art. 85 da Lei Municipal nº 12.236/2015, é explicitado nesta zona um estímulo aos usos residenciais, bem como daqueles comerciais semelhantes aos do centro da cidade.

Nos usos residenciais unifamiliar e multifamiliar horizontal em vilas, os parâmetros de datas e edificações da ZC-2 são iguais aos da ZC-1, já nas tipologias residencial multifamiliar vertical, misto, comércio e serviços, industrial e institucional, existem algumas semelhanças em quesitos como data mínima (500m²) e taxa de ocupação máxima, de 100% no espaço livre do térreo, havendo, entretanto, diferença quanto ao coeficiente de aproveitamento, entre 1 a 3 e 0,05 a 3, na ZC-1, para os edifícios residenciais e edificações voltadas a atividades econômicas, respectivamente, ao passo que na ZC-2 há uma maior potencialidade construtiva, visto que seu CA varia entre 1 a 4 e 0,05 a 5. Para ambas as zonas, este expomos o CA máximo adquirido por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Dos usos não-residenciais nela contemplados, destacamos que os comércios permitidos são os mesmos da zona comercial 1, ou seja, ampla gama varejista e restrições quanto a práticas atacadistas e, quanto aos usos industriais e institucionais, também não há nenhuma distinção entre ambas as zonas. É no conjunto de atividades de serviços que a ZC-2 mais se diferencia, não sendo permitidos serviços de educação curricular (SL-2A, SL-2B, SL-2C) e os de educação extracurricular (SG-3), o que é curioso, visto que o zoneamento concentra uma demanda por estes serviços pela grande quantidade de famílias em seus altos edifícios residenciais e possui estrutura viária para o suporte destas atividades ao menos nas suas duas avenidas de grande porte (Madre Leônia Milito e Ayrton Senna da Silva). Tal como na ZC-1, também não são permitidos os serviços pessoais e de saúde da categoria SG-2B, os serviços de reparação e conservação em geral (SG-7), os serviços de guarda de bens móveis (SG-9), os serviços de oficina (SG-10) além de alguns serviços especiais.

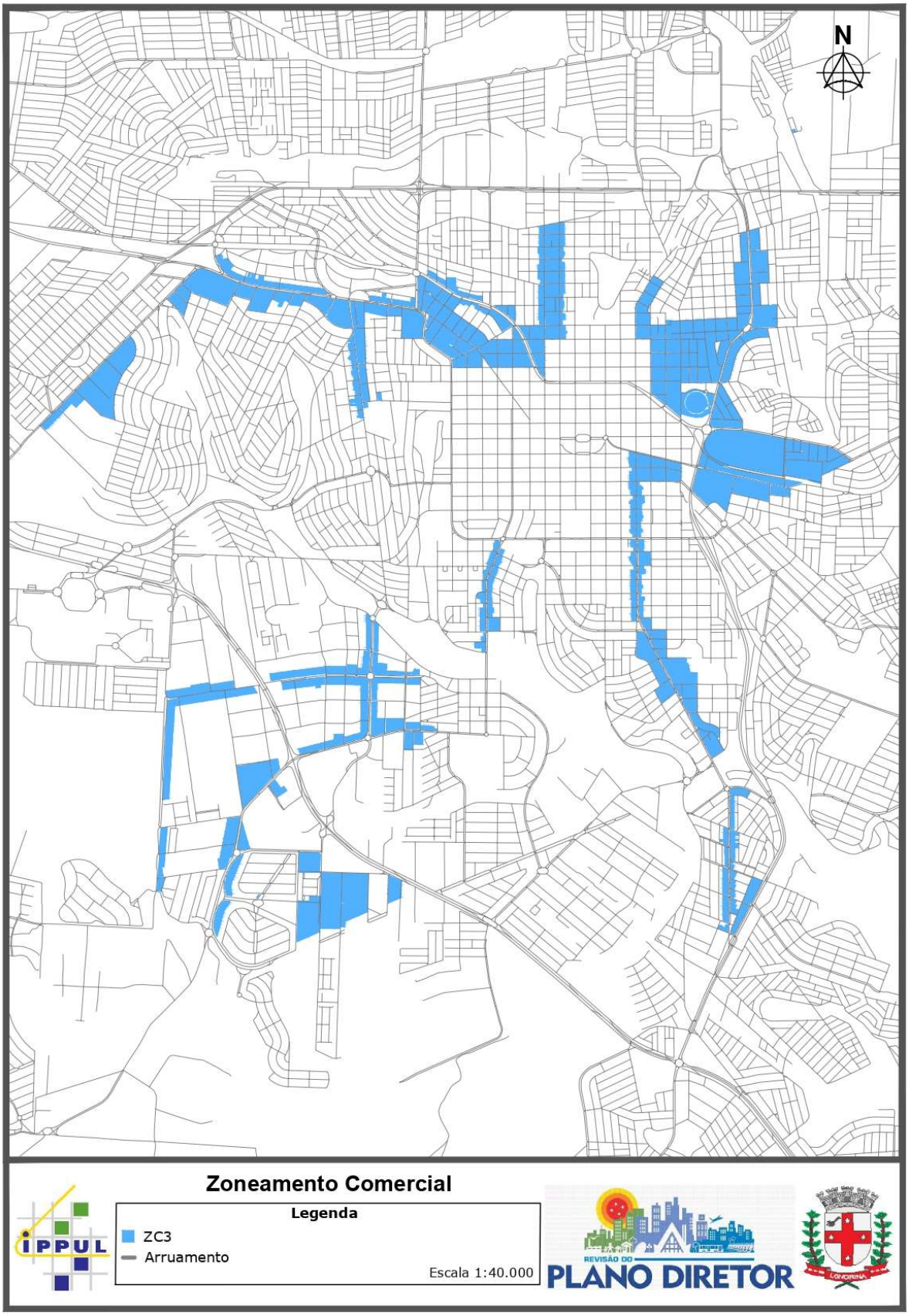
Como são poucos os lotes desta zona, também não há muitos pedidos de certidão prévia unificada para ela, bem como óbices resultantes, que foram apenas oito. Destes, somente o CNAE 8630502 - atividade médica ambulatorial com recursos para realização de exames complementares, que teve uma aparição repetida. Isso evidencia outro problema da existência de zoneamentos com uma pequena quantidade de lotes, pois por constarem em uma quantidade ínfima de processos, não permitem uma análise estatística mais apurada da relação entre os parâmetros da legislação e as intenções dos empreendedores, dificultando a identificação de

problemas e o apontamento de soluções. Ao invés de analisar os fatos (processos) resta-nos observar de maneira abstrata os parâmetros legais na busca por eventuais entraves.

Entre as duas últimas leis UOS houveram mudanças no que envolve o perímetro de delimitação e os objetivos da zona comercial 2. Enquanto na Lei 7.485/1998, este zoneamento era atribuído quase totalmente para a área de expansão do centro principal, com a maioria de seus lotes estando ao norte e leste da antiga ZC-1, atualmente todos os seus terrenos se localizam em uma parcela mais ao sul da cidade, ainda próxima ao centro. Se na Lei Municipal nº 12.236/2015, a ZC-2 perdeu quase a totalidade de seus lotes com a integração das datas localizadas ao norte/leste do centro de Londrina à atual ZC-1, a antiga parte de ZC-2 da Gleba Fazenda Palhano, permanece no zoneamento. Como os usos não-residenciais permitidos na ZC-1 e na ZC-2 eram os mesmos, a lembrar, apoio residencial e comercial/serviços, não contemplando nem mesmo as atividades industriais 1.1, destacamos que com a atual LUOS, embora tenha havido um decréscimo nas possibilidades de operação comerciais e de serviços, foram incrementadas as permissões de atividades industriais, passando aquelas consideradas IND-D a serem permitidas na zona.

1.2.4. Zona Comercial 3 (ZC-3)

Figura 69 - Localização e delimitação da Zona Comercial 3 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Conforme Inciso III do Art. 85 da Lei Municipal 12.235/2015, a Zona Comercial 3 (ZC-3) deveria ser localizada ao longo dos corredores viários e estruturais, mas além desta disposição, identificamos que existem áreas contínuas de ZC-3 em ao menos três localidades. A primeira delas é composta por lotes ao noroeste do centro da cidade, em parte da Vila Agari, Vila Balarotti, Vila Recreio, dentre outras, a segunda, contempla lotes próximos à rodoviária e ao Boulevard Londrina Shopping e a terceira área é localizada a sudoeste das universidades UNOPAR (Campus Catuaí) e Pitágoras, abrangendo alguns dos poucos lotes ainda não parcelados para fins urbanos. Quando em forma de eixo, este zoneamento foi atribuído principalmente em terrenos de fronte a vias arteriais ou estruturais e de maneira parcial, seja por não englobar do início ao fim da via (Rodovia Mábio Gonçalves Palhano, Avenida Tiradentes e Avenida Maringá) ou por envolver apenas um de seus lados (Rua Constantino Pialarissi, Avenida Arthur Thomas e Avenida Madre Leônia Milito). Além disso, os lotes de ZC-3 caracterizam-se por uma localização relativamente próxima ao centro principal, dentro do perímetro compreendido pela Avenida Brasília, Avenida Dez de Dezembro, PR-445 e Avenida Arthur Thomas ou nas suas imediações.

Conforme Art. 95 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Comercial 3 (ZC-3) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
III. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
IV. Misto (M);
V. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-1, CA-2, CG-3;
VI. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2A, SG-2B, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-9, SG-10, SE-2, SL-6;
VII. Indústria: IND-D; e
VIII. Institucional: INS-L, INS-G.

Ao contrário das anteriores, esta é a primeira ZC em que não há o estímulo ao uso residencial em seus objetivos, sendo ela mais puramente voltada às atividades econômicas. Ainda assim, vale frisar que as mesmas tipologias residenciais permitidas em ZC-1 e ZC-2 também encontram amparo nela, tanto as de baixa quanto as de alta densidade. Em comparação às demais zonas comerciais, ela é a que possui maior liberalidade para atividades comerciais varejistas e de serviços, contemplando no total 898 CNAEs. Com isso, todos os tipos e comércio varejista, com exceção do CG-2, e de serviços considerados não-especiais, são compatíveis com a ZC-3. Mesmo quanto ao comércio atacadista esta é uma zona mais permissiva, contemplando também as atividades comerciais de produtos de pequeno e médio porte (CA-2).

A ZC-3 possui os mesmos parâmetros construtivos e de data básicos da ZC-1 e ZC-2 para as tipologias residenciais de menor densidade, já para as edificações residenciais multifamiliar vertical e para os usos não-residenciais, compartilha os mesmos limitadores de data mínima (500m²), taxa de ocupação máxima (100% na área livre do térreo, 80% no primeiro pavimento e 50% nos posteriores) e coeficiente de aproveitamento (mínimo 0,05, básico 2 a 3,5 e máximo de 4,5, com a Outorga Onerosa do Direito de Construir). Ainda que sua data mínima seja maior que a requisitada para a ZC-4, seu coeficiente de aproveitamento permite edificações mais altas que nos demais zoneamentos comerciais com atribuição preferencialmente de eixo.

Pela grande quantidade de lotes, a maioria deles já parcelado para fins urbanos e dotados de uma posição próxima ao centro principal e/ou ao longo de importantes vias da cidade, era esperado uma grande quantidade de processos de CPU para esta zona. Mesmo sendo um zoneamento liberal, em 44 deles houve óbice quanto ao uso e ocupação do solo (64 CNAEs). Na análise dos processos, identificamos que muitas delas constam apenas uma ou duas vezes, portanto, inexistem atividades excessivamente problemáticas ao nível da subclasse do CONCLA. Das que mais se repetem, estão a 2319200 - fabricação de artigos de vidro (quatro), a 1352900 - fabricação de artefatos de tapeçaria (três), e as atividades de organizações religiosas ou filosóficas, que além de permitidas no zoneamento, precisam ser instaladas em vias Coletora A ou de hierarquia superior e em lotes com mais de 500m² de área.

Se os dados a nível de subclasse não trazem um bom detalhamento do tipo de atividade mais impedida de se instalar em ZC-3, por outro lado, como exemplificado pelas atividades de

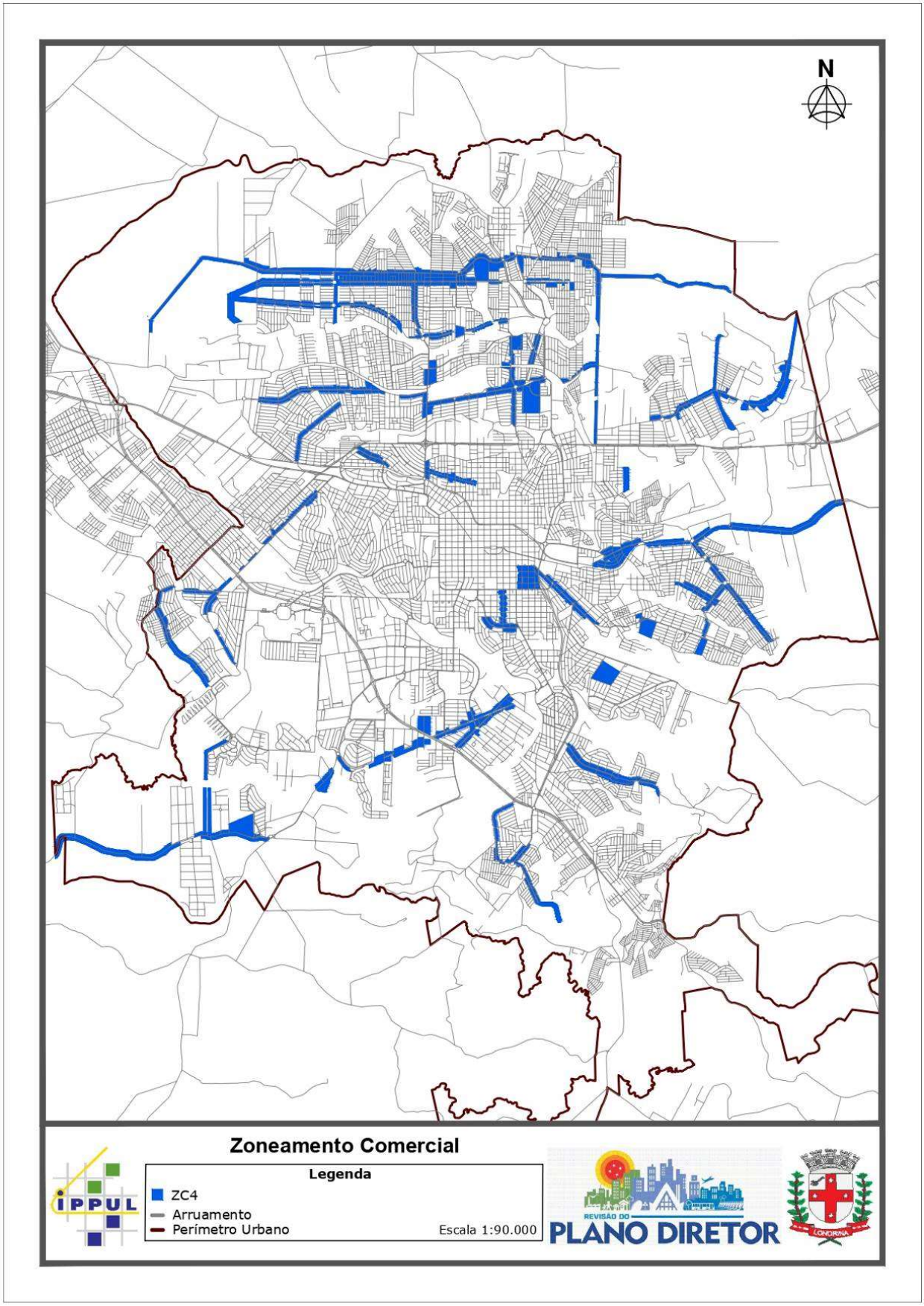
vidraçaria e de tapeçaria, na Lei Municipal nº 12.236/2015, existe um problema na liberação de uma série de atividades industriais em zonas comerciais, a exemplo de serralherias, vidraçarias, marcenarias, tapeçarias, dentre outras. Considerando que pela Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, elas são classificadas como IND-C ou IND-B, independentemente do tamanho de suas operações, elas enfrentam problemas ao buscar se instalar em imóveis de zoneamento comercial, pois eles são compatíveis apenas com empreendimentos industriais IND-D. A exceção a este quadro é a ZC-5, que permite também a categoria IND-C, entretanto, as atividades IND-B requerem zoneamentos industriais 3 e 4 que possuem poucos lotes na cidade. A redução das possibilidades locacionais tende a ser prejudicial principalmente aos pequenos empreendedores que precisam usar um imóvel único para as práticas industriais e comerciais, possuindo menos recursos para a manutenção e operação dos espaços.

Quanto ao histórico, a ZC-3 é uma zona que permaneceu praticamente com a mesma quantidade de lotes nas duas últimas leis de uso e ocupação do solo, passando de 3.699 para 3.593 (redução de 2,9%), também quanto à localização houveram poucas mudanças. As mais significativas foram no sentido comercial-residencial ou vice versa, com a perda de alguns lotes na porção sudoeste de londrina, onde se localizam os condomínios Alphaville I e II, além de alguns poucos lotes não parcelados das imediações (se tornaram majoritariamente ZR-2) e também alguns ganhos e perdas na porção da Gleba Palhano compreendida entre a Avenida Madre Leônia Milito, Rodovia Celso Garcia Cid, o Fundo de Vale do Córrego Colina Verde e a Rua José Giroldo. Nesta área, os lotes defronte as vias estruturais ou arteriais se tornaram ou permaneceram como ZC-3 ao passo que aquelas que fazem frente para vias de menor hierarquia foram transformadas em ZR-7. Na Lei Municipal nº 7.485/1998, havia apenas 153 terrenos com zoneamento comercial 3 atribuídos por eixos sobrepostos. Com a atual lei de uso e ocupação do solo, todos eles passaram a ser enquadrados na zona comercial 4

Apesar dos objetivos diferentes, na Lei Municipal nº 7.485/1998 o zoneamento comercial 3 possuía as mesmas permissões de uso não residencial que a ZC-4 e a ZC-5, ou seja, todos os CNAEs comerciais, tanto atacadistas quanto varejistas, todos os tipos de serviços, inclusive os especiais, além das atividades industriais virtualmente sem impacto ambiental, o que totalizaria 1.216 operações distintas (90,20% do total). Embora esta seja a zona comercial mais permissiva voltada ao comércio varejista, hoje são 898 os CNAEs compatíveis para operação nela (queda de 26,15%). Nesta redução, o mais preocupante é que este zoneamento tenha perdido permissão para 61 CNAEs comerciais atacadistas e, especialmente, para 207 atividades industriais adicionais que possuía na vigência da LUOS anterior. Algo que alivia a situação de licenciamento de operações empresariais é que como se trata de um zoneamento geralmente colocado para lotes de avenidas com operação comercial tradicional, em grande parte dos casos existe a possibilidade de aplicação do Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015, para a análise da compatibilidade das operações pretendidas com base nos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior.

1.2.5. Zona Comercial 4 (ZC-4)

Figura 70 - Localização e delimitação da Zona Comercial 4 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A zona comercial 4 tem localização bastante dispersa na cidade de Londrina. Ao contrário da ZC-3, de inserção mais comum em ruas e avenidas mais próximas ou que dão acesso direto ao centro da cidade, os lotes ZC-4 comumente localizam-se em porções mais periféricas, mas também majoritariamente junto a vias de elevadas hierarquias. Desta maneira, ao menos no critério locacional, identifica-se complementariedade entre ZC-3 e ZC-4. Algumas das vias de destaque com lotes deste zoneamento são a Avenida das Maritacas, Estrada dos Pioneiros, Avenida Harry Prochet, Avenida Lucílio de Held e Avenida Arthur Thomas. Também existem algumas áreas contínuas de ZC-4, como no perímetro definido entre a Rua Goiás e as avenidas Dez de Dezembro, Juscelino Kubistcheck e proximidades da Duque de Caxias, e em uma área do Jardim Marabá, Morumbi e Interlagos. Por último, há uma terceira disposição espacial, que contempla todos os lotes de quadras que fazem frente a uma via importante com este zoneamento, a exemplo da Avenida Europa (sul e norte), Avenida Bandeirantes (sul e norte) e entre a Avenida Saul Elkind[39] e a Avenida das Torres.

Conforme Art. 99 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Comercial 4 (ZC-4) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
III. Misto (M);
IV. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-2, CG-3;
V. Serviço; SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1, SG-2A, SG-2B, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SG-9, SG-10, SE-2, SL-6;
VI. Indústria: IND-D; e
VII. Institucional: INS-L, INS-G, INS-E, exceto cemitérios e afins.

Conforme Inciso IV do Art. 85 da Lei Municipal 12.235/2015, a zona comercial 4 "visa estimular a concentração de comércio local, não incômodo destinado ao atendimento dos moradores do entorno", o que expressa o caráter multifuncional desta zona, pois ainda que seja privilegiado o uso comercial e de serviços, estes seriam de baixa incomodidade e pequena abrangência espacial, justamente os menos incômodos e mais compatíveis com os usos residenciais.

Pelos objetivos da zona, era de se imaginar que esta seria uma ZC com maiores permissões a usos residenciais, ocorre, que as únicas edificações voltadas a este uso nela compatíveis são a residencial unifamiliar, que segue os parâmetros básicos de ZR-2 e a residencial multifamiliar vertical, sendo que a multifamiliar horizontal em vilas, permitida em ZC-1, ZC-2 e ZC-3, não é liberada na ZC-4. Assim como a ZC-3, existem referências básicas compartilhadas para datas e edificações entre os edifícios residenciais e os imóveis voltados aos usos não-residenciais, sua data mínima é de 360m², a taxa de ocupação é diferenciada para a área livre do térreo (100%), primeiro pavimento (80%) e posteriores (50%) e embora o coeficiente de aproveitamento fique abaixo da ZC-2 e ZC-3, é superior ao da ZC-1, com mínimo de 0,05, básico de 2 a 3 e máximo de 4 com a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Destacamos que esta zona e a ZC-6 são as ZCs com menor requisito de data mínima e, dentre elas, a ZC-4 é a única que permite a construção de edifícios residenciais.

Quanto aos usos não-residenciais, a zona comercial 4 é a segunda mais permissiva daquelas voltadas ao comércio varejista. Em relação à ZC-3, apenas o comércio de produtos alimentícios (CA-1) e os de reparação e conservação em geral (SG-7) não são liberados, em contrapartida, os CNAEs de uso institucional especial (INS-E) que são em grande medida compatíveis com este zoneamento, não são permitidos na zona comercial 3. Atualmente, este é o ZC com a maior quantidade de lotes na cidade (8.520, ou 38,47% do total comercial), tamanha quantidade absoluta, soma-se ao fato de que o zoneamento comumente encontra-se em lotes junto a vias de elevadas hierarquias viárias e que possuem importância comercial para o contexto

[39] Londrina é uma cidade média que além do centro tradicional e, até hoje principal, possui há muito tempo a Avenida Saul Elkind como subcentro por conta da ampla variedade de atividades comerciais e de serviços nela concentrada, especialmente entre a Rodovia Carlos João Strass e a Avenida Angelina Ricci Vezozzo. Como ampla variedade de serviços também significa potencial de atração de consumidores mais longínquos e não apenas das redondezas, causa estranheza que justamente neste trecho o ZC-4 que é o zoneamento principal, seja voltado ao comércio local destinado aos moradores do entorno. Fora este, há situações ainda piores neste trecho em destaque, com imóveis pertencentes à ZR-3 e ZR-4.

em que se inserem, havendo grande demanda de instalação de empreendimentos em seus imóveis.

Identificamos 126 óbices quanto ao uso e ocupação do solo nos processos de certidão prévia unificada e em 217 CNAEs. Nestas CPUs, destacam-se uma série de atividades industriais com mais de quatro repetições, são elas: 1099699 - fabricação de outros produtos alimentícios não especificados anteriormente (cinco), 2512800 - fabricação de esquadrias de metal (quatro), 2539001 - serviços de usinagem, tornearia e solda (cinco), 2542000 - fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias (treze) e 3101200 - fabricação de móveis com predominância de madeira (nove). Somando essas, com os oito óbices dos CNAEs da classe 14126 do CONCLA, referente à confecção de peças de vestuário, exceto roupas íntimas, temos um total de 44 óbices para atividades industriais que recorrentemente são peticionadas e impedidas de operar em ZC-4 com base nos parâmetros da Lei Municipal nº 12.236/2015. Lembrando, estes são apenas CNAEs que tiveram mais de quatro impedimentos em processos de CPU, sendo que muitos outros também tiveram restrições, mas com menor repetição. Se para a ZC-3 afirmamos que a pequena quantidade de óbices impedia uma análise mais aprofundada das dificuldades de instalação de atividades industriais em zoneamentos comerciais, o quadro da ZC-4 traz um melhor retrato dessa questão. Lembramos que ambas as zonas se assemelham por ser em grande parte dispostas ao longo de importantes eixos viários, tradicionalmente de caráter comercial e por permitir apenas as indústrias IND-D em seus lotes.

Das atividades comerciais, encontramos mais repetições apenas para as atacadistas, nos CNAEs 4672900 (ferragens e ferramentas) e 4673700 (material elétrico), com cinco ocorrências cada, além do 4679699 - comércio atacadista de materiais de construção em geral, com quatro impedimentos e, no que envolve os serviços, foram sete óbices para 4923001 - serviço de táxi e para 9491000 - atividades de organizações religiosas ou filosóficas, além de seis óbices para os CNAEs 4930202 e 4930203, que se referem respectivamente ao transporte rodoviário de produtos perigosos e ao transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional.

O zoneamento comercial 4 foi o que maior teve acréscimo de lotes em termos absolutos com a alteração das leis de uso e ocupação do solo, passando de 4.506 para 8.520. Espacialmente, este aumento se deu em todas as porções distantes do centro da cidade, passando a englobar principalmente áreas que antes tinham zoneamento residencial 3, nas avenidas Pedro Carrasco Alduan, Angelina Ricci Vezozzo, Jamil Scaff, Presidente Abraham Lincoln e da Maratona. Outro zoneamento que perdeu muitos lotes para ele foi o ZC-6, como visto em trechos ou na totalidade de avenidas como a Saul Elkind, Francisco Gabriel Arruda, Santos Dumont, Waldemar Spranger, Harry Prochet, Chepli Thanus Daher, Juvanal Pietraróia e Arthur Thomas. Por outro lado, não foram notadas perdas expressivas de lotes anteriormente ZC-4 em prol de outros zoneamentos[40].

Os terrenos que antes pertenciam à ZR-3, geralmente são localizados em vias que apesar de dotadas de boa infraestrutura, tinham majoritariamente lotes sem uso ou com maior intensidade de usos residenciais no momento dos estudos da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, enquanto aqueles que estavam vias com zoneamento comercial 6 geralmente já tinham então uma presença maior de atividades comerciais e de serviços. Lembramos a semelhança de propósitos das zonas comerciais 4 e 6 na Lei Municipal nº 12.236/2015, onde é colocado que a primeira "visa estimular a concentração de comércio local, não incômodo destinado ao atendimento dos moradores do entorno*", enquanto a ZC-6 visa "estimular a concentração do comércio local em eixos estruturais e arteriais, destinado ao atendimento dos moradores do entorno". Portanto, são duas zonas com propostas de estimular tipos de atividades iguais e, na prática, pelo fato de grande parte da ZC-4 também estar comumente defronte a eixos estruturais e arteriais, como elencado anteriormente, são zoneamentos que contam com inserção espacial bastante semelhante. A falta de diferenciação entre zonas com propósitos e localização tão semelhantes, dificulta a justificativa de sua existência concomitante.

Já na Lei Municipal nº 7.485/1998, havia uma distinção clara entre as duas zonas comerciais, sendo a ZC-4 definida "ao longo do sistema viário e do centro de bairros, visa a estimular a concentração de usos variados, fortalecendo a centralidade", ao passo que a ZC-6

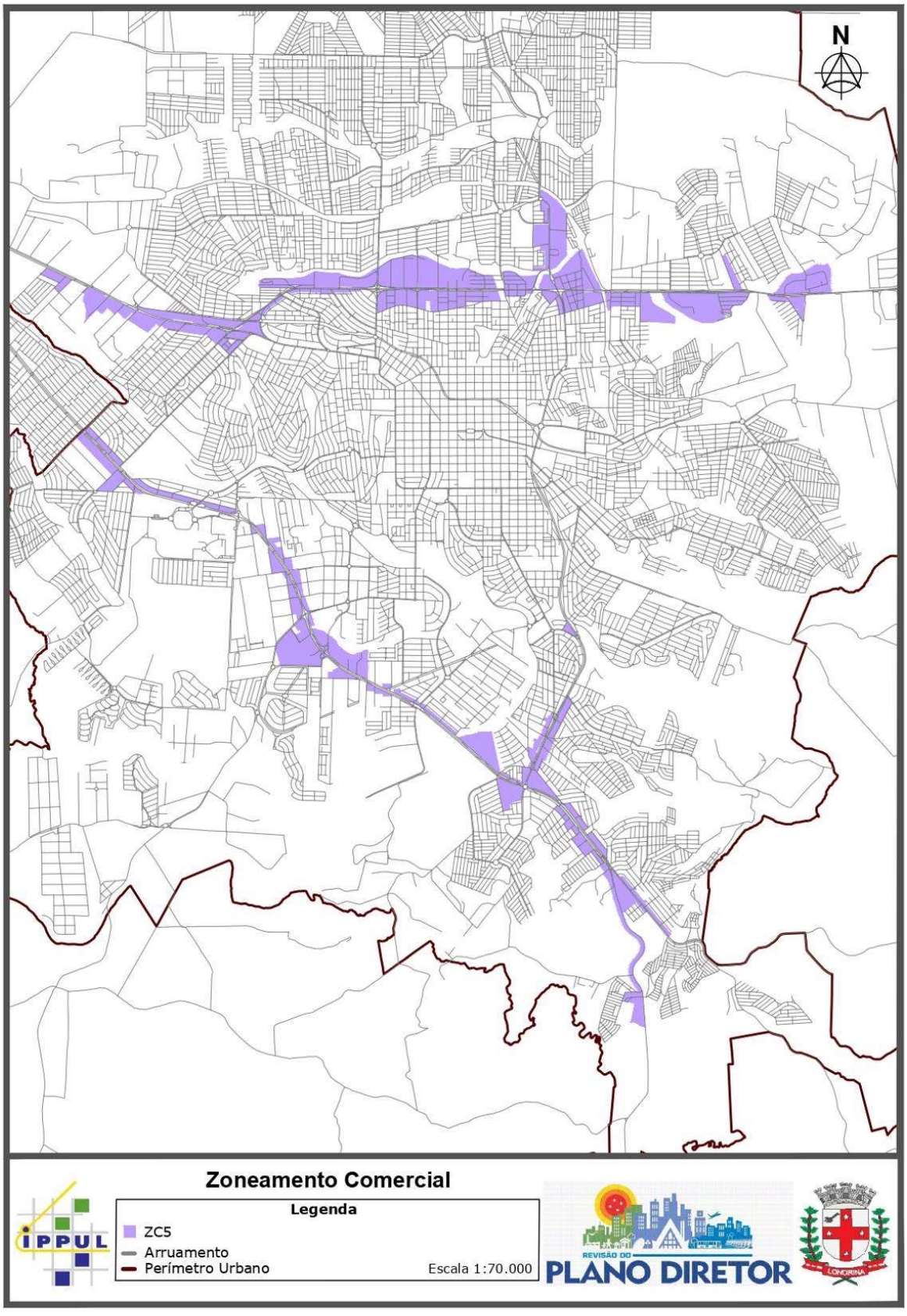
[40] Na Vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, também haviam dois eixos ZC-4, que somados tinham 302 lotes, são eles: 1) Rua Engenheiro Omar Rupp e; 2) Rua Paraguai. Atualmente, o primeiro tem três zoneamentos em sua extensão (ZR-2, ZC-4 e ZC-6) e o último é quase totalmente ZR-2, tendo apenas um trecho ZE 1.1-AEA-2.

tinha como propósito ser "localizada em bairros, visa a concentrar comércio e serviço especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade". Tais definições expressam que na LUOS anterior tínhamos um par de zonas melhor definido, com menor sobreposição quanto às atividades privilegiadas (concentração de usos variados x comércio e serviço especializado de interesse local) ou localização (ao longo do sistema viário e do centro de bairros x localizada em bairros)[41]. Na legislação atual, o fato de os propósitos da ZC-4 e ZC-6 serem praticamente indistinguíveis deve ser o fundamento de que muitos lotes anteriormente ZC-6 tenham se tornado ZC-4.

[41] No nosso ponto de vista, os elementos diferenciadores destes zoneamentos da Lei Municipal nº 7.485/1998 também não estão escritos de forma absolutamente clara, abrindo margem para interpretações diferentes.

1.2.6. Zona Comercial 5 (ZC-5)

Figura 71 - Localização e delimitação da Zona Comercial 5 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Comercial 5 conta com uma localização distinta dos demais zoneamentos comerciais de Londrina, sempre com vinculação às rodovias ou suas marginais. São três as formas pelas quais este zoneamento foi distribuído: 1) Nos lotes defronte a tais vias, sendo esta a forma mais comum de encontrá-la; 2) Nas quadras inteiras que compreendem os lotes que fazem frente para rodovias e marginais delas ou; 3) Em algumas pequenas áreas contínuas, mas que margeiam os eixos rodoviários. Além disso, a ZC-5 também é o zoneamento predominante ligado às rodovias que passam por Londrina, pois a maioria dos terrenos localizados nas margens da PR-445, da BR-369 (Avenida Brasília e Avenida Tiradentes) e da Rodovia Carlos João Strass, no trecho entre a Rua Tapuias e a rotatória da Avenida Sylvio Barros, são pertencentes a ela.

Conforme Art. 102 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Comercial 5 (ZC-5) são:

I. Misto (M);
II. Comércio: CG-2, CG-3, CA-1, CA-2, CA-3, CA-4, CA-5;
III. Serviço: SL-2C, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2A, SG-2B, SG-3, SG-4, SG-6, SG-7, SG-8, SG-9, SG-10, SE-1, SE-2, SE-3, SL-6;
IV. Indústria: IND-D, IND-C; e
V. Institucional: INS-L, INS G, INS-E, exceto cemitérios e afins.

Os usos permitidos na ZC-5 são os mais específicos entre as zonas comerciais, claramente vinculados à inserção espacial do zoneamento e caracterizam permissões mais próximas às zonas industriais que das próprias ZCs. A primeira distinção explicitada na atual lei de uso e ocupação do solo é que nesta zona não há nenhuma tipologia de habitação liberada, sendo que a única possibilidade para a modalidade residencial é que ela seja vinculada a outra categoria, caracterizando o uso misto. Há um único parâmetro construtivo e de data básico na ZC-5, contemplando as edificações voltadas a qualquer tipo de uso nela permitido, no qual é requisitado data mínima de 1.000m², igual à ZI-3, dado este, superior às outras ZCs e, inclusive, ao dos zoneamentos industriais voltados a atividades de menor impacto. Embora esta zona compartilhe a mesma taxa de ocupação da ZC-3 e ZC-4, conta com um coeficiente de aproveitamento inferior, que varia de 0,05 (mínimo), 1,5 (básico) a 2 (máximo), caracterizando um baixo potencial de verticalização. Diferentemente das demais zonas comerciais, nela é permitida a construção de condomínios industriais, mesclando requisitos de edificações do tipo da ZI-3 (área da unidade autônoma de 800m²) e ZI-1 (taxa de ocupação de 65% e coeficiente de aproveitamento máximo fixo de 1,3).

As restrições quanto à moradia na zona comercial 5 se justificam por conta do impacto tipo de atividade projetada para os imóveis deste zoneamento, sendo que ela contempla todos os CNAEs atacadistas, os serviços de maior impacto, incluso os especiais, e também as indústrias do tipo IND-C. Outra característica sua e, a nosso ver, um grande problema, é o fato de que este zoneamento não foi projetado para estimular ou concentrar ***principalmente*** estas atividades, mas para abrigar de maneira ***quase exclusiva*** a permissão de sua execução dentre as demais zonas comerciais. Isso faz com que as empresas que por alguma razão possuam qualquer um dos 267 CNAEs classificados como CA-3, CA-4, CA-5, SE-1, SE-3 ou IND-C[42], e que desejem se instalar na cidade, tenham de recorrer unicamente a ela ou a algumas zonas industriais se depender dos parâmetros da Lei Municipal nº 12.236/2015. É um agravante dessa situação que a zona comercial 5 não tenha sido pensada para contemplar ao mesmo tempo ***também*** atividades mais impactantes, mas ***unicamente*** elas, isso faz com que 210 CNAEs comerciais varejistas e de serviços tidos com os mais leves (CL-1, CL-2, CG-1 e SP-1/SP-2, SL-1, SL-2A e SL-2B) não constem em suas permissões de uso, sendo impedidos de serem executados no zoneamento.

É relevante que muitas dessas atividades não permitidas são executadas conjuntamente a outras de maior impacto, justamente para as quais o zoneamento foi concebido. Exemplos dessa situação são os seguintes: Uma funilaria que tenha os CNAEs 4520002 - serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores (SG-10) e 4530703 - comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores (CG-1), teria a primeira atividade

[42] Além da ZC-5, as atividades classificadas como CA-1 e SE-2 são liberadas apenas em ZC-3 e ZC-4.

liberada, por se tratar de um SG-10, ao passo que para a segunda haveria óbice, sendo que para fins tributários e fiscais as oficinas do tipo precisam emitir notas fiscais de comércio e de serviços, requisitando ambos os CNAEs para seu funcionamento. Outra situação ainda mais complicada é a de postos de combustíveis que operam tanto a atividade 4731800 - comercio varejista de combustíveis para veículos automotores (CG-3) e a 4729602 - comercio varejista de mercadoria em lojas de conveniência (CL-1), sendo possível a venda dos combustíveis, mas proibida a instalação de uma simples loja de conveniência nas suas dependências. Na prática, tanto a oficina mecânica quanto o posto de combustíveis não têm permissão de se instalar na ZC-5, pois em ambos os casos possuem um CNAE tido como "leve demais" para o zoneamento[43].

Embora o ZC-5 seja o zoneamento comercial com a maior quantidade de atividades permitidas (971), ele se encaixa na mesma situação dos zoneamentos residenciais 8 e 9, em que apesar da grande quantidade de CNAEs liberados, outros elementos qualitativos fazem com que a zona seja na realidade restrita aos usos para os quais ela foi inicialmente projetada, por isso, há uma imensa quantidade de óbices nos pedidos de certidão prévia unificada de seus lotes (149, com 262 CNAEs impedidos)[44]. Dos mais comumente incompatíveis com este zoneamento, que constam em ao menos seis processos de CPU, quase todos são de comércio varejista, como 4530703 - comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores (26), 4530704 - comércio a varejo de peças e acessórios usados para veículos automotores (19), 5611203 - lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares (sete), 4723700 - comércio varejista de bebidas (seis), 4511102 - comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários usados (seis), 4744001 - comércio varejista de ferragens e ferramentas (seis), 4744002 - comércio varejista de madeira e artefatos (seis), 4744005 - comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente (seis), 4744099 - comércio varejista de materiais de construção em geral (seis) e 4789099 - comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente (seis). A única atividade industrial digna de nota pela quantidade de óbices é a 2391503 - aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras (nove)[45].

Como exposto, a ZC-5 atual é uma zona que por um lado permite as atividades comerciais e de serviços mais impactantes, mas de outro, restringe as categorias de comércio varejista e serviços mais simples, o que diverge em grande medida dos dispostos da Lei Municipal nº 7.485/1998 para ela, quando todas as atividades comerciais e de serviços, além daquelas industriais do tipo 1.1, eram permitidas, havendo então, naquele momento, um entendimento coerente de que a permissão para atividades mais impactantes trazia consigo a liberação também para aquelas menos incômodas. Isso também contextualiza, assim como para as demais ZCs, que houve uma expressiva redução do número de atividades compatíveis com ela.

No Inciso V do Parágrafo Único do Art. 85 da legislação supracitada, a ZC-5 já era definida por ser "localizada principalmente ao longo das rodovias regionais, visa a estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo na região polarizada pela cidade a qualquer tipo de comércio e serviço em grande escala", sendo aplicada das mesmas três formas verificadas em sua disposição atual na cidade. Na Lei Municipal nº 12.236/2015, foi mantido o entendimento locacional para esta zona, fundamentando a pequena variação quantitativa de seus lotes, que passaram de 4.110 para 3.525. As principais perdas foram em alguns terrenos paralelos à Avenida Guilherme de Almeida e do Parque Residencial Terra Roxa

[43] Outro exemplo tanto da incoerência das permissões de uso não-residenciais deste zoneamento quanto de sua atribuição equivocada é o fato de que o Catuaí Shopping Londrina pertence à zona comercial 5, sendo as permissões de uso do zoneamento incompatíveis com grande parte dos CNAEs de comércio varejista e de serviços das lojas deste empreendimento, que há décadas está instalado naquele local. Por conta disso, a maioria dos processos de CPU solicitados para comércios que busquem atuar neste shopping, precisa ser analisada com base nos parâmetros da Lei de Uso e ocupação do solo anterior, aplicando-se o Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015.

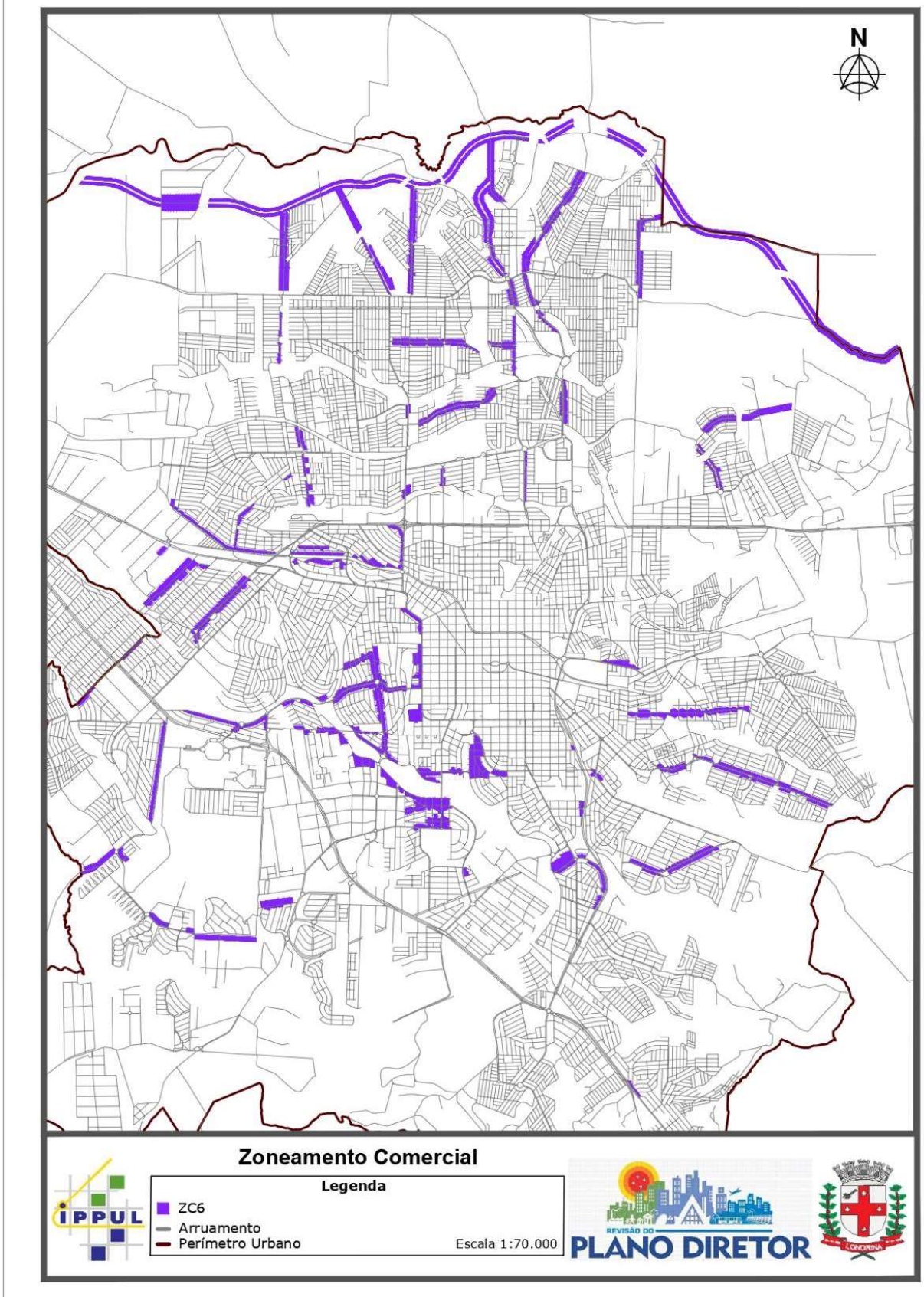
[44] Para nosso leitor tomar a dimensão dos problemas verificados nesta zona em comparação às demais comerciais, basta comparar a quantidade de óbices. Enquanto a ZC-5 tenha 3.525 lotes, quase o mesmo da ZC-3 (3.593) e menos da metade da ZC-4 (8.520), é a zona que possui disparadamente a maior quantidade de impedimentos para a instalação de empresas, visto que elas registraram respectivamente 149, 64, e 126 óbices quanto ao uso e ocupação do solo, mesmo que assim como ocorrido com as duas outras zonas, grande parte de seus imóveis se localizam em vias com histórico comercial que comumente permite a análise da compatibilidade dos empreendimentos pretensos também pelos parâmetros da lei de uso e ocupação do solo anterior.

[45] Trata-se de uma atividade que mesmo não sendo permitida pela LUOS atual, por se tratar de IND-B, e nem na anterior, quando era uma IND-1.2, historicamente é operada em vários lotes com zoneamento comercial 5. Hoje em dia, a categorização desta atividade faz com que ela seja permitida apenas em ZI-3 e ZI-4.

(viraram ZR-3), mas, em maior medida, nos lotes na porção oeste da BR-369, do Parque Waldemar Hauer B, Parque das indústrias leves e do Parque Tecnológico Francisco Sciarra, que foram transformados em zonas industriais. Ainda na Lei Municipal nº 7.485/1998, havia um único eixo comercial ZC-5, a Rua Perobal, que na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo voltou a ser ZR-3.

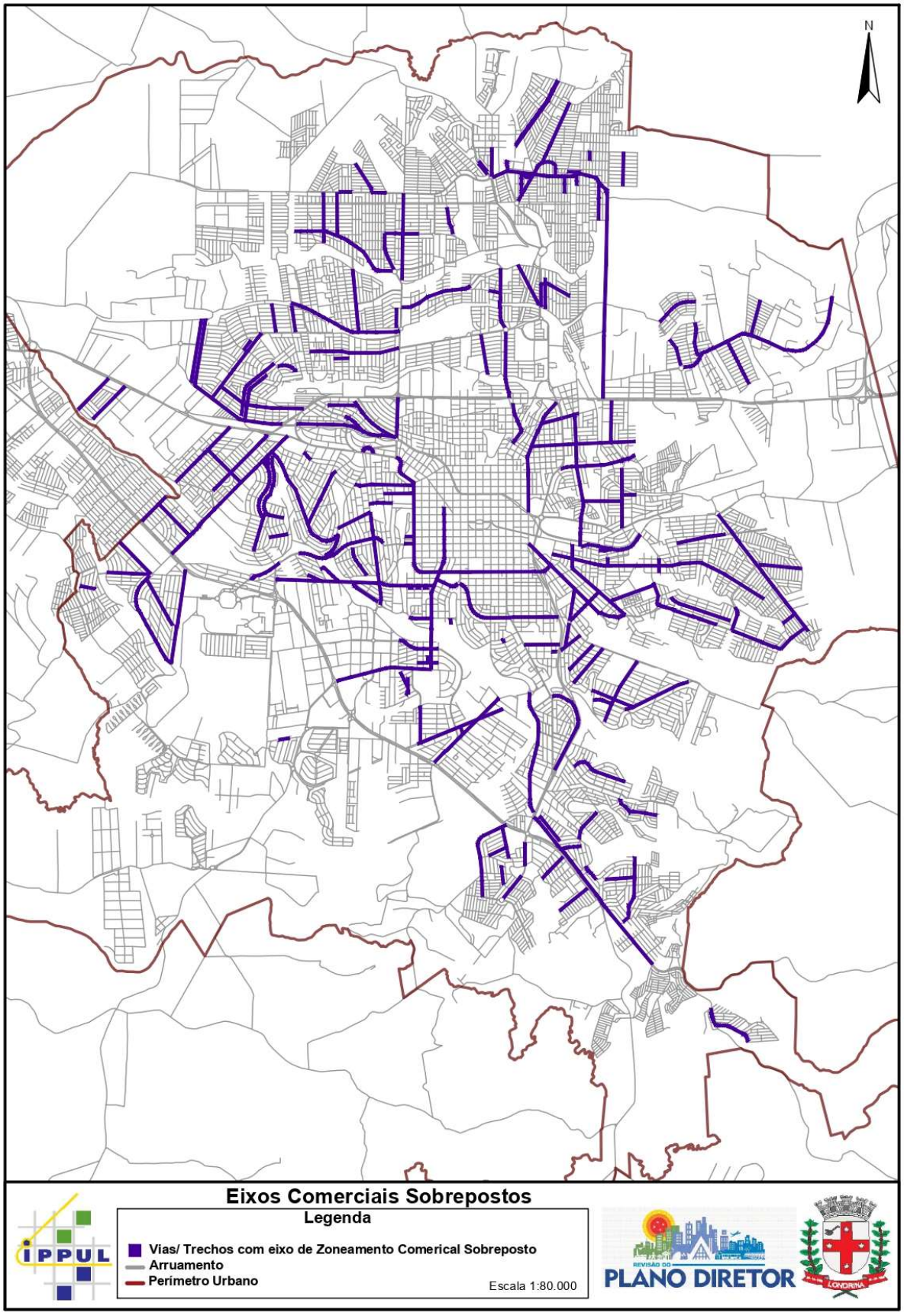
1.2.7. Zona Comercial 6 (ZC-6)

Figura 72 - Localização e delimitação da Zona Comercial 6 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 73 - Localização e delimitação da Zona Comercial 6 (eixos sobrepostos) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Segundo definido no Inciso VI do Parágrafo Único do Art. 85 da Lei Municipal nº 12.236/2015, a Zona Comercial 6 "visa estimular a concentração do comércio local em eixos estruturais e arteriais, destinado ao atendimento dos moradores do entorno". Conforme as definições dos perímetros que ela abarca, trata-se de mais um dos zoneamentos comerciais da cidade com atribuição preferencial em formato de eixo. Ao contrário da ZC-3 e da ZC-4, dispostas complementarmente de maneira mais próxima ou mais distante do centro principal, respectivamente, a ZC-6 foi distribuída em lotes localizados tanto em vias próximas ou que dão acesso direto ao centro da cidade, como as avenidas Presidente Castelo Branco, Maringá, São João e Rua Prefeito Faria Lima, mas também em outras mais distantes e também importantes na oferta de bens e serviços às vizinhanças que os cercam, nas avenidas Serra da Esperança, Luigi Amorese, Robert Koch e na Rua Guilhermina Lahmann, por exemplo. Em menor medida, há algumas “manchas’ com este zoneamento, geralmente mais próximas ao centro da cidade, como em parte da Vila Ipiranga, Jardim Londrilar e Lago Parque, na parte nordeste do Jardim Shangri-lá B e em algumas datas do Jardim Guanabara.

Conforme Art. 105 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Comercial 6 (ZC-6) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Misto (M);
III. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CG-3, CA-2;
IV. Serviço; SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1, SG-2A, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SL-6;
IV - Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1, SG-2A, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SG-10 e SL-6; (Redação dada pelo art. 1º da Lei nº 12.637, de 18 de dezembro de 2017)
V. Indústria: IND-D; e
VI. Institucional: INS-L; INS-G.

No trecho transcrito acima consta que a ZC-6 permite múltiplos usos, tanto residenciais, quanto não-residenciais (industriais, institucionais, comerciais e de serviços). Uma especificidade no que toca as possibilidades de habitação, é que esta é uma zona com previsão apenas de usos residenciais de baixa densidade populacional, visto que a única tipologia prevista para esta função é a residencial unifamiliar, enquanto todas as demais zonas comerciais analisadas até aqui, com exceção da ZC-5, previam a possibilidade de construção de edifícios. Embora permita a execução de mais de uma categoria de uso em um mesmo lote (uso misto), na ZC-6 também não pode ser feita a subdivisão de datas para a constituição da tipologia residencial agrupada, situação esta, compartilhada com as demais ZCs.

Embora possua em relação à ZC-4, semelhanças quanto aos objetivos, usos não-residenciais permitidos e disposição no espaço urbano, a zona comercial 6 se distingue dela por duas razões em especial, o primeiro são os menores potenciais construtivos em datas de usos misto e não-residenciais. Nestes terrenos, embora compartilhem uma mesma data mínima (360m²), sua taxa de ocupação é menor (80% da área livre do térreo e 50% nos demais pavimentos), contra 100% da área livre no térreo, 80%, no primeiro pavimento e 50% nos demais, da ZC-4. O segundo motivo que as distinguem é que nela há uma série de restrições para verticalização que são representadas por três fatores, como: 1) A não permissão de edificações do tipo residencial multifamiliar vertical; 2) O coeficiente de aproveitamento máximo de 2 inteiros para edificações não-residenciais, não existindo possibilidade de aplicação do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, além de: 3) Conforme Inciso III do Art. 108 da Lei Municipal nº 12.236/2015, as edificações não-residenciais da ZC-6 não podem ultrapassar três pavimentos e altura máxima de 11,00m.

Nos usos não-residenciais, este é um dos zoneamentos comerciais com menor quantidade de CNAEs permitidos, são 830. Nestes, estão compreendidos quase todos os comerciais varejistas - com exceção do comércio de materiais em geral (CG-2) – e grande parte dos serviços, exceto os serviços pessoais e de saúde do tipo SG-2B, os de hotelaria (SG-3), os de reparação e conservação em geral (SG-7) e os de guarda de bens móveis (SG-9). A permissão de exploração de atividades econômicas demonstra que esta é uma zona comercial com foco em atividades varejistas, com restrições aos serviços especiais e em grande parte daqueles com potencial de atração de clientela de maiores distâncias. Atualmente, a zona comercial 6 abarca 4.827 lotes, sendo a segunda maior ZC neste critério. Por conta disso e tendo

em vista sua presença em importantes eixos comerciais da cidade, há uma grande quantidade de processos de certidão prévia unificada para ela.

Dentre as CPUs, verificamos a existência de 80 resultados de óbices e em 170 CNAEs, quantidade proporcionalmente maior em relação ao total de lotes do que verificado para a ZC-3 e ZC-4, zonas comerciais mais permissivas. Dentre os CNAEs com quatro ou mais repetições de óbice, há tanto atividades industriais, como 3101200 - fabricação de móveis com predominância de madeira (cinco)[46] e 1013901 - fabricação de produtos de carne (quatro); comércio atacadista, como 4663000 - comércio atacadista de máquinas e equipamentos para uso industrial; partes e peças (seis) e 4623109 - comércio atacadista de alimentos para animais (quatro) e; serviços, a exemplo de 7500100 - atividades veterinárias (oito) e 7739099 - aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador (quatro).

Na Lei Municipal nº 7.485/1998, a Zona Comercial 6 era definida como aquela que era "localizada em bairros, visa a concentrar comércio e serviço especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade". Como pode ser visto nas atuais funções desta zona, transcritas anteriormente, não houve mudanças expressivas em sua finalidade, contudo, chamamos a atenção do leitor que somente na atual LUOS, consta que a ZC-6 visa executar suas funções junto a eixos estruturais e arteriais. Esta aparente pequena alteração produz alguns dos principais transtornos na aplicação da Lei Municipal nº 12.236/2015 na instalação e ampliação de atividades empresariais.

O primeiro efeito dessa alteração foi uma drástica diminuição dos lotes com este zoneamento, que passaram de 12.718 para 4.827 (queda de 62,04%), fazendo com que ela tenha atualmente pouco mais de um terço do tamanho que tinha na LUOS anterior. Do existente até então, 12.566 (98,80%), tinham sido atribuídos por meio de "zoneamentos comerciais de eixos sobrepostos". Com a nova necessidade de vinculação às hierarquias viárias arterial ou estrutural, muitas das vias que tinham os lotes com zoneamento comercial 6, passaram por uma retroação e seus lotes geralmente receberam os zoneamentos residenciais de menor densidade, em especial o ZR-3. Esta situação se deu, pois é muito comum que eixos comerciais tradicionalmente inseridos dentro de bairros residenciais, sejam vias de hierarquia viária inferior à arterial, normalmente coletora A e B ou até mesmo locais. Exemplo disso é que dos 189 eixos comerciais ZC-6 instituídos na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, 129 deles (ou 68,25%), eram representados por vias locais e coletoras A ou B. Destacamos importantes eixos comerciais que passaram por essa retroação, como as ruas Serra da Graciosa, Serra dos Pirineus, Mangaba, Tremembés, Santa Mônica e Gines Parra.

Dos 189 antigos eixos ZC-6, na Lei Municipal nº 12.236/2015, 44 (23,28%) tiveram zoneamento comercial ou industrial colocado para todos os seus lotes, 55 (29,10%) receberam um misto de zoneamentos comerciais, industriais e residenciais, com este último geralmente predominante, ao passo que a maior parte (90 ou 47,61%) foi enquadrada unicamente em zoneamentos residenciais. Lembramos que as ZRs possuem uma quantidade muito menor de permissões não-residenciais, especialmente aquelas com projeção de menor densidade. Embora essa situação seja contornada para aqueles lotes que possuem documentação que permite a aplicação do Art. 271 da atual LUOS, possibilitando a análise da viabilidade locacional de pretensos empreendimentos também pelos parâmetros da Lei Municipal nº 7.485/1998, ela dificulta o início de operações industriais, comerciais e de serviços em lotes que até então se encontravam sem uso ou tinham aplicação exclusivamente residencial e não contam com projetos de construção ou alvarás de construção e funcionamento emitidos na vigência da Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior. Como a ZC-6 compreendia a maior parte, mas não todos os eixos comerciais, indicamos que o leitor acompanhe o Subcapítulo 2.7 para uma compreensão mais detalhada desta situação de retroação de zoneamento de antigos eixos ZCs de eixos sobrepostos.

A perda dos lotes de antigos eixos ZC-6 retroagidos em parte ou totalmente a zoneamentos residenciais explica parte importante, mas não toda a redução de terrenos com este zoneamento. Como apresentado acima, quase um quarto destes antigos eixos tiveram a

[46] A presença do CNAE de marcenaria dentre as atividades que mais tiveram óbice em ZC-6 reforça nossa hipótese de que há um conflito entre os interesses locacionais dos empreendedores e as permissões de uso das zonas comerciais da atual lei de uso e ocupação do solo no que envolve certas atividades industriais. Lembramos também que na ZC-4 foi registrado nove impedimentos apenas para esta atividade.

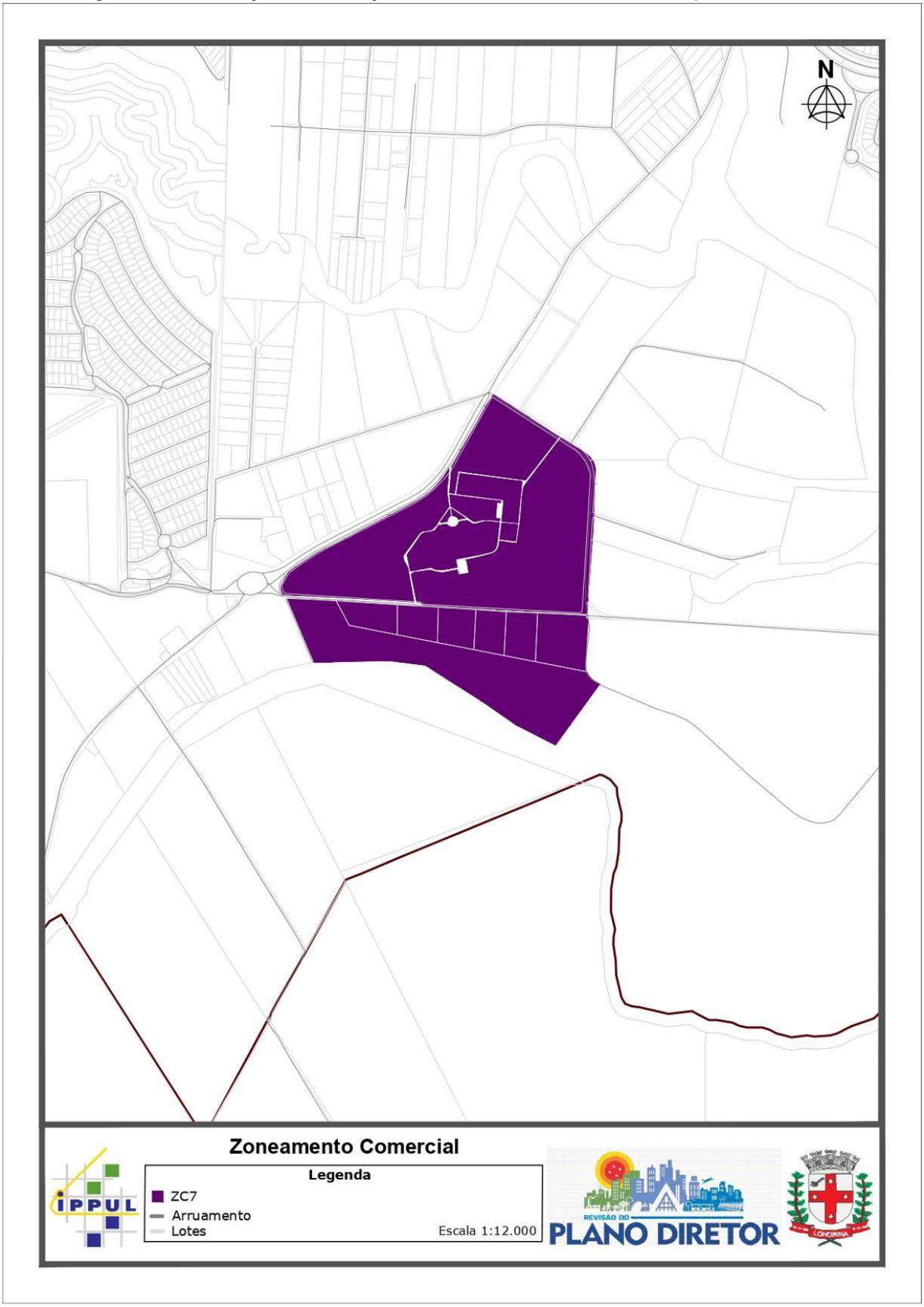
consolidação exclusiva do zoneamento comercial, sendo que 13 deles tornaram-se unicamente ZC-4, a exemplo das avenidas Jamil Scaff, Francisco Gabriel Arruda e Harry Prochet e, outras seis ganharam zoneamento comercial 4 em ao menos parte de sua extensão. Houve também 25 casos de aplicação tanto de zoneamento comercial 4 e zoneamentos residenciais no mesmo eixo, como nas avenidas Bandeirantes e Lúcia Helena Gonçalves Vianna. Destacamos o ZC-4 por duas razões: 1) Por abarcar na LUOS atual uma quantidade expressiva de lotes dos antigos eixos ZC-6, parciais ou totais e; 2) Pois na Lei Municipal nº 12.236/2015 há uma sobreposição de propósitos entre a ZC-4 e a ZC-6. Esta confusão entre as duas zonas representando funções assemelhadas é específica da atual Lei de Uso e ocupação do solo, já que conforme Inciso IV do Parágrafo Único da Lei Municipal nº 7.485/1998, a ZC-4 antiga visava ser o "corredor ao longo do sistema viário e do centro de bairros, visa a estimular a concentração de usos variados, fortalecendo a centralidade", não tendo na LUOS anterior a destinação de estimular a concentração de comércio local, não incômodo e destinado aos moradores próximos, como atualmente ocorre.

Estas foram as principais perdas ocorridas para a ZC-6. Por sua vez, houveram alguns pequenos ganhos pontuais, geralmente de lotes que anteriormente pertenciam à ZR-2 ou ZR-3, como nas avenidas José Lima de Castro, Guilherme de Almeida e Alziro Zarur, bem como nas ruas Armando Balarotti, Serra de Roraima, Sidrak Silva Filho e Firmino Almeida Tavares, além das três áreas com malha deste zoneamento apontadas no início deste subcapítulo.

Para ela também que houve uma redução da quantidade de usos não-residenciais permitidos na atual Lei de Uso e ocupação do solo. Conforme determinado pelo Decreto Municipal 445, de 2 de abril de 2014, na vigência da LUOS anterior, eram então liberadas em ZC-6 as atividades de apoio residencial; de comércio e serviços, especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade dos bairros e; as indústrias virtualmente sem risco ambiental (IND 1.1). Com isso, diferentemente dos demais zoneamentos comerciais em que as permissões de uso não residencial são especificadas apenas como "comércio" ou "serviços", na zona comercial 6 havia outros requisitos para que elas fossem aprovadas. Trata-se de uma definição que traz um caráter subjetivo à análise, pois um técnico pode considerar que um determinado CNAE se encaixa nessa definição ao passo que outra pessoa que faça o mesmo trabalho, pode discordar. Considerando que virtualmente todas as atividades comerciais e de serviços são permitidas desde que a pessoa que analise determinado processo a considere como de interesse local e com capacidade de fortalecer a centralidade dos bairros, seriam então virtualmente liberados um total de 1.216 CNAEs, face 830 atuais, representando uma queda de 31,74%. Por isso não é incomum que mesmo processos de certidão prévia unificada para lotes que tenham permanecido ZC-6 ou tenham sido transformados em zonas comerciais que em tese são mais liberais que a antiga zona comercial 6, precisem ter sua análise feita também pelos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior, caso tenham documentação que subsidie isso.

1.2.8. Zona Comercial 7 (ZC-7)

Figura 74 - Localização e delimitação da Zona Comercial 7 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Tal como a ZC-1 e a ZC-2, a zona comercial 7 abarca uma área única e contínua, compreendendo o Centro de Eventos e Exposições de Londrina e alguns lotes vizinhos na sua porção Sul. Como o Inciso VII do Art. 85 da Lei Municipal nº 12.236/2015 especifica, este zoneamento "visa estimular a concentração de atividades de comércio e a prestação de serviços, assemelhadas às da zona central". Destacamos que o ZC-7 é o zoneamento comercial com menos lotes, apenas 10, e o segundo menor em termos de área, com 447.543,05m², à frente apenas da ZC-2.

Conforme Art. 109 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Comercial 7 (ZC-7) são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
III. Misto (M);
IV. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-2;
V. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2A, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SL-6;
VI. Indústria: IND-D; e
VII. Institucional: INS-L, INS-G.

Na parte de usos permitidos, a ZC-7 contempla as modalidades residencial unifamiliar e residencial multifamiliar vertical, capazes de promover a menor e a maior densidade populacional, respectivamente, além dos usos mistos. Ela também é a ZC que permite o menor adensamento nas datas residenciais, repetindo os parâmetros de ZR-1 para lotes residenciais unifamiliares e, para a residencial multifamiliar vertical, conta com uma baixa taxa de ocupação, de 65% da área livre no térreo e no primeiro pavimento e 50% nos demais, com coeficiente de aproveitamento que reduz em grande medida as possibilidades de construção de edifícios altos sem o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando permite passar do CA de 1 inteiro para 3,5. Nesta zona, também estão previstos usos menos intensos em imóveis não-residenciais, demandando data mínima de 2.000m², e com taxa de ocupação máxima de 65% da área livre no térreo e no primeiro pavimento e 50% nos demais, tendo também um baixo coeficiente de aproveitamento básico, dois inteiros, ainda que com a Outorga Onerosa do Direito de Construir possa ir para 3,5.

Na parte de usos não-residenciais, esta é a zona comercial mais restrita, com 788 CNAEs liberados, sendo a única ZC em que não é permitido o comércio varejista de produtos perigosos (CG-3). Ainda assim, ela possui uma maior quantidade de atividades liberadas do que em qualquer zona residencial e quanto às demais categorias de uso, suas permissões são iguais às da ZC-2, ou seja, uma ampla gama de atividades comerciais varejistas, alguns poucos comerciais atacadistas (restrito ao comércio de produtos de pequeno e médio porte - CA-2) e quase a totalidade dos serviços convencionais. Destes, somente aqueles ligados à educação, sejam eles curriculares ou extracurriculares não são contemplados entre as permissões. Indústrias IND-D e usos institucionais local e especial também são liberados. Sendo uma zona espacialmente bastante restrita, que conta apenas com um centro de eventos além de alguns lotes não parcelados para fins urbanos, não foi identificado nenhum processo de certidão prévia unificada para a ZC-7.

Como a ZC-7 é nova, tendo sido instituída com a Lei Municipal nº 12.236/2015, não há como fazer comparação de parâmetros com a Lei de Uso e ocupação do solo Anterior. Parte da área hoje ocupada por ela tinha o zoneamento de ZE-4.5 (Zona Especial de Estudo do Centro de Eventos) enquanto alguns de seus lotes na porção sul não pertenciam ao perímetro urbano de Londrina.

1.3. Zonas Industriais

Conforme Art. 115 da Lei Municipal nº 12.236/2015, as zonas industriais da cidade são voltadas exclusivamente à implantação de indústrias, comércio e serviços. Apresentamos neste capítulo uma estrutura analítica mais compacta para a classe das ZIs por três motivos: 1) É menor a quantidade de zoneamentos industriais na cidade, apenas quatro; 2) A atribuição de seus usos permitidos se deu conforme uma hierarquização mais lógica e; 3) Inexistem situações muito complexas para serem detalhadas. Desta forma, o conteúdo aqui apresentado abrange os mesmos aspectos das ZRs e ZCs, entretanto, sua forma é diferente por conta destas especificidades dos zoneamentos industriais.

Os lotes com zoneamento industrial normalmente se localizam defronte ou próximos a eixos rodoviários, como as rodovias PR-445, BR-369 e Carlos João Strass. Cruzando a localização de suas áreas com imagens de satélite, identificamos muitos sendo usados para atividades rurais, especialmente os que foram recentemente inseridos no perímetro urbano, localizados nas parcelas mais periféricas e distantes da mancha urbana consolidada. Também existem lotes de ZIs vizinhos ou próximos a datas residenciais, como visto nas ZI-4 da ADAMA Brasil, vizinha ao Conjunto Habitacional Maurício Barroso e da Cooperativa Agro-industrial de Londrina (CATIVA), junta aos bairros Sabará e Novo Sabará, além dos lotes ZI-2 do Parque Industrial Germano Balan e do Parque Industrial José Belinati, vizinhos ao Jardim Belle Ville, por exemplo. Há também o caso específico do Parque Waldemar Hauer B, que embora conte com uma ocupação predominantemente residencial, recebeu o zoneamento industrial 1, na Lei Municipal nº 12.236/2015.

Na tabela a seguir apresentamos os principais parâmetros para as datas e edificações das ZIs.

Tabela 12 - Parâmetros para datas e edificações das zonas industriais – Lei Municipal nº 12.236/2015

	ZI-1	ZI-2	ZI-3	ZI-4
Residencial Unifamiliar	**	**	-	-
Residencial Agrupada	**	**	-	-
Residencial Multifamiliar Sobreposta	**	**	-	-
Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada	**	**	-	-
Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada	**	**	-	-
Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas	**	**	-	-
Residencial Multifamiliar Vertical	**	**	-	-
Comércio/serviços/indústria	DM - 500m² TO Máx - 65% CA - 1,3 (máx)	DM - 600m² TO Máx - 80% CA - 1,6 (máx)	DM - 1.000m² TO Máx - 70% CA - 1 (máx)	DM - 3.500m²/5.000m²/10.000m² TO Máx - 65% CA - 1 (máx)
	CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS	**CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS**	**CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS**	**CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS**
	UA tam - 450m² TO - 65% CA - 1,3 (máx)	UA tam - 600m² TO - 70% CA - 1 (máx)	UA tam - 800m² TO - 70% CA - 1 (máx)	UA tam - 2.000m²/3.000m²/10.000m² TO - 70% CA - 1 (máx)

LEGENDA E OBSERVAÇÕES	
Uso permitido com ou sem necessidade de vinculação a hierarquia viária defronte ao lote	**Uso não permitido**
DM - Tamanho de data mínima (em m²);	
TO máx - Taxa de ocupação máxima;	
CA - Coeficiente de aproveitamento (Em ordem: mínimo/básico/máximo);	
UA tam - Tamanho da unidade autônoma.	
* Os Artigos 126 a 139 da Lei Municipal 12.236/2015 devem ser consultados para a obtenção de mais detalhes quanto aos parâmetros apontados na tabela.	
** Conforme § 1º dos Arts. 126 e 129 da Lei Municipal 12.236/2015, que respectivamente tratam de ZI-1 e ZI-2, nelas é "permitida a implantação de atividade residencial" (...) "desde que a área de datas residenciais se restrinja à proporção de, no máximo, 45% dos lotes objeto do parcelamento". Segundo o § 2º dos referidos artigos, a "atividade residencial deverá atender ao Zoneamento Residencial Três (ZR-03)". Para Consultar seus parâmetros, indicamos a tabela de parâmetros de datas e edificações das zonas residenciais.	

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015. Org: IPPUL (2022).

Enquanto nas zonas residenciais e comerciais que permitem atividade industrial, os parâmetros para as datas e edificações voltadas a estas atividades são geralmente iguais aos

das edificações de usos mistos e, não raro, até mesmo aos da modalidade multifamiliar residencial vertical, nas zonas industriais há parâmetros únicos para as edificações voltadas exclusivamente aos usos não-residenciais. Destacamos que as datas mínimas dos lotes com zoneamento industrial são de grandes dimensões e quanto mais permissões de uso, maior é o requisito para a data mínima, começando em 500m² na ZI-1 e indo até 3.500m² na ZI-4. Em comparação aos demais conjuntos de zonas, também podemos apontar que a taxa de ocupação máxima é geralmente mais baixa nas industriais, entre 65% para a ZI-1/ZI-4 e 80% na ZI-2. Os níveis do coeficiente de aproveitamento, por sua vez, são importantes restritivos da verticalização nesta classe de zoneamento, mais altos nas ZI-1 e ZI-2, respectivamente, com 1,3 e 1,6 face o de 1 inteiro na ZI-3 e ZI-4. Nas zonas industriais 1 e 2 também existe a previsão de implantação de atividade residencial nos novos parcelamentos de solo até o limite de 45% dos lotes resultantes. Para estas datas, conforme § 2º dos artigos 126 e 129 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os parâmetros de data e edificação a serem seguidos devem ser os de ZR-3.

Outra especificidade das zonas industriais é a permissão para a construção de condomínios industriais[47], havendo parâmetros diferenciados. Para eles, a lógica é basicamente a mesma das edificações não-residenciais comuns, havendo requisito de unidades autônomas mais amplas naqueles zoneamentos mais liberais ao passo que o coeficiente de aproveitamento é maior na ZI-1 (1,3) em comparação aos demais, de 1 inteiro. A taxa de ocupação varia de 65% para a ZI-1 e de 70% nos condomínios das outras zonas industriais.

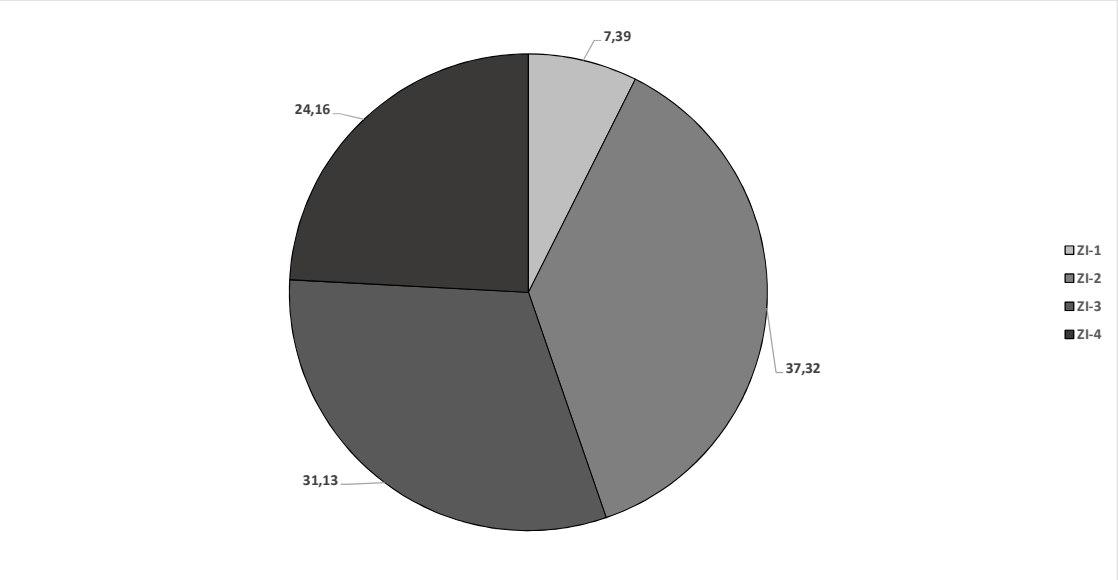
. Na tabela e figura a seguir detalhamos a participação de cada uma das quatro ZIs neste quesito na quantidade de lotes e de áreas abarcada.

Tabela 13 - Quantidade de lotes e área abarcada (m²) por zoneamento industrial em Londrina.

Zoneamento	Lotes						Área		
	Lei 7.485/1998		Lei 12.236/2015		Variação		Absoluto (m²)	Média por lote (m²)	%
	Total	%	Total	%	Total	%			
ZI-1	212	26,43	548	33,79	336	158,49	2535366,41	462658,10	7,39
ZI-2	590	73,57	549	33,85	-41	93,05	12807265,37	2332835,22	37,32
ZI-3	0	0,00	454	27,99	454	0,00	10680810,47	2352601,43	31,13
ZI-4	0	0,00	71	4,38	71	0,00	8291231,46	11677790,78	24,16
Total	802	100	1622	100,00	820	102,24	34314673,71	2115577,91	100,00

Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Figura 75 - Área ocupada por lotes de zoneamento comercial em Londrina (% de m²).

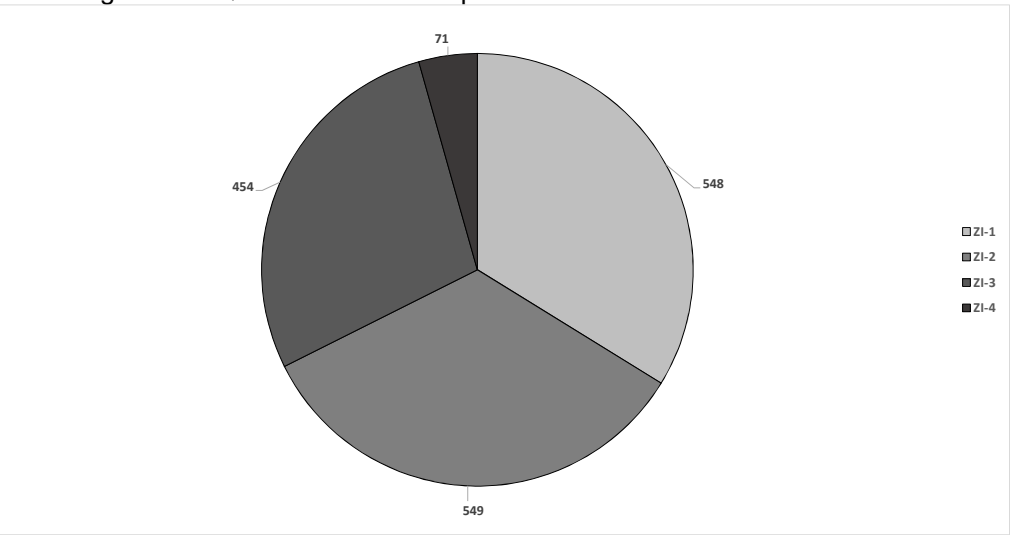


Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

[47] A zona comercial 5 também possui parâmetros para a construção condomínios industriais. Pela sua localização, próxima ou defronte a eixos rodoviários importantes e pelas permissões de uso, consideramos que ela se assemelha mais às ZIs do que das ZCs.

Os dados anteriores mostram que com exceção da ZI-1, há certo equilíbrio na distribuição de áreas entre as zonas industriais, sendo que a ZI-2, ZI-3 e a ZI-4, possuem entre 24,16% e 37,32% do total. Além disso, o conjunto de áreas ocupado por estes zoneamentos é significativo considerando Londrina como um todo, estando em 13,49% do perímetro urbano, o que as faz possuir 52,43% mais de área do que os zoneamentos comerciais somados.

Figura 76 - Quantidade de lotes por zoneamento industrial em Londrina.



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Considerando a quantidade de lotes de cada zoneamento industrial, vemos que também existe um equilíbrio, mas entre as zonas industriais 1 a 3, ao passo que a ZI-4 tem uma quantidade muito pequena de terrenos. Em qualquer destes zoneamentos observamos áreas média por lote muito superiores aos dos demais zoneamentos residenciais e comerciais, o que indica que o baixo nível de parcelamento é um dado comum a todas as ZIs. Pelo dado de área média por lote, é possível inferir que a ZI-1 possui a maior quantidade de lotes industriais parcelados para fins urbanos, a ZI-2 e ZI-3 contam com níveis intermediários e a ZI-4 é a que dispõe menor quantidade de lotes e nível de parcelamento em suas áreas.

Os dados da Tabela 13 e da Figura 76 **-** Quantidade de lotes por zoneamento industrial em Londrina. também mostram que são poucos os lotes com zoneamento industrial na cidade, 1.622 (1,02% do total) e destes, apenas 1.074 lotes são de zoneamento industrial 2 ou superiores, com permissões para uma maior quantidade de atividades industriais, entretanto, isso não aponta que eles sejam suficientes ou não aos interesses dos empreendedores deste segmento já que certas atividades industriais podem ser executadas em lotes com zoneamento comercial e até mesmo em algumas zonas residenciais na cidade[48].

Mais do que a pequena quantidade de lotes de ZIs, em especial naquelas com maiores permissões de uso, é necessário ter em conta que uma maior liberdade ou restrição a determinados tipos de uso não diz respeito apenas a mudanças ocorridas nos zoneamentos voltados especialmente a eles, mas deve levar em consideração as alterações ocorridas em todas as zonas que o suportem, até nas que não sejam nele focadas. Por isso chamamos a atenção para o fato de que a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo promoveu uma restrição na execução de atividades industriais na cidade, já que diminuiu as possibilidades destes usos em ao menos três zoneamentos comerciais (ZC-3, ZC-4 e ZC-6) e três residenciais (ZR-3, ZR-4 e ZR-5). Na atual LUOS, eles são compatíveis apenas com as 117 atividades classificadas como IND-D, enquanto na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, a permissão era de execução dos 324 CNAEs industriais classificados como IND-1.1, havendo uma queda de 71,05% para 25,88% do total. Outro ponto, é que parte importante dos novos zoneamentos é composto por lotes que na Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior, pertenciam a zonas que também permitiam as indústrias IND-1.1, passando na atual a serem enquadradas em ZRs nos quais não há previsão de nenhum tipo de atividade industrial (ZR-7), ou que demandam que o lote esteja

[48] Muitas áreas com zoneamentos industriais ainda não se encontram parceladas para fins urbanos ou estão sem uso, denotando certo desinteresse dos proprietários em dividir os lotes com este tipo de zoneamento.

especificamente defronte a vias coletoras B para sua liberação (ZR-8 e ZR-9). Essa diminuição das permissões de usos industriais demonstra uma ruptura no entendimento das décadas anteriores que permitiu o licenciamento de determinadas indústrias em uma série de lotes que passaram a ser considerados incompatíveis com eles.

Na prática, isso faz com que seja necessário a separação da transformação do produto e de sua venda em dois imóveis de zoneamentos diferentes, para muitas empresas que buscam um novo endereço ou pretendem ampliar suas atividades com a inclusão de um novo CNAE industrial, agora não liberado, visto que além das diminuições da quantidade de lotes disponíveis para a prática industrial, aqueles de zoneamentos mais permissivos comumente não se localizam em porções com ampla visibilidade e facilidade de acesso ao consumidor, como explicado nos respectivos subcapítulos das ZIs. Isso é prejudicial, sobretudo aos pequenos negócios que possuem menos recursos para lidar com este tipo de separação imposta pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, podendo inviabilizá-los ou fazendo-os buscar outras cidades para sua instalação.

Na tabela a seguir apresentamos os usos permitidos especificamente nas zonas industriais atuais.

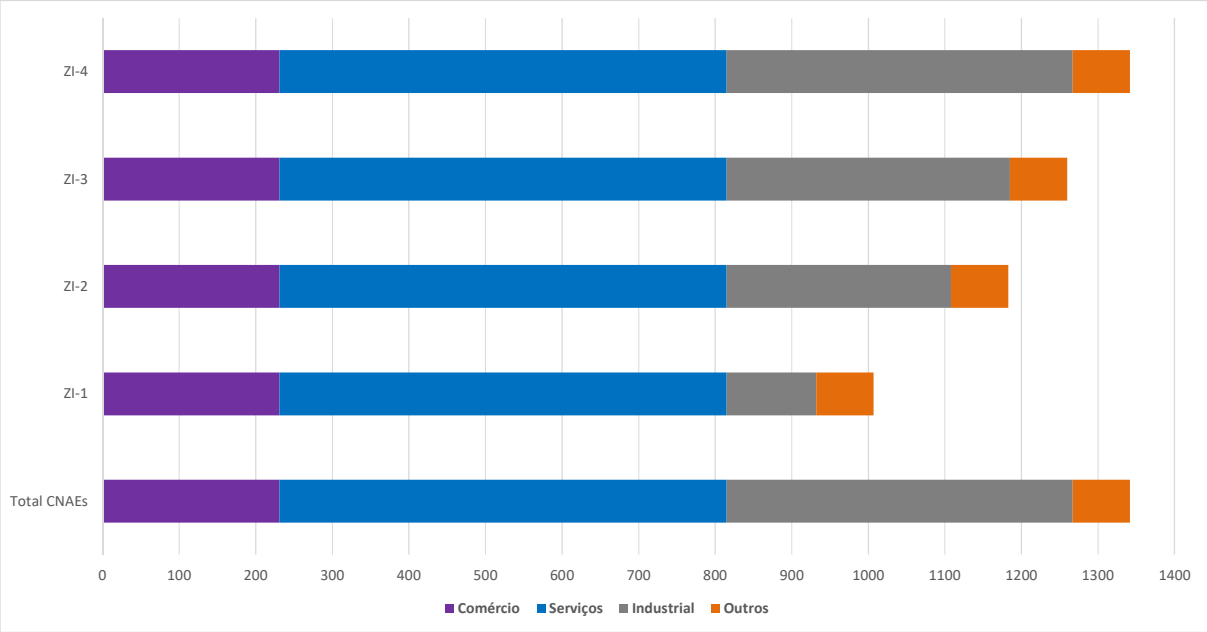
Tabela 14 - Atividades e categorias de usos não-residenciais permitidos nas zonas industriais de Londrina.

Atividade	Categoria			Zoneamento			
	Nome	Sigla	CNAEs	ZI-1	ZI-2	ZI-3	ZI-4
Comércio varejista	Comércio Local Básico	CL-1	9				
	Comércio Local Ocasional	CL-2	26				
	Comércio Ocasional	CG-1	70				
	Comércio de materiais em geral	CG-2	2				
	Comércio de produtos perigosos	CG-3	7				
	Comércio de Ferro-velho e sucata	CG-4	0				
Comércio atacadista	Comércio de Produtos Alimentícios	CA-1	24				
	Comércio de Produtos de Pequeno e Médio Porte	CA-2	32				
	Comércio de Produtos de Grande Porte	CA-3	29				
	Comércio de Produtos Perigosos	CA-4	16				
	Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos	CA-5	16				
Serviços	Serviços Profissionais 1	SP-1	91				
	Serviços Profissionais 2	SP-2	88				
	Serviços Pessoais e Domiciliares	SL-1	13				
	Serviços de Educação Curricular	SL-2A	3				
		SL-2B	1				
		SL-2C	3				
	Serviços de Educação Extra-curricular	SL-3	13				
	Serviços de Reparação e Conservação	SL-4	9				
	Serviços próprios de Hotelaria e congêneres	SL-5	0				
	Igrejas e locais de culto	SL-6	1				
	Serviços Administrativos, Financeiros e Empresariais	SG-1	267				
	Serviços Pessoais e de Saúde	SG-2A	46				
		SG-2B	12				
	Serviços de Hotelaria	SG-3	6				
	Serviços de Lazer e de Diversões	SG-4	19				
	Serviços de Esporte	SG-5	2				
	Serviços de Estúdios, Laboratórios e Oficinas Técnicas	SG-6	13				
	Serviços de Reparação e Conservação em Geral	SG-7	8				
	Serviços de Aluguel e de Distribuição de Bens Móveis	SG-8	11				
	Serviços de Guarda de Bens Móveis	SG-9	1				
	Serviços de Oficina	SG-10	21				
	Serviços de Manutenção de Frotas e Garagens de Empresas de Transportes	SE-1	28				
	Serviços de Armazenagens e de Depósitos	SE-2	17				
	Serviços de Motéis e Estabelecimentos congêneres	SE-3	2				
Indústrias	Indústria A	IND-A	82				
	Indústria B	IND-B	77				
	Indústria C	IND-C	176				
	Indústria D	IND-D	117				
Institucional	Institucional Local	INS-L	3				
	Institucional Geral	INS-G	56				
	Institucional Especial	INS-E	16				
Outros	Preservação e Controle Urbanístico	PCU	6	-	-	-	-
	Sem categoria	-	22	-	-	-	-
	CNAEs sem marcação		3	-	-	-	-
Total		1373/1348		1013	1189	1266	1348
	Atividade permitida no zoneamento						
	Atividade não permitida no zoneamento						

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Considerando o conteúdo da tabela anterior, de maneira geral, é possível afirmar que a classe de zoneamento industrial é a mais permissiva da atual Lei de Uso e ocupação do solo quanto às atividades não-residenciais, tendo a maior quantidade de CNAEs compatíveis e um escalonamento mais progressivo e coerente dos usos entre suas distintas zonas conforme seu nível de liberalidade. Em todas elas são compatíveis a totalidade das atividades comerciais e de serviços independente de vinculação a hierarquias viárias ou com limitação de área construída/utilizada ou do lote. Outro caracterizador importante é que para o conjunto de zonas industriais prevalece o entendimento de que a liberação de uma atividade mais impactante traz consigo a daquelas mais leves, ao contrário do que ocorre com a zona comercial 5, por isso, o que as distingue é principalmente os tipos de indústria liberados, IND-D para a ZI-1, acrescidas de IND-C para a ZI-2, IND-B para ZI-3 e IND-A para ZI-4, com isso, a zona industrial que contempla menos atividades econômicas é a ZI-1 (1.007) e a que possui a maior quantidade de CNAEs liberados é a ZI-4 (1.342).

Figura 77 - CNAEs permitidos por zoneamento industrial em Londrina – Por tipo de atividade.



Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Tabela 15 - Quantidade de CNAEs liberados por zoneamento residencial - Por tipo de atividade.

Atividade	Absoluto				
	Total CNAEs	ZI-1	ZI-2	ZI-3	ZI-4
Comércio	231	231	231	231	231
Serviços	584	584	584	584	584
Industrial	452	117	293	370	452
Outros	81	81	81	81	81
Atividade	**%**				
	Total CNAEs	**ZI-1**	**ZI-2**	**ZI-3**	**ZI-4**
Comércio	15,76	100,00	100,00	100,00	100,00
Serviços	39,84	100,00	100,00	100,00	100,00
Industrial	38,88	25,88	64,82	81,86	100,00
Outros	5,53	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Como colocado na figura e tabela anteriores, fica claro como o rol de atividades comerciais, industriais e de institucionais são semelhantes entre as zonas industriais, que

contemplam permissões a todos eles, e também é mostrado como a diferenciação entre elas se dá unicamente pelo critério de atividades industriais que permitem. A figura anterior coloca também as razões que a nosso ver, mostram como a zona industrial 1 é na verdade uma *"super zona comercial"* e não um zoneamento industrial de fato. Destacamos duas questões: 1) Não há nenhum acréscimo de usos industriais na ZI-1, em relação às zonas comerciais - com exceção da ZC-5, que contempla também as indústrias do tipo IND-C, sendo até mais permissiva em termos de atividade industrial que a própria ZI-1 - e, mesmo em comparação a algumas residenciais mais multifuncionais, como ZR-4 e ZR-5 e; 2) Na prática todos os tipos de comércio e serviços são liberados na ZI-1, o que, em contraponto, não ocorre para nenhuma ZC. Pode-se argumentar que por ser um zoneamento industrial que permite nos casos de novos parcelamentos de solo que resultem datas residenciais em até 45% do lote objeto de deste processo, a zona industrial 1 tenha restrições às indústrias mais pesadas, visando reduzir as incomodidades aos possíveis moradores, entretanto, este apontamento não se sustenta pelo fato de que a ZI-2 também permite o mesmo resultante em datas residenciais em novos parcelamentos, além das indústrias IND-C. Por isso não vemos sentido na existência de um zoneamento do tipo "industrial" com as permissões de uso da atual ZI-1.

Outra diferença entre elas envolve a permissões para usos residenciais. Nas zonas industriais 1 e 2, nos casos de novos parcelamentos de solo, é permitido que até 45% do lote objeto de deste processo resultem em datas residenciais que, por sua vez devem atender aos parâmetros de ZR-3. Por contemplar atividades com maior potencial de incomodidade e nocividade, nem mesmo os usos mistos são permitidos em ZI-3 e ZI-4. Frisamos que embora estas permissões de usos residenciais constantes nos Arts. 126 e 129 da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo estejam em sintonia com o Art. 112, para o qual "A Zona Industrial destina-se, ***predominantemente***, às atividades de produção ou de transformação", eles contradizem o disposto no Art. 115 no qual é posto que "As zonas industriais se destinam, ***exclusivamente,*** à implantação de indústrias, comércio e serviço, conforme suas restrições (...)" (grifo nosso). Com a tabela a seguir apresentamos os usos permitidos nas zonas industriais da Lei Municipal nº 7.485/1998 e iniciamos a comparação delas com as atuais.

Tabela 16 - Categorias de atividades permitidas por zoneamento residencial em Londrina na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998

Categoria				Zoneamento			
Atividade		**Sigla**	**CNAEs**	**ZI-1**	**ZI-2**	**ZI-3**	**ZI-4**
Apoio residencial		AR	-			-	-
Comércio		C	231			-	-
Serviços		S	661			-	-
Indústria	Indústrias virtualmente sem risco ambiental	IND 1.1	324			-	-
	Indústrias de risco ambiental leve	IND 1.2	81			-	-
	Indústrias de risco ambiental moderado	IND 1.3	23			-	-
	Indústrias de risco ambiental alto	IND 1.4	17			-	-
	Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas	IND 1.5	11			-	-
Total		1348		1216	1297	-	-
	Atividade permitida no zoneamento						
	Atividade não permitida no zoneamento						

Fonte: Lei Municipal nº 7.485/1998 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

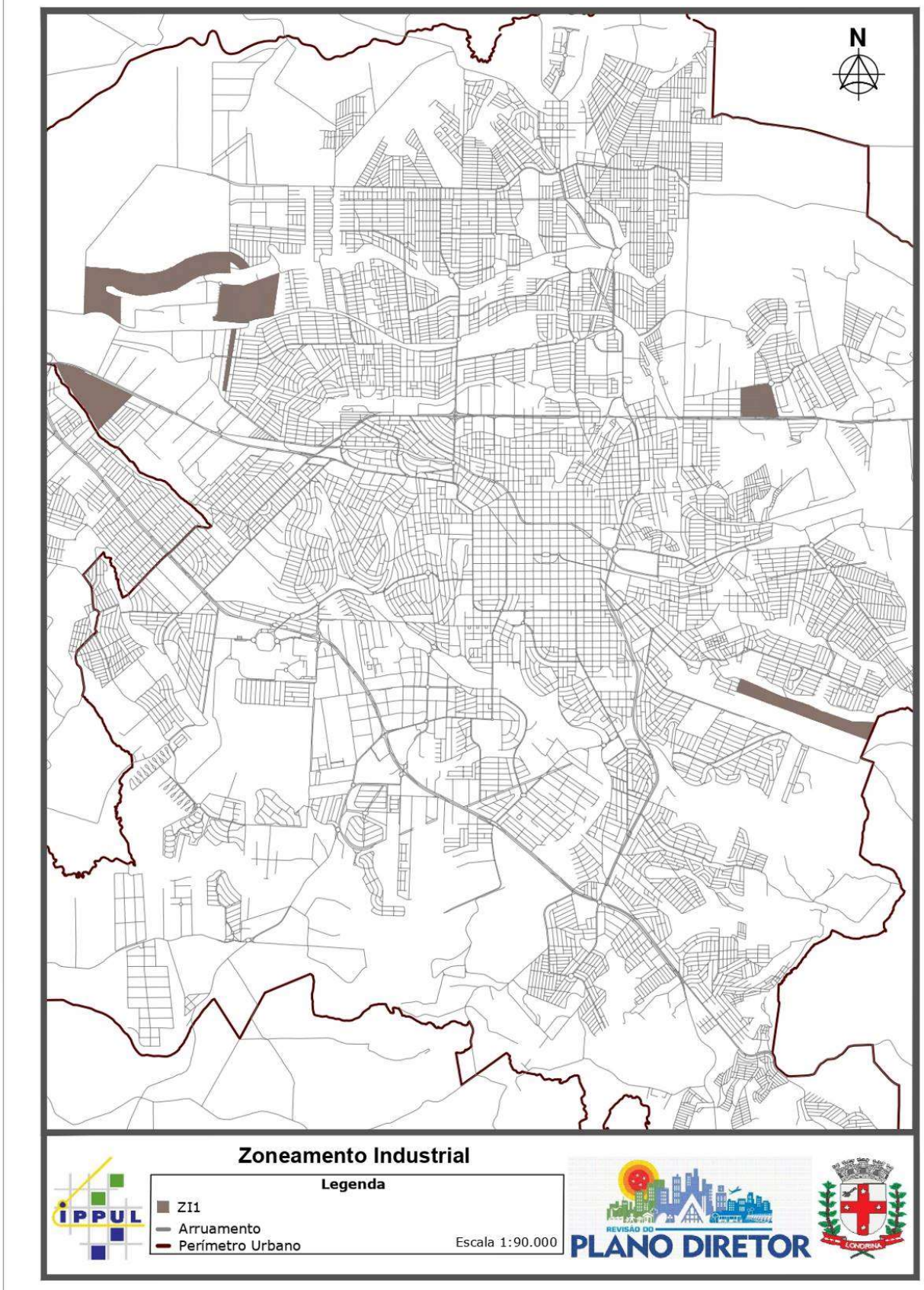
Considerando as diferenças nos usos das zonas industriais, entendemos que há uma incompatibilidade na comparação das ZIs existentes nas leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015, mesmo que classes com nomenclaturas "Zona Industrial 1" e "Zona Industrial 2" existam em ambas. Pelos usos permitidos, a ZI-1 anterior é mais comparável com a ZI-2/ZI-3 atuais (1.348 contra 1.183 e 1.260 CNAEs respectivamente) e a ZI-2 anterior é paralela à ZI-4 atual, considerando que nelas é possível a operação de 1.297 e 1.342 atividades distintas, na sequência. Com base nas zonas de comparação mais próxima, é possível apontar um substancial aumento da quantidade de lotes da antiga ZI-1 para a ZI-2/ZI-3 atual, de 212 para 1.097 (acréscimo de 417,45%), sendo elas mais voltadas às atividades de transformação leves e intermediárias em termos de incomodidade e risco (IND-D, IND-C e IND-B), mas por outro lado, identificamos uma redução de 590 para 71 lotes (-87,96%) ao se comparar a antiga ZI-2 e a nova

ZI-4, que são justamente os zoneamentos industriais mais permissivos em ambas as leis de uso e ocupação do solo, sendo a zona industrial 4 a único a permitir as indústrias classificadas como IND-A na Lei Municipal nº 12.236/2015.

Quanto aos limites das zonas, boa parte dos lotes que foram incluídos no perímetro urbano e que estão próximos a rodovias importantes receberam zoneamentos industriais, a exemplo do ocorrido na PR-445, na saída para Curitiba e na parte oeste da Avenida Saul Elkind/Estrada do Perobinha, nas quais constam os ZIs 2, 3 e 4. Dentre as áreas que já faziam parte do perímetro urbano e passaram por mudança de zoneamento, frisamos que na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, havia uma grande área de ZI-2 na região leste da cidade, abarcando o Parque Industrial Buena Vista e uma grande porção a seu Sudoeste. Com exceção de quase todos os lotes entre a Avenida dos Pioneiros e a linha férrea, que passaram predominantemente a ser ZR-3 e ZC-4, os restantes e que compõem a maior parte da área já eram e permaneceram classificados como ZI-2 nas duas legislações. Além desta, verificamos apenas algumas perdas pontuais e restritas de lotes ZI para outras classes de zoneamento, entretanto, a maior parte das áreas que já eram de zonas industriais permaneceram assim. Houve também a inclusão de muitos lotes que antes eram de outros zoneamentos às classes de ZIs, dentre eles, destacamos a do Parque das Indústrias Leves (ZI-3 e ZI-4), do Parque Industrial Francisco Sciarra (ZI-2) e do Parque Waldemar Hauer B (ZI-1), que eram ZC-5 na LUOS anterior, alguns lotes da BR-369 na saída para Cambé, então ZC-5 e os lotes nos quais estão instaladas a ADAMA Brasil e algumas chácaras próximas, que eram ZE-4 e passaram a ser consideradas ZI-3 e ZI-4, fazendo com que não apenas na quantidade de lotes, mas também na área atribuída aos ZIs, houvesse um importante acréscimo em relação à Lei de Uso e ocupação do solo anterior.

1.3.1. Zona Industrial 1 (ZI-1)

Figura 78 - Localização e delimitação da Zona Industrial 1 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Industrial 1 é a segunda maior ZI em termos de quantidade de lotes, com 548 terrenos, de disposição junta ou bastante próxima a eixos rodoviários importantes. Ainda assim, trata-se de um zoneamento industrial que se encontra mais próximo da mancha urbana consolidada, ainda que todos os lotes nele abarcados estejam distantes do centro principal. Parte importante de seus terrenos encontram-se em áreas já bastante ocupadas, como nos lotes defronte à BR-369, na saída para Cambé, no Parque Industrial Cacique e no Parque Waldemar Hauer B, este último, de uso predominantemente residencial e cercado por outras zonas industriais de maior potencialidade. Outra parte da ZI-1 menos importante na quantidade de lotes, mas extensa no que envolve a área ocupada, compreende os lotes não parcelados para fins urbanos da faixa imediata ao norte do Aeroporto Governador José Richa e ao norte do Ribeirão Lindóia, nas proximidades do Jardim Vista Bela, nos quais predominam os usos rurais ou de chácaras de lazer.

Conforme Art. 126 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Industrial 1 (ZI-1) são:

Art. 126. São usos permitidos:
I. Indústrias classificadas na categoria IND-D;
II. Comércio, exceto o CG-4; e
III. Serviço.
§ 1º É permitida a implantação de atividade residencial em Zona Industrial Um (ZI-01) desde que a área de datas residenciais se restrinja à proporção de, no máximo, 45% dos lotes objeto do parcelamento. (Promulgação oriunda da rejeição de veto parcial.)
§ 2º A atividade residencial deverá atender ao Zoneamento Residencial Três (ZR-03). (Promulgação oriunda da rejeição de veto parcial.)
§ 3º Entre a atividade industrial e a atividade residencial deverá existir uma faixa de transição conforme a legislação aplicável à espécie. (Promulgação oriunda da rejeição de veto parcial.)

As permissões acima elencadas para a zona industrial 1 evidenciam um zoneamento voltado a múltiplos usos, desde residenciais, considerando as observações que parcelamentos novos devem seguir, bem como comercial/serviços[49] e industrial. Como exposto na introdução aos zoneamentos industriais, entendemos que a ZI-1 é mais voltada ao setor terciário do que para a indústria, visto que permite todo o rol de atividades do primeiro grupo, sendo mais compatível com elas do que qualquer zoneamento comercial, enquanto é relativamente restritiva para os do segundo, já que comporta apenas das indústrias IND-D, que são também liberadas em todos os ZCs e até mesmo em algumas ZRs de caráter mais misto. Por conta destas razões consideramos que sua nomenclatura e categorização está em desarmonia com os usos nela permitidos.

Em comparação com as demais zonas industriais, a ZI-1 possui o menor requisito de data mínima (500m²) e taxa de ocupação máxima (65%), mas é a única que permite a construção de mais pavimentos além do térreo, ainda que de maneira bastante restrita, com o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,3. Para condomínios industriais, também permitidos na zona, a única diferença é que cada 450m² é permitida uma unidade autônoma, permanecendo as mesmas possibilidades de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

Como são poucos lotes e grande parte se refere ao conjunto de residências que compõem o Parque Waldemar Hauer B, houve poucos processos de certidão prévia unificada com óbice neste zoneamento, apenas 19 com 27 atividades impedidas. Dentre os CNAEs com repetição, todos se referem justamente à indústria, como 1066000 - fabricação de alimentos para animais (duas), 2949299 - fabricação de outras peças e acessórios para veículos automotores não especificadas anteriormente (duas) e 3101200 - fabricação de móveis com predominância de madeira (quatro). Enquanto a primeira é uma IND-A, liberada apenas em ZI-4, as duas últimas são IND-C, permitidas em ZC-5 ou em ZI-2, ZI-3 e ZI-4.

Embora na Lei Municipal nº 7.485/1998 já houvesse uma zona industrial 1, a localização de seus lotes, bem como as permissões de uso eram bastante diferentes da ZI-1 atual, por conta disso, preferimos considerá-la como um zoneamento novo ao invés de comparar com a anterior.

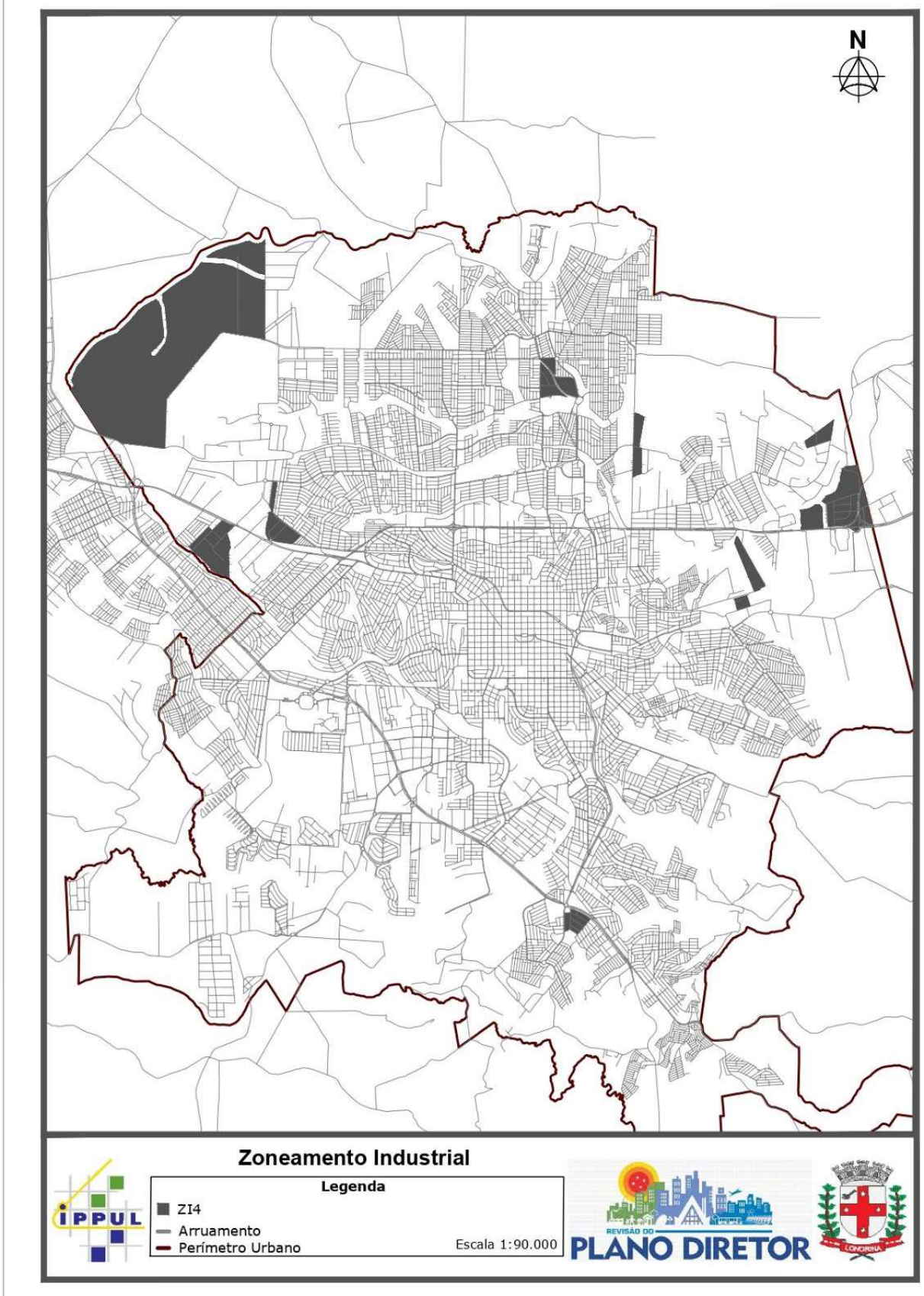
[49] A única categoria de comércio não permitida é a CG-4, mas como ela não possui nenhum CNAE, entendemos que a ZI-1 permite todas as atividades comerciais.

Quanto à inserção espacial de seus lotes, eram duas as situações na Lei de Uso e ocupação do solo anterior, aqueles que ainda estão sem usos essencialmente urbanos faziam parte da ZE-1.1 (Zona Especial de Equipamentos Institucionais - Aeroporto), no caso daqueles vizinhos ao Aeroporto Governador José Richa ou da ZE-4 (Zona Especial de Estudo em áreas de preservação ambiental assim classificadas na Lei de Parcelamento do Solo, para implantação de novos parcelamentos ou ZE-4.4) para os lotes ao norte do Ribeirão Lindóia. Por outro lado, todos aqueles que já eram efetivamente ocupados por usos urbanos faziam parte da antiga ZC-5, com exceção de uma pequena faixa defronte à Avenida Antonio Capello, em sua porção oeste, hoje ZI-1, mas anteriormente ZC-6.

Na transição das leis de uso e ocupação do solo justo quando tais áreas deixaram de fazer parte de uma "zona comercial" e receberam a alcunha de "zoneamento industrial", incoerentemente elas permaneceram com a permissão de para a execução de todas as atividades comerciais e de serviços, mas perderam permissões para diversos usos industriais. Suas permissões de usos não-residenciais atuais são bastante inferiores aos da zona industrial 1 da Lei Municipal nº 7.485/1998, na qual eram contemplados todos os usos comerciais/serviços e os 324 CNAEs IND-1.1.

1.3.2. Zona Industrial 2 (ZI-2)

Figura 79 - Localização e delimitação da Zona Industrial 2 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Possuindo a maior quantidade de lotes (549), a ZI-2 também concentra a maior proporção de área dentre as zonas industriais (37,32%). Seus terrenos se dividem naqueles que fazem parte de parques industriais consolidados, neles predominando datas já edificadas, muitos dos quais próximas ou vizinhas a zonas residenciais, a exemplo dos parques industriais José Belinati, Germano Balan, Buena Vista, além dos CILOs II e V, o Bairro Cidadela e parte do Parque Industrial Cacique. Estas áreas abarcam uma maior proporção de lotes, ao passo que ainda existem extensões expressivas de ZI-2 com usos predominantemente rurais, a exemplo das porções leste da Avenida Angelina Ricci Vezozzo, entre o Ribeirão Lindóia e a Rua Eugênia Safra do Rosário e na porção noroeste da Avenida Saul Elkind/Estrada do Perobinha.

Conforme Art. 128 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Industrial 2 (ZI-2) são:

I. Indústrias classificadas nas categorias IND-D e IND-C; (Redação dada pelo art. 5º da Lei nº 12.864, de 10 de maio de 2019).
II. Comércio; e
III. Serviço.
§ 1º É permitida a implantação de atividade residencial em Zona Industrial Dois (ZI-2) desde que a área de datas residenciais se restrinja à proporção de, no máximo, 45% dos lotes objeto do parcelamento. (Promulgação oriunda da rejeição de veto parcial.)
§ 2º A atividade residencial deverá atender ao Zoneamento Residencial Três (ZR-3). (Promulgação oriunda da rejeição de veto parcial.)
§ 3º Entre a atividade industrial e a atividade residencial deverá existir uma faixa de transição conforme a legislação aplicável à espécie. (Promulgação oriunda da rejeição de veto parcial.)

A zona industrial 2 possui um tamanho de lote mínimo bastante próximo ao da ZI-1, com 600m² requisitados, entretanto, é a zona industrial que possui a maior taxa de ocupação máxima (80%) e coeficiente de aproveitamento (até 1,6). Já os parâmetros básicos dos seus condomínios industriais são mais próximos ao das demais ZIs, mantendo para a unidade autônoma os mesmos requisitos de metragem da data mínima (600m²), enquanto a taxa de ocupação máxima passa a ser de 70% e o coeficiente de aproveitamento é reduzido para apenas um inteiro. Tal como a ZI-1, em caso de novos parcelamentos, é permitida a destinação de até 45% das datas resultantes a usos residenciais, cujos parâmetros devem seguir os dispostos na ZR-3, conforme apontado no § 2º do Art. 129 da Lei Municipal nº 12.236/2015.

Os usos permitidos na ZI-2 apresentam muitas semelhanças com os da zona industrial 1, por se tratar, junto desta, das únicas ZIs em que existe a possibilidade de destinação de lotes ao uso residencial, no caso de novos loteamentos. Eles também expressam uma coerência no escalonamento que já elogiamos na apresentação das zonas industriais, fazendo com que na zona industrial 2, continuem permitidas todas as atividades comerciais e de serviços, adicionando-se 176 CNAEs IND-C, fazendo com que nela sejam contemplados 293 ou 64,82% das atividades deste segmento, atingindo o mesmo nível permitido na ZC-5. Nos processos de CPU foi identificado a ocorrência de 23 óbices para 27 CNAEs distintos. O maior número de impedimentos na ZI-2 face a ZI-1, talvez se deva ao fato dos imóveis da primeira ser de fato mais utilizados para atividades econômicas, ao passo que aproximadamente metade dos lotes ZI-1 estão concentrados no Parque Waldemar Hauer B, sendo em grande parte usados para fins residenciais.

Dentre os óbices registrados, dois CNAEs se referem ao processamento e produção de alimentos, como o 1031700 - fabricação de conservas de frutas (duas) e 1033302 - fabricação de sucos de frutas, hortaliças e legumes, exceto concentrados (duas); produção de produtos de limpeza, 2052500 - fabricação de desinfetantes domissanitários (duas) e; os outros dois restantes se referem a 2391503 - aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras (quatro), além de 2722801 - fabricação de baterias e acumuladores para veículos automotores (duas). Com exceção do último, que é uma IND-A, liberado apenas em ZI-4, todos os demais são IND-B, permitidos já a partir da ZI-3.

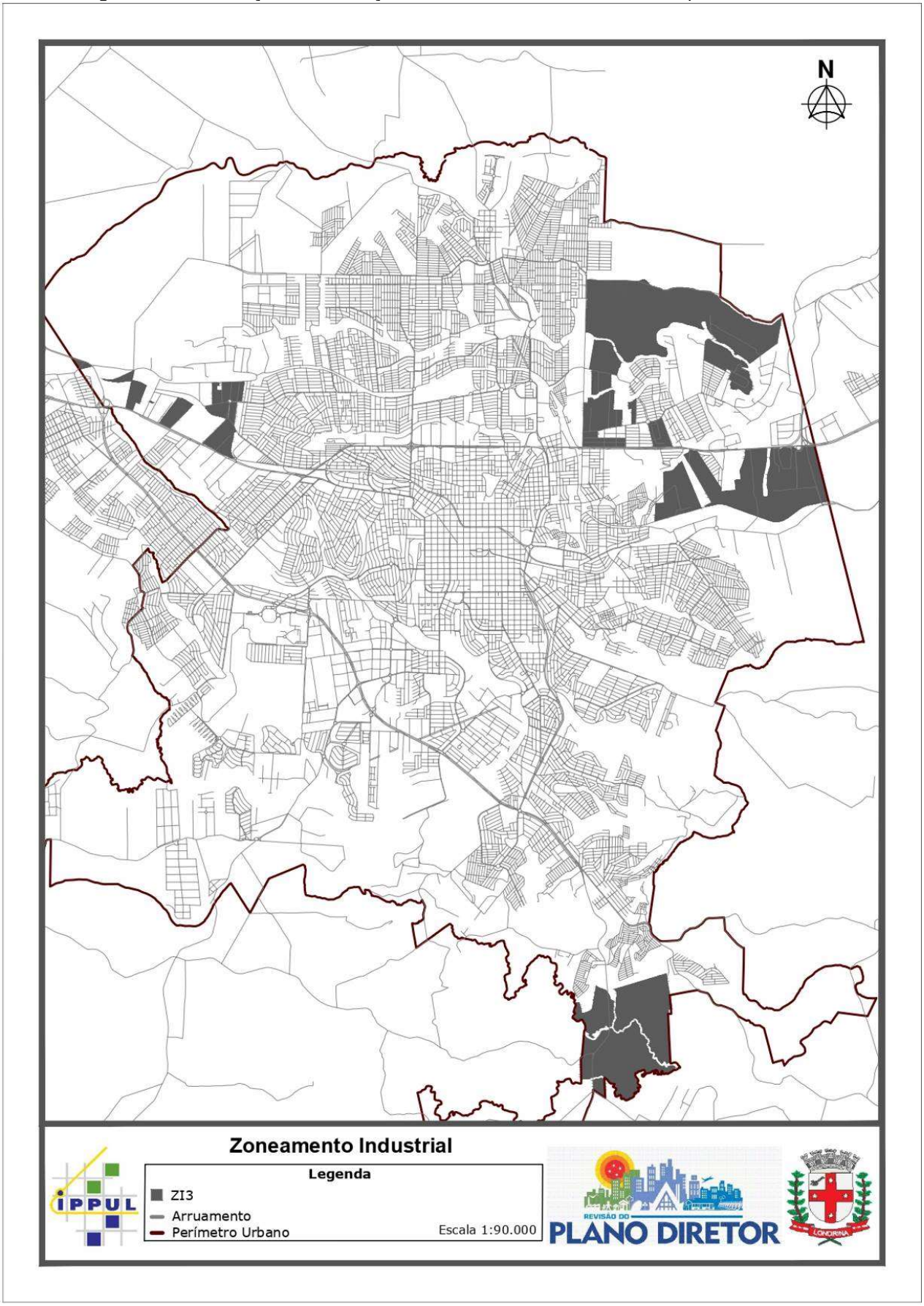
Tal como observado para a ZI-1, consideramos que existem diferenças substanciais quanto à localização e tipos de uso permitidos entre a ZI-2 das leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015, portanto, não há sentido na comparação da localização dos lotes de ambas as zonas, mas sim entre a ZI-2 atual com os zoneamentos que faziam parte de seus lotes na Lei de

Uso e Ocupação do Solo anterior. Dentre as áreas que hoje possuem uma maior parte de seus lotes já edificados, destacamos que os parques industriais José Belinati, Germano Balan, Cilo II, Cilo V, parte do Parque Industrial Cacique e o Bairro Cidadela, tinham quase exclusivamente zoneamento industrial 1, e somente o Parque Industrial Buena Vista era ZI-2. Naqueles lotes em que ainda predominam os usos rurais, a porção leste da Avenida Angelina Ricci Vezozzo já fazia parte da ZI-2 e a área junto à Avenida Saul Elkind/Estrada do Perobinha encontrava-se fora do perímetro urbano. Para todos estes lotes houve uma redução na quantidade de CNAEs permitidos, de 1.216 naqueles então ZC-5/ZI-1 e 1.297 nos antigos ZI-2, para 1.183 na atual zona industrial 2[50]. Diferencia a atual ZI-2, o fato de que grande parte de seus lotes já eram de zonas industriais na Lei Municipal nº 7.485/1998, enquanto foi visto para a ZI-1 que a maior parte de seus terrenos era composto anteriormente por lotes de zoneamento comercial 5.

[50] Como as classificações de indústria com base no critério de risco ambiental da Lei Municipal nº 7.485/1998 (IND-1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5) e categorias de uso atualmente adotada (IND-D, C, B e A) não são totalmente compatíveis, a comparação entre elas se refere somente a quantidade absoluta de atividades. Neste sentido, é até possível que alguma atividade IND 1.3, 1.4 e 1.5, que a priori, não eram não permitidas em nenhuma zona da LUOS anterior, sejam compatíveis com alguns zoneamentos da Lei Municipal nº 12.236/2015, incluso a ZI-2.

1.3.3. Zona Industrial 3 (ZI-3)

Figura 80 - Localização e delimitação da Zona Industrial 3 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Industrial 3 conta com a segunda maior área dentre os zoneamentos industriais, representando 31,13% de toda a classe e 454 lotes, uma quantidade próxima ao das ZIs anteriormente analisadas. Sua disposição também se dá em forma de mancha, sendo geralmente próxima, defronte ou atravessada por importantes eixos rodoviários que passam pelo distrito sede. Destacamos algumas de suas áreas que já são mais ocupadas por atividades industriais, como no Parque Industrial Francisco Sciarra, no Parque das Indústrias Leves, no Parque Industrial Ernesto Frederico, bem como naqueles lotes localizados entre a Rodovia BR-369 e a linha férrea, nas proximidades com o Município de Cambé. Outras três grandes áreas encontram-se nas proximidades da Adama Brasil, no polígono delimitado entre o Córrego dos Crentes, a BR-369, a linha férrea, e a parte oeste do Município de Ibiporã e também ao sul do Jardim União da Vitória e do Conjunto Habitacional Jamile Dequech. Estes últimos são predominantemente usados como chácaras de lazer ou para práticas agrícolas.

Conforme Art. 132 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Industrial 3 (ZI-3) são:

I. Indústrias classificadas nas categorias IND-D, IND-C e IND-B; (Redação dada pelo art. 7º da Lei nº 12.864, de 10 de maio de 2019).
II. Comércio; e
III. Serviço.

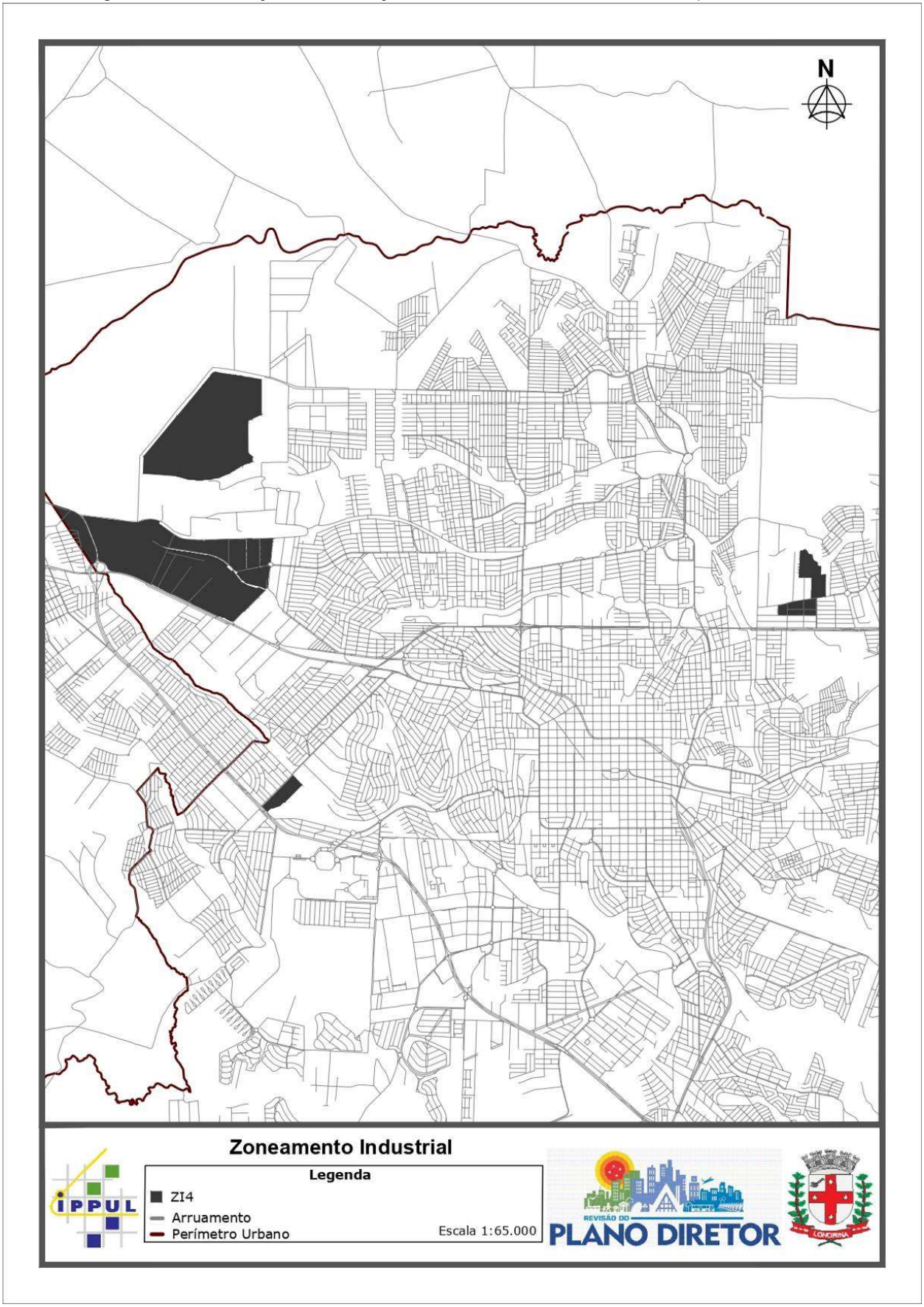
Na Zona Industrial 3, existe o requisito de datas maiores do que nos zoneamentos industriais anteriores (ao menos 1.000m²), havendo uma taxa de ocupação de 70%, segunda maior das ZIs e um coeficiente de aproveitamento máximo reduzido, de apenas um inteiro. Para condomínios industriais, é permitida uma unidade autônoma a cada 800m², mas mantendo a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento em patamares iguais.

De todos os zoneamentos analisados até então, este é o primeiro em que não é permitido o uso residencial, nem mesmo uso misto. Quanto aos não-residenciais, além de todos os comércios e serviços, são permitidas também as indústrias D, C e B, havendo apenas 82 CNAEs IND-A que não são compatíveis com este zoneamento. Trata-se, portanto, de uma zona bastante liberal para a execução de atividades econômicas, incluso a industrial. Em relação aos processos de Certidão Prévia Unificada, identificamos sete processos com óbice em dez atividades, havendo neles apenas duas repetições de CNAEs, referente a 1013901 - fabricação de produtos de carne (duas) e a 1066000 - fabricação de alimentos para animais (duas). O pequeno número de processos com óbice já era esperado visto a variedade de atividades permitidas e a pequena quantidade de lotes deste zoneamento

A zona industrial 3 é um zoneamento novo, sendo um dos que na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo tem a atribuição de concentrar as atividades econômicas mais pesadas, incluso as do segmento industrial. Como a ZI-3 permite 1.260 CNAEs (91,76% do total), ela contempla uma maior quantidade de atividades econômicas que todos os zoneamentos da Lei de Uso e ocupação do solo anterior, com exceção do antigo ZI-2. Anteriormente, a maioria de suas áreas já era voltada a usos comerciais atacadistas e de amplo alcance espacial, bem como os industriais. Seus lotes do Parque Industrial Francisco Sciarra e do Parque das Indústrias Leves eram ZC-5 e os do Parque Industrial Ernesto Frederico faziam parte da ZI-1. Na área entre a Rodovia BR-369 e a linha férrea, nas proximidades com o Município de Cambé, havia anteriormente o ZI-1, com duas pequenas partes ZI-2 e ZC-5, ao passo que aqueles entre o Córrego dos Crentes, a BR-369, a linha férrea, e a parte oeste do Município de Ibiporã eram ZI-2. Uma de suas maiores áreas, localizada ao Sul do Jardim União da Vitória e do Conjunto Habitacional Jamile Dequech foi incluída recentemente no perímetro urbano, não havendo zoneamento na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, e os lotes adjacentes à Adama Brasil, eram anteriormente ZE-4.

1.3.4. Zona industrial 4 (ZI-4)

Figura 81 - Localização e delimitação da Zona Industrial 4 - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Industrial 4 é a ZI que menos possui lotes, apenas 71, embora detenha quase um quarto do total de área desta classe, denotando terrenos de grandes extensões. Também são poucas as áreas da cidade com este zoneamento, sendo que a maior parte se concentra em duas porções, contemplando parte do Parque das Indústrias Leves e alguns lotes no sudeste da área urbana, próximo à PR-445 na saída para Curitiba. Se neste último perímetro, concentra-se uma série de lotes não parcelados para fins urbanos, com uso predominantemente agrícola, há outros terrenos de ZI-4 com antigas operações industriais, a exemplo dos que abrigam as empresas Adama Brasil, Cativa, Rondopar Energia Acumulada, Juntas Santa Cruz Ltda., e a Cervejaria Spoller. O zoneamento industrial 4 possui então uma atribuição em forma de mancha, mas em alguns casos específicos, a exemplo das duas primeiras empresas, também foi aplicado pontualmente abarcando a área de suas operações, o que se assemelha à função executada pelas zonas especiais.

Conforme Art. 135 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Industrial 4 (ZI-4) são:

I. Indústrias classificadas nas categorias IND-D, IND-C, IND-B e IND-A; (Redação dada pelo art. 9º da Lei nº 12.864, de 10 de maio de 2019).
II. Comércio; e
III. Serviço.

A Zona Industrial 4 possui parâmetros de datas e edificações bastante distintos não só dos demais zoneamentos industriais, mas também em comparação com as outras zonas. Primeiramente, é a que possui o maior tamanho de data mínima e em um patamar muito acima das outras, requisitando ao menos 3.500m². Também tem os menores coeficiente de aproveitamento (limitado a um inteiro) e taxa de ocupação máxima de todas as ZIs (65%). Outro diferencial é que ela é a única zona na qual há tamanhos distintos para as unidades autônomas dos condomínios industriais (2.000,00m² em no máximo 15% da área do condomínio, 3.000,00m², em no máximo 35% e 10.000,00m² nas demais), mantendo o mesmo coeficiente de aproveitamento e ampliando para 70% a taxa de ocupação neles.

Na zona industrial 4, são permitidos todos os tipos de comércio e serviços além da totalidade de indústrias que podem operar na cidade[51] (IND-D, IND-C, IND-B e IND-A). Seu alto nível de permissão para a execução de atividades econômicas fez com que esta zona tenha sido projetada exclusivamente para usos não-residenciais, localizando-se distante delas no caso dos novos parcelamentos. Contudo, é preciso notar que a porção do Parque das Indústrias Leves que recebeu este zoneamento é vizinha imediata do Parque Waldemar Hauer B, que mesmo sendo uma zona industrial 1, tem uma clara predominância de usos residenciais. Sendo poucos os lotes de ZI-4, com grande parte deles já ocupados por empresas que operam há décadas na cidade e outros em condição não parcelada para fins urbanos, somado ao fato de que nesta zona praticamente todos os CNAEs são liberados, fizeram com que nenhuma CPU com óbice fosse registrada para ela.

Quanto ao histórico da zona, chamamos a atenção que nenhum lote ZI-2 da Lei Municipal nº 7.485/1998, que até então era o zoneamento mais liberal para usos não-residenciais, foi transformado em ZI-4 na atual Lei de Uso e ocupação do solo, visto que os antigos zoneamentos do Parque das Indústrias leves eram em parte ZC-5/ZI-1, a área ocupada pela Cativa era ZI-1 e a Adama Brasil pertencia à antiga ZE-4, fora que a porção de zona industrial 4 localizada na saída para Curitiba ainda nem fazia parte do perímetro urbano. Para todas estas áreas, a atribuição da nova ZI-4 representou um acréscimo da quantidade de CNAEs compatíveis.

[51]As únicas atividades não permitidas na ZI-4 são fábricas de fogos, inclusive de artifícios, pólvora e explosivos (CNAEs 2092401, 2092402 e 2092403), visto que o Art. 230 da Lei Municipal 11.468/2011 (Código de Posturas) proíbe sua exploração em todo o perímetro urbano e de expansão urbana de Londrina. Outras seis atividades são dedicadas à preservação e controle urbanístico (PCU) e há 14 sem classificação que demandam consulta ao IPPUL ou à CMTU. Por último, existem oito CNAEs relacionados a atividades aeroportuárias que, por razões óbvias, são permitidas apenas nos zoneamentos especiais aeroportuários ZE 1.1 AEA-6 ou ZE-1.1 AEA-7.

1.4. Zonas Especiais

As zonas especiais completam o conjunto de zoneamentos destacados para a área urbana de Londrina na Lei Municipal nº 12.236/2015. Como identifica o próprio nome, tratam-se de zoneamentos aplicados para localidades específicas que por conta de singularidades quanto ao seu histórico, usos consolidados, potencialidade de risco ou outros fatores, demandam parâmetros diferenciados quanto a parcelamento, datas, edificações, bem como usos do solo permitidos. Por se tratar de casos residuais, não passíveis de enquadramento nas outras classes de zoneamentos, temos um conjunto bastante heterogêneo de áreas, o que dificulta não só a comparação entre elas, mas principalmente com os outros zoneamentos da cidade.

Conforme Art. 139, as zonas especiais são classificadas em oito classes, são elas: I) Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZE-1); II) Zona Especial de Ocupação Controlada (ZE-2); III) Zona Especial de Combustíveis (ZE-3); IV) Zona de Fundo de Vale e Proteção Ambiental (ZE-4); V) Zona Especial em áreas de preservação ambiental, assim classificadas na Lei de Parcelamento do Solo, que se destina a implantação de novos parcelamentos (ZE-4.4); VI) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); VII) Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA) e; VIII) Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga (ZERJ). Por se tratar de um conjunto muito extenso de classes e que não agrupa zoneamentos especiais com características próximas, optamos por trabalhar nesta parte do relatório a partir de três conjuntos, são eles: 1) Zonas especiais voltadas à execução de atividades econômicas e serviços institucionais; 2) Zonas especiais voltadas aos usos residenciais; e 3) Zonas especiais voltadas à recreação e proteção ambiental.

Tabela 17 - Agrupamento das zonas especiais para fins de análise neste diagnóstico.

1 - ZONAS ESPECIAIS VOLTADAS À EXECUÇÃO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS E SERVIÇOS INSTITUCIONAIS	
Nome	**Sigla**
- Aeroporto Governador José Richa	ZE-1.1
Área Especial Aeroportuária 1	ZE-1.1 - AEA 1
Área Especial Aeroportuária 2	ZE-1.1 - AEA 2
Área Especial Aeroportuária 3	ZE-1.1 - AEA 3
Área Especial Aeroportuária 4	ZE-1.1 - AEA 4
Área Especial Aeroportuária 5	ZE-1.1 - AEA 5
Área Especial Aeroportuária 6	ZE-1.1 - AEA 6
Área Especial Aeroportuária 7	ZE-1.1 - AEA 7
- Campi Universitário	ZE-1.2
- Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café	ZE-1.3
- IAPAR e EMBRAPA	ZE-1.4
- Área Institucional de Serviços Urbanos	ZE-1.6
- Zona Especial de Combustíveis	ZE-3
- Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental.	ZEITCA
- Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga	ZERJ
2 - ZONAS ESPECIAIS VOLTADAS AOS USOS RESIDENCIAIS	
Nome	**Sigla**
- Zona Especial de Ocupação Controlada	ZE-2
Casoni	ZE-2.1
Heimtal	ZE-2.2
- Zona Especial em áreas de preservação ambiental, assim classificadas na Lei de Parcelamento do Solo, que se destina a implantação de novos parcelamentos	ZE-4.4
- Zona Especial de Interesse Social	ZEIS
3 - ZONAS ESPECIAIS VOLTADAS À RECREAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL	
Nome	**Sigla**
- Jardim Botânico	ZE-1.5
- Zona de Fundo de Vale e Proteção Ambiental	ZE-4

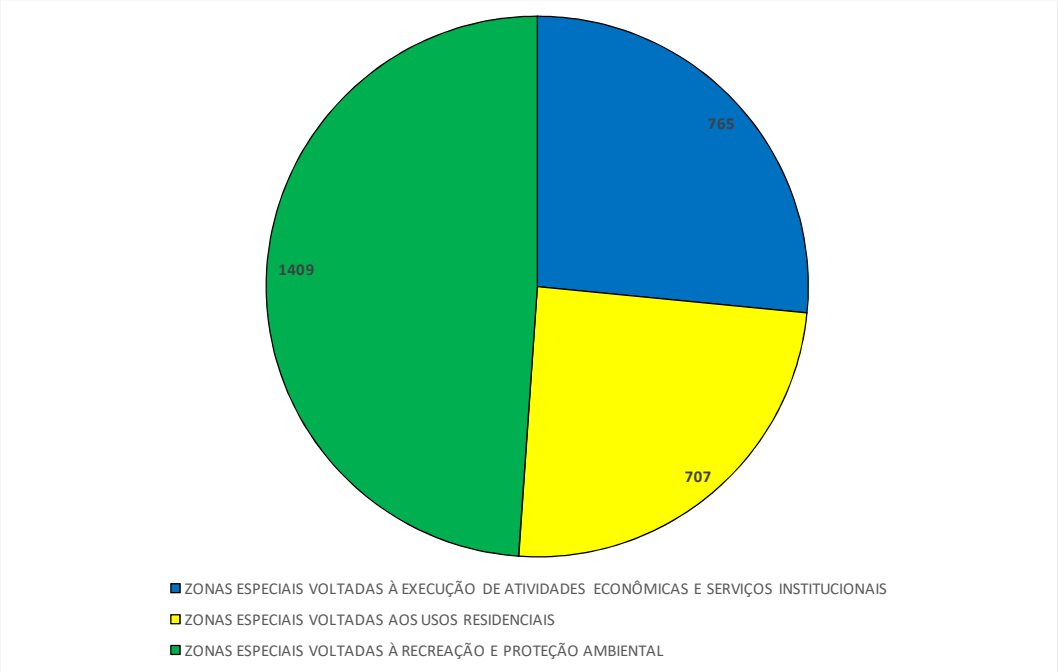
Org: IPPUL (2022).

Como em muitos casos as zonas especiais apresentam descritivos sintéticos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, não apresentando um quadro completo de características, optamos por apresentá-las dentro de cada conjunto apontado acima. Como estas zonas apresentam permissões de uso bastante díspares ao das zonas residenciais, comerciais e industriais, não foi possível a confecção de quadros sintéticos das permissões de usos. As únicas exceções são as zonas ZE-1-AEA 2, ZE-1-AEA 3, ZE-2.1, ZE-2.2 e as ZEIS, cujas informações constam na Tabela 18. Por se tratarem de zonas especiais, reforçamos a existência de parâmetros específicos para

parcelamentos, datas, edificações e usos nas áreas por elas abarcadas, portanto, casa nosso leitor tenha interesse em alguma informação mais pontual ou tenha uma necessidade de maior detalhamento sobre os expostos, deverá ser consultada a Lei Municipal nº 12.236/2015.

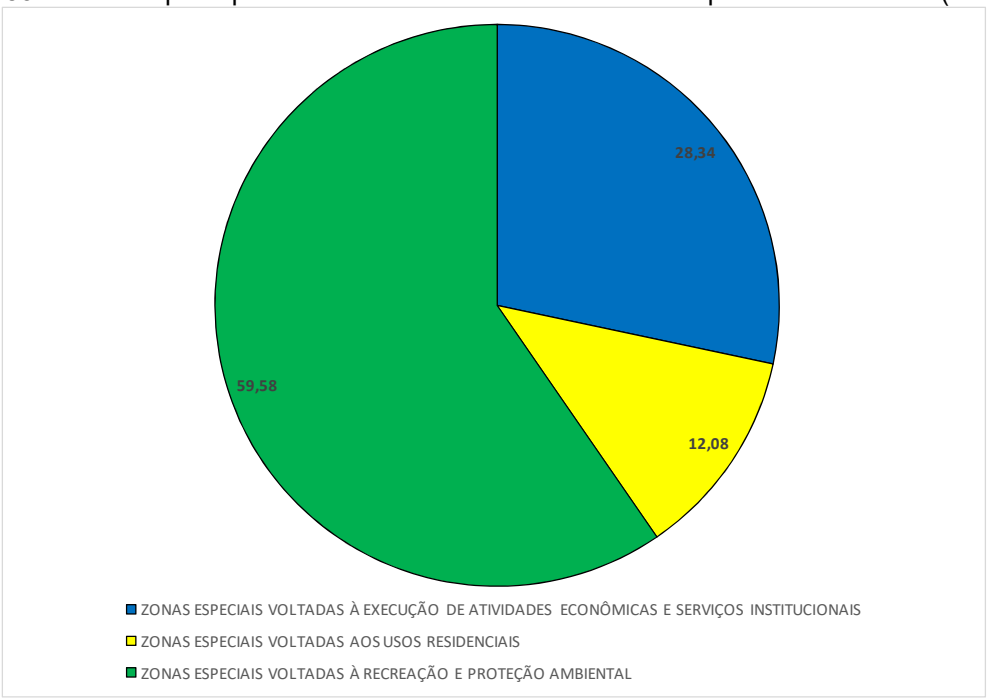
Tendo contextualizado o agrupamento feito no presente capítulo e as observações quanto ao texto, apresentamos as figuras a seguir, nas quais constam a quantidade de lotes e áreas ocupadas de cada classe de zona especial.

Figura 82 - Quantidade de lotes por classe de zoneamento especial em Londrina.



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Figura 83 - Área ocupada por lotes das classes de zoneamento especial em Londrina (% de m²).



Fonte: Tabela de atributos do SIGLON (2020). Org: IPPUL (2022).

Os lotes das zonas especiais representam 17,73% do território da cidade de Londrina, mas são numericamente poucos (apenas 2.903 ou 1,82% do total), medidas estas, que apontam

que as zonas especiais possuem muitos lotes de grandes dimensões. Entre os principais, destacamos o da Universidade Estadual de Londrina (UEL), o Instituto Agronômico do Paraná (IAPAR), o Aeroporto Governador José Richa e o Autódromo Ayrton Senna da Silva junto do Estádio do Café, todos eles representados na classe de zonas voltadas à execução de atividades econômicas e serviços institucionais. Tanto esta quanto a classe de zonas voltadas à recreação e proteção ambiental, basicamente composta pelo Jardim Botânico e pelas áreas de fundo de vale e proteção ambiental, possuem mais representatividade no quesito área do que na quantidade de lotes, pois seus terrenos possuem área média maior do que os das zonas especiais voltadas ao uso residencial e, não raro, não estão parceladas para fins urbanos. As zonas especiais voltadas aos usos residenciais, por sua vez, são em maior parte compostas por áreas já loteadas, tendo uma maior quantidade de datas de pequeno tamanho e que já se encontram em uso para funções urbanas.

Na Lei Municipal nº 7.485/1998 já constava a previsão de zoneamentos especiais, cujo enquadramento deveria ser direcionado às atividades não passíveis de classificação nas demais zonas. Como exposto no §2º do Art. 10 da referida legislação, as obras e edificações deveriam ater-se à finalidade para a qual a zona foi criada, indicando que a anuência do poder público nestas zonas decorria da vinculação do elemento proposto aos usos específicos do zoneamento, independentemente de outras normas e restrições, diferentemente do que ocorre com as zonas convencionais que contam com parâmetros prévios genéricos e com intenções de abarcar operações bastantes díspares, nos quais os agentes devem se adaptar a parâmetros pré existentes.

Na maior parte dos casos, as atuais zonas especiais foram mantidas em relação à antiga Lei de Uso e Ocupação do Solo, dando continuidade ao entendimento prévio de que tais usos demandam zoneamentos diferenciados por conta de sua natureza operacional. Quando tratamos de zonas especiais, importa mais o conteúdo e a destinação do que a delimitação de seu(s) polígono(s), visto que eles podem variar conforme o acréscimo ou decréscimo de áreas empregadas para usos que demandam zoneamentos especiais. Exemplos disso são as zonas especiais de campus universitário, que com a expansão de universidades existentes ou a criação de novos campuses, passam a ser destacadas também nestas novas áreas e o zoneamento especial aeroportuário, para o qual houve ampliação da área institucional e da faixa de segurança dedicada a suas operações. As principais permanências de ZEs são daqueles voltados a usos institucionais, a exemplo do Aeroporto Governador José Richa, Autódromo Ayrton Senna da Silva/Estádio do Café, os de áreas de ocupação controlada do Heimtal e da Vila Casoni, além daqueles voltados à proteção ambiental, como a zona especial de fundo de vale e também de operações que geram risco às redondezas, como o Pool de Combustíveis, que faziam parte e foram mantidos destacados das demais zonas residenciais, comerciais e industriais na LUOS hoje em vigor.

Por outro lado, alguns zoneamentos especiais não existem mais, notadamente aqueles que faziam parte das antigas Zonas Especiais de Estudo (ZE-4) da Lei Municipal nº 7.485/1998, a saber: 1) Zona Especial de Estudo do Novo Aeroporto (ZE-4.1); 2) Zona Especial de Estudo da área de influência do Contorno Rodoviário Metropolitano Norte (ZE-4.2); 3) Zona Especial de Estudo da área de influência do Contorno Leste (ZE-4.3) e a; 4) Zona Especial de Estudo do Centro de Eventos (ZE-4.5), que passou a compor quase exclusivamente a nova ZC-7. Apesar destas ausências, outras operações foram enquadradas em ZEs existentes, como a Embrapa, que foi integrada à ZE-1.4 junto do IAPAR, além de ter havido a criação de novos zoneamentos especiais, como o do Jardim Botânico (ZE-1.5); da 2) Área Institucional de Serviços Urbanos - AISU (ZE-1.6); 3) a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); 4) a Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA) e; 5) Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga (ZERJ).

Para unificar as tabelas e gráficos da presente parte do diagnóstico de zonas, apresentamos a seguir as atividades e categorias de usos não-residenciais permitidos nas zonas especiais de Londrina que possuem desagregação por categorias de uso.

Tabela 18 - Atividades e categorias de usos não-residenciais permitidos nas zonas especiais de Londrina[52]

Atividade	Categoria			Zoneamento especial					
	Nome	Sigla	CNAEs	ZE-1 - AEA 2	ZE-1 - AEA 3	ZE-2.1	ZE-2.2 Av. Ludwig Ernest	ZE-2.2 Demais vias	ZEIS
Residencial	Residencial Unifamiliar	RU	-						
	Residencial Agrupada	RA	-						
	Residencial Multifamiliar Sobreposta	RMS	-						
	Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada	RMHI	-						
	Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada	RMHA	-						
	Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas	RMHV	-						
	Residencial Multifamiliar Vertical	RMV	-						
Comércio varejista	Comércio Local Básico	CL-1	9						
	Comércio Local Ocasional	CL-2	26						
	Comércio Ocasional	CG-1	70						
	Comércio de materiais em geral	CG-2	2						
	Comércio de produtos perigosos	CG-3	7						
	Comércio de Ferro-velho e sucata	CG-4	0						
Comércio atacadista	Comércio de Produtos Alimentícios	CA-1	24						
	Comércio de Produtos de Pequeno e Médio Porte	CA-2	32						
	Comércio de Produtos de Grande Porte	CA-3	29						
	Comércio de Produtos Perigosos	CA-4	16						
	Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos	CA-5	16						
Serviços	Serviços Profissionais 1	SP-1	91						
	Serviços Profissionais 2	SP-2	88						
	Serviços Pessoais e Domiciliares	SL-1	13						
	Serviços de Educação Curricular	SL-2A	3						
		SL-2B	1						
		SL-2C	3						
	Serviços de Educação Extra-curricular	SL-3	13						
	Serviços de Reparação e Conservação	SL-4	9						
	Serviços próprios de Hotelaria e congêneres	SL-5	0						
	Igrejas e locais de culto	SL-6	1						
	Serviços Administrativos, Financeiros e Empresariais	SG-1	267						
	Serviços Pessoais e de Saúde	SG-2A	46						
		SG-2B	12						
	Serviços de Hotelaria	SG-3	6						
	Serviços de Lazer e de Diversões	SG-4	19						
	Serviços de Esporte	SG-5	2						
	Serviços de Estúdios, Laboratórios e Oficinas Técnicas	SG-6	13						
	Serviços de Reparação e Conservação em Geral	SG-7	8						
	Serviços de Aluguel e de Distribuição de Bens Móveis	SG-8	11						
	Serviços de Guarda de Bens Móveis	SG-9	1						
	Serviços de Oficina	SG-10	21						
	Serviços de Manutenção de Frotas e Garagens de Empresas de Transportes	SE-1	28						
	Serviços de Armazenagens e de Depósitos	SE-2	17						
	Serviços de Motéis e Estabelecimentos congêneres	SE-3	2						
Indústrias	Indústria A	IND-A	82						
	Indústria B	IND-B	77						
	Indústria C	IND-C	176						
	Indústria D	IND-D	117						
Institucional	Institucional Local	INS-L	3						
	Institucional Geral	INS-G	56						
	Institucional Especial	INS-E	16						
Outros	Preservação e Controle Urbanístico	PCU	6	-	-	-	-	-	-
	Sem categoria	-	22	-	-	-	-	-	-
	CNAEs sem marcação		3	-	-	-	-	-	-
Total		1491/1466		649	694	622	243	361	391

Atividade permitida no zoneamento

Atividade permitida no zoneamento com vinculação a determinadas hierarquias viárias

Atividade não permitida no zoneamento

Fonte: Lei Municipal nº 12.236/2015 e Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL (2015). Org: IPPUL (2022).

Adiante, apresentamos um descritivo breve de cada uma das três classes de zonas especiais, destacando as suas especificidades em relação às demais e pontuando as principais características de suas zonas isoladamente.

1.4.1. Zonas Especiais voltadas à execução de Atividades Econômicas e Serviços Institucionais

A classe de zonas especiais voltadas à execução de atividades econômicas e serviços institucionais enquadra zoneamentos destinados à operação de instituições públicas ou privadas dotadas de características operacionais especiais e que, por isto, demandam parâmetros construtivos e de uso do solo específicos. Há um amplo rol de atividades contempladas neste grupo, desde rurais e de pesquisa, como da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária

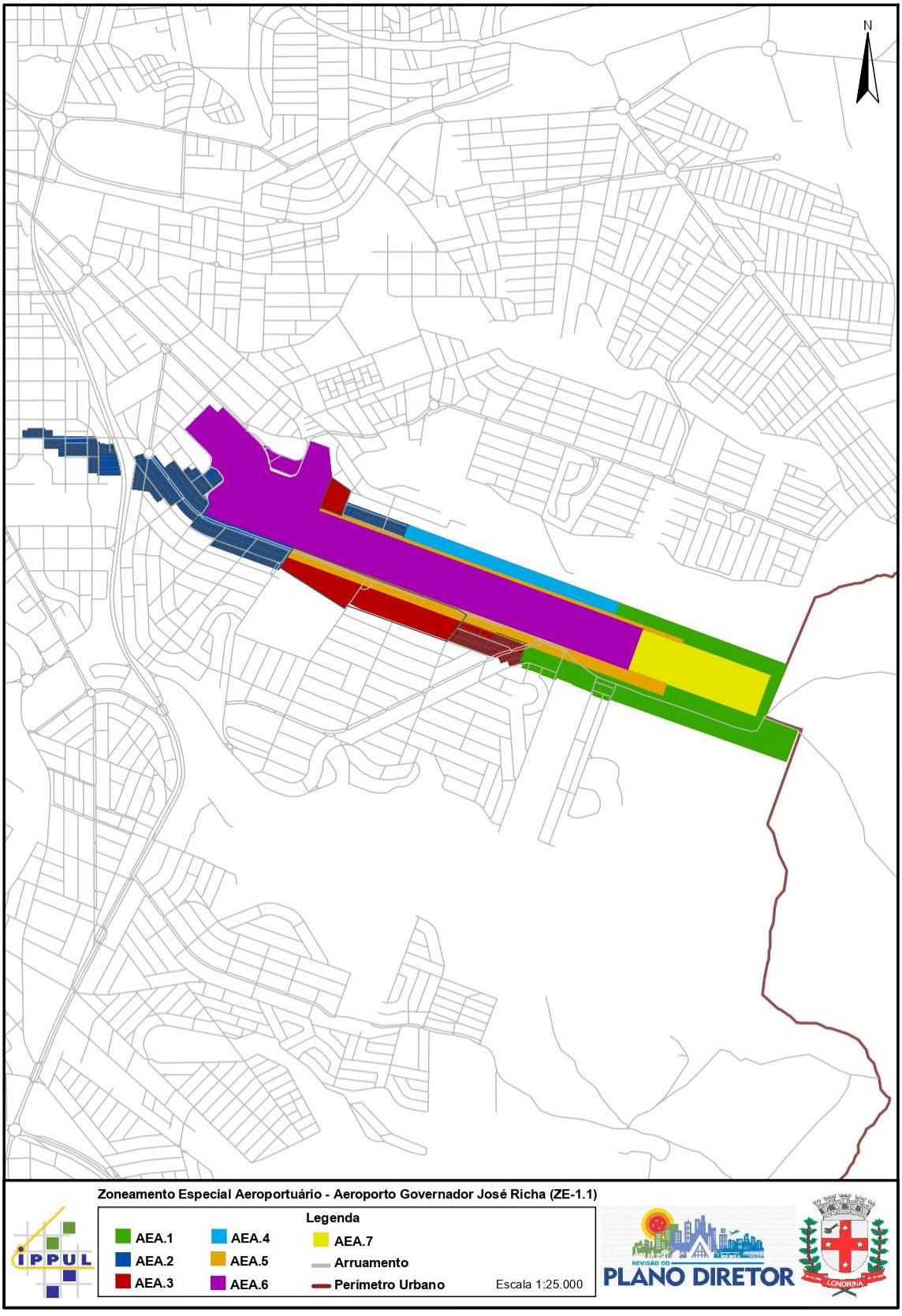
[52] Já que apenas a ZE-1-AEA2 e a ZE-1-AEA-3 possuem detalhamento por categoria de uso permitidas, junto das zonas especiais voltadas aos usos residenciais, optamos por apresentá-las em uma tabela única.

(EMBRAPA) e do Instituto Agronômico do Paraná (IAPAR), mas também de ensino e pesquisa, como das universidades públicas, a exemplo da Universidade Estadual de Londrina (UEL) e da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), ou privadas, como o Centro Universitário Filadélfia (UNIFIL) e a UniCesumar e, também operações de lazer, cultura e recreação, como os da Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA). Por último, destacamos também os serviços institucionais, como representado pelo Aeroporto Governador José Richa, pelo Autódromo Ayrton Senna da Silva e o Estádio do Café, além da Área Institucional de Serviços Urbanos (AISU).

Há então a caracterização de um amplo rol de atividades econômicas, o que motivou sua junção foi o fato de que todas elas demandam zoneamentos especiais para usos que não privilegiam o aspecto residencial, além de que as atividades nelas permitidas não são voltados preservação ambiental. Estas atividades, não raro abarcam um único lote (IAPAR, EMBRAPA, UEL), mas em certos casos desdobram-se por áreas maiores por conta do impacto proporcionado por uma atividade específica, demandando distanciamento de certos usos e edificações. Exemplificam estes casos, o zoneamento especial aeroportuário, dividido em sete classes com distintas previsões de uso e edificações, abarcando a área interna ao Aeroporto Governador José Richa e alguns lotes próximos, bem como a Zona Especial de Combustíveis, que conforme a Lei Municipal 8.031/1999, requer que os novos loteamentos distem ao menos 500m dela para serem aprovados.

1.4.2. Zona Especial Aeroportuária - Aeroporto Governador José Richa (ZE-1)

Figura 84 - Localização e delimitação da Zona Especial Aeroportuária – Aeroporto Governador José Richa (ZE-1) - Lei Municipal 12.236/2015.



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Especial aeroportuária abrange as dependências e redondezas do Aeroporto Governador José Richa, abarcando tanto áreas que são utilizadas para as operações aeroportuárias ou que requerem parâmetros específicos de uso e ocupação do solo a fim de manter o conforto e a segurança por conta da relação de proximidade com tal estrutura. Totalizam sete as subdivisões do zoneamento aeroportuário e destas, apenas três AEAs permitem a execução de atividades econômicas, AEA-1, AEA-2 e AEA-3. Como estas também são as zonas aeroportuárias em que há uma maior especificação quanto a usos e parâmetros a serem seguidos, é sobre elas que apresentamos os maiores detalhes no presente diagnóstico. De antemão, nota-se que Conforme Artigos 147 a 150 da Lei Municipal nº 12.236/2015, as demais AEAs englobam respectivamente atividades de esporte, recreação e lazer (AEA-4), área "non aedificandi" (AEA-5), a área patrimonial do aeroporto (AEA-6) e a área de ampliação prevista do aeroporto (AEA-7).

O conjunto de zonas aeroportuárias tem o segundo maior quantitativo de lotes dentre as zonas especiais (523). Isto se deve, sobremaneira, por conta das AEAs 1, 2 e 3, que estão dispostas sobre áreas que historicamente registraram parcelamentos de solo sobre alguns lotes, ainda que muitos deles tenham sido desapropriados recentemente para a sequência dos projetos de ampliação e melhorias do aeroporto. As demais AEAs, por sua vez, são mais vinculadas à operação desta estrutura e por ser utilitária a ele, a questão do parcelamento e do tamanho ocupado não se constitui como algo relevante.

Quanto à localização, todas as AEAs possuem ligação direta ao Aeroporto Governador José Richa, estando próximas ou sobrepostas à sua área institucional. A AEA-1 está restrita às porções externas sudeste e nordeste, ocupando uma parcela que em grande parte é utilizada para fins agrícolas, a AEA-2 abrange quase exclusivamente lotes de bairros mais próximos à cabeceira da pista de pousos e decolagens, como parte dos bairros Jardim Eldorado, Califórnia, Santos Dumont, Vila Rodrigues e Vila Brasil, além de algumas quadras do Jardim Aeroporto e Albatroz, ao norte de seu domínio, a AEA-3 compreende uma faixa paralela sul ao aeroporto, área em grande parte composta por lotes desapropriados e não edificados, parte do Tiro de Guerra 05-003-Londrina e, pela porção norte do Jardim Vale Verde, além de também estar presente em uma área norte nas dependências aeroportuárias. Todas as demais zonas especiais aeroportuárias estão inseridas nas dependências do aeroporto ou fazem divisa imediata com ela ou com a área "non aedificandi" (AEA-5) ao seu redor. Lembramos que nas últimas décadas vem ocorrendo várias iniciativas de desapropriação de lotes próximos ao aeroporto, especialmente em sua face sul, o que justifica que em grande parte da área ocupada pelas AEAs na parte externa mais próxima ao aeroporto não haja nenhum tipo de uso expressivo das modalidades residencial ou dos setores secundário e terciário.

A AEA-1 delimita a parte externa das áreas nordeste e sudeste da zona especial aeroportuária, contemplando apenas usos do setor primário, como agricultura (sem uso de defensivos agrícolas) e piscicultura, sendo o único zoneamento no perímetro urbano no qual tais atividades estão compreendidas, mesmo que parte da área por ela ocupada faça limite com porções de ocupação residencial consolidada dos Jardins Pequena Londres, Vale Verde e do Residencial Loris Sahyun.

Como pode ser visto na tabela anterior, na AEA-2 é liberada uma quantidade expressiva de usos não-residenciais, situando-a com uma quantidade muito maior de permissões que as zonas residenciais de baixa e média densidades, próximo inclusive aos patamares da ZR-4 e da ZR-5. Dentre as atividades econômicas compatíveis, destacamos as comerciais locais, gerais e as atacadistas de pequeno e médio porte, além dos serviços locais do tipo pessoal e domiciliar, os serviços gerais, de hotelaria, de aluguel e distribuição de bens móveis e os de guarda de móveis. Chama a atenção que mesmo permitindo o SP-1, que são os serviços SP-2 ou alguns SL-1, quando executados na residência do próprio empreendedor, ocupando até 20% da área construída, além de uma série de outras atividades comerciais e de serviços, em nenhuma hipótese é admitida no zoneamento a operação das mesmas atividades na modalidade SP-2[53]. Outra especificidade desta AEA é que ela é a única que permite uso residencial, ainda que restrito à tipologia residencial unifamiliar e, além disso, considerando a sua proximidade com o aeroporto, os § 1º e 2º do Art. 143 da Lei Municipal nº 12.236/2015, estabelecem a exigência de

[53] Em todas as zonas da cidade em que existe a previsão de usos SP-1, existe ao menos a possibilidade de que eles sejam executados na modalidade SP-2.

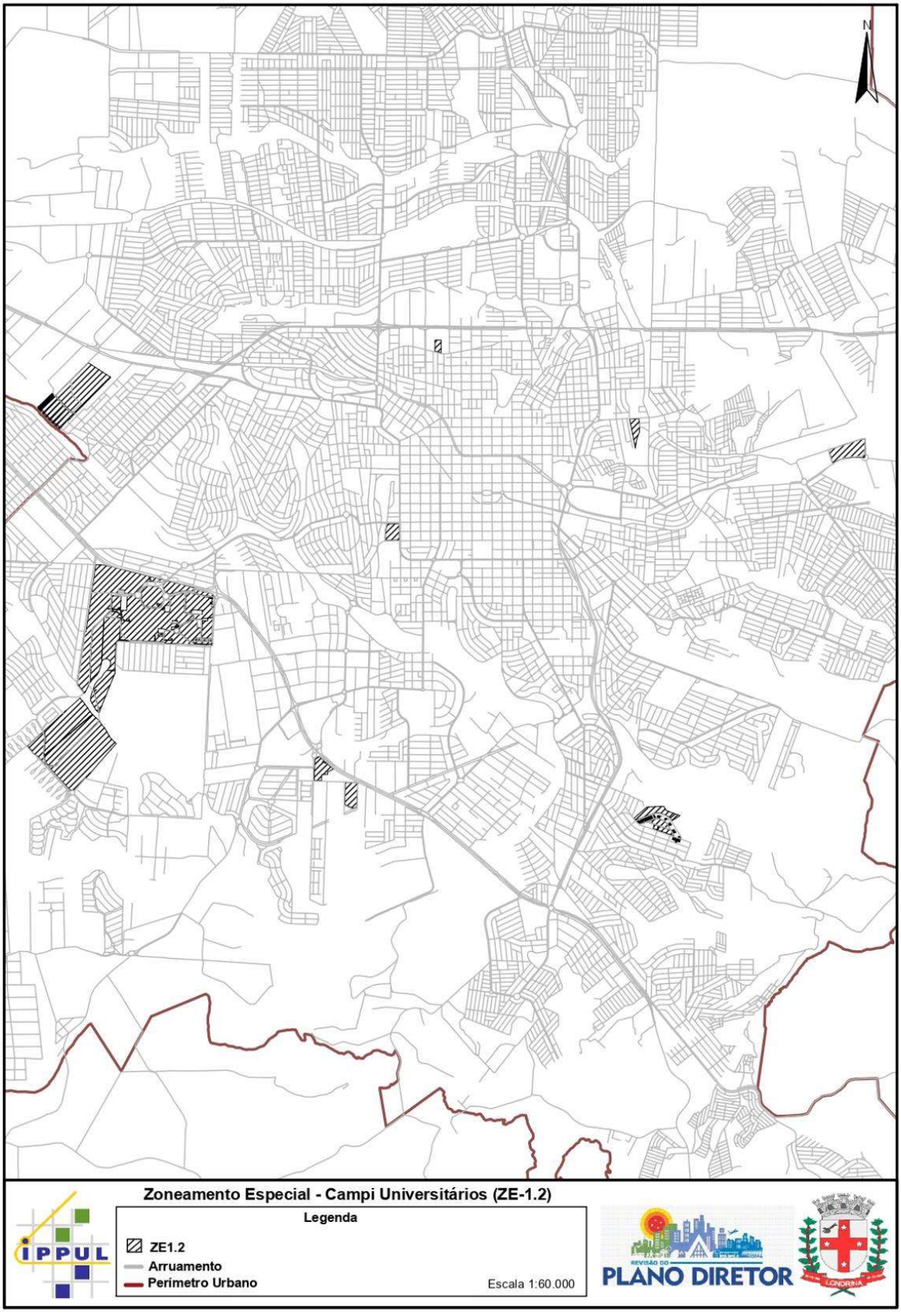
tratamento acústico adequado tanto para estas edificações residenciais permanentes quanto para os serviços de hotelaria no zoneamento. Quanto aos parâmetros de data e construtivos, a AEA-2 repete os dispostos para a ZR-2, independente do uso previsto para a edificação, ou seja, data mínima de 360m², taxa de ocupação máxima de 60% e coeficiente de aproveitamento 0,05 (mínimo), 1,2 (básico) e 1,2 (máximo).

A AEA-3 possui permissões não-residenciais próximas às verificadas na AEA-2, com o acréscimo lógico dos serviços SP-2, além de alguns serviços especiais de manutenção de frotas e armazenagens e depósitos. Ao contrário da zona anterior, nela não é permitido nenhum uso residencial permanente, ainda que os serviços de hotelaria (SG-3) componham a classe de usos previstos. Mesmo que os parâmetros de data sejam pequenos (250m², no mínimo), esta zona é caracterizada por possuir um maior potencial construtivo, com taxa de ocupação máxima de 80% e coeficiente de aproveitamento de 0,05 (mínimo) e 2,0 (básico e máximo), valores estes, superiores inclusive aos encontrados nas zonas residenciais de baixa e média densidades.

Identificamos 14 processos de certidão prévia unificada com óbice quanto ao uso e ocupação do solo para a zona especial aeroportuária, sendo um para a AEA-1, cinco na AEA-3 e oito da AEA-2. Lembramos que estes zoneamentos são os mais externos ao aeroporto, abarcando no caso deste último, áreas densamente ocupadas, próximas ao centro da cidade e/ou de vias com importante concentração comercial, como as avenidas Juscelino Kubitscheck, Santos Dumont e Dez de Dezembro. Sendo poucos os processos, identificamos repetição de óbices apenas para as atividades 4520005 - serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores (dois) e 9313100 - atividades de condicionamento físico (três), não contempladas nas permissões de uso destas zonas.

1.4.3. Zona Especial Campi Universitário (ZE-1.2)

Figura 85 - Localização e delimitação da Zona Especial Campi Universitário (ZE-1.2) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Especial 1.2 (Campi Universitário) situa-se em pontos dispersos da cidade, em lotes ocupados pelas atividades de diferentes instituições de ensino superior, como a Universidade Estadual de Londrina (UEL) (oeste), Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR) (leste), UNICESUMAR (leste), Centro Universitário Filadélfia (UNIFIL) (centro) UNOPAR - Campus Piza, Catuaí e Tietê (leste, sul e centro, respectivamente) e Faculdade Pitágoras (sul), sendo que a região norte é a única que não possui nenhum lote com este tipo de zona. Como geralmente trata de áreas com grandes extensões contínuas, são poucos os lotes com este zoneamento especial. A única exceção a este quadro está na área compreendida pelas atividades da UNOPAR - Campus Piza, que ao longo dos últimos anos, sendo ampliada por meio da incorporação de lotes de pequenas dimensões de suas redondezas, até então de uso predominantemente residencial.

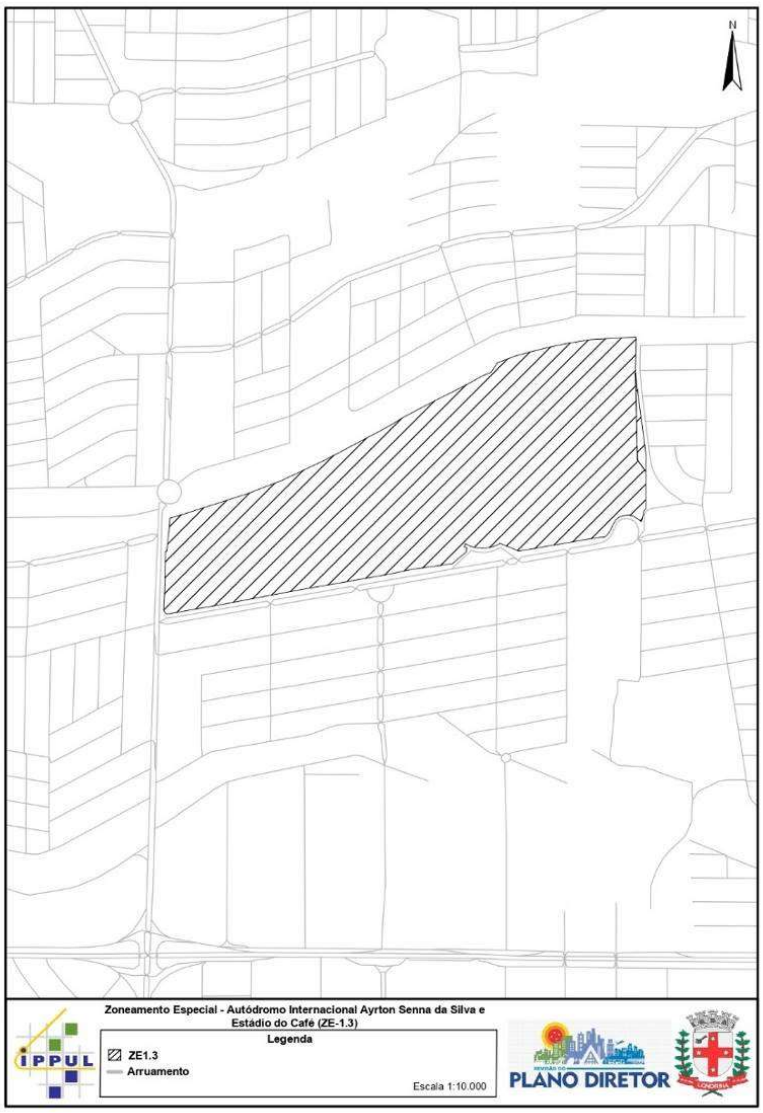
Sendo este um zoneamento atribuído para fins específicos, não há lote que o tenha recebido que se encontre sem uso ou com função executada distinta da originalmente proposta. No Art. 151 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos permitidos nesta zona são apresentados de maneira genérica, apenas como "comércio", "serviços", indústria a residencial. A superficialidade da descrição se fundamenta nas múltiplas necessidades de usos intrínsecas às atividades universitárias, tanto é que conforme § 1º do referido artigo, "Os usos permitidos são exclusivamente relacionados ao apoio e desenvolvimento das atividades de ensino, pesquisa e extensão". Outra especificidade da zona é que não há parâmetro de data mínima, a taxa de ocupação máxima é de 50% e o coeficiente de aproveitamento é de um inteiro.

Já que os parâmetros de uso e ocupação do solo se submetem às necessidades das instituições de ensino, permitindo as que forem necessárias à prestação de seus serviços, não foi constatado nenhum óbice nos processos de certidão prévia unificada para a ZE-1.2.

1.4.4. Zona Especial do Autódromo Internacional Ayrton Senna e Estádio do Café (ZE-1.3)

A Zona Especial 1.3 abrange especificamente a área da zona norte da cidade em que estão inseridos o Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e o Estádio do Café. Assim como visto para a zona dos campi universitários, a ZE-1.3 possui parâmetros de uso e edificação criados para se adaptar especificamente aos usos previstos naquelas estruturas. Desta maneira, segundo o Art. 153 da Lei Municipal nº 12.236/2015, são permitidas atividades de esporte, lazer, recreação e cultura em suas dependências, sem especificações quanto a categorias de uso. Não havendo parâmetro de data mínima, a área compreendida por este zoneamento tem baixo coeficiente de aproveitamento máximo (oito décimos) e taxa de ocupação (40%). Não houve nenhum pedido de certidão prévia unificada registrado para o zoneamento.

Figura 86 - Localização e delimitação da Zona Especial do Autódromo Internacional Ayrton Senna e Estádio do Café (ZE-1.3) - Lei Municipal 12.236/2015

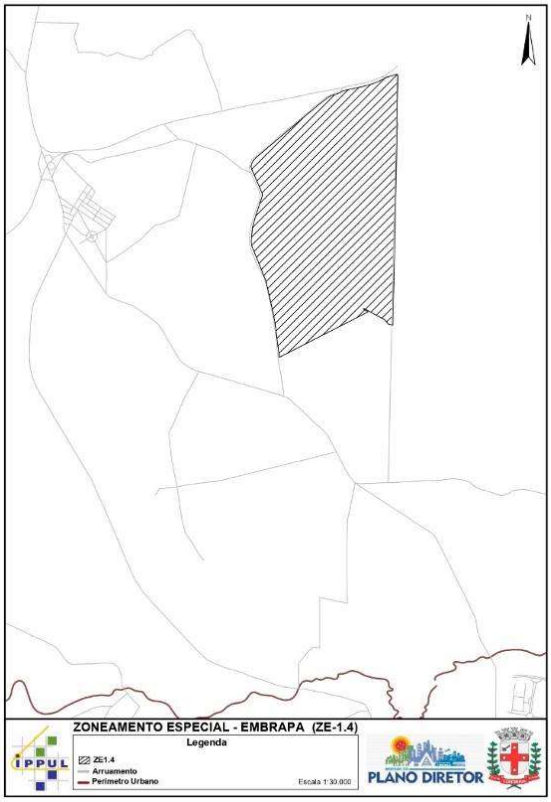


Fonte: IPPUL, 2022.

1.4.4.1. Zona Especial IAPAR e Embrapa (ZE-1.4)

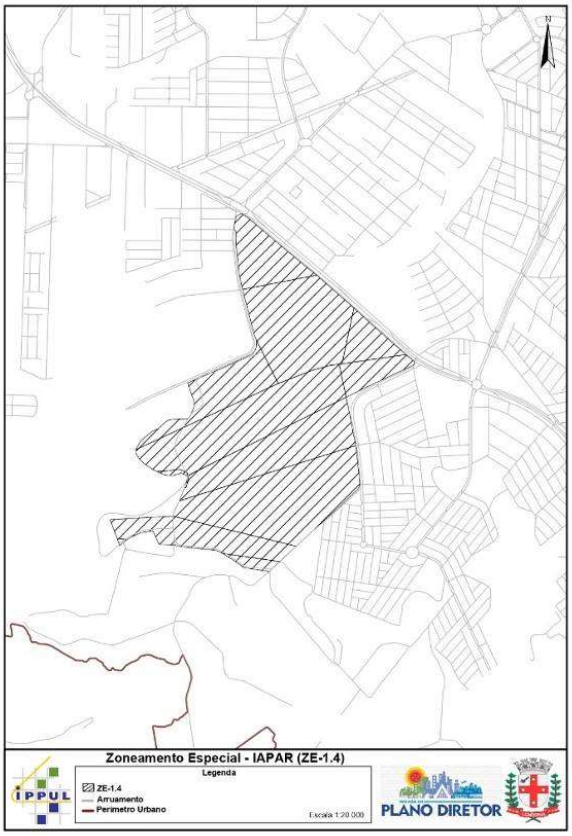
A Zona Especial 1.4 foi criada com o propósito de permitir as atividades próprias ao Instituto de Pesquisa Agronômica do Paraná (IAPAR), que ocupa uma grande área na porção sul de Londrina, às margens da PR-445 e da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), localizada no extremo norte do território londrinense, nas proximidades do Distrito da Warta, abrangendo todas as suas dependências. Consta no Art. 155 da Lei Municipal nº 12.236/2015, que "São usos permitidos aqueles relacionados aos serviços de apoio à pesquisa e extensão, voltados à área agronômica", não havendo maiores detalhamentos por CNAEs ou categorias de atividades permitidas ou não. Tanto o coeficiente de aproveitamento (1 inteiro) quanto à taxa de ocupação de 50% tende a se adequar à natureza das atividades desenvolvidas, que demanda grandes extensões de terras para o desenvolvimento de ações de pesquisa e extensão agropecuárias. Sendo instituições estabelecidas de longa data, não houve nenhum processo de CPU registrado para este zoneamento.

Figura 87 - Localização e delimitação da Zona Especial IAPAR e EMBRAPA (ZE-1.4) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 88: Localização e delimitação da Zona Especial IAPAR e EMBRAPA (ZE-1.4) - Lei Municipal 12.236/2015

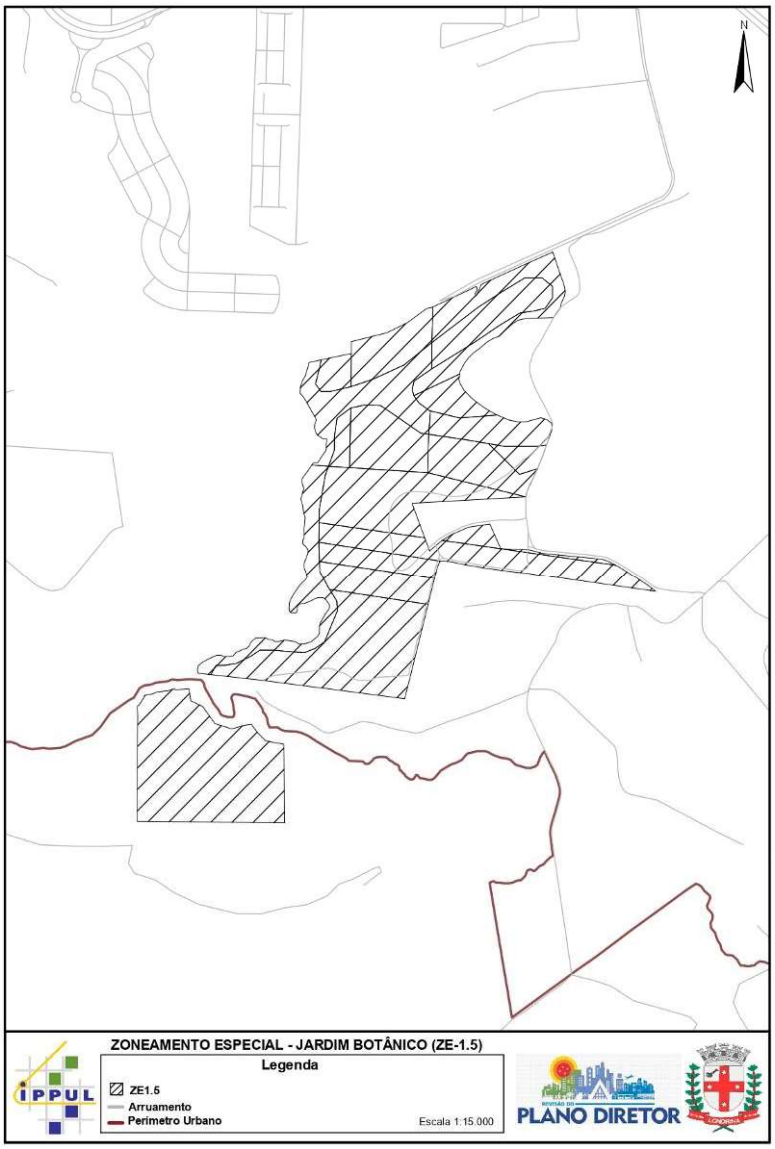


Fonte: IPPUL, 2022.

1.4.5. Zona Especial do Jardim Botânico (ZE-1.5)

A Zona Especial do Jardim Botânico (ZE-1.5) abarca as dependências do Jardim Botânico de Londrina, compreendendo 18 lotes distintos, mas contíguos que o compõem. Destes, praticamente todos estão no perímetro urbano e apenas um encontra-se na Zona de Expansão Urbana. Como o Jardim Botânico é vizinho ao IAPAR, que compõe a ZE-1.4, estes dois empreendimentos formam uma grande área na zona sul da cidade em que não estão estabelecidos usos urbanos de moradia ou atividades econômicas do setor privado. Mesmo em suas imediações, há uma série de lotes de outros zoneamentos que ainda são destinados aos usos rurais, dotados dos zoneamentos ZR-2, ZR-6 e ZR-8, em especial nas porções oeste e sul. Na Zona Especial do Jardim Botânico, são permitidos os usos de pesquisa, lazer, esporte, recreação, cultura e comércio, este último, desde que faça parte das atividades de restaurantes, bares e lanchonetes para suporte à finalidade do empreendimento. É pequeno o potencial construtivo neste zoneamento, com coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4 e taxa de ocupação de 20%, mas isto não tende a ser um problema face à destinação da área. Até o momento não foi registrado nenhum pedido de certidão prévia unificada para os lotes deste zoneamento.

Figura 89 - Localização e delimitação da Zona Especial do Jardim Botânico (ZE-1.5) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

1.4.6. Área Institucional de Serviços Urbanos - (AISU ou ZE-1.6)

A área institucional de serviços urbanos (AISU ou ZE-1.6) compreende uma única área na zona sul da cidade de Londrina, nas imediações das Chácaras São Miguel, em área que outrora era utilizada como pedreira. De acordo com o Art. 160 da Lei Municipal nº 12.236/2015, são usos previstos para a localidade, o depósito de material, não especificado qual, além de poder também servir para as operações de usina de asfalto, fabricação de tubo de concreto, artefatos e afins, além da fabricação de pontes/vigas. Diferentemente das demais zonas especiais, são operações bastante específicas, ainda que não tenham sido parametrizadas conforme categorias de uso oriundas de agrupamentos de CNAEs. Com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,0 inteiro e taxa de ocupação de 70%, não foi identificado nenhum processo de certidão prévia unificada que tenha expressado o interesse em se iniciar alguma atividade econômica no local.

Figura 90 - Localização e delimitação da Área Institucional de Serviços Urbanos (ZE-1.6) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

1.4.7. Zona Especial de Combustíveis (ZE-3)

Figura 91 - Localização e delimitação da Zona Especial de Combustíveis (ZE-3) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Até o momento, apresentamos dois tipos de disposição espacial deste conjunto de zonas especiais voltadas à execução de atividades econômicas e serviços institucionais, a lembrar: 1) Zoneamentos aplicados dentro de lotes específicos, nos quais estão contidas operações que demandam parâmetros únicos, a exemplo das zonas especiais 1.2, 1.3, 1.4 e 1.6 e; 2) Zoneamentos dispostos tanto dentro de um lote para responder às necessidades intrínsecas à determinada atividade, mas que por conta de questões relacionadas ao conforto e à segurança também se estendem em lotes vizinhos de usos distintos, como visto para o zoneamento especial aeroportuário (ZE-1.1), em suas diversas AEAs. Resumidamente, o que une tais zoneamentos é o fato de que sua aplicação se deu por conta da operação de um serviço institucional ou empresa específica e o que os diferencia é a interferência ou não da(s) zona(s) criada(s) sobre os lotes das imediações.

Ao tratarmos da zona especial de combustíveis (ZE-3), observa-se um terceiro tipo de zona especial, referente a uma área na qual é permitido um conjunto determinado de operações por parte de distintas empresas. Mesmo que a mais notória atividade da ZE-3 seja o Pool de

Combustíveis, conforme Art. 182, são compatíveis os usos relacionados às atividades de armazenamento, envasamento e comercialização de combustíveis e derivados, neste zoneamento. Ao mesmo tempo em que as permissões são apresentadas de maneira genérica, não sendo delimitado por categorias de atividades oriundas de agrupamentos de CNAEs, elas especificam certas destinações restritas às operações vinculadas aos combustíveis e seus derivados.

Definida para uma única área da cidade, a zona especial de combustíveis está no limite da mancha urbana consolidada de Londrina no sentido noroeste, sendo vizinha de lotes com zoneamento industrial 1 e 3, muitos dos quais são utilizados para fins rurais e que ainda não passaram por processo de parcelamento do solo. Dentro da zona existem grandes extensões já utilizadas para fins econômicos, se caracterizando por possuir lotes de grandes dimensões, tanto naqueles já parcelados quanto no definido para novos parcelamentos, que requerem data mínima de 3.000m², corte este, próximo ao da ZI-4 (3.500m²) e bastante acima das demais zonas da cidade. A taxa de ocupação máxima (30%) e o coeficiente de aproveitamento (0,6), por sua vez, estão entre os menores comparativamente aos demais.

Ainda que atualmente haja a limitação para atividades relacionadas ao armazenamento, envase e comércio de combustíveis, após consulta ao SIP, foi possível identificar que outros tipos de empresas funcionam tradicionalmente nesta zona, como operações da indústria metal mecânica, do ramo comercial atacadista e até mesmo do ramo comercial varejista não relacionados aos combustíveis. Para contornar parte do desencontro entre os usos consolidados e os projetados pelo planejamento do poder público, consta no Parágrafo Único do Art. 182 da Lei Municipal nº 12.236/2015, que atividades comerciais, industriais e de serviços de usos distintos aos relacionados aos combustíveis e derivados, licenciadas previamente à vigência desta lei, dependeriam de pareceres favoráveis do IPPUL, CODEL e SEMA para a renovação ou ampliação de suas atividades.

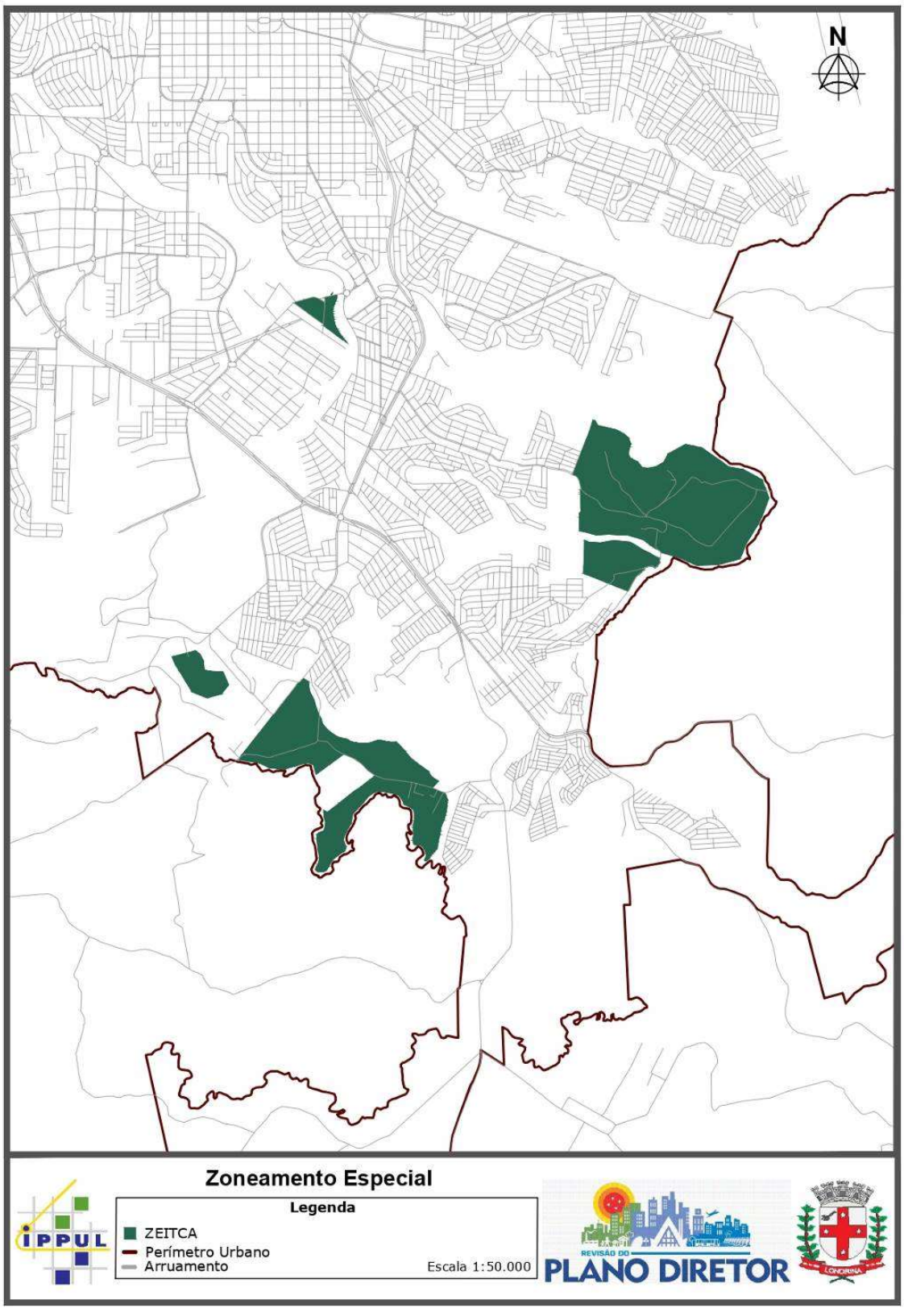
Observa-se que não se contempla novas operações iguais ou semelhantes a outras anteriormente executadas nos respectivos lotes. Ainda assim, também para esta zona é possível a aplicação do Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015, permitindo a análise pelos parâmetros da LUOS anterior. Como na Lei Municipal nº 7.485/1998, não havia parâmetros específicos para a zona, cada caso é estudado individualmente pelo poder público, o que abre margem para divergência de entendimentos na compatibilidade ou não de certos empreendimentos com o local, bem como, obviamente, também desvirtua os propósitos da atual Lei e Uso e ocupação do solo para a área.

Identificamos 20 processos de certidão prévia unificada com óbices para os lotes da zona, com 63 CNAEs considerados não compatíveis. Destes, as repetições foram verificadas em atividades comerciais atacadistas e de serviços com restrições de instalação em zonas comerciais, a exemplo de 4687702 - comércio atacadista de resíduos e sucatas não metálicos, exceto de papel e papelão (quatro), 4930202 - transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional (três), 4679602 - comércio atacadista de mármores e granitos (três); comércio varejista, como o 4744005 - comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente (dois); em atividades de escritório administrativo de apoio a outras atividades comerciais e de serviços, como 8211300 - serviços combinados de escritório e apoio administrativo (três), 8291100 - atividades de cobranças e informações cadastrais (dois) e 8219999 - preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente (dois) e, até mesmo em serviços necessários aos trabalhadores dos demais empreendimentos instalados, como ocorrido para 5611201 - restaurantes e similares (três).

Em síntese, na área ocupada por este zoneamento explicita-se um conflito entre as permissões da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo em face da anterior, sendo que os parâmetros hoje existentes permitem apenas atividades relacionadas aos combustíveis e seus derivados, ignorando o fato de que aquela porção do território vem sendo usada para fins diversos, notadamente, atividades terciárias e industriais que já enfrentam restrições em outras zonas da cidade e, até mesmo, para simples operações de suporte às empresas das proximidades, como ocorrido para os restaurantes.

1.4.8. Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA)

Figura 92 - Localização e delimitação da Zona Especial Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA) - Lei Municipal 12.236/2015

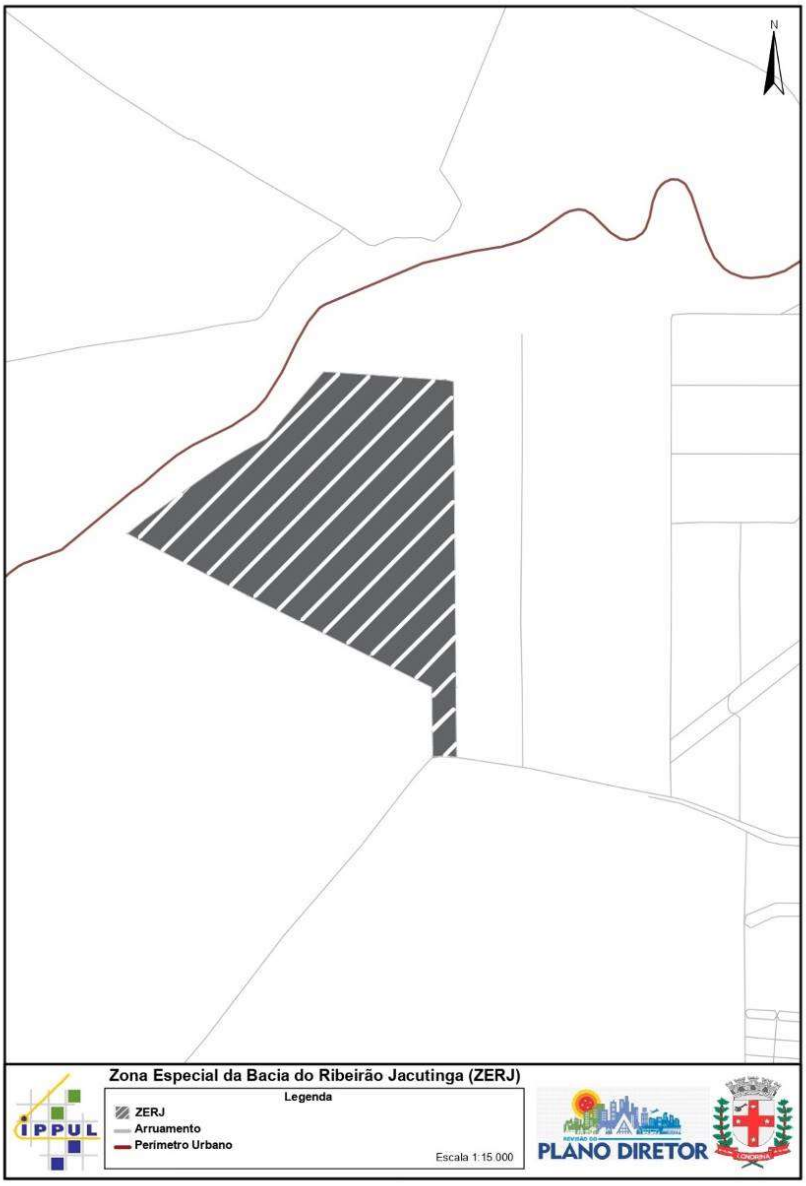


Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental (ZEITCA) compreende na maior parte áreas que estão no limite do perímetro urbano de Londrina, tanto no sentido sul, próximo às Chácaras São Miguel, quanto na região leste, entre o Jardim Vale Azul e a divisa com o Município de Ibiporã. Destoa deste quadro, o fato de que alguns poucos lotes localizados no perímetro definido pela a Rua Almeida Garret, Rua Camilo Castelo Branco e o Córrego Tucanos também façam parte dela. Conforme Art. 188 da Lei Municipal nº 12.236/2015, são permitidas nesta zona atividades de pesquisa, lazer, esporte, recreação, cultura, hotelaria e comércio relacionado às atividades de restaurantes, bares e lanchonetes. Um diferencial dela é que também estão previstos os usos residenciais unifamiliares, ainda que o coeficiente de aproveitamento (0,5 décimos) e a taxa de ocupação (20%) sejam consideravelmente baixos, independentemente da finalidade da construção. Houve apenas um processo de CPU com óbice para o local, na qual houve uma proposta de alojamento, recreação e cuidados para animais domésticos.

1.4.9. Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga (ZERJ)

Figura 93 - Localização e delimitação da Zona Especial do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

A Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga é um zoneamento do tipo industrial que engloba os lotes 285/289-A e 285/289-B da Gleba Ribeirão Jacutinga, no extremo noroeste do perímetro urbano da cidade, em uma área na qual está prevista a construção da Cidade Industrial de Londrina. Este é o único zoneamento instituído após o início da vigência da atual LUOS, pela Lei Municipal 12.861/2019, por meio da qual foi atribuído parâmetros especiais para esta porção que anteriormente fazia parte majoritariamente da zona industrial 2, tendo também parte de ZE-4 no fundo de vale do Rio Jacutinga e uma faixa de 40 metros de ZC-6 nas duas faces da proposta original do Contorno Norte de Londrina.

Além de contemplar todas as possibilidades de usos comerciais, de serviços e institucionais (com exceção de cemitérios), esta zona se distingue das demais ZIs por sobrepor um recorte às categorias industriais previstas na atual Lei de Uso e ocupação do solo (IND-D, IND-C, IND-B e IND-A), conforme o tipo de material utilizado no processo produtivo. Assim, como consta nos parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 190-A da Lei Municipal nº 12.236/2015, é vedada a instalação de indústrias que façam uso de metais pesados tóxicos e amianto em seu processo industrial, atendendo assim, o disposto na Lei Estadual nº 8.935/1989, que proíbe a instalação de certos tipos de atividades em bacias mananciais destinadas ao abastecimento público, notadamente aquelas industriais altamente poluentes. Para tornar mais clara a compreensão de quais são as atividades industriais permitidas neste zoneamento, é possível consultar o anexo único da Lei Municipal 12.861/2019, em que constam os CNAEs passíveis de execução neste domínio.

A exemplo das demais zonas industriais, a ZERJ contempla edificações isoladas, que deverão atender os parâmetros de data mínima de 2.000m², taxa de ocupação de 70% e coeficiente de aproveitamento de um inteiro e, condomínios industriais, nos quais são permitidos uma unidade autônoma a cada 2.000m², mantendo a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento. Estes parâmetros situam a ZERJ na faixa intermediária entre o definido para a ZI-3 e para a ZI-4.

Neste zoneamento está previsto a construção de um condomínio industrial por parte da Prefeitura Municipal de Londrina, que deverá contar com 90 lotes com infraestrutura e licenças ambientais aprovadas, ocupando uma área com mais de 1.1 milhão de metros quadrados (LONDRINA, 2020). Como o zoneamento é bastante novo, fazendo parte de uma área que atualmente não se encontra em uso para fins urbanos e no momento de produção deste diagnóstico ainda não foi entregue o condomínio industrial previsto para a área, não houve nenhum processo de certidão prévia unificada para o zoneamento em voga.

1.4.10. Zonas Especiais voltadas a Usos Residenciais

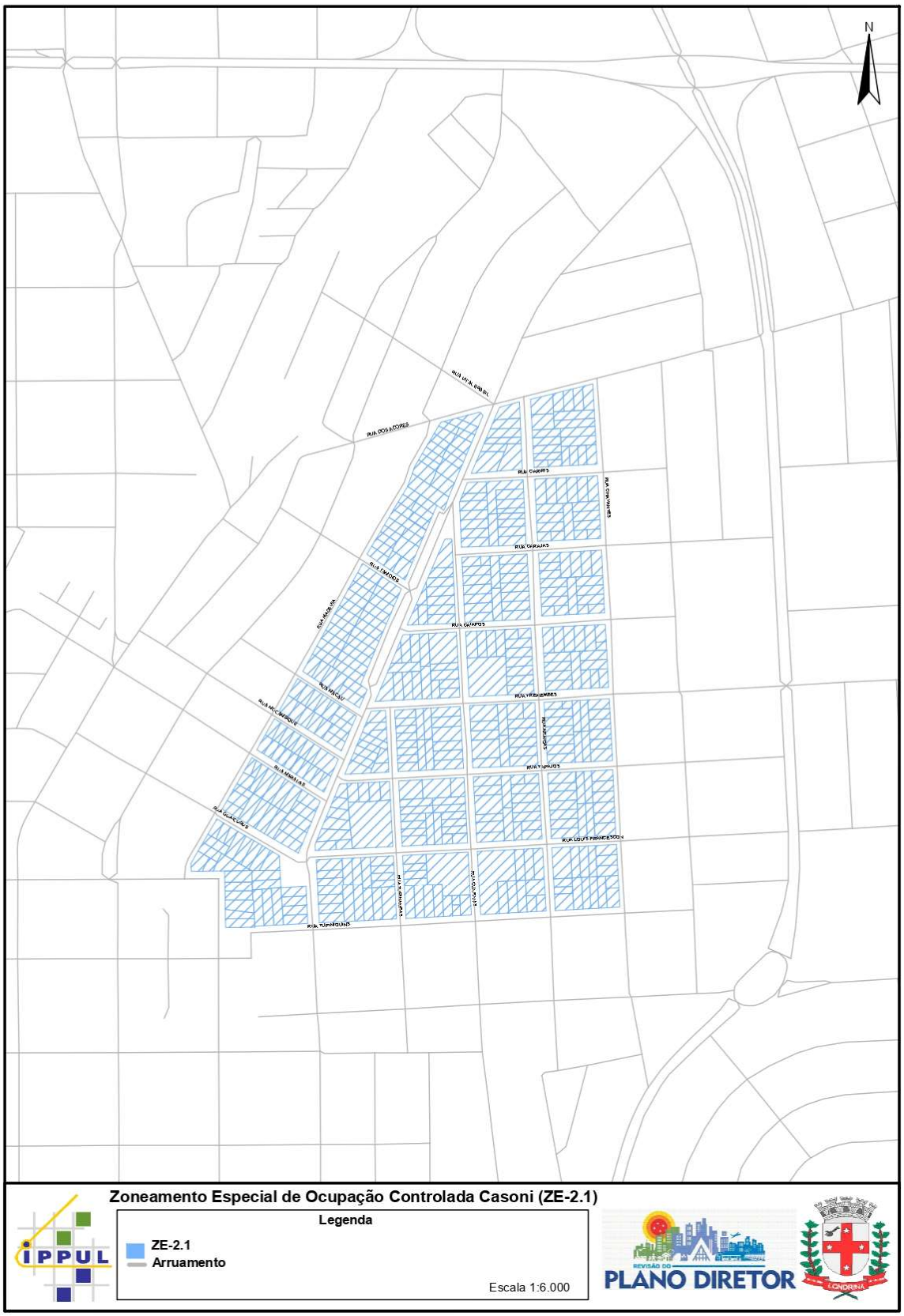
São quatro as zonas especiais voltadas aos usos residenciais, destacando-se a Zona Especial de Ocupação Casoni (ZE-2.1) e a Zona Especial de Ocupação Heimtal (ZE-2.2), que concentram a maior quantidade de lotes (643 ou 90,94% da classe), apresentando excepcionalidades histórico-culturais e arquitetônicas em relação às demais zonas residenciais da cidade. Conforme Art. 162 da Lei Municipal nº 12.236/2015, estas zonas da ZE-2 são destinadas à "proteção do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico". A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), por sua vez, possui de acordo com o Art. 186 da Lei Municipal nº 12.236/2015, o propósito de ser "(...) a área urbana destinada predominantemente à recuperação urbanística, à regularização fundiária, à recuperação de imóveis degradados e à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo". Atualmente a maioria dos lotes contemplados com este zoneamento não está parcelada para fins urbanos e por isso mesmo tendo uma área praticamente igual à da ZE-2, constam apenas 42 lotes dela. Também faz parte deste conjunto a ZE-4.4, Zona Especial em áreas de preservação ambiental, assim classificadas na Lei de Parcelamento do Solo, que se destina a implantação de novos parcelamentos, sendo um resquício da Lei Municipal nº 7.485/1998 e posteriores. Embora este zoneamento conste na tabela de atributos do SIGLON com 22 lotes, todos localizados em um perímetro ao norte do Patrimônio Heimtal, na camada de base de lotes urbanos aparecem 1.032 datas, grande parte

delas já edificada. Para unificar a metodologia de análise em relação aos demais zoneamentos, para os quais não identificamos ocorrências do tipo, consideraremos apenas 22 lotes para o zoneamento.

Quanto às principais características das zonas especiais voltadas aos usos residenciais, destacamos que são zoneamentos que privilegiam a moradia e nos quais está consolidada uma maior participação dela face os de atividades econômicas. Estes zoneamentos são comparáveis às demais zonas residenciais por também permitir usos não-residenciais sob certas circunstâncias e por possuir disposição espacial semelhante, ou seja, em forma de malha contínua ainda que com eixos ou áreas com zoneamentos comerciais próximos.

1.4.10.1. Zona Especial de Ocupação Controlada da Casoni 2.1 (ZE-2.1)

Figura 94 - Localização e delimitação da Zona Especial de Ocupação Controlada da Casoni (ZE-2.1) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Conforme Art. 164 da Lei Municipal nº 12.236/2015, a Zona Especial de Ocupação Controlada da Vila Casoni destina-se à manutenção das qualidades excepcionais tradicionais deste que é um dos bairros pioneiros da cidade. Seu perímetro está a noroeste do quadrilátero central da cidade e é delimitado pelas vias Tupiniquins, Amazonas, Tembés, Madeira, Tapuias e Chavantes, conservando uma série de edificações e usos do solo tradicionais, datados das primeiras décadas do Município de Londrina. Em termos de características históricas seria necessária uma correção deste polígono, incluindo os lotes compreendidos entre as vias Caraíbas, Otelo Zeloni, Araícas e Jorge Casoni, pois nele estão concentrados edificações e usos do solo semelhantes ao das demais áreas já inseridas na atual ZE-2.1. Há uma diretriz viária definida por meio do Inciso XIII do Art. 13 da Lei Municipal 12.237/2015, que termina no trecho da Avenida Jorge Casoni desta porção, na qual é apontada para a Rua Belém uma faixa total de 25m com mudança de alinhamento de 10m na face norte.

Tal como para a ZE-2.2, as características urbanísticas e arquitetônicas tradicionais desta área, são aquelas relacionadas à forma urbana original ou à cultura que permeou a sua ocupação, mas particularmente, a ZE 2.1 possui dois parágrafos complementares que detalham os usos com intenção de manutenção e estímulo por conta de suas características históricas. O § 1º do Art. 164 especifica que "É permitida a manutenção das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais da ZE-2.1, condicionada à preservação de elementos urbanos de valor cultural e aprovadas pelo órgão responsável pelo Patrimônio Histórico do Município, com base nos critérios definidos pela Lei nº 11.188/2011", que trata da Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina, ao passo que o "§ 3º do mesmo artigo aponta que "As unidades tipo casas térreas isoladas, em madeira ou alvenaria, e as vilas de fundo da data são ocupações tradicionais a serem incentivadas nos casos de ampliação, reforma e substituição". Estes parágrafos adicionais mostram que há uma maior preocupação na manutenção das condições originais na Vila Casoni em elementos específicos (parcelamento, edificações e uso e ocupação tradicionais) do que no Patrimônio Heimtal, cuja zona especial não apresenta definições com este nível de detalhamento.

Segundo Art. 165 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Especial de Ocupação Controlada da Casoni (ZE-2.1), são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
III. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
IV. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1;
V. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1;
VI. Indústria: IND-D; e
VII. Institucional: INS-L.
Parágrafo único. Os projetos, a execução de intervenção e a análise quanto ao uso deverão ser submetidos à avaliação e aprovação do Órgão de Preservação de Patrimônio do Município.

Conforme os usos permitidos do Art. 165 da Lei Municipal nº 12.236/2015, a ZE-2.1 é uma zona na qual estão contemplados seus usos residenciais mais tradicionais (unifamiliar e residencial multifamiliar horizontal em vilas), bem como uma grande quantidade de atividades terciárias, não apenas dos tipos de menor abrangência, como o comércio e serviços locais, mas também os de nível geral, além dos usos industriais mais básicos e os institucionais locais.

A existência de elementos de preservação é determinante nos parâmetros de edificação dos lotes da ZE-2.1. Para os usos residenciais e não-residenciais, havendo-os, é definido que a taxa de ocupação deverá ser de 65%, com coeficiente de aproveitamento de 1,3, constando também o limitador de dois pavimentos no que envolve a verticalização. Também é importante que pelos parâmetros definidos na Lei Municipal nº 12.236/2015, os recuos de origem poderão ser mantidos e a edificação de frente da data deverá manter a tipologia de origem. Não há definição de tamanho de lote mínimo. Mesmo para terrenos em que não existem elementos de interesse de preservação, assim atestado pelos órgãos responsáveis, as datas e edificações seguem limitadores diferenciados em relação às demais ZRs, requisitando para aqueles lotes de uso residencial unifamiliar ou não-residenciais, que a data mínima, frente mínima e a largura média do lote sejam os mesmos de sua origem, havendo um máximo de dois pavimentos. Os parâmetros de taxa de ocupação (máxima 65%), coeficiente de aproveitamento (0,05/1,3/1,3),

são os mesmos existentes na ZR-3. Outras especificidades da ZE-2.1 é que para o uso residencial multifamiliar horizontal isolada e para a residencial multifamiliar horizontal em vilas é permitida uma unidade habitacional a cada 200m e, para esta última, as vilas deverão ser menores, com limite de 10 unidades habitacionais, contra 25 das demais zonas residenciais.

Os usos não-residenciais contemplados na ZE-2.1 indicam que ela tem liberalidade próxima à verificada na ZR-4 e ZR-5, o que junto com a inexistência de necessidade de vinculação à hierarquia viária para acréscimo de permissões e de outros tipos de limitadores à execução de atividades econômicas, lhe garante um caráter multifuncional, ainda que diferentemente das anteriores, com previsão de menor densidade populacional em virtude das tipologias residenciais permitidas. Lembramos que a ZE-2.1 está em posição bastante próxima ao centro principal da cidade e a importantes eixos viários como a Avenida Dez de Dezembro e a Avenida Leste-Oeste, envolta de perímetros de ZR-3 e ZC-3. Nela também há uma série de vias que tradicionalmente contam com a execução de atividades comerciais e serviços, em especial, a Avenida Jorge Casoni, a Rua Tremembés e a Rua Caraíbas.

Nos processos de certidão prévia unificada desta zona, identificamos seis óbices quanto ao uso e ocupação do solo com apenas oito CNAEs impedidos, não havendo nenhuma repetição de atividade. A baixa incidência de impedimentos deve estar relacionada tanto ao histórico da zona, que faz com que haja uma série de imóveis com possibilidade de aplicação do Art. 271 da Lei 12.236/2015, e que, portanto, podem ser analisados por parâmetros de uso e ocupação do solo da Lei Municipal nº 7.485/1998, e também que as próprias permissões de uso atuais já contemplam uma quantidade significativa de atividades econômicas.

Em relação ao histórico, a existência de uma zona especial para o perímetro em questão já ocorria na Lei Municipal nº 7.485/1998, quando a mesma era chamada de Zona Especial de Ocupação Controlada Casoni (ZEOC Casoni) ou ZE-2.1[54]. Naquela época, havia normas visando a manutenção de suas qualidades espaciais tradicionais, determinando ações que continuam na atual LUOS, como a possibilidade de permanência dos recuos de origem, de construção de vilas e dos índices urbanísticos originais, colocando também restrição de verticalização, com limite de dois pavimentos para as edificações. Naquela época, a taxa de ocupação era igual à que temos atualmente, de 65%, mas o coeficiente de aproveitamento na zona era um pouco menor, de 1 inteiro. Enquanto na atual lei de uso e ocupação do solo os parâmetros especiais são para as edificações nas quais existam "elementos de interesse de preservação conforme atestado pelo órgão responsável pelo patrimônio histórico do municipal", definindo o requisito de análise pelos órgãos competentes, na LUOS anterior, conforme § 2º do Art. 32, estas normas específicas deveriam ser observadas nas "casas térreas isoladas, em madeira ou alvenaria, e as vilas de fundo de lote".

Na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, não havia delimitadores específicos de quais seriam as atividades permitidas ou não na zona, destinando-se à manutenção das qualidades espaciais tradicionais do bairro pioneiro de Londrina e à ocupação “não planejada” consagrada. Portanto, a viabilidade de instalação de empreendimentos neste zoneamento possuía caráter subjetivo por parte do corpo técnico.

Alertamos também para os dispostos no Parágrafo Único do Art. 165, que apontam a necessidade de avaliação e aprovação dos órgãos de preservação de patrimônio do município para a execução de intervenções em seus imóveis[55].

[54] Excetuam a este quadro os lotes defronte à Avenida Jorge Casoni e à Rua Tremembés, que na própria Lei Municipal nº 7.485/1998 foram enquadradas na Zona Comercial 6 por meio de um eixo sobreposto.

[55] Conforme Inciso Iº do §1º do Art. 3º do Decreto Municipal 355/2017, todos os processos de Certidão Prévia Unificada peticionados para os lotes da ZE-2.1 e ZE-2.2, demandam parecer da Secretaria Municipal de Cultura.

1.4.10.2. Zona Especial de Ocupação Controlada do Heimtal 2.2 (ZE-2.2)

Figura 95 - Localização e delimitação da Zona Especial de Ocupação Controlada do Heimtal (ZE-2.2) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

De acordo com o definido no Art. 170 da Lei Municipal nº 12.236/2015, a Zona Especial de Ocupação Controlada do Heimtal (ZE-2.2) se volta à "manutenção das características morfológicas da malha urbana original do Patrimônio Heimtal", sendo considerado no parágrafo único, que as características urbanísticas e arquitetônicas tradicionais desta área, são aquelas relacionadas à forma urbana original ou à cultura que permeou a ocupação daquela porção do espaço. Seus limites são delimitados pelas vias Alberto Janz, Benjamin Siebeneich, Erico Brehmer, Ludwig Dreeger, Franz Wallenoffer e Angelo Mioto, contemplando uma parte com características históricas de destaque do patrimônio, em especial quanto ao desenho dos lotes resultantes do parcelamento do solo e o plano urbano ortogonal, que ainda permanecem bastante fiéis ao originalmente executado. As edificações, de maneira geral, pouco preservam suas características tradicionais.

Apenas a partir da Lei Municipal 7.484/1998, o Patrimônio Heimtal passou a ser integrante da zona urbana de Londrina, mas pelo crescimento contínuo da zona norte, sua área hoje definida como ZE-2.2 está bem integrada à mancha urbana consolidada, sendo praticamente vizinha à Avenida Saul Elkind e estando entre ela e os condomínios dos lotes ZE-4.4, descritos adiante. Uma especificidade deste zoneamento é a existência de determinados usos do solo para a Avenida Ludwig Ernest (Art. 171), que divide as partes leste e oeste desta zona e outro para os lotes das demais ruas de seu polígono (Art. 173).

Conforme Art. 171 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos na Zona Especial de Ocupação Controlada Heimtal (ZE-2.2) nos lotes com testada voltada para a Avenida Ludwig Ernest, são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Comércio: CL-1, CL-2;
III. Serviço: SP-1, SP-2; e
IV. Indústria: IND-D.

Conforme Art. 173 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os usos do solo permitidos nos demais lotes da Zona Especial de Ocupação Controlada Heimtal (ZE-2.2), são:

I. Residencial Unifamiliar (RU);
II. Residencial Agrupada (RA);
III. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
IV. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
VII. Comércio: CL-1, CL-2;
VIII. Serviço: SP-1, SP-2; e
IX. Indústria: IND-D.

Como mostra os artigos 171 e 173 da Lei Municipal nº 12.236/2015, toda a ZE-2.2 é predominantemente voltada ao uso residencial, sendo justamente neste critério a diferenciação para os lotes com testada para a Avenida Ludwig Ernest, os quais tem permissão apenas para residências do tipo unifamiliar e o restante da zona, na qual é liberada todas as modalidades residenciais com exceção da residencial multifamiliar vertical. Também quanto aos parâmetros de datas e edificações há distinções entre os lotes com testada para a Avenida Ludwig Ernest e os demais. Para os primeiros, há um conjunto único de normas independentemente da destinação da construção, residencial ou não residencial, na qual é apontado que as medidas de data e frente mínima, além de largura média devem seguir os preceitos "de origem", a taxa de ocupação máxima é de 50% e o coeficiente de aproveitamento é de 0,05 (mínimo), e 1 inteiro (básico e máximo), com limite a 2 pavimentos. Nos lotes restantes, são permitidas construções que ocupem maiores porções dos lotes e sem limitação de pavimentos, ainda que a taxa de ocupação máxima seja de 65% e o coeficiente de aproveitamento de 0,05 (mínimo) ou 1,3 (básico e máximo) independentemente do tipo de edificação. Identificamos que os parâmetros destes lotes são os mesmos da ZR-3, exceto no que envolve a data mínima, que varia de 390m² a 400m² a depender da tipologia construída e da posição do lote, em esquina ou no meio da

quadra, expressando a busca pela manutenção das características de parcelamento originais dos lotes, ainda que neles também seja admitida subdivisão para a modalidade residencial agrupada.

Estas são as principais diferenciações dos lotes com testada para a Avenida Ludwig Ernest e os demais, Quanto aos usos não residenciais, não há diferenciação, sendo que poucos são os CNAEs permitidos (243 ou 16,57%) na zona, restritos às classes de atendimento de demandas próximas, como o comércio local e os serviços profissionais, além das indústrias do tipo IND-D. Ao contrário de outros zoneamentos residenciais de baixa (ZR-1 e ZR-2) ou média densidade (ZR-3), não há necessidade de vinculação à hierarquia viária para nenhuma das atividades permitidas. Pela quantidade e tipo de CNAEs liberados, é possível afirmar que a ZE-2.2 é uma zona com níveis de permissão não-residenciais intermediários entre a ZR-1/ZR-2 e a ZR-3, caracterizando baixo nível de abertura a usos não residenciais.

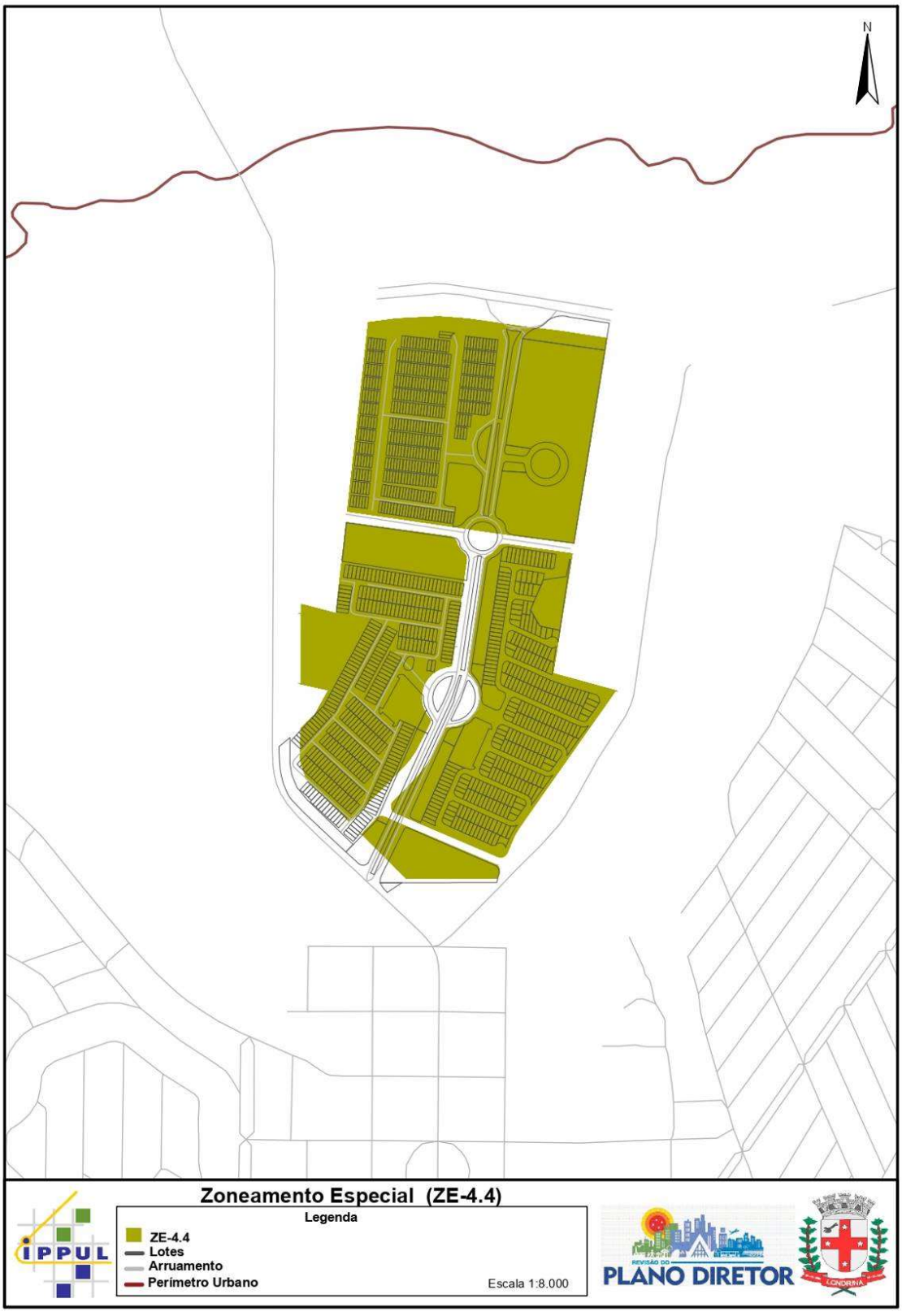
São poucos os lotes desta zona, apenas 150, havendo quantidade significativa não edificada, ainda assim, identificamos um total de cinco processos de CPU com óbice, sem repetição de CNAEs. Como três destes processos se deram para a Avenida Ludwig Ernest, há um indicativo de que lá há uma situação mais crítica de descompasso entre o interesse da oferta de bens e serviços com o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo quanto aos usos permitidos. Ressaltamos que esta avenida possui função importante de ligação da Avenida Saul Elkind com os condomínios da ZE-4-4 ao norte do Patrimônio Heimtal e na porção noroeste da zona norte, área que tem muitos lotes passando por processo de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretriz de Loteamento, para os quais se espera uma expansão dos usos urbanos nos próximos anos, além de servir de acesso para a Rodovia Carlos João Strass. Por último, frisamos que a parte desta avenida iniciada na rua Benjamin Siebeneich e terminada na Avenida Saul Elkind, já possui zoneamento comercial 6 em seus lotes e quase todos de sua porção oeste, já se encontram edificados. Somados, estes fatores indicam a necessidade de maior atenção na revisão das permissões de uso dos lotes defronte a esta avenida.

Na Lei Municipal 7.484/1998 foi feita a inclusão do Patrimônio Heimtal ao perímetro urbano de Londrina. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo do mesmo plano diretor, foi definido um zoneamento específico para a área trabalhada neste capítulo, tida então como Zona Especial de Ocupação Controlada Heimtal (ZEOC Heimtal ou ZE-2.2), na qual estava previsto a manutenção de suas características originais especialmente na avenida principal (Ludwig Ernest) e na praça circular (Guilherme Kernkamp). Ainda que as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento dos lotes com frente para esta avenida fossem iguais aos que temos definidos na Lei Municipal nº 12.236/2015, havia também a previsão de que nos loteamentos próximos às quadras vizinhas deste zoneamento deveriam ser mantidas as dimensões da malha original do Patrimônio Heimtal, ainda que tivessem liberdade para a subdivisão da quadra. Também nos novos loteamentos, os espaços livres deveriam se localizar junto à avenida principal com intuito de fortalecer a sua centralidade. Para as demais vias, não há menções de parâmetros especiais.

Assim como visto para a ZE-2.1, na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998, não havia delimitadores específicos de quais seriam as atividades permitidas ou não na zona, devendo toda intervenção proposta ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal. Portanto, a viabilidade de instalação de empreendimentos neste zoneamento possuía caráter subjetivo por parte do corpo técnico.

1.4.11. Zona Especial em Áreas de Preservação Ambiental - Novos Parcelamentos (ZE-4.4)

Figura 96 - Localização e delimitação da Zona Especial em Áreas de Preservação Ambiental (novos parcelamentos) (ZE-4.4) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

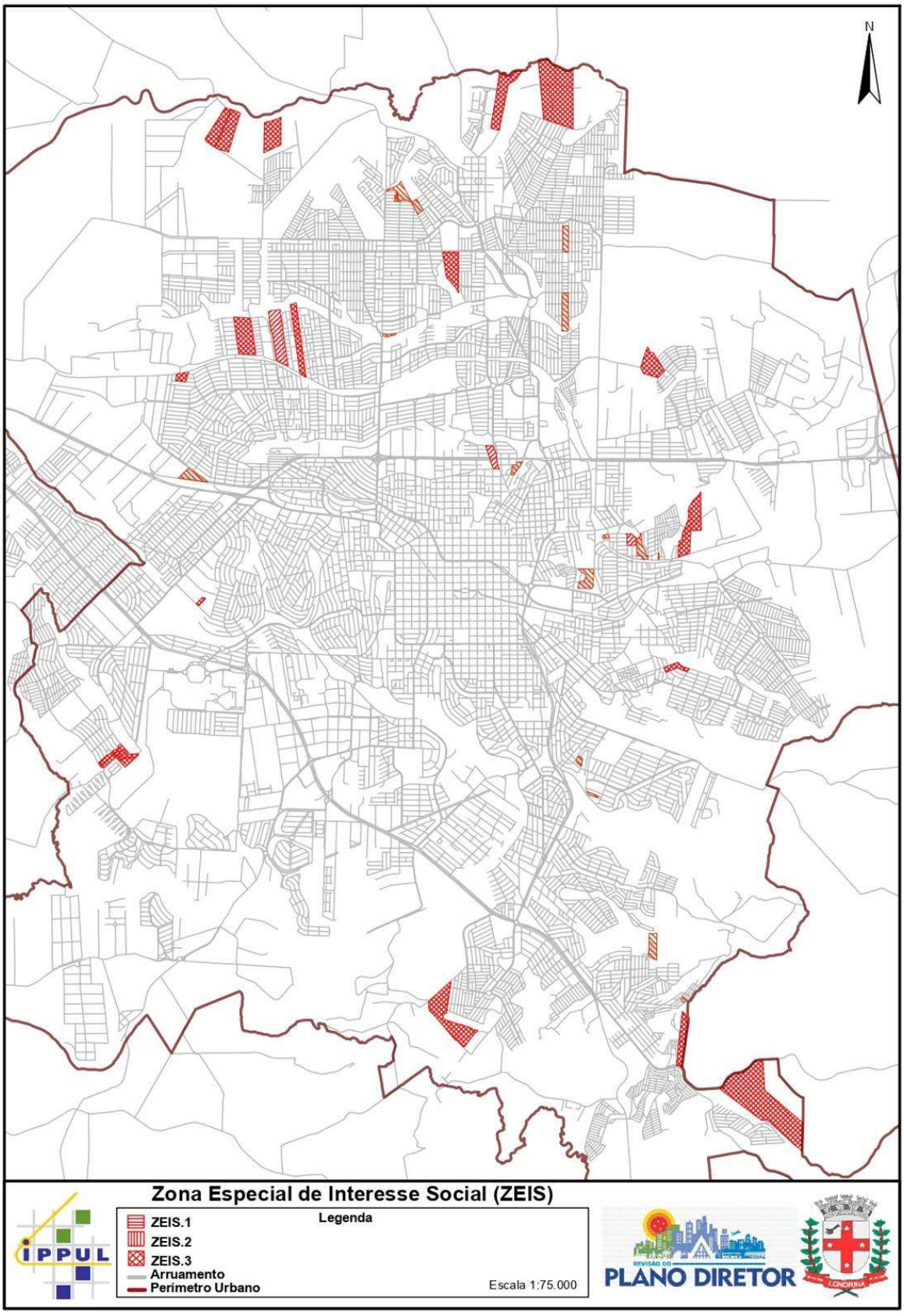
A Zona Especial 4.4, intitulada na Lei Municipal nº 12.236/2015 como "Zona Especial em áreas de preservação ambiental, assim classificadas na Lei de Parcelamento do Solo, que se destina a implantação de novos parcelamentos", trata-se, na realidade, de um zoneamento definido e parametrado na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998 como Zona Especial de Estudo 4.4 (ZEE-4.4). Durante a sua vigência, houve mais de uma dezena de leis complementares que inseriram diferentes lotes de Londrina neste zoneamento, sendo que em grande parte deles foi construído condomínios residenciais horizontais, em especial, na zona sul da cidade. Nas próprias leis que atribuíam este zoneamento, também eram definidos parâmetros de datas, construtivos e de uso e ocupação pontuais a cada nova porção delimitada.

Com a Lei Municipal nº 12.236/2015, restou uma única área com este zoneamento, composta por parte dos lotes 57, 57A, 58, 58A e 60B da Gleba Ribeirão Jacutinga, zona norte da cidade, que originalmente recebeu este zoneamento com o propósito de flexibilizar a produção de condomínios residenciais para o programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV). É na Lei Municipal 10.583/2008 que constam os seus parâmetros e, destacamos que tal legislação não foi revogada pelo Art. 270 da Lei Municipal nº 12.236/2015, tendo inclusive suas definições reafirmadas, visto no Art. 185 da atual LUOS, foi colocado que "a Zona Especial 4.4 - ZE-4.4 adotará os critérios de uso e ocupação do solo previstos nas leis específicas já aprovadas". A atribuição do zoneamento a estes lotes foi permitida pela sua inclusão no perímetro urbano de Londrina, também ocorrida por meio da Lei Municipal 10.583/2008. Embora grande parte desta área com o zoneamento especial 4.4 encontra-se ocupada por residências, especialmente em sua porção oeste, a localização periférica permanece como uma de suas marcas, visto que a área está próxima ao limite norte do perímetro urbano da cidade, sendo vizinha de propriedades rurais e em condição distante do centro da cidade e até mesmo do subcentro da Avenida Saul Elkind.

Na Lei Municipal 10.583/2008, foi definido que os condomínios horizontais deveriam ter área mínima de 2.000m² e máxima de 122.500m², com uma unidade habitacional a cada 180 metros quadrados, podendo ser dispostas em séries paralelas, geminadas, perpendiculares ao arruamento existente ou isoladas, para os condomínios verticais, a área mínima seria de 15.000m² e a máxima de 122.500m², com coeficiente de aproveitamento de 1 inteiro e taxa de ocupação 0,30. Trata-se de uma zona bastante liberal às atividades terciárias, permitindo os usos de apoio residencial, misto e comércio e serviços, havendo o problema de nenhum uso industrial ser compatível com os seus lotes. Não foi verificado nenhum processo de certidão prévia unificada visando a instalação de atividades econômicas nos lotes deste zoneamento.

1.4.12. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Figura 97 - Localização e delimitação da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

De acordo com o Inciso LXXIII do Art. 3º da Lei Municipal nº 12.236/2015, a Zona Especial de Interesse Social é dedicada a áreas voltadas "predominantemente à recuperação urbanística, à regularização fundiária, à recuperação de imóveis degradados e à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo". Seu foco é nos segmentos populacionais socialmente vulneráveis em duas situações especiais: 1) Promover regularização fundiária de interesse social em áreas públicas ou privadas ocupadas previamente de maneira informal, parcelamentos irregulares, conjuntos habitacionais irregulares e clandestinos em que haja disponibilidade de regularização e; 2) Proceder a destinação adequada àqueles terrenos não parcelados, não edificados, bem como edificações não utilizadas ou subutilizadas, sobretudo os localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, além dos terrenos em que há interesse em se promover programas habitacionais de interesse social. São três os tipos de ZEIS apresentados no Art. 186 da Lei Municipal nº 12.236/2015, definidos conforme localização, características de uso e ocupação do solo prévias e destinação, são eles:

> I – 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;
> II – 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 conforme legislação vigente; e
> III – 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, resultado do Plano de Urbanização – PU, conforme estabelecido nesta Lei.

Quanto à localização, não há nenhum lote com zoneamento especial de interesse social no centro da cidade, com todos eles se localizando distantes desta área, em especial aqueles de maiores dimensões e que se encontram sem parcelamento e destinação para fins urbanos, havendo alguns que estão até mesmo próximos ao limite do perímetro urbano e em descontinuidade com a mancha consolidada. A zona norte concentra a maior quantidade de área de ZEIS, sobretudo os que ainda estão sem uso, a exemplo das porções localizadas a oeste do Jardim Planalto, norte do Jardim São Jorge e leste do Jardim Verona, ao passo que a zona leste da cidade se destaca por ter uma grande quantidade de pequenas áreas com ZEIS e que se encontram ocupadas há mais tempo, como o Jardim Carlota, Jardim Rosa Branca, Parque Itaúna e o Jardim Bananeiras.

Ainda que haja apenas 42 lotes de ZEIS, isso não significa que não existam usos residenciais em suas áreas, visto que muitas porções delimitadas com este zoneamento se encontram ocupadas de longa data, mas que as divisões existentes entre as diferentes unidades não constam na base de lotes urbanos disponíveis no SIGLON. Em consulta ao Google Street View e no próprio SIGLON, identificamos ZEIS em áreas públicas e privadas que possuem condições bastante díspares de infraestrutura e ocupação, algumas destinadas à moradia a mais tempo, como o Conjunto Habitacional Vivi Xavier (Área Remanescente), o Jardim Shekinah e o Jardim Leste-Oeste, além de outros locais que ainda são utilizados para fins rurais em localidades mais periféricas.

Quanto aos parâmetros desta zona, como não foi publicada lei específica regulamentando-as, os delimitadores que devem ser seguidos quanto a datas, edificações e uso e ocupação do solo são os mesmos da ZR-3, conforme § 2º do Art. 187 da Lei Municipal nº 12.236/2015, explicados ao longo do Subcapítulo 1.3. Cabe ressaltar que de acordo com o § 1º do mesmo artigo, a proposta regulamentadora deveria ter sido encaminhada ao legislativo até 180 dias após o início de publicação da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo. Dos processos de certidão prévia unificada, contabilizamos 11 óbices em 15 CNAEs distintos, sendo que as repetições se tratam de 4530704 - comércio a varejo de peças e acessórios usados para veículos automotores (duas), 4712100 - comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns (três), 4723700 - comércio varejista de bebidas (duas) e 4731800 comércio varejista de combustíveis para veículos automotores (duas). Devido à precariedade de infraestrutura viária característica dos lotes de

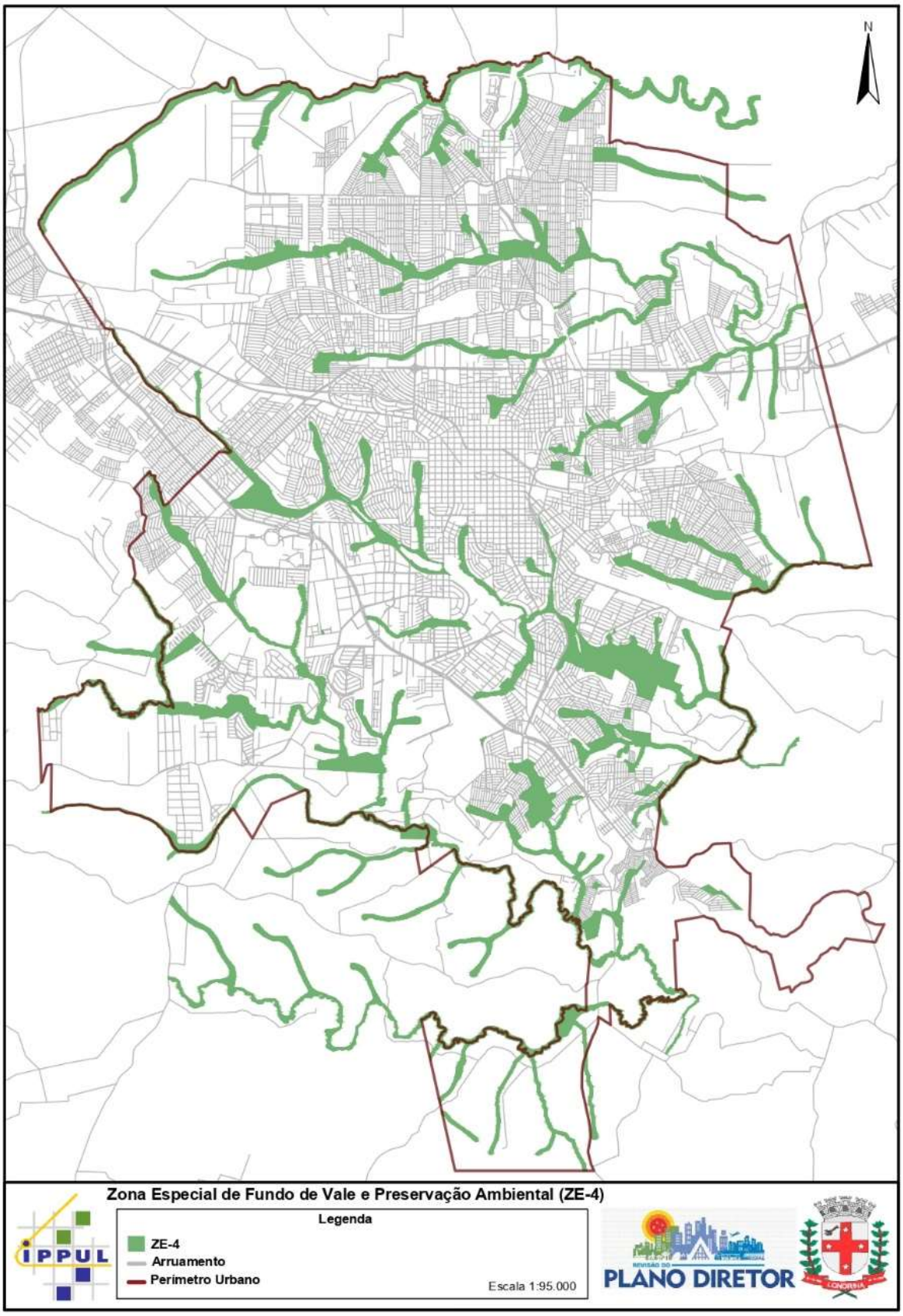
ZEIS que se encontram ocupados, a maior parte das vias registradas nestas zonas são locais, logo, não são capazes de receber nenhuma atividade comercial e de serviços pelo discriminado na vigente Lei de Uso e ocupação do solo.

1.4.13. Zonas Especiais Voltadas à Proteção Ambiental

Mesmo sendo composto por apenas dois zoneamentos, a zona especial de fundo de vale e proteção ambiental (ZE-4) e a zona especial do Jardim Botânico (ZE-1.5), o conjunto de zonas especiais voltadas à proteção ambiental é o que possui a maior quantidade de lotes dentre as ZEs (1.426) e de área, (26.873.233,13m²), representando cerca da metade de ambos os indicadores. Como são zonas especiais voltadas à proteção ambiental, permitindo também aquelas de recreação e lazer, não cabe apontar a existência de parcelamento do solo ou não de suas áreas, visto que este não é um elemento que define a execução das funções propostas para elas.

1.4.14. Zona Especial de Fundo de Vale e Proteção Ambiental (ZE-4)

Figura 98 - Localização e delimitação da Zona Especial de Fundo de Vale e Proteção Ambiental (ZE-4) - Lei Municipal 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Conforme Art. 184 da Lei Municipal nº 12.236/2015, a zona especial de fundo de vale e proteção ambiental (ZE-4) é delimitada pelas vias marginais de ambas as faces, devendo respeitar o Código Ambiental do Município (Lei Municipal 11.471/2012). De acordo com o Art. 141 desta última Lei, os fundos de vale compreendem as áreas contíguas às áreas de preservação permanente dos cursos d'água, nascentes e várzeas do Município, incluindo as faixas sanitárias e as áreas verdes até a via mais próxima. Por conta da vinculação a qualquer nascente e várzea e pela grande quantidade deles no sítio urbano londrinense, encontramos áreas com este zoneamento em toda a sua área urbana, tanto abarcando lotes que ainda não passaram pelo processo de parcelamento quanto áreas de preservação resultantes dos demais. A ZE-4.4 destina-se prioritariamente à formação de parques lineares visando à preservação ambiental e a recreação, mas diferentemente da Zona Especial do Jardim Botânico (ZE-1.5), não permite a execução de nenhuma atividade econômica, mesmo que vinculada à recreação, também não contemplando nenhuma modalidade residencial. Por conta dos propósitos de preservação ambiental ao qual está destinada a zona, tornando-a não edificável, também não há parâmetros construtivos disponíveis para ela.

1.5. Os Usos Especiais

Até esta etapa, apresentamos os principais parâmetros de uso, ocupação e edificação definidos para as atuais zonas da Lei Municipal nº 12.236/2015, bem como a relação entre eles e o quadro histórico existente e as intenções dos munícipes. Assim como existem zonas especiais, nas quais são criadas condições excepcionais para a operação de funções específicas, a atual LUOS prevê a existência de usos especiais, para os quais existem requisitos mais pontuais para contornar eventuais incomodidades e riscos intrínsecos às operações. De acordo com o Art. 191 da legislação em questão, há 11 atividades neste rol, são elas:

I. cemitérios;
II. crematórios;
III. cemitérios e incineradores de animais domésticos de pequeno e médio porte;
IV. templos religiosos;
V. áreas de recreação, lazer, reuniões e atividades sociais;
VI. hospitais;
VII. estabelecimentos de saúde;
VIII. clínicas veterinárias, hospitais veterinários e lojas de animais de pequeno porte;
IX. postos de combustíveis;
X. motéis;
XI. ferro velho; e
XII. demais usos, serão submetidos ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL e demais órgãos afins.

A apreciação dos artigos 191 a 216 da Lei Municipal nº 12.236/2015, em que constam as observações específicas destas atividades, expressam principalmente preocupação e limitações quanto ao lote, tanto em relação a constituintes naturais, como declividade e afastamento de recursos naturais (cemitérios e crematórios), quanto de data mínima, área utilizada, além de medidas de frente ou largura do lote, constando também necessidade de vinculação à determinadas hierarquias viárias (igrejas), distanciamento em relação a empreendimentos como igrejas ou estabelecimentos de ensino infantil, fundamental e médio (motéis), ou mesmo necessidade de anuência da vizinhança (clínicas veterinárias), além de parâmetros construtivos especiais nas edificações destinadas à execução delas, em quesitos como tratamento acústico, vagas de estacionamento, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, dentre outros (variadas atividades).

Para estas operações específicas, a Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelece parâmetros múltiplos, além das permissões ou restrições de usos de cada zoneamento, que

tornam mais complexa a identificação ou construção de imóveis aptos a recebê-las. Além dos dispostos desta legislação, frisamos que há outros limitadores para certas atividades no Código de Posturas do Município (Lei Municipal 11.468/2011) e em outras legislações específicas.

1.6. Principais Conclusões Sobre as Zonas da Lei Municipal nº 12.236/2015

Com a exposição das zonas residenciais, comerciais, industriais e especiais da Lei Municipal nº 12.236/2015, faz-se necessária uma síntese para expor nossas principais conclusões. Neste capítulo trazemos as observações mais importantes que devem ser acompanhadas ao longo do texto por nosso leitor, onde estão concentrados os detalhes e dados que subsidiaram tais apontamentos. Para simplificar a tarefa, colocamos ao final de cada conclusão, os principais capítulos em que a problemática foi tratada.

Pela estrutura adotada no presente relatório, em que as observações aqui tecidas sobre as zonas atuais servirão de justificativa para as propostas de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, optamos por dividir as conclusões em dois capítulos especiais, aqueles elementos positivos, que consideramos acertos da presente LUOS e que deverão ser mantidos, grosso modo, ou aprimorados, mas que ao menos indicam um caminho que consideramos bem sucedido e, as questões negativas, que precisam ser corrigidas e que terão propostas apresentadas em etapas sequentes deste relatório. Como poderá ser visto pelo nosso leitor, a quantidade de aspectos que precisam ser superados é significativamente maior do que aqueles que consideramos acertados, o que reflete a nossa opinião sobre a atual LUOS e a urgência dos debates tocados para a sua substituição por outra legislação que corresponda à realidade londrinense e aos propósitos estabelecidos no Projeto de Lei nº 207/2018.

1.6.1. Principais aspectos negativos da Lei Municipal nº 12.236/2015

São 20 pontos de atenção especial que foram enquadrados em três principais problemas da atual LUOS, sendo os dois primeiros comparados em relação à Lei Municipal nº 7.485/1998 e são relacionados ao conteúdo legal e, portanto, de resolução mais complexa, enquanto o terceiro é de caráter formal e ainda que sua tratativa seja mais simples, toca justamente em um aspecto central de uma legislação como esta, que é a facilidade de apreensão do conteúdo por parte da população, são eles:

1) Excesso de zonas e incoerências quanto a sua justificação e escalonamento;
2) Restrição das permissões de uso e redução dos lotes com zoneamentos comerciais e;
3) Pouca clareza e divergências na exposição das informações.

Frisamos que existe uma inter-relação entre as três questões, especialmente entre a primeira e a terceira, pois até mesmo para a produção deste relatório, a falta de clareza das informações existentes na LUOS trouxe problemas para a identificação da justificativa de existência de certos zoneamentos. Como medida de síntese, optamos por expor os principais marcos levantados ao longo do presente capítulo nas conclusões a seguir, redigindo-as de maneira mais pontual.

1.6.2. Excesso de Zonas e incoerências quanto à sua justificação e escalonamento

Na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, foram acrescidas seis zonas ao já extenso rol da Lei Municipal nº 7.485/1998, passando de 14 para 20, considerando apenas as residenciais, que foram de seis para nove, as comerciais, de seis para sete e industriais, que dobraram em quantidade, passando de duas para quatro. Este quantitativo é apenas sintomático de um problema mais complexo quanto às razões que fundamentaram a necessidade de diferenciação de áreas por meio de diferentes zoneamentos e acrescenta dificuldades à compreensão da legislação por parte da população e a aplicação e fiscalização dos parâmetros pelo poder público, já que cada zona conta com limitadores específicos;

1) Embora os zoneamentos estejam classificados numericamente, nas zonas residenciais e comerciais não há um escalonamento claro e gradual vinculado à intensidade de quesitos basilares como potencial construtivo, densidade populacional prevista e atividades econômicas compatíveis.. Por exemplo, a Zona Residencial 6 é a que menos permite usos residenciais e não-residenciais e também a de mais baixa densidade populacional prevista, seguida pela ZR-1 e ZR-2 e as zonas ZC-3, ZC-4 e ZC-5 são as que mais contemplam usos não-residenciais e a ZC-7 é a mais restrita dentre os zoneamentos comerciais. Há inclusive uma zona comercial (ZC-5) que prevê mais usos do setor secundário que uma zona industrial (ZI-1), e esta, por sua vez, contempla mais usos terciários que a ZC em questão[56];

2) Na maior parte dos casos, as novas zonas da Lei Municipal nº 12.236/2015 são constituídas por objetivos, parâmetros construtivos além de previsões de uso e ocupação semelhantes à outras já existentes na LUOS anterior e que no processo de revisão mantiveram o seu conteúdo básico. Inclusive, na própria Lei Municipal nº 7.485/1998, já haviam zonas com semelhanças notáveis, como a ZR4 e a ZR-5, a ZC-1 e a ZC-2, a ZC-3, ZC-4 e a ZC-6, as quais poderiam ter sido unificadas, mas acabaram por servir de modelo para a criação de outras semelhantes;

3) Em alguns casos, nos pareceu ser a localização dos lotes ou nível de parcelamento do solo e de presença de usos urbanos que estimulou a criação de novas zonas, como visto com a ZR-8/ZR-9, que se diferem da ZR-4/ZR-5 quase que exclusivamente por estes fatores ou questões relacionadas a eles. Estas duas últimas zonas já existiam na LUOS anterior e tiveram relativamente pouca mudança de conteúdo na atual (subitens 1.2.9 e 1.2.10). Situação parecida foi encontrada para a ZC-7 em relação à ZC-1 e ZC-2 (Subcapítulo 1.3). Estes elementos não parecem suficientes para motivar a criação de zonas com poucos lotes, usos residenciais e não-residenciais equivalentes, junto de parâmetros de datas e edificações parecidos a outras já existentes e redundantes;

4) A ZC-5, que é uma zona comercial projetada para atividades de maior impacto, mas não permite CNAEs mais leves, que podem ser executados até nas zonas residenciais de mais baixa densidade. Muitas dessas atividades são comumente associadas a operações potencialmente mais incômodas, justamente para as quais o zoneamento foi projetado, o que acaba impedindo a instalação das empresas que os operem. O fato de haver usos não-residenciais proibidos por serem considerados "leves demais" é uma clara evidência de problemas no escalonamento nas permissões de uso;

5) É necessário que todas as possibilidades de uso existentes em conjunto com pares (comércio varejista e atacadista ou comércio de vizinhança, local e regional, por exemplo), sejam contempladas na construção dos objetivos das diferentes zonas da cidade. Uma lida aos artigos 14 e 83 da Lei Municipal nº 12.236/2015, em que constam os objetivos para cada zona residencial e comercial, respectivamente, deixa claro que isso não foi o executado ou ao menos expresso em seu texto. Para as quatro zonas industriais nem existem objetivos diferenciadores expressos nesta legislação;

6) Para que situações problemáticas como estas aqui apresentadas sejam evitadas, sugerimos três guias para a formulação das zonas para a próxima LUOS, que são: A) A Nomenclatura da classe de zoneamento deve refletir as atividades que serão privilegiadas; B) Deve haver uma hierarquização vinculada à numeração da zona dentro de cada classe de zoneamento, partindo das zonas que permitem apenas os usos menos intensos da categoria para as que contemplam também as mais intensas, salvo exceções necessárias e devidamente justificadas; C) Deve ficar claro o estímulo, tolerância ou proibição a todos os pares nos objetivos das zonas, o que pode ser bem expresso por meio de figuras ou quadros comparativos.

[56] Entendemos que há casos excepcionais em que dado zoneamento pode ser planejado para ter uma maior quantidade de usos não residenciais, mas ser projetado para menores densidades populacionais, e embora seja desejável um escalonamento mais lógico em todos os fatores, existem situações em que nem sempre quanto maior fator X, maior também deva ser o índice do fator Y de dada zona. O que criticamos não são estas exceções, mas o cenário geral que não expressa lógica na hierarquização das possibilidades conforme a classe de zoneamento e numeração de cada uma de suas zonas.

7) Apesar da extensão significativa do perímetro urbano pela Lei Municipal 11.661/2012, não houve a consolidação de usos urbanos em muitas das áreas inseridas por meio dela no último processo de revisão das leis complementares do plano diretor. Essa inclusão foi tamanha, que tem havido uma quantidade significativa de óbices quanto ao uso e ocupação do solo para atividades rurais em propriedades que estão muito distantes da mancha urbana consolidada e que há décadas são executadas em lotes próximos. Isso explicita um conflito de interesses entre promotores imobiliários e proprietários fundiários que desejam realizar o parcelamento de solo para fins urbanos em seus lotes e os que têm interesse na continuidade da produção agropecuária.

1.6.3. Restrição das permissões de usos e redução dos lotes com zoneamentos comerciais.

O presente subcapítulo aborda a perda de potencial de usos não residenciais em uma grande quantidade de áreas da cidade, ocorrida de duas formas: 1) Retroação para zoneamentos residenciais de lotes anteriormente classificados como pertencentes à categoria comercial, notadamente aqueles terrenos que haviam recebido zoneamentos de eixos comerciais sobrepostos na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998 (Subcapítulo 1.3), o que inclusive causou uma queda absoluta dos lotes comerciais da cidade, e; 2) Pela diminuição dos usos permitidos nos zoneamentos, especialmente em ZCs ou ZRs de mais altas densidades populacionais, ocorrido a partir do novo entendimento dos usos compatíveis por zona, não serem mais estabelecidos genericamente como "comércio", "serviços", mas a partir de categorias de usos constituídas por CNAEs analisados individualmente. A redução das permissões de usos não-residenciais dificulta inclusive a ampliação ou a instalação de novos empreendimentos econômicos por décadas tidos como compatíveis com dadas localidades, restringe as possibilidades de surgimento de novas centralidades de bairro e diminui a velocidade de processos de mudança de uso residencial -> comercial/serviços, culminando no aumento de custos e de burocracia para o poder público e para o setor privado, bem como, inibindo ações de investimento.

8) São relativamente poucos os CNAEs concentradores de óbices em processos de Certidão Prévia Unificada, visto que 12,94% das atividades representam dois terços de todos os impedimentos. Entendemos que na maior parte dos casos provavelmente isso se deve tanto ao fato delas despertarem maior interesse em sua execução, resultando em uma maior quantidade de processos, quanto por haver uma rigidez excessiva na Lei Municipal 12.236/2015, que as restringe para uma quantidade de zonas aquém do adequado, havendo uma maior proporção de óbices face o total de peticionamentos. Grande parte dessas operações recordistas de óbices são atividades comerciais varejistas ou de serviços de pequeno alcance espacial, baixo valor preço e necessidade corriqueira.

9) Houve uma queda significativa da quantidade de lotes com zoneamento comercial com a vigência da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, passando de 26.588 para 22.144, redução de 16,71%;

10) A redução de lotes com zoneamento comercial ocorreu principalmente em bairros mais distantes do centro da cidade, dificultando a formação de centralidades de bairro e estimulando a constituição de uma cidade mais monocêntrica;

11) Uma das principais diminuições de usos permitidos ocorreu em relação às atividades industriais em zonas comerciais (de 324 para 117 CNAEs), que com exceção da ZC-5, agora permitem apenas aquelas tidas como IND-D. Além de muito abaixo do historicamente entendido como compatível, estas permissões são insuficientes às aspirações dos empreendedores, resultando em muitos óbices quanto ao uso e ocupação do solo nos processos de CPU e à necessidade de análise a partir dos parâmetros da Lei Municipal nº 7.485/1998;

12) A extinção das atribuições de zoneamentos comerciais por meio de "eixos sobrepostos" não foi acompanhada de uma revisão precisa quanto aos usos estabelecidos historicamente nos lotes das vias que os possuíam, especialmente naquelas de hierarquia viária mais baixa. Há uma série delas em que já havia concentração significativa de atividades comerciais e de serviços, especialmente os de baixo alcance espacial e necessidade corriqueira por parte da vizinhança. Nos lotes delas, geralmente foram dedicados zoneamentos de classes residenciais com baixas permissões para execução de atividades econômicas na atual LUOS;

13) Há algumas zonas residenciais com grande dependência de vinculação a hierarquias viárias para permissão de atividades não-residenciais;

14) Existem questões qualitativas que produzem efeitos semelhantes na restrição da possibilidade de operação de empresas, a exemplo da estrita necessidade de vinculação de uma grande quantidade de usos em vias coletoras B, na ZR-8 e na ZR-9. Outro caso ocorre na ZC-5, com o impedimento aos CNAEs comerciais e de serviços mais leves que os liberados na zona;

15) Nos lotes com zoneamento comercial de loteamentos novos em que ainda não houve uma expressiva ocupação, os parâmetros da Lei Municipal nº 12.236/2015, que não permitem uma série de modalidades residenciais, (em especial a residencial agrupada) acabam por promover a subutilização dos terrenos;

16) As restrições das permissões de usos e a redução dos lotes com zoneamentos comerciais, faz com que seja necessário trabalhar com duas legislações distintas para a análise da compatibilidade de empreendimentos com dado imóvel, a atual LUOS e, como contemplado em seu Art. 271, também com os parâmetros da Lei Municipal nº 7.485/1998. Apesar de o Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015, ser um dispositivo necessário e útil, em virtude dos problemas elencados ao longo do diagnóstico e aqui sintetizados, ele deslegitima a legislação da qual faz parte ao explicitar sua ineficácia frente à realidade existente e os interesses dos munícipes.

1.6.4. Pouca clareza e divergências na apresentação das informações

Aqui apresentamos algumas questões pontuais que tratam tanto das nomenclaturas, quanto de classes relacionadas a aspectos da Lei Municipal nº 12.236/2015. Seja para facilitar o entendimento e para proporcionar economia de tempo e recursos, com os devidos cuidados e buscando uma representação mais amigável do conteúdo da próxima Lei de Uso e Ocupação do Solo, as questões apresentadas neste subcapítulo podem ser superadas.

17) As nomenclaturas "zonas residenciais", "zonas comerciais" e "zonas industriais" passam a impressão de usos únicos previstos aos zoneamentos e não expressam a real diversidade do que neles é contemplada;

18) A exposição dos parâmetros construtivos e das categorias de uso unicamente por meio de texto dificulta a compreensão e comparação entre as distintas zonas;

19) Há uma quantidade muito grande de categorias de uso (44), havendo muitas que concentram usos semelhantes (CL-1, CL-2 e CG-1; INS-L e INS-G; SL-5 e SG-3, etc.), além de outras que contém poucas (CG-2, SL-6, SG-5, SG-9) ou até mesmo nenhuma atividade (SL-5 e CG-4);

20) Existem situações contraditórias quanto ao enquadramento de atividades em categorias de uso, a exemplo do visto para marmorarias, classificadas como SG-10 no Anexo II da Lei Municipal nº 12.236/2015 e o CNAE 239150200 - aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras, que embora seja referente à própria atividade de marmoraria, é classificado pela Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, como IND-B.

1.6.5. Principais aspectos positivos da Lei Municipal Nº 12.236/2015

Se para os aspectos negativos apresentados anteriormente, há questões que podem ser consideradas perdas face às leis de uso e ocupação do solo anteriores, manutenção de equívocos nelas existentes ou mesmo situações novas que poderiam ter sido mais bem trabalhadas, todos os pontos positivos aqui apresentados são avanços em relação às LUOS que vieram anteriormente. Como modelos bem sucedidos, os trabalhos conduzidos para a revisão das leis complementares do plano diretor devem seguir estes elementos ao menos fundamentalmente como modelos para a realização das propostas.

1) Foi extinta a figura dos "zoneamentos comerciais de eixos sobrepostos", que subsidiaram centenas de alterações pontuais de zoneamento no período de vigência das leis municipais 3.706/1984 e 7.485/1998. Se por um lado, isso fez com que haja uma manutenção da fidelidade das ações de planejamento tomadas mais pelo critério técnico e validadas pela população por meio do processo participativo que envolve a construção original da LUOS, por outro lado, faz com que possa ser necessário mecanismos de revisão das situações das distintas zonas e áreas em tempos menores do que os dez anos previstos para a vigência do plano diretor;

2) O enquadramento de CNAEs em categorias de uso permitiu uma verificação mais aprofundada da compatibilidade deles com a realidade existente e a pretendida na área abarcada pelas diferentes zonas, superando as permissões genéricas da Lei Municipal nº 7.485/1998, como visto para as zonas residenciais, comerciais e industriais, bem como definições inexistentes, como as das antigas ZE-2.1 e 2.2, eliminando margens para subjetividade por parte do corpo técnico e facilitando a apreensão dos critérios balizadores pela população;

3) Além do caso elencado acima, também foi reduzida a quantidade de situações em que o agente público pode agir com subjetividade na análise da compatibilidade de um empreendimento, como ocorrido para a ZC-6 da lei anterior ou nas zonas especiais sem parâmetros bem definidos;

4) Para algumas zonas, houve um movimento contrário, de aumento das permissões de uso, a exemplo da ZR-1 e ZR-2 e, - ainda que de maneira bastante tímida e com requerimento de vinculação à determinadas hierarquias viárias - como ocorrido para ZC-1 e ZC-2, com a inclusão das atividades IND-D, possibilitando usos mais mistos nestas zonas. Isso não elimina a necessidade de que sejam revisados os usos previstos para as áreas abarcadas por elas na próxima LUOS.

5) Nas zonas industriais foi estabelecida uma hierarquização mais lógica das atividades econômicas permitidas, conforme avança a numeração da zona (ZI-1, ZI-2, ZI-3 e ZI-4), mantém-se as permissões das anteriores e agrega-se novas.

1.7. Referências - Caderno Técnico 7

CORREA. Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

GOOGLE STREET VIEW. **GOOGLE STREET VIEW**. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/preview>. Acesso em: 01. mar. 2020.

LONDRINA. **Decreto nº 445/2014, de 08 de abril de 2014**. Regulamenta os incisos IV e VI do artigo 19 da Lei Municipal nº 7.485, de 20 de julho de 1998. Londrina: Jornal Oficial, 2014. Disponível em: <http://www2.londrina.pr.gov.br/jornaloficial/images/stories/jornalOficial/jornal_2408_assinado.pdf>. Acesso em: 01 mar. 2020.

_____. **Prefeito apresenta Cidade Industrial de Londrina**. Disponível em: <https://blog.londrina.pr.gov.br/?p=75572>. Acesso em: 20 mai. 2020.

_____. **Lei nº 3.706/1984, de 16 de julho de 1984**. Dispõe sobre o Zoneamento da Cidade de Londrina e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 1984. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1984/L03706.htm>. Acesso em: 01. mar. 2020.

_____. **Lei nº 7.485/1998, de 20 de julho de 2020**. Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana de Londrina, e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 1998. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1998/L07485.htm>. Acesso em: 01 mar. 2020.

_____. **Lei nº 11.468/2011, de 29 de dezembro de 2011**. Institui o Código de Posturas do Município de Londrina. Londrina: Câmara Municipal, 2011. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2011/web/LE114682011consol.html>. Acesso em 01. mar. 2020.

_____. **Lei nº 11.661/2012, de 12 de julho de 2012**. Define os Perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina. Londrina: Câmara Municipal, 2012. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2012/web/LE116612012consol.html>. Acesso em: 01. mar. 2020.

_____. **Lei nº 12.236/2015, de 29 de janeiro de 2015**. Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2015. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html>. Acesso em: 01 mar.2020.

_____. **Lei nº 12.237/2015, de 29 de janeiro de 2015**. Dispõe sobre o Sistema Viário Básico do Município de Londrina e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2015. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122372015consol.html>. Acesso em: 01. mar. 2020.

_____. **Lei nº 12.308/2015, de 23 de julho de 2015**. Introduz alterações na Lei nº 12.236/2015, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina. 2015. Londrina: Câmara Municipal, 2015. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE123082015consol.html>. Acesso em 01. mar. 2020.

_____. Lei **12.861, de 29 de abril de 2019**. Institui, no âmbito do Município de Londrina, a Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) e introduz alterações na Lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2019. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2019/web/LE128612019consol.html#art3>. Acesso em: 01. mar. 2020.

_____. **Lei nº 12.864, de 10 de maio de 2019**. Introduz alterações na Lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2019. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2019/web/LE128642019consol.html#art3>. Acesso em: 01. mar. 2020.

_____. **Portaria Conjunta nº 01/2015 - SMF/SMOP/IPPUL, de 08 de abril de 2015**. Realiza a correspondência entre as atividades previstas na Lei Municipal nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015, e as atividades descritas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE. Londrina: Jornal Oficial, 2015. Disponível em: <http://www2.londrina.pr.gov.br/jornaloficial/images/stories/jornalOficial/jornal_2688_errata_assinado.pdf>. Acesso em: 01. mar. 2020.

_____. **Decreto nº 445/2014, de 08 de abril de 2014**. Regulamenta os incisos IV e VI do artigo 19 da Lei Municipal nº 7.485, de 20 de julho de 1998. Londrina: Jornal Oficial, 2014. Disponível em: <http://www2.londrina.pr.gov.br/jornaloficial/images/stories/jornalOficial/jornal_2408_assinado.pdf>. Acesso em: 01 mar. 2020.

_____. **Decreto nº 355/2017, de 20 de março de 2017**. Institui o processo de emissão unificada de certidões de óbice denominado Certidão Prévia Unificada - CPU. Londrina: CODEL, 2017. Disponível em: <https://codel.londrina.pr.gov.br/images/conteudo/Decreto_355.pdf>. Acesso em: 01. mar. 2020.

_____. **Decreto nº 347/2020, de 01 de abril de 2020.** Dispõe sobre a expedição do Alvará de Licença e Funcionamento no Município de Londrina e dá outras providências. Londrina: Jornal Oficial, 2020. Disponível em: <https://www.londrina.pr.gov.br/images/stories/jornalOficial/Jornal-4034-Assinado-Pdf.pdf>. Acesso em: 01. mar. 2020.

PARANÁ. **Lei nº 8.935/1989, de 08 de março de 1989**. Dispõe sobre requisitos mínimos para as águas provenientes de bacias mananciais destinadas a abastecimento público e adota outras providências. Paraná: Assembleia Legislativa, 1989. Disponível em: <http://portal.assembleia.pr.leg.br/modules/mod_legislativo_arquivo/mod_legislativo_arquivo.php?leiCod=32711&tipo=L&tplei=0>. Acesso em: 01. mar. 2020.

SIGLON. **Sistema de Informação Geográfica de Londrina**. Disponível em: <https://geo.londrina.pr.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5360a454d15146a3bcf4ebdbe8e49e03>. Acesso em: 01. mar. 2020.

SEI. **SISTEMA ELETRÔNICO DE INFORMAÇÕES**. Disponível em: < https://www.londrina.pr.gov.br/menu-servicos-online-sei>. Acesso em: 01. mar. 2020.

Caderno Técnico 8 – Uso do Solo

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Caderno Técnico da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Caderno 8 – Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos

Emissão: 07/10/2022
Revisão: 24/11/2022

REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
LONDRINA 2018/2028

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
Vinícius Biazotto Gomes

Novembro de 2022

2. CADERNO TÉCNICO 8 – USO DO SOLO

2.1. Usos Não Residenciais

O art. 6º da Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal 13.339/2019) define a função social da cidade como:

> A função social da cidade compreende o pleno exercício do direito à cidade por todos os cidadãos, entendido como direito ao trabalho e renda, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao transporte público, ao lazer, à informação, à acessibilidade e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

A revisão das atividades econômicas permitidas nas diferentes zonas do espaço urbano tem desdobramentos em todo o conjunto de direito à cidade para o cidadão e influencia mais diretamente em quatro de seus temas:

1. Trabalho e renda, pois as permissões de uso não-residenciais têm implicações diretas na formalização de atividades econômicas, nos custos do empreender e trabalhar, bem como nas possibilidades locacionais dos estabelecimentos;
2. Saúde, educação, cultura e lazer, pois as permissões de uso não-residenciais têm implicações diretas na localização e, consequentemente, na facilidade de acesso aos serviços de saúde, educação, cultura e lazer por parte da população;
3. Moradia, pois os usos não-residenciais também têm a função de suporte às necessidades de consumo pessoais e familiares em âmbito domiciliar e porque existe a necessidade de que as permissões de usos sejam equilibradas, permitindo a convivência harmônica de domicílios e estabelecimentos em suas respectivas funções;
4. Meio ambiente ecologicamente equilibrado, pois os diferentes usos não residenciais podem possuir riscos ou impactos ambientais potenciais ou intrínsecos sobre os quais pode haver necessidade de restrição de suas possibilidades de localização;
5. Transporte público, pois a dispersão ou concentração espacial das atividades econômicas influencia na necessidade de transporte, no tempo dispendido, nos seus custos, no tipo de modal de transporte utilizado para o deslocamento, dentre outras questões.

A seguir, o leitor poderá acompanhar detalhadamente os elementos de classificação de cada atividade econômica a fim de conferir os motivos pelos quais elas foram tidas como adequadas ou não nas diferentes zonas da cidade.

2.1.1. Os usos não residenciais das zonas urbanas

Todas as atividades econômicas foram inicialmente analisadas com base nas categorias de uso atuais[57] e da estrutura do CNAE/CONCLA, que foram os pontos de partida para a presente proposta de usos não residenciais. Além disso, para todas elas levantamos o número de menções nos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF) realizados entre 2017 e meados de 2021 e os alvarás ativos para este último ano, que permitiram identificar a disposição das diferentes atividades econômicas na cidade de Londrina. Estes quantitativos também foram a base para a construção de modelagens (processo detalhado em conteúdo a ser disponibilizado) por meio das quais aferimos o desempenho das permissões de usos nas diferentes etapas do trabalho de revisão da LUOS, comparando assim a quantidade, a proporção e a localização de óbices e não óbices para as diferentes operações. Na figura a seguir apresentamos a nova estrutura de divisão dos usos não residenciais das zonas urbanas.

[57] A Lei Municipal nº 7.485/1998 não guiou a análise de usos não residenciais pois as atividades comerciais e de serviços eram nela tratadas de maneira genérica, sem especificação por código CNAE, além disso, a sua diferenciação industrial por risco ambiental foi suprida pelas informações incorporadas do Ofício SEMA 069/2017.

Figura 99 - Estrutura de divisão dos usos não residenciais na revisão da LUOS – Zona Urbana.

NÍVEL	DIVISÃO		AGREGADOR	EXEMPLO
1	CATEGORIA DE USO		Usos não-residenciais	Não-Residencial
2	SUBCATEGORIA DE USO		Setor econômico	Comércio e Serviços (CS)
3A	CLASSE	AMBIENTAL (RLA)	Restrições ambientais	Comércio e Serviços b (CS-b)
3B		DE USO (U)	Zonas permitidas	Básica
4	SUBCLASSE DE USO (PE)		Processos econômicos	Comércio varejista vicinal e local básico a pessoas e famílias (2.1)
5	SEÇÃO (PE) (Apenas para a subcat. de uso CS)			Comércio varejista com foco alimentos, bebidas e afins (2.1.1)
6	ATIVIDADE ECONÔMICA (Código CNAE)		CNAE	Padaria e confeitaria com predominância de revenda (G472110200)

Fonte: IPPUL (2022).

A Figura 1 mostra que os usos foram divididos em seis níveis para as zonas urbanas do Município. O primeiro deles separa os usos residenciais dos não-residenciais que, por sua vez, estão segregados - no segundo nível de análise – nos setores econômicos da Agropecuária e Extrativa Mineral, do Comércio e Serviços (CS) e da Indústria da Transformação (IND)[58]. No terceiro nível analítico constam os agrupamentos das atividades nas classes ambiental (RLA, 3A) e de uso (U, 3B), sendo que nesta última estão unificadas distintas subclasses de uso que objetivamos permitir nas mesmas zonas, ainda que possa haver entre elas diferenças quanto aos processos econômicos (nível 4). Por último, nos níveis 4 e 5 estão os conjuntos de mais baixa ordem, onde as atividades estão agrupadas por semelhanças dos processos econômicos com base no verificado no detalhamento de cada CNAE (sexto nível) estudado individualmente.

A definição das classes (nível 3) que compõem as diferentes subcategorias de uso foi precedida da caracterização de cada um dos 1.508 CNAEs[59] quanto a três elementos base: 1) processo econômico e, conforme este; 2) os riscos e impactos ambientais e; 3) os demais impactos e incomodidades possíveis ou intrínsecos à atividade. Por processo econômico entendemos as características fundamentais das práticas operacionais que resultam na produção e comercialização de um bem ou na prestação de serviços, sendo também considerada a função dos diferentes produtos para os consumidores seguindo a diferenciação básica entre empresas (investem com fins produtivos) e pessoas e famílias (gastam com fins consuntivos) como agentes econômicos. Quanto aos riscos e impactos ambientais foram considerados essencialmente as questões de poluição hídrica e atmosférica, enquanto a análise de possíveis impactos e incomodidades focou o tráfego e o ruído (diurno e noturno).

O enquadramento de cada atividade quanto ao processo econômico é mais uma caracterização das predominâncias e do que delas é tipicamente esperado do que um apontamento terminante de como cada atividade contribui para os desdobramentos dos os estabelecimentos que as operem. A própria diferença de nível de capital empregado, que possui reflexos imediatos no porte do empreendimento, na tecnologia aplicada, nas medidas de controle e em inúmeros outros fatores, bem como as questões relacionadas a posturas, de inexequível generalização, invalidariam uma caracterização válida para todo e qualquer estabelecimento que conduza determinada atividade. Na Figura 2 constam os conjuntos analíticos, os elementos considerados para a proposta de cada classe e as possibilidades de enquadramento. Seu detalhamento por CNAE pode ser consultado na Tabela Mestre.

Visando transparecer melhor as nossas decisões de classificação de usos e de distinção das permissões por zona, nosso leitor poderá acompanhar por meio da Tabela Mestre como todas as atividades econômicas (por código CNAE) foram classificadas segundo seu processo econômico, os riscos ambientais e os demais impactos e incomodidades possíveis ou intrínsecos a elas. Caso queira observar uma atividade em específico, frisamos que no mesmo arquivo .XLSX está disponível uma planilha com um sistema prévio de consulta da ferramenta Empreende Londrina[60], na qual as informações da Tabela Mestre, inclusive as permissões de uso e eventuais condicionantes por zona são retornados conforme CNAE buscado.

[58] A indústria da construção civil foi considerada juntamente com os serviços. Esta, por agregar usos basicamente contrapostos ao conteúdo urbano, não requisitou análises específicas para diferenciação de permissão de usos no recorte espacial da cidade.
[59] Foram consideradas todas as 1.501 atividades com seleção permitida na Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda, contemplando tanto os CNAEs originais do CONCLA/IBGE, quando as desagregações feitas à nível municipal. Solicitamos a desagregação de sete dos CNAEs originais para melhor distribuição do conteúdo de suas notas explicativas nas diferentes classes de uso definidas para o espaço urbano londrinense.
[60] Planejamos completar a ferramenta de consulta do Empreende Londrina com o lançamento da busca por meio de uma ferramenta geoespacial construída em conjunto com o SIGLON. Seu lançamento deve ocorrer antes da audiência pública da LUOS, a ser realizada em 22/10/2022.

2.1.2. A classe de uso de Processo Econômico

Para a indústria da transformação identificamos a: 1) finalidade dos bens produzidos; 2) vida útil do bem produzido (na função de bens de consumo) e; 3) a modalidade operacional típica. O primeiro elemento, dividido em a) Bem de base; b) Bem de produção; c) Bem de consumo e; d) Bem de consumo e de produção, permite identificar qual a relação da indústria com o consumidor, se seus produtos são mais ou especificamente destinados a empresas, ou então dedicados e a que medida ao consumidor final.

Via de regra, as indústrias de base (BA), exemplificadas pelas siderúrgicas e petroquímicas, são empreendimentos de grande porte e capital intensivos, contam com maior risco e impacto ambiental e não se relacionam diretamente com pessoas e famílias na função consumidora, o que forma, para elas, um conjunto de características que justifica maiores restrições locacionais. As indústrias de bens de consumo (BC) são o outro extremo do segmento da transformação, com a maioria delas sem risco, impacto ambiental ou geração de ruído notáveis, não raro operadas como microindústrias artesanais[61] e/ou associadas à prestação de serviços ou comércio varejista, - como ocorre com as padarias ou sorveterias – expressando um conjunto de características que denota maior possibilidade de compatibilização com usos residenciais. Por último, embora as indústrias de bens de produção (BP) possam ser de porte micro e pequeno, a exemplo de serralherias e marcenarias, elas possuem relação menos íntima com o consumo de pessoas e famílias e algumas delas tem maiores potenciais de emissão de ruído diurno, geração de tráfego pesado ou impacto ambiental, o que, em conjunto, constitui um rol de características que as coloca em posição intermediária quanto a restrição de localização.

Quanto à vida útil dos bens produzidos, os semi duráveis (SD) (ex: produtos de confecção e gráficos) e, especialmente, os não duráveis (ND) (ex: alimentos, medicamentos e produtos de limpeza) são comprados mais recorrentemente por pessoas e famílias pois ao longo de um curto espaço de tempo o seu consumo faz com que o bem se extinga, já os bens de consumo duráveis (D) (ex: veículos automotores e materiais de construção) se desgastam em menor velocidade ao longo do uso e, por isso, normalmente sua compra se dá com menor recorrência. Considerando os pressupostos de frequência de acesso ao estabelecimento de venda e a necessidade de proximidade para acesso ao produto ou serviço, empregados na definição de usos comerciais varejistas (ver a seguir), há justificativa para atribuir mais amplas permissões de usos para os produtores de bens não duráveis e semiduráveis do que para a indústria de bens duráveis.

A modalidade típica de operação para as indústrias é dividida em Não Artesanal (NART), para aquelas que normalmente demandam grandes extensões de áreas, seja por conta dos procedimentos do processo econômico, seja pelos bens dele resultantes serem de maiores dimensões (ex: fabricantes de tratores agrícolas e fabricação de cimento) e, em Possível Microindústria Artesanal (PMIA) para as que costumam estar contidas em pequenas dimensões de área, (ex: confecções e indústrias alimentícias).

Concordamos com Sandroni (1999, p.33) para quem o artesanato tem como características o uso de instrumentos rudimentares, divisão do trabalho em nível elementar e com o trabalhador ou pequenos grupos de pessoas sendo proprietárias dos meios de produção, características que também são típicas de operações de porte micro e pequeno. Ainda assim, não é razoável fundamentar uma categoria industrial mais permissiva – tal como hoje é feito por meio do Decreto Municipal nº 35/2020 - a partir de um conceito fundamentado no nível tecnológico dos instrumentos de trabalho e na divisão do trabalho no âmbito da empresa, portanto, optamos por operacionalizar o aspecto artesanal como um guia de identificação das atividades industriais tipicamente operadas como Indústria de Pequeno Porte (IPP), propondo, para elas, um reenquadramento que possibilita a ampliação de suas permissões locacionais.

As IPPs são o nível industrial mais elementar conforme as características do processo econômico, abrangendo apenas as operações do setor secundário com menores potenciais de nocividades, impactos e incomodidades, compreendendo essencialmente as indústrias alimentícia, farmacêutica, as operações de facção e confecção. É também por este motivo que não está aberta a possibilidade de reenquadramento como Indústria de Pequeno Porte para atividades que embora sejam costumeiramente operadas com pequeno porte, também são tipicamente relacionadas à maiores emissões de ruído, como serralherias e marcenarias.

Só existe necessidade de ampliação de permissão locacional para a atividade conduzida como IPP se a sua respectiva classe de uso não estiver compreendida no rol permitido na zona, por isso, para

[61] A análise dos três elementos básicos da indústria da transformação permite a incorporação de normas vigentes que regem o uso do solo além da Lei Municipal nº 12.236/2015, como o Decreto Municipal 35/2020 que regulamenta a produção artesanal e micro industrial em Londrina, trazendo esta questão de suma importância para a LUOS.

uma atividade classificada como Ind-a ser licenciada em uma ZR-3, - na qual a classe de uso não está originalmente contida entre as permissões - precisará ser cumprido o requisito de área máxima utilizada, mas caso sua implantação seja pretendida em ZC-1, - zona em que a classe de uso é permitida - não haverá necessidade para tal. Outra questão é que cada zona possui um objetivo específico quanto ao uso do solo com o intuito de compatibilizar as concentrações e os tipos de usos residenciais e não residenciais, portanto, o requisito de área máxima utilizada para uma atividade IPP é menor naquelas com mais concentrações residenciais e menores (ou mesmo inexistentes, como no exemplo da ZC-1 deste parágrafo) naquelas mais voltadas a atividades econômicas.

Figura 100 - Área máxima utilizada (m²) das atividades industriais com permissão de reenquadramento para IPP – Por zona.

ZONA	ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M²)
ZR-1	500
ZR-2	500
ZR-3	500
ZRC	1.000
ZUM-1	1.000
ZUM-2	1.000
ZEIC	1.000
ZC-1	1.500
ZC-2	1.500
ZC-3	1.500
ZI-1	3.000
ZI-2	N/A
ZIJ	N/A

Fonte: IPPUL (2022).

Os estabelecimentos industriais possuem função acessória na aquisição de bens e serviços por pessoas e famílias, o que ocorre somente quando também estão vinculados ao segmento terciário voltado a este público. A prática comercial atacadista, por sua vez, tem a função seguinte, de intermediar as relações entre produtores e consumidores, sendo que o seu tipo de comprador (geralmente intermediários da distribuição ou consumidores institucionais), a destinação dada às mercadorias, bem como a quantidade de comercializada por processo de venda, são, à priori, seus elementos de distinção mais comuns para o varejo. Como identificado no Caderno Temático de Atividades Atacadistas, é comum que tanto as práticas atacadistas quanto varejistas sejam executadas no mesmo estabelecimento, não há impedimentos legais para que um consumidor final adquira bens de consumo em um comércio atacadista e mais da metade das consultas prévias para atividades deste conjunto prospectou terrenos de pequeno porte (com menos de 575m²), o que mostra a necessidade de uma compreensão da prática comercial menos focada na modalidade de venda como elemento principal. Por conta disso, selecionamos os seguintes tópicos como definidores do processo econômico das diferentes atividades atacadistas: 1) Tipo de produto vendido; 2) Finalidade dos bens comercializados e; 3) Modalidade operacional típica.

Reconhecendo tanto os aspectos de maior quantidade e foco no público empresarial apontados no parágrafo anterior, mas também a comum vinculação com práticas varejistas e o consumidor final, a diferenciação por tipo de produto vendido permitiu uma definição de quais mercadorias requerem maior distanciamento de porções concentradoras de habitações quando vendidas na modalidade atacadista. Neste sentido, diferenciamos os CNAEs atacadistas como Produtos Perigosos e Resíduos (PR), a exemplo daqueles que revendem combustíveis, defensivos agrícolas e resíduos e que, quando comercializados em grande quantidade, - uma possibilidade, embora não uma certeza do atacadista - oferecem proporcionalmente mais riscos ao entorno; os Produtos Primários Sem Processamento (PSP), como mármores e granitos, soja, madeira e produtos derivados, que pelas características de peso e dimensões próprias ao bem e/ou pela quantidade tipicamente associada ao atacado, gerarão tráfego de veículos pesados nas vias do entorno e, por outro lado, os Demais Produtos (DP), aqueles para os quais inexistem riscos substanciais de sua comercialização em maiores quantidade e que pela indefinição à

priori das dimensões do bem revendido, requerem ponderações adicionais para caracterizar a necessidade de maiores restrições de localização por possível geração de tráfego pesado[62].

A finalidade dos bens revendidos é um complemento ao quesito anterior e sua análise se justifica pela comum vinculação do comércio atacadista com o varejista em um único estabelecimento. Separamos o comércio atacadista de Bens de Produção (BP), como caminhões, máquinas e resíduos, produtos demandados exclusivamente por empresas e, por isso, não possuindo necessidade de serem ofertados em zonas onde majoram usos residenciais e, em contrapartida, aqueles que revendem Bens de Produção/Bens de Consumo (BP/BC), a exemplo de embalagens e equipamentos de informática, itens de caráter ambíguo, aplicáveis tanto na produção de outros bens, quanto ao consumo final e, especialmente, os Bens de Consumo (BC), que após a distribuição comercial serão utilizados por pessoas e famílias nas suas demandas consuntivas[63], como pães, bolos e biscoitos ou mesmo produtos de higiene e limpeza domiciliar. Pelos bens de tipo BP/BC e os BC serem demandados por pessoas e famílias, justifica-se maiores permissões de usos para as atividades que os revendam, incluso as atacadistas.

O terceiro caracterizador do processo econômico do comércio atacadista é a frequência de compra, especificada apenas para aqueles itens parcial ou totalmente dedicados ao consumo de pessoas e famílias. Sua diferenciação foi feita entre bens de Compra Esporádica (CE), como automóveis, tecidos, materiais de construção, os de Compra Ocasional (CO), como artigos do vestuário, calçados, equipamentos de informática, ou então de Compra Corriqueira (CC), como os itens e alimentação, higiene e de farmácia. Os bens CC têm menor durabilidade e são de necessidade mais básica, portanto, tem mais fácil definição quanto a frequência de compra, mas a diferenciação para produtos CE e CO é menos clara, visto que questões sociais, econômicas e culturais de âmbito individual e familiar influenciam na capacidade de consumo e nos bens demandados para tal prática. Por isso, apesar de a frequência de compra servir como caracterizador da atividade, o fato de todas as atividades investigadas neste caracterizador serem bens com finalidade ao consumo de pessoas e famílias, entendemos que existem justificativas para que as permissões de uso para a modalidade atacadista delas seja paritária aos do varejo da mesma mercadoria, exceto para os produtos perigosos e primários sem processamento.

O comércio varejista é o elo final de distribuição da produção agropecuária e industrial e, juntamente dos serviços, constitui o conjunto de atividades econômicas que estabelece a mais íntima relação com pessoas e famílias na dimensão consuntiva, sendo bastante expressivas também no que toca o trabalho. Os usos comerciais e de serviços da atual LUOS são tratados em categorias separadas (Ex: CG-1, SG-1), mas pela associação comum de atividades de ambos os tipos em um único estabelecimento e com o objetivo de simplificar a compreensão das categorias de uso, optamos pela sua unificação na proposta aqui apresentada. Além disso, justamente por abrigar o conjunto de atividades mais relacionado ao consumidor final, foi importante diferenciá-las em níveis de frequência de acesso e necessidade de proximidade, permitindo a identificação de sua conveniência junto às diferentes zonas conforme a proposta de cada uma delas e a participação dos usos de moradias[64].

O primeiro elemento analítico, o "principal público atendido", foi base de identificação de quais usos terciários requisitariam o aprofundamento nestes dois aspectos da conveniência, pois entendemos que aquelas atividades voltadas à empresas (E), via de regra, não possuem a concentração de consumidores nas imediações como justificativa para uma maior proximidade de usos residenciais, estando neste conjunto, por exemplo, atividades como as de representantes comerciais, obras de irrigação, edição de revistas, dentre outros, voltadas essencialmente ao atendimento de pessoas jurídicas. Por outro lado, é importante destacar estes exemplos pois mesmo não havendo justificativa para a permissão de uma atividade em um maior rol de zonas com base na proximidade dos consumidores, o mero fato dela ser voltada a empresas não constitui algo que necessariamente implique na necessidade de seu maior distanciamento dos usos residenciais, medida esta que precisa ser justificada mediante a

[62] Todas as atividades atacadistas foram apontadas com potencialidade de impacto no tráfego na Tabela Mestre, mas a efetivação e a intensidade deste desdobramento é fato intrínseco ao tamanho das operações de revenda destes produtos. Destacamos também que o Diagnóstico Temático das Atividades Atacadistas identificou que é mais comum que seus estabelecimentos sejam de porte pequeno, especialmente quando eles buscam se instalar em zonas mais dedicadas à moradia, corroborando com a menor necessidade de intervenção prévia sobre estas atividades meramente pela comercialização ser na modalidade atacadista.

[63] Como demonstrado por Gomes (2017), os atacados de serviço a exemplo do Atacadão S.A e da Sendas Distribuidora (Assaí Atacadista) são uma tipologia integrada à atividade supermercadista pela sua receptividade cada vez maior ao consumidor final que, em muitos casos, representa mais da metade de venda de suas lojas.

[64] Nosso leitor poderá acompanhar na Tabela Mestre e na Figura 101 a segmentação detalhada das atividades comerciais ou de serviços nas classes de processo econômico. Por representar 61,45% (834 dos 1.357) dos usos urbanos e por serem muito mais díspares do que os usos IND, as atividades terciárias também requisitaram um nível de divisão específico (Seção) e mais aprofundado para sua melhor identificação e posterior agrupamento em classes de uso.

consideração complementar dos impactos e incomodidades possíveis ou intrínsecos da operação. Já as atividades voltadas a pessoas e famílias, seja de forma mais exclusiva (PF), como o transporte escolar, o comércio varejista de calçados e o ensino de esportes, e também aquelas de caráter misto, dedicadas a empresas, pessoas e famílias (EPF), como o comércio de artigos de papelaria, a instalação e manutenção elétrica e as imobiliárias, possuem uma justificativa adicional para serem permitidas em um maior conjunto de zonas, o que se constitui como uma ponderação adicional ao peso atribuído a seu eventuais impactos e incomodidades.

Quanto à frequência de acesso aos estabelecimentos voltados a pessoas e famílias, foi feita a separação entre atividades acessadas corriqueiramente (C), para as quais esperamos pelo menos um acesso dos membros das famílias a cada mês, como as padarias, as farmácias, as escolas e academias de ginástica; as de caráter ocasional (O), que são requisitadas com uma frequência menor, talvez uma ou algumas vezes a cada semestre, como as clínicas médicas, os bancos, os cinemas, ou mesmo o comércio varejista de GLP e, por último, aquelas de acesso excepcional (E), que acreditamos ter intervalos de acesso ainda maior (Ex: cartórios, comércio varejista de discos, planos de auxílio funeral) ou sejam aquelas para as quais há maiores chances de seus estabelecimentos nunca serem procurados por muitas pessoas e famílias (Ex: obras de terraplenagem, adestramento de cães de guarda, atividades de saunas e banhos, dentre outras). Ressaltamos que as estimativas de acesso tratam-se de generalidades baseadas em um ideal de consumidor e esperamos que sejam válidas para o conjunto mais expressivo de pessoas e famílias, não necessariamente para todas. Desta forma, famílias que não tenham indivíduos em idade escolar não acessarão serviços de educação básica de forma corriqueira, mas aquelas que contam com algum de seus membros em tratamento de saúde requisitarão acesso a seus serviços em frequência maior do que o estimado na Tabela Mestre.

A "necessidade de proximidade para acesso ao produto ou serviço" é parte integrante, senão indissociável da frequência de acesso. Nela estão divididas as atividades terciárias cuja conveniência de acesso deve ser reforçada pelo caráter básico (B) do serviço, como padarias, clínicas médicas, bancas de jornais, e outras cuja necessidade de proximidade do estabelecimento é acessória (A), ou seja, não tem estímulo adicional para que necessariamente estejam localizados em porções concentradoras de residências, mesmo sendo voltadas a pessoas e famílias, a exemplo do comércio varejista de móveis, as estações de rádio, os serviços de filmagem de festas e eventos, dentre outros. Tanto a consideração de uma atividade ser básica quanto acessória foram ponderadas com outros quesitos, em especial quanto aos possíveis ou intrínsecos impactos e incomodidades, mas, em linhas gerais, aquelas do primeiro tipo, por possuírem mais uma justificativa para sua proximidade junto a porções concentradoras de residências, geralmente constam em nossa proposta como permitidas em mais zonas.

Explicados os caracterizadores que fundamentaram a divisão das atividades industriais, comerciais atacadistas, varejistas e de serviços em classes quanto a Processo Econômico (PE), apresentamos a seguir aqueles que definiram a segunda classe de usos não-residenciais, de Restrição Locacional Ambiental (RLA).

2.1.3. A classe de uso de Restrição Locacional Ambiental

A definição das classes de Restrição Locacional Ambiental (RLA) foi baseada em três documentos, a Lei Municipal nº 12.861/2019 e a Lei Estadual nº 8.935/1989[65], que definem em âmbito municipal (na Zona Especial do Ribeirão Jacutinga, hoje vigente) e estadual, respectivamente, as atividades permitidas em imóveis localizados em bacias de manancial de abastecimento, sendo as nossas principais bases sobre questões de ordem hídrica (RH). Já o Ofício Sema 069/2017 complementou a identificação de indústrias com potencial de poluição hídrica, servindo também para a identificação daquelas com impacto ou risco de ordem atmosférica (RAT), ou seja, empreendimentos com emissão de material particulado que possa trazer risco à saúde e à vida, bem como odores à vizinhança. Além destes três guias, foi feita uma revisão minuciosa em todas as atividades econômicas, sendo esta a razão pela qual certas atividades como fabricação de papel, coleta de resíduos perigosos e produção e processamento de gás natural, foram apontadas por nós como empreendimentos restritos mesmo não constando nestas três listas base.

[65] Tendo em vista a época de sua produção, foi necessária uma compatibilização da Lei Estadual nº 8.935/1989 com a estrutura de tabulação, análise e operacionalização por códigos CNAEs que foi utilizada para as demais etapas do trabalho. Por isso a nossa Tabela Mestre conta com a referência de inciso e alínea em que podem ser consultados a razão de enquadramento das atividades restritas por tal legislação.

Completam a lista de classes RLA as atividades RHAT, que possuem os dois tipos de restrição, e as atividades de tipo Básico, que não demandam controle de uso e ocupação específico por este critério.

A essência de ser anotada como atividade com potencial de impacto ou risco ambiental é a implicação de restrições locacionais para a sua instalação. Em termos de números, 120 das 129 (93,03%) atividades RA, RH ou RHAT são permitidas apenas a partir de zonas industriais, para as quais não estão projetados usos residenciais em novos parcelamentos do solo. Das nove atividades restantes, cinco são referentes a hospitais, permitidos já a partir de nova ZR-2[66], e as quatro demais, permitidas a partir de zonas comerciais, havendo duas (Q872040100 e Q872049900) de assistência psicossocial, além da descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos (E390050000), tipicamente prestada no local do contratante, e os serviços de tratamento e revestimento em metais (C253900200), atividade geralmente de pequeno porte e tradicionalmente presente em ZCs (concentravam 20 dos 41 estabelecimentos ativos em 2021).

A restrição de todas as nove atividades citadas no parágrafo anterior é de cunho hídrico, sendo que os eventuais impactos e riscos dessa ordem também estão controlados pelo fato de nenhuma atividade do tipo ser permitida em imóveis de inseridos em bacias mananciais de abastecimento, independente da zona. Já quanto às restrições atmosféricas, nenhuma das 76 atividades definida como RAT ou RHAT possui permissão para operação fora de zonas industriais, exceto nove indústrias alimentícias quando operadas dentro dos limites de área máxima utilizada das Indústria de Pequeno Porte das respectivas zonas. Esse controle de área utilizada foi planejado considerando que os ventos predominantes de Londrina se dão no sentido leste-oeste (PEREIRA, et. al, 2009) e mesmo a Zona Industrial 1, cujas principais porções estão localizadas no entorno das rodovias PR-445 e BR-369, que atravessam a cidade no sentido leste-oeste, tem restrições para este tipo de atividade. É por isso que a categoria Ind-c, - de processo econômico permitida partir desta zona – também requer o obedecimento de metragem de IPPs para anuência simplificada de uso caso as suas atividades pretendidas tenham anotação de restrição atmosférica. Feito o detalhamento quanto a processo econômico e restrição locacional ambiental, apresentamos a seguir a nossa proposta de operacionalização das classes de processo econômico e restrição locacional ambiental para o licenciamento de empreendimentos.

2.1.4. Impactos e incomodidades (possíveis ou intrínsecas)

Neste tópico levantamos situações em que os processos econômicos típicos de cada atividade têm o potencial ou intrinsecamente produzem externalidades negativas relacionadas a tráfego, ruído (diurno e noturno) e risco - este último item deve ser considerado de forma complementar aos apontamentos sobre RLA. Existem uma série ponderações na definição de se um estabelecimento é de fato gerador desses desdobramentos, sendo que o mero licenciamento ou execução de uma atividade inicialmente definida com “Sim” para estes fatores na Tabela Mestre dificilmente é suficiente para o enquadramento de qualquer estabelecimento que a opere como Polo Gerador de Tráfego, Ruído ou Risco. Tratamos, portanto, mais de potencialidades com base nas características esperadas de atividades operadas de maneira genérica do que uma certeza de que em todos os casos elas causem tais impactos, sendo que dimensões e localização do estabelecimento, a tecnologia dos instrumentos de trabalho e medidas de controle adotadas, dentre outras questões, influenciam na ocorrência e no seu eventual grau. Por outro lado, quando algum dos três elementos listados na Tabela Mestre estão marcados com “não”, significa que há aptidão nula ou inócua de a atividade causar tais desdobramentos ou que só os promoveriam em situações bastante incomuns.

A definição dos impactos e incomodidades potenciais e intrínsecos se amparou nos elementos identificados para o processo econômico das diferentes classes de uso e que permitiram a caracterização

[66] Identificamos preliminarmente duas situações distintas para os estabelecimentos que operam CNAEs hospitalares em Londrina: 1) A de grandes hospitais não operados pelo poder público, como o Hospital Evangélico e a Santa Casa de Londrina, por exemplo, que além das grandes dimensões, são vetores de desenvolvimento das atividades de saúde correlatas no seu entorno e que possuem requisitos locacionais próprios raramente disponíveis em áreas concentradoras de usos residenciais e; o tipo: 2) Operações de tipologia assemelhada à das clínica médica, de pequeno porte e menor complexidade dos serviços oferecidos, mas que pela realização de certos procedimentos precisam licenciar os CNAEs hospitalares. Sua localização é mais dependente dos outros hospitais do primeiro tipo e da concentração de serviços de saúde que eles promovem, pois isso facilita o deslocamento dos consumidores e de seus profissionais entre as unidades do ramo, permitindo também um acesso mais rápido a serviços de maiores complexidades em caso de necessidade. A maioria dos estabelecimentos com atividades hospitalares licenciadas em Londrina no ano de 2021 era desde último tipo.

de cada CNAE, sendo contemplado por outras questões não tabuladas que também foram estudadas para as diferentes atividades. Este levantamento foi de suma importância para que com a sintetização em classes de uso PE e RLA e a atribuição das diferentes permissões de usos da zona, fossem estabelecidos parâmetros generalistas de compatibilização, à priori, dos usos residenciais e os não residenciais nas diferentes porções da cidade. Frisamos que o Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento urbanístico por meio do qual podem previamente ao licenciamento do estabelecimento ser solicitados detalhamentos mais específicos de seu funcionamento e, caso necessário, a implantação de mecanismos de compatibilização, mitigação e compensação com o entorno.

Se as incertezas quanto aos impactos e incomodidades das atividades operadas por diferentes empreendimentos corroboram com nossa visão de que em um nível prévio deve ser estabelecido um controle mais brando sobre a maioria das atividades econômicas, salvo, evidentemente, juízos especificamente comprovados, é importante que em contrapartida também estejam previstos controles à posteriori, para que após o início das atividades os estabelecimentos possam ser fiscalizados e, se constatados incômodos, perigosos ou nocivos à vizinhança, que eles sejam autuados para adequação ou mesmo interditados na impossibilidade ou não execução das medidas solicitadas.

O levantamento de atividades potencialmente geradoras de tráfego contemplou aquelas que possam gerar tráfego intenso de veículos pesados como caminhões e ônibus, melhor exemplificados por grandes estabelecimentos industriais, comerciais atacadistas ou serviços especializados no transporte coletivo e de cargas, ou então aquelas que atraem grande quantidade de veículos leves, como hipermercados, hospitais, universidades, dentre outros. Outra diferenciação importante é que certas operações atraem tráfego de maneira diluída ao longo do dia enquanto outras, como as instituições de ensino regular e as instituições religiosas, costumam ter desdobramentos concentrados em certos horários. Os impactos de trânsito requerem análise conjunta tanto da atividade quanto de uma linha de corte que permita identificar quais estabelecimentos da atividade de fato são polos geradores de tráfego, pois as dimensões das operações, a quantidade comercializada, produzida, manipulada ou do serviço prestado, bem como a organização interna ao imóvel e na infraestrutura viária externa a ele são agravantes ou atenuadores de eventuais impactos do tipo.

Os ruídos diurnos e, especialmente, os ruídos noturnos, são os principais alvos de conflitos dos usos residenciais e não residenciais identificados na análise dos processos de ouvidoria de 2017 a 2021, sendo elemento comum de reclamações de moradores sobre atividades econômicas próximas a seus domicílios. Este tipo de desdobramento pode ser esperado de maneira intrínseca a estabelecimentos que continuamente operem equipamentos como serras ou britadeiras, que executem música ao vivo ou gravada, que tenham guarda de animais, ou ainda que sediem práticas esportivas, sendo muitas vezes de difícil fiscalização e mensuração. Este caráter, aliado ao alto custo de tecnologias de controle para algumas dessas atividades ou mesmo a inviabilidade para outras, suscitam maior necessidade de restrição sobre as atividades caracterizadas por impactos deste tipo pelo instrumento de zoneamento, mas há que se ponderar que muitas delas são relevantes na difusão da cultura e do esporte e outras apenas raramente emitem ruídos significativos em seus processos.

As atividades listadas como potenciais polos de risco também são, em grande medida, apontadas com restrição locacional ambiental. Por isso quase a totalidade delas está enquadrada em classes de uso não permitidas no espaço urbano, como as de extração e beneficiamento mineral ou então liberadas a partir de zonas concentradoras ou exclusivamente voltadas a atividades comerciais e de serviços (CS-e, CS-f, além de Ind-b e Ind-c), em zonas comerciais, como o comércio atacadista de certos produtos e, especialmente, zonas industriais, como a indústria petroquímica. As poucas atividades incluídas em classes de uso mais permissivas são aquelas que embora possam armazenar determinados produtos para a venda ou prestação de serviços, não as produzem, e que também são passíveis de controle de risco a partir de outras normativas.

2.1.5. O Licenciamento de atividades econômicas

Nossa proposta para o licenciamento de novas atividades econômicas leva em consideração dois elementos base, sendo: 1) Classes de uso quanto a Processo Econômico (PE) e; 2) Classes de uso quanto a Restrição Locacional Ambiental. A aprovação de qualquer novo uso não-residencial requer que o imóvel que abrigará as operações do estabelecimento esteja em localização compatível com ambos, sendo que no que abrange a categoria de processo econômico a diferenciação das permissões se dá por zoneamento, enquanto as restrições sobre a questão ambiental foram estabelecidas também por

zoneamento para as atividades com restrição atmosférica e pela inserção ou não do imóvel em bacias de manancial de abastecimento para aqueles usos com restrição de ordem hídrica. Um terceiro elemento complementar é a modalidade de Indústria de Pequeno Porte, que excepcionaliza certos usos industriais de pequeno porte, ampliando a possibilidade de instalação desses empreendimentos para um maior rol de zonas.

Também formalizamos à nível de legislação de uso e ocupação do solo a diferenciação de permissões locacionais quanto à modalidade operacional do estabelecimento, diferenciando em: 1) Integral, quando todas as funções da atividade que constam nas notas explicativas e na lista de descritores do respectivo CNAE poderão ser operadas no local de licenciamento; 2) Escritório Administrativo, que compreende as etapas exclusivamente dedicadas à administração do negócio e também o comércio com atendimento exclusivo por internet/ou telefone, desde que sem estoque de mercadorias no local e; 3) Domicílio Fiscal, quando o estabelecimento é restrito a ponto de referência e recebimento de correspondências. Esta diferenciação se justifica pois os eventuais impactos, riscos e nocividades esperados de uma atividade a partir de seu processo econômico dependem da modalidade operacional em que os usos são efetivados no local, por isso, uma empresa que opere uma atividade como a fundição de ferro e aço no local em que está sediada (modalidade integral), tem desdobramentos obviamente diferentes de outra que apenas administre (escritório administrativo) as funções industriais deste tipo executadas em outro endereço.

Como os serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório) pertencem à classe CS-b, permitida em qualquer zona, entendemos que todas as atividades quando realizadas na modalidade de escritório administrativo são essencialmente um serviço técnico de gabinete, independente dos códigos licenciados e devem, portanto, também ser permitidas em qualquer zona da cidade. A atribuição da mesma classe de uso é válida para os domicílios fiscais. Os estabelecimentos que operar atividades na modalidade integral, por outro lado, ficam dependentes de que suas atividades sejam compatíveis com tanto quanto a processo econômico, quanto em termos de restrição locacional ambiental, como exposto anteriormente.

A temática do "direito adquirido" é atualmente mais representada pelo Art. 271 da Lei Municipal 12.236/2015, que em síntese abre a possibilidade de que na existência de documentação (alvarás de construção, alvarás de licença ou habitasses) expedida na vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998 para um determinado lote, que as análises de uso do solo para novos estabelecimentos que o prospectam também possam se dar pelos parâmetros desta lei. Na prática, quanto a usos do solo, este artigo cria a situação de que um duplo - e contraditório - parâmetro de uso do solo possa estar vigente sobre um mesmo lote. Na nova LUOS, os usos não residenciais são tratados sob o conceito de "uso desconforme", que conforme Ferrari (p. 2004, 371):

> "Trata-se de construção em desacordo com o uso e ocupação do solo urbano permitidos pela lei de zoneamento para a zona em que se situa o imóvel. No caso do uso desconforme preexistir à lei de zoneamento, não pode sofrer reforma com acréscimo de área construída, por representar tal ato um aumento da desconformidade. É um uso tolerado".

Propomos a abertura de duas possibilidades para usos desconformes, sendo a primeira para os estabelecimentos existentes e devidamente licenciados em legislações anteriores que incluir novas atividades, ampliar a área utilizada ou alterar o seu endereço, objetivando garantir a continuidade daqueles empreendimentos com alvarás ativos na eventualidade de não cumprirem os novos requisitos de usos do solo para a zona em que estiverem instalados. A segunda possibilidade é mais parecida com o atual Art. 271 e válida para novos estabelecimentos ainda não licenciados, que seriam permitidos desde que com usos idênticos aos já devidamente licenciados no lote em legislações anteriores, e pertencentes às classes CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, IPP e Ind-a, excetuando as atividades com restrição locacional de tipo hídrico para imóveis localizados em bacias de manancial de abastecimento.

2.1.6. As atividades econômicas tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade

O levantamento das atividades tradicionais em ZR-1, ZR-2 e ZR-3 permitiu identificar os usos não residenciais típicos das zonas residenciais (ZRs) de baixa densidade. Tal permanência histórica tem como requisitos: 1) Permissões pretéritas ou atuais em leis de uso e ocupação do solo que subsidiaram o licenciamento de seus estabelecimentos, seja em categorias de uso, seja por artigos excepcionalizantes e; 2) Interesse dos empreendedores que entendem que nestas localidades terão acesso a "pontos" adequados para as necessidades de seu negócio. Este último fator está ligado à duas formas de coadunação dos estabelecimentos com suas respectivas vizinhanças residenciais, tanto nos casos daquelas atividades de reduzido alcance espacial típico que, por isso, tem ou esperam ter nessas localidades próximas, uma grande parte de seu mercado mínimo (CHRISTALLER, 1966) e também para aqueles empreendimentos menos voltados ao público residencial, normalmente de mais amplo alcance espacial, mas que pela natureza do negócio geralmente não produzem externalidades negativas de vulto para a vizinhança.

Figura 101 - Atividades tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade – Grande Proporção e Grande Quantidade

CNAE		ZONAS			ZR-1, ZR-2 e ZR-3		RESULTADO
Código	Descritivo	ZR-1	ZR-2	ZR-3	Absoluto	%	
P8512100	Educacao infantil - pre-escola	4	27	57	88	50,87	GP/GQ
G4712100	Comercio varejista de mercadorias em geral, com predominancia de produtos alimenticios - minimercados, mercearias e armazens	3	19	346	368	49,66	GP/GQ
G4784900	Comercio varejista de gas liquefeito de petroleo (GLP)	0	5	59	64	48,12	GP/GQ
P8511200	Educacao infantil - creche	0	13	38	51	48,11	GP/GQ
G4722901	Comercio varejista de carnes - acougues	0	9	80	89	40,83	GP/GQ
S9491000	Atividades de organizacoes religiosas ou filosoficas	0	14	79	93	40,61	GP/GQ
C1412603	Faccao de pecas do vestuario, exceto roupas intimas	0	4	46	50	40,32	GP/GQ
G4721102	Padaria e confeitaria com predominancia de revenda	0	3	105	108	33,44	GP/GQ
C1091102	Fabricacao de produtos de padaria e confeitaria com predominancia de producao propria	0	7	62	69	32,70	GP/GQ
G4789004	Comercio varejista de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimacao	1	8	75	84	29,47	GP/GQ
S9430800	Atividades de associacoes de defesa de direitos sociais	3	21	32	56	27,72	GP/GQ
I5611204	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas (sem entretenimento)	2	13	116	131	27,29	GP/GQ
S9609208	Higiene e embelezamento de animais domesticos - sem alojamento	0	11	39	50	25,38	GP/GQ
C1412601	Confeccao de pecas do vestuario, exceto roupas intimas e as confeccionadas sob medida	1	9	52	62	24,41	GP/GQ
G4723700	Comercio varejista de bebidas	3	37	181	221	23,79	GP/GQ
S9499500	Atividades associativas nao especificadas anteriormente	5	24	27	56	23,53	GP/GQ

Fonte: IPPUL (2022)

Figura 102 - Atividades tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade – Grande Proporção

CNAE		ZONAS			ZR-1, ZR-2 e ZR-3		RESULTADO
Código	Descritivo	ZR-1	ZR-2	ZR-3	Absoluto	%	
H4924800	Transporte escolar	0	2	13	15	48,39	GP
P8513900	Ensino fundamental	3	20	16	39	48,15	GP
C1053800	Fabricacao de sorvetes e outros gelados comestiveis	0	3	13	16	42,11	GP
Q8800600	Servicos de assistencia social sem alojamento	1	8	27	36	41,38	GP
C1412602	Confeccao, sob medida, de pecas do vestuario, exceto roupas intimas	0	10	25	35	35,00	GP
S9601701	Lavanderias	0	11	6	17	30,36	GP
G4724500	Comercio varejista de hortifrutigranjeiros	0	10	38	48	30,19	GP
C1413401	Confeccao de roupas profissionais, exceto sob medida	0	9	13	22	30,14	GP
G4711302	Comercio varejista de mercadorias em geral, com predominancia de produtos alimenticios - supermercados	0	1	23	24	29,63	GP
G4721103	Comercio varejista de laticinios e frios	0	4	31	35	28,46	GP
F4322302	Instalacao e manutencao de sistemas centrais de ar condicionado, de ventilacao e refrigeracao	1	4	29	34	28,33	GP
S9493600	Atividades de organizacoes associativas ligadas a cultura e a arte	3	18	23	44	28,03	GP
S9529105	Reparacao de artigos do mobiliario	0	7	37	44	27,50	GP
G4729601	Tabacaria	1	4	39	44	26,83	GP
Q8650004	Atividades de fisioterapia	3	32	4	39	25,66	GP
P8541400	Educacao profissional de nivel tecnico	0	8	7	15	25,00	GP
F4330403	Obras de acabamento em gesso e estuque	0	3	16	19	23,46	GP
G4613300	Representantes comerciais e agentes do comercio de madeira, material de construcao e ferragens	0	10	6	16	23,19	GP
H4930204	Transporte rodoviario de mudancas	0	4	12	16	23,19	GP
M6920602	Atividades de consultoria e auditoria contabil e tributaria	0	19	5	24	22,64	GP

Fonte: IPPUL (2022)

Figura 103 - Atividades tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade – Grande Quantidade

CNAE		ZONAS			ZR-1, ZR-2 e ZR-3		RESULTADO
Código	Descritivo	ZR-1	ZR-2	ZR-3	Absoluto	%	
I5611203	Lanchonetes, casas de cha, de sucos e similares	4	59	208	271	17,34	GQ
G4781400	Comercio varejista de artigos do vestuario e acessorios	6	51	154	211	10,08	GQ
M6911701	Servicos advocaticios	20	157	23	200	14,11	GQ
G4755502	Comercio varejista de artigos de armarinho	1	17	115	133	21,11	GQ
G4729699	Comercio varejista de produtos alimenticios em geral ou especializado em produtos alimenticios nao especificados anteriormente	4	25	101	130	14,57	GQ
G4751201	Comercio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informatica	2	44	83	129	13,59	GQ
S9602501	Cabeleireiros, manicure e pedicure	3	33	86	122	21,25	GQ
G4772500	Comercio varejista de cosmeticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	1	30	90	121	13,37	GQ
I5611201	Restaurantes e similares	2	38	74	114	11,49	GQ
F4321500	Instalacao e manutencao eletrica	1	26	83	110	20,30	GQ
G4753900	Comercio varejista especializado de eletrodomesticos e equipamentos de audio e video	8	25	73	106	13,27	GQ
G4789099	Comercio varejista de artigos religiosos	3	16	87	106	12,82	GQ
S9602502	Atividade de estetica e outros servicos de cuidados com a beleza	5	45	39	89	19,10	GQ
G4759899	Comercio varejista de outros artigos de uso pessoal e domestico nao especificados anteriormente	3	26	58	87	12,63	GQ
G4789001	Comercio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos	2	17	66	85	10,08	GQ
G4530703	Comercio a varejo de pecas e acessorios novos para veiculos automotores	3	15	62	80	10,46	GQ
F4120400	Construcao de edificios	2	38	38	78	13,38	GQ
N8219999	Preparacao de documentos e servicos especializados de apoio administrativo nao especificados anteriormente	3	40	35	78	11,91	GQ
G4520001	Servicos de manutencao e reparacao mecanica de veiculos automotores	1	10	66	77	12,52	GQ
S9511800	Reparacao e manutencao de computadores e de equipamentos perifericos	0	25	50	75	17,44	GQ
G4742300	Comercio varejista de material eletrico	2	11	60	73	16,59	GQ
N8211300	Servicos combinados de escritorio e apoio administrativo	6	41	26	73	10,55	GQ
G4744001	Comercio varejista de ferragens e ferramentas	3	16	53	72	14,20	GQ
M7020400	Atividades de consultoria em gestao empresarial, exceto consultoria tecnica especifica	3	44	24	71	10,76	GQ
G4754701	Comercio varejista de moveis	2	23	45	70	12,39	GQ
G4721104	Comercio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes	3	12	54	69	18,35	GQ
M6920601	Atividades de contabilidade	5	36	28	69	16,71	GQ
G4744099	Comercio varejista de materiais de construcao em geral	0	8	61	69	15,72	GQ
H4930202	Transporte rodoviario de carga, exceto produtos perigosos e mudancas, intermunicipal, interestadual e internacional	2	15	52	69	11,79	GQ
S9521500	Reparacao e manutencao de equipamentos eletroeletronicos de uso pessoal e domestico	0	17	48	65	15,05	GQ
G4757100	Comercio varejista especializado de pecas e acessorios para aparelhos eletroeletronicos para uso domestico, exceto informatica e com	1	13	50	64	13,70	GQ
P8599604	Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial	3	39	21	63	12,52	GQ
Q8630503	Atividade medica ambulatorial restrita a consultas	14	44	4	62	14,66	GQ
G4761003	Comercio varejista de artigos de papelaria	1	15	44	60	12,35	GQ

Fonte: IPPUL (2022).

Antes de analisar os dados das figuras anteriores, é importante detalhar a metodologia de recorte das atividades tradicionais, feita com base no desvio padrão, uma medida de dispersão que reflete a aglutinação dos dados junto à média. Um desvio padrão contempla 68,2% dos dados (atividades) entorno da média, sendo que os 31,8% restantes são aqueles em situação particularmente incomum, tanto para menos, quanto para mais e, para os objetivos do trabalho, selecionamos apenas o estrato superior - ou seja, os 15,9% principais - das atividades que possuem concentração exagerada na ZR-1, ZR-2 e ZR-3 em comparação às demais, permitindo a identificação tanto pela maior quantidade, com ao menos 60 operações licenciadas, quanto pelas maiores proporções, com ao menos 22,23% de todos os alvarás ativos em lotes destes zoneamentos, e que, portanto, melhor caracterizam seus usos não residenciais. Trabalhando tanto com dados absolutos quanto relativos, nossa preocupação também foi a de eliminar atividades pouco licenciadas, portanto, foram previamente retiradas aquelas com menos de 30 licenciamentos no município e, posteriormente, as que mesmo tendo pelo menos 22,23% dos alvarás expedidos nas ZRs em questão, eram nelas operadas em menos de 15 estabelecimentos.

Das 70 atividades definidas com esta metodologia como atipicamente importantes nestas zonas, é possível identificar grupos relacionados aos serviços vicinais e locais de acesso corriqueiro (restaurantes, salões de beleza, lavanderias, creches e pré-escolas), ao comércio varejista vicinal e local de acesso corriqueiro (minimercado, padaria, bares sem entretenimento, açougues, quitandas, tabacarias, *pet shop*, dentre outros), do comércio varejista acessório a pessoas e famílias (equipamentos de áudio e vídeo, artigos religiosos, de GLP), ou então atividades de cunho misto ou prestadas principalmente à empresas, como serviços de reparação de bens (oficinas mecânicas, computadores, artigos do mobiliário), serviços técnicos de gabinete (advocacia, contabilidade, apoio administrativo) e serviços tipicamente prestados no local do contratante, (transporte escolar, instalação elétrica, construção de edifícios, obras de acabamento em gesso). Praticamente todas essas atividades são comumente - ainda que não exclusivamente - de pequeno porte, não raro executadas por profissionais autônomos, de risco e incomodidade nula ou inócua, pequeno alcance espacial e voltadas ao atendimento de demandas pessoais e familiares muitas vezes originadas nos próprios domicílios, ou então, quando dedicadas a público misto ou empresarial, não possuem notáveis riscos ou impactos. Não foram identificadas atividades atacadistas e as poucas industriais de maior relevância são aquelas de base ao respectivo terciário (fabricação de sorvetes e produtos de panificação) ou de confecção.

Este é o quadro geral das atividades tradicionais de ZRs de baixa densidade, mas lembramos o estudo temático dos processos de ouvidoria contra atividades econômicas em que os serviços de entretenimento foram identificados como os mais reclamados. Ainda que os bares sejam reconhecidamente fontes de incomodidade, tal atividade tem um forte caráter histórico nestas zonas, visto que 131 (27,29% do total) deles encontravam-se nelas licenciados. Restaurantes, salões de beleza e oficinas mecânicas também são atividades que tiveram algum volume de queixas, mas acreditamos que provavelmente mais por serem muito comuns e por posturas específicas de certos estabelecimentos do que por riscos e impactos intrínsecos a todos eles. As instituições religiosas, por sua vez, também possuem presença destacada nestas ZRs, que concentravam 40,61% daquelas com alvará ativo em 2021. Ainda assim, como pode ser consultado na Tabela Mestre, quase a totalidade (65) das 70 atividades tradicionais das zonas em voga não foram anotadas como possíveis fontes de incomodidades oriundas de ruído (diurno e noturno) e nenhuma delas como de risco de ordem ambiental.

O levantamento de atividades tradicionais serviu justamente para trazer uma ponderação na atribuição da permissão de usos e que se fosse desconsiderado este elemento poderiam ser realçados de maneira exacerbada certas características que orientariam restrição em demasia sobre algumas operações, indo contra a realidade instalada da parte dos estabelecimentos e das demandas de consumo de pessoas e famílias e, com isso, trazendo mais prejuízo do que benefício social. Reconhecemos também que ainda que o levantamento de atividades tradicionais em ZRs de baixa densidade possa trazer um quadro mais amplo de tipos de estabelecimentos demandados especialmente por pessoas e famílias, que há uma notável diferença do conteúdo não residencial entre as zonas residenciais 1 e as ZRs-2 e ZR-3 atuais, com certas atividades típicas de uma não se fazendo presente com a mesma relevância em outras. Por conta disso as propostas de permissões de uso para as novas zonas residenciais de menor densidade não é a mesma.

Por último, o levantamento das figuras 5, 6 e 7, e as considerações anteriores mostram a principal face do quadro existente de atividades econômicas das zonas residenciais de baixa densidade, mas não abarca sua totalidade, pois ao tomar como ponto de partida o estrato superior ao desvio padrão destacamos apenas as atividades quantidade e/ou concentração atipicamente acima da média. Devem ser frisadas as atividades que possuem funções relevantes para a vizinhança mas que ainda assim não estão tão concentradas nestas zonas, os estabelecimentos não formalizados, - incluso pelas restrições da própria LUOS vigente - ou mesmo de outras operações assemelhadas às tradicionais destacadas nos

parágrafos anteriores e que não possuem risco ou incomodidade relevantes, - e que, por isso, também podem ter maiores permissões de usos justamente em zonas residenciais e de uso misto - que também devem ser levadas em consideração. A limitação aos estabelecimentos formais é outra limitação que precisa ser considerada na leitura dos dados apresentados.

2.1.7. As classes de uso de processo econômico das zonas urbanas e as suas permissões por zona

Explicados os elementos que fundamentaram a análise de cada atividade econômica conforme o que entendemos pelas diferentes subcategorias não-residenciais, nesta parte do trabalho expomos uma síntese das diferentes classes de uso e daquilo que as compõem. Por classe de uso na nova estrutura dos usos do solo não residenciais nos remetemos ao que na atual LUOS são desagregações de diferentes categorias, o que entendemos serem, então, suas subcategorias.

Uma diferença substancial é que enquanto as subcategorias de uso vigentes expressam a divisão dos setores econômicos também em questões de alcance espacial ou frequência de compra (local, ocasional, etc.), tipo de serviço (geral, especial, etc.), ou de produto (grande porte, perigosos, etc.), em nossa proposta as classes de uso são instrumentos para agrupamento de subclasses ou seções de usos que devem ser permitidas na mesma zona, ainda que sejam diferentes quanto ao processo econômico. Caso queira analisar as atividades que integram os distintos conjuntos que compartilham semelhanças de processo econômico, nosso leitor poderá observar as diferentes subclasses (indústrias) ou subclasses e seções (comércio e serviços, conjunto que requisitou maior detalhamento). Esta é a razão das classes de uso aqui propostas possuírem nomes genéricos, ficando o seu conteúdo detalhado por meio deste caderno e exposto em seus principais termos na própria Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Com este procedimento mantemos o rigor no agrupamento e na distribuição das atividades econômicas conforme diferentes zonas nas quais elas devem ou não ser permitidas, mas reduzimos de 44 para 13 a quantidade de conjuntos (agora classes) que o cidadão deve estar atento quando pretende verificar se um uso é liberado em dado zoneamento, simplificando o entendimento da legislação. A hierarquização, outra questão importante para a compreensão das permissões de uso, também foi cuidadosamente revisada, pois quando tratamos de possibilidade de automatização da emissão de consultas de uso do solo, os fundamentos técnicos e políticos da legislação precisam estar alinhados com as ferramentas e linguagens computacionais que converterão “do papel para o computador” o conteúdo analítico, dando mais peso às análises feitas automaticamente para questões relativamente simples e que caracterizam o grande volume dos pedidos de licenciamento. Atualmente, pela complexidade e tortuosidade da estrutura da LUOS vigente, qualquer iniciativa do tipo ficaria basicamente impossibilitada.

A seguir apresentamos a síntese das permissões de uso, que planejamos também constar como anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo e, na sequência, consta um detalhamento de seus aspectos mais relevantes.

Figura 104 - Síntese das permissões de uso por zona da proposta de usos do solo.

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO LOTE NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO A BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - ÁREA URBANA																
SUBCATEGORIAS DE USO				ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
PROCESSO ECONÔMICO (PE)		AMBIENTAL (RLA)	CNAES													
NOME	ACRÔNIMO															
Agropecuário e Extrativa Mineral	AEM	Básica	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços a	CS-a	Básica	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços b	CS-b	Básica	288	½	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços c	CS-c	Básica	431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços d	CS-d	Básica	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços e	CS-e	Básica	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços f	CS-f	Básica	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
		RH	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Indústria a	Ind-a	Básica	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria b	Ind-b	Básica	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria c	Ind-c	Básica	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
		RH	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Indústria d	Ind-d	RAT	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria e	Ind-e	RHAT	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXCLUSIVO REENQUADRAMENTO INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP)																
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-a)	IPP	Básica	90	½	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	N/A	N/A
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-c)	IPP	Básica	8	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	N/A	N/A
		RAT	7	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	N/A	N/A
		RH	5	½	1	1	-	1	1	1	-	-	-	-	N/A	N/A
		RHAT	2	½	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	N/A	N/A

ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA EM M² (QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE)													
ZONA	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M²)	500	500	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.500	1.500	1.500	3.000	N/A	N/A

LEGENDA - Zona Urbana	
CONFORME ZONEAMENTO - COR	
VERDE	Atividade **permitida** nos lotes da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade **não permitida** nos lotes da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade **permitida** em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade **não permitida** em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
REQUISITO DE USO MISTO E LIMITAÇÃO DE ÁREA UTILIZADA - CARACTERES	
-	Não se aplicam restrições do tipo.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona.
2	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona e ao uso misto do lote/domicílio.

Fonte: IPPUL (2022).

Na figura anterior consta a síntese das permissões de uso por zona, em cores. Enquanto a cor verde indica que a atividade poderá ser permitida nas três modalidades operacionais, domicílio fiscal, escritório administrativo e integral, o vermelho implica no impedimento desta última e em permissão apenas para as duas primeiras. É com base nesta figura, da lista de CNAEs que pretende operar e após identificar o zoneamento e as respectivas classes de uso, que o cidadão poderá identificar manualmente se seu estabelecimento é ou não permitido em dado endereço.

Quando contemplam atividades econômicas com restrições locacionais ambientais - RH, RAT e RHAT, que estão hachuradas na figura anterior, as classes de uso requisitaram desagregações internas para que as especificidades deste tema também ficassem claras. Por isso a classe de "comércio e serviços c" possui dois conjuntos de permissão, a primeira para aquelas atividades de tipo "Básica", ou seja, cujas questões ambientais não implicam controle adicional de sua localização, além das permissões por zona e, a segunda, de classe "RH", para aquelas atividades impedidas de licenciamento em bacias de manancial de abastecimento[67]. Neste exemplo, ambas as atividades são permitidas a partir das mesmas zonas (uso misto, comerciais ou industriais), mas apenas a primeira também estará liberada em lotes localizados em bacias de manancial de abastecimento. É importante ressaltar que a regra (91,44%) é que as atividades econômicas sejam de ordem "Básica" e que praticamente todos os usos RLA são industriais. Mesmo com essa divisão necessária para trazer evidência ao controle ambiental, reduzimos para 28 o número de classes quando combinadas as questões ambientais e de uso.

Também é importante notar que algumas células estão com numeração interna, sendo que o número 1 indica a que a permissão para a atividade está vinculada ao obedecimento da área máxima utilizada para a zona[68], enquanto o número 2 coloca além dessa restrição, a necessidade de que a exploração do uso não residencial se dê concomitante ao uso do imóvel na função de moradia, restrição esta, exclusiva da ZR-1. A anotação de um traço, por sua vez, se deu para aquelas classes de uso que não possuem restrições do tipo para a respectiva zona. Passado pela explicação geral da leitura das permissões por zona, seguimos com o descritivo das diferentes classes de uso.

2.1.8. Comércio e serviços a (CS-a)

A classe CS-a abarca os usos residenciais de longa duração ou permanente, como instituições de longa permanência para idosos, orfanatos e centros de apoio a enfermos. Sua consideração como "não-residencial" em termos de classe de uso foi motivada por elas também serem atividades parametrizadas por código CNAE. Ainda assim, entendemos que o seu processo econômico é essencialmente residencial, por isso, sua instalação é permitida em todas as zonas em que novos parcelamentos do solo para moradia também são permitidos, ou seja, todas elas com exceção da ZI-1 e da ZI-2.

2.1.9. Comércio e serviços b (CS-b)

A partir da classe CS-b estão agrupados conjuntos de subclasses e seções que mesmo apresentando diferenças processo econômico, foram projetadas para serem permitidas no mesmo conjunto de zonas. Essas são as atividades econômicas de fato mais elementares e para elas também projetamos sua liberação na modalidade integral em qualquer zoneamento, ainda que na ZR-1 seja requisitado o uso misto da edificação, compartilhando-a com as funções residenciais. Por "mais elementar", entendemos especialmente aquelas atividades cuja necessidade de proximidade é de cunho básico, sendo composta pelos serviços de ensino e pelos serviços de estética e saúde complementar, excetuado o segmento médico e laboratorial, além do comércio varejista de frequência de acesso mais corriqueira e cuja necessidade do estabelecimento é de ordem mais básica, como padarias, farmácias e bancas de jornais. Seu último componente de destaque são os serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório), a exemplo de atividades de contabilidade, advocacia e programação, de cunho essencialmente intelectual e com baixo potencial de atração de atração de trabalhadores e consumidores.

[67] Como explicado anteriormente, a aprovação de instalação de um empreendimento requer que suas atividades estejam em classes de uso conformes com sua zona e em classes ambientais também em conformidade à condição ambiental do lote. Ressaltamos que apenas as restrições de ordem hídrica são impeditivas terminantes por serem uma determinação fundamentada em norma estadual (Lei Estadual nº 8.935/1989) e tanto a situação da zona, quanto a inserção ou não do lote em bacias de manancial de abastecimento estarão disponíveis para consulta na ferramenta Empreende Londrina, que planejamos lançar antes da realização da audiência pública da LUOS, a ser realizada em 22/10/2022.

[68] O reenquadramento como Indústria de Pequeno Porte permite controlar o tamanho das operações e, com isso, espera-se, também as suas externalidades negativas, sendo uma maneira pela qual permitiu-se a ampliação das possibilidades locacionais de certos tipos de usos industriais. Como apontado anteriormente, o obedecimento a estes limites se aplica apenas na condição de a classe de uso da atividade não estar originalmente permitida na zona, portanto, o controle de área se faz necessário apenas nestes casos e a sua função é permitir que certas atividades tenham acrescidas e não reduzidas as opções de localização.

A ausência de potencial de geração de ruído diurno, noturno e de risco é um elemento comum a basicamente todas as atividades unificadas nesta classe de uso terciária.

2.1.10. Comércio e serviços c (CS-c)

As atividades dessa classe de uso são aquelas que completam as demandas pessoais e familiares com exceção de usos com maior potencial de geração de ruído ou risco ambiental. E justamente por agregar o comércio e serviços acessório a pessoas e famílias, não há necessidade de que estejam em todas as zonas, sendo estes usos liberados a partir da ZR-2. Este segmento terciário é exemplificado pelas lojas de roupas, de móveis, de material construção e os serviços pelas igrejas, oficinas mecânicas, bares sem entretenimento e aqueles médicos e laboratoriais. Abre-se também, a partir desta classe de uso, possibilidades para que atividades econômicas voltadas a empresas sejam desenvolvidas, ainda em caráter excepcionalizante, como para o comércio atacadista de produtos iguais aos do varejista contemplado em CS-b e CS-c (produtos alimentícios, medicamentos e de higiene pessoal), e os serviços técnicos tipicamente prestados no local do contratante, cujas eventuais incomodidades serão concentradas onde o serviço for prestado, representados pelos serviços de apoio à agropecuária, a construção de instalações esportivas e recreativas, os serviços de restauração e conservação de lugares e prédios históricos, dentre outros.

2.1.11. Comércio e serviços d (CS-d)

A classe de uso de comércio e serviços d (CS-d) é permitida apenas a partir das zonas de uso misto, visando proteger as zonas mais dedicadas a usos residenciais de certas atividades com pouca nenhuma relação a pessoas com famílias e para as quais haja uma maior possibilidade de emissão de ruídos em período diurno, como serviços de lava-rápido ou de manutenção de equipamentos comerciais e industriais. Seu comércio é definido também por uma relação mais próxima às empresas desde que sejam de produtos que não gerem risco ao seu entorno, especialmente de máquinas e equipamentos. Não há nenhum uso com potencial de geração de ruído noturno incluído nesta classe de uso

2.1.12. Comércio e serviços e (CS-e)

As atividades de comércio e serviços e (CS-e) são aquele conjunto terciário permitido apenas a partir de zonas comerciais. Abarca atividades que demandam certa flexibilidade de localização, mas que pela natureza da atividade no caso dos serviços, ou das mercadorias vendidas, no caso do comércio, precisam ficar restritas a partir de zoneamentos especificamente voltados a atividades econômicas. Nela estão compreendidos os serviços de entretenimento e saúde com maior potencial de geração de ruído, inclusive em horário noturno, como os de UTI móvel, casas de festas e bares com entretenimento, as atividades de transporte de passageiros (garagens) e de transportadoras, o comércio e os serviços com manipulação de produtos como armas e munições, defensivos agrícolas ou lubrificantes, bem como de produtos primários sem processamento, como soja, algodão ou café em grão.

2.1.13. Comércio e serviços f (CS-f)

Esta classe de uso concentra as atividades terciárias mais pesadas, capazes de gerar maiores incomodidades e riscos à sua vizinhança e que, por isso, mesmo que se tratem de usos comerciais e de serviços, estão permitidas apenas a partir das zonas industriais, que não contemplam permissão para novos parcelamentos com fins residenciais. São representativas dessa classe de uso as atividades de cemitérios, as penitenciárias, as atividades de coleta, tratamento, disposição e comercialização de resíduos e também o comércio atacadista de combustíveis.

A figura anterior apresentou o quantitativo de cada classe de uso comercial e de serviços, mostrando que as maiores são justamente aquelas permitidas em um maior rol de zonas (CS-b e CS-c), o que ocorre por alguns motivos: 1) elas concentram as atividades essencialmente voltadas ao atendimento de pessoas e famílias, ainda que diferenciadas quanto à frequência e necessidade de acesso; 2) seus serviços, quando voltados parcial ou totalmente à empresas, ou são tipicamente executados em gabinete, ou seja, de incomodidade inócua, ou suas eventuais externalidades negativas concentram-se no local onde prestam os serviços, para aqueles exercidos em local destinado pelo contratante e; 3) o comércio atacadista da classe CS-c, abarca a comercialização de bens cuja venda varejista também é enquadrada nesta classe de uso ou em CS-b, sendo também comum que as duas modalidades de venda sejam executadas de maneira associada no mesmo estabelecimento.

Destacamos que embora a permissão de uso seja condição básica para que uma atividade seja legalmente desenvolvida em dada porção do espaço, ela não é suficiente para tal, sendo que a sua efetivação deve estar vinculada à lógica e às possibilidades econômicas do empreendedor, obviamente ligada às necessidades dos distintos empreendimentos que, em nossos estudos, vem se mostrando um fator proeminente na escolha locacional. Adiciona-se que um imóvel só recebe uma atividade econômica se houver interesse de seu proprietário para isso, seja ele na função de empreendedor, seja na de locador para terceiros.

Além desses vários “ses” que precisam ser cumpridos para que um uso seja efetivado em dado lote, especialmente as classes de uso CS-a, CS-b e CS-c são formadas por atividades que, via de regra, não possuem impactos e incomodidades notáveis quanto ao ruído diurno e, especialmente, ruído noturno e risco[69]. Conjuntamente, ambos os elementos nos trazem a segurança de que as porções concentradoras de usos residenciais consideradas pelo mercado como inadequadas para o surgimento de novas centralidades pouco serão objeto de novos estabelecimentos e que na eventualidade deles se interessarem incomumente por estas zonas, o controle de permissões de uso da presente proposta e as posteriores definições do Estudo de Impacto de Vizinhança terão condições de trazer o devido resguardo às zonas residenciais em que tais atividades estão com permissões projetadas.

Soma-se a isto que uma ampliação de permissões de uso de maneira mais geral, como a proposta para as diferentes zonas da lei de uso e ocupação do solo, é uma forma de se estimular a desconcentração de atividades econômicas daquelas áreas ou eixos em que elas tradicionalmente mais se concentram e não uma proposta para novamente concentrá-las em outras áreas, sendo que a formação de novas centralidades expressivas depende de muitas outras ocorrências que, novamente, vão além da permissão de uso do solo. O próprio histórico londrinense da genérica Lei Municipal 7.485/1998 que permitia e, em muitos casos, ainda libera uma grande quantidade de estabelecimentos em zonas residenciais, e as amplas permissões de uso vigentes para muitas localidades como os jardins Bancários, Gayon, Morumbi, Veraliz e a Vila Agari, que se preservam essencialmente residenciais, podem ser tomados como exemplos de que a permissão de certo rol de usos do solo não significa que eles se efetivarão e, muito menos, terão presença significativa no total de imóveis de seu bairro para caracterizar uma mudança de função mais ampla[70].

Na contramão das atividades CS-a, CS-b e CS-c, que requerem menos restrições de localização, as classes de uso CS-e e, em especial, CS-f, concentram uma menor quantidade de usos terciários, mas por conta de características próprias às atividades em si e que não dependem das dimensões ou da postura do estabelecimento, tiveram um mais rígido controle locacional, sendo por isso que tais classes de uso tem instalações restritas a um menor conjunto de zonas. Também é sintomático do tratamento de exceção dado aos CNAEs destas categorias que mesmo que sejam em quantidade muito menor, houve a necessidade de desagregá-los em mais (e menores) subclasses e seções de uso.

Na figura a seguir poderá ser consultada a composição das diferentes classes de uso das atividades econômicas terciárias.

[69] Os eventuais impactos relacionados a tráfego dependem de parametrização do Estudo de Impacto de Vizinhança, que estipulará linhas de corte a partir das quais se poderá caracterizar um empreendimento com base não apenas nas atividades operadas, mas também em suas dimensões e outros fatores.

[70] No sentido contrário, em localidades nas quais há interesse do mercado pela exploração de atividades econômicas, um zoneamento restritivo pode não conseguir impedir em absoluto a transformação dos usos predominantes. Essa situação ocorre em porções hoje zoneadas como ZR-1 (Avenida Adhemar de Barros), ZR-2 (Jardim Lago Parque) e continua a se consolidar em muitos dos eixos comerciais sobrepostos ZC-6 não renovados para a atual LUOS, transformados em ZR-3. Em todas estas porções os usos residenciais vêm perdendo participação ao longo dos últimos anos face a ascensão dos não residenciais.

Figura 105 - Classes de atividades econômicas do setor secundário e as respectivas subclasses que as compõem

		PÚBLICO PRINCIPAL		
		Famílias (F)	Misto (EF)	Empresas (E)
CS-a	**Serviços de moradia permanente ou de longa duração**			
1.1	Residencial permanente ou de longa duração	Principal	Não há	Não há
CS-b	**Atividades terciárias não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas básicas de pessoas e famílias, além dos serviços técnicos de gabinete**			
2.1	Comércio varejista vicinal e local básico a pessoas e famílias	Principal	Secundário	Não há
2.2	Serviços vicinal e local básico a pessoas e famílias	Principal	Secundário	Não há
2.3	Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório)	Secundário	Principal	Principal
2.4	Serviços operacionais básicos a atividades econômicas	Não há	Secundário	Principal
CS-c	**Comércio varejista acessório às demandas das pessoas e famílias e o comércio atacadista tipicamente associado a ele, as atividades de serviços acessórias a pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e também os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante**			
3.1	Comércio varejista acessório a pessoas e famílias	Principal	Secundário	Não há
3.2	Serviços acessórios a pessoas e famílias	Principal	Secundário	Secundário
3.3	Serviços médicos e laboratoriais	Principal	Secundário	Não há
3.4	Serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante	Não há	Principal	Secundário
3.5	Comércio atacadista ligado ao varejista de acesso corriqueiro	Não há	Não há	Principal
3.6	Comércio atacadista vinculado ao varejista de acesso ocasional e excepcional	Não há	Não há	Principal
CS-d	**Atividades de comércio e manutenção de bens de produção**			
4.1	Serviços de lavagem e pintura de veículos e outros bens	Não há	Secundário	Principal
4.2	Serviços de manutenção de bens de produção	Não há	Não há	Secundário
4.3	Comércio varejista e atacadista de bens voltados a empresas	Não há	Não há	Secundário
CS-e	**Atividades terciárias voltadas a pessoas e famílias que manipulem produtos perigosos ou tenham maior potencial de geração de ruído, além dos serviços de transporte regular de passageiros e de mercadorias e do comércio atacadista de bens primários, para os quais há maior potencial de geração de tráfego pesado**			
5.1	Serviços de entretenimento e saúde com potencial de geração de ruído	Principal	Secundário	Não há
5.2	Serviços de transporte regular de passageiros	Principal	Secundário	Não há
5.3	Comércio e serviços com manipulação de produtos perigosos	Secundário	Secundário	Principal
5.4	Serviços de transporte de mercadorias e atividades auxiliares dos transportes	Não há	Principal	Secundário
5.5	Comércio atacadista de bens primários	Não há	Não há	Principal
CS-f	**Atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados**			
6.1	Serviços de cemitérios e afins	Sim	Não há	Não há
6.2	Penitenciárias e centros correcionais	Principal	Não há	Não há
6.3	Coleta, tratamento, disposição e comercialização de resíduos	Não há	Secundário	Principal
6.4	Comércio atacadista de combustíveis	Não há	Não há	Principal

Fonte: IPPUL (2022).

Os 405 diferentes usos da indústria da transformação estão distribuídos em cinco classes de uso, sendo quatro delas (Ind-a, Ind-b, Ind-c e Ind-d) permitidas nas diferentes zonas urbanas, enquanto a Ind-e, na qual estão a engorda, o abate animal e os curtumes, não pode ser operada dentro dos perímetros urbanos municipais por força do Art. 137 da Lei Orgânica do Município. Dos 129 usos com restrição locacional ambiental, 112 deles (86,82%) são industriais, proporção esta que fez com que além das características de processo econômico, suas classes de uso também fossem fundamentadas no componente ambiental. É por isso que na categoria Ind-a não há nenhuma atividade de tipo RAT, RH ou RHAT e na Ind-b há apenas uma atividade cuja instalação é tradicional em ZCs e em estabelecimentos de pequeno porte.

Em relação à atual LUOS, além da citada inclusão de nova classe para segregar indústrias não permitidas nas zonas urbanas, reorganizamos a hierarquia com a inversão da ordem de agrupamento das atividades, anteriormente de Ind-d para Ind-a, considerando das mais leves para as mais pesadas, definindo as mais leves como Ind-a e as mais pesadas em Ind-d.

Pelo fato de não ser comum que os usos industriais estejam relacionados a pessoas e famílias em sua função consuntiva, ao menos diretamente, não há usos seus, à priori, permitidos em zonas residenciais. Sua maior probabilidade da movimentação de veículos pesados e de emissão de ruídos em período diurno, por serem quase a totalidade dos usos com restrição locacional ambiental e, eventualmente, outros tipos de riscos, foram outros fatores que pesaram nesta decisão, contudo, como explicado na descrição da Ind-a, há um conjunto de usos industriais de bens de consumo não duráveis e semiduráveis, como a alimentícia, de confecção e gráfica, que, excepcionalmente, na condição de cumprirem a área máxima utilizada de IPP, - que em zonas residenciais é de até 500m² - podem ser executados em ZRs.

2.1.14. Indústria a (Ind-a)

A indústria a (Ind-a) é o primeiro nível de permissão industrial, compreendida a partir das zonas de uso misto, onde não possui requisito de área máxima utilizada[71], sendo que muitos de seus CNAEs ainda tem a possibilidade de serem analisados como IPPs para operação em ZRs. Nenhuma de suas atividades possui qualquer risco ambiental, estando nela concentrados nos ramos da indústria alimentícia, de confecção, produtos farmacêuticos e de higiene pessoal e gráficas, ou seja, bens de consumo não duráveis e semiduráveis e voltados ao consumidor final. Completam seus usos as indústrias que produzem bens de consumo duráveis de uso pessoal e doméstico.

Ainda que seja incomum para a indústria, de maneira geral, ter relações diretas com os consumidores, nesta classe estão algumas das poucas atividades do setor secundário que estabelecem relações com pessoas e famílias na função de consumo, como a produção de itens de panificação (padarias), sorvetes (sorveterias), de próteses dentárias (protéticos), roupas sob medida (alfaiates), artigos óticos (óticas), dentre outros, fato este que reforça que o controle estabelecido de maneira geral sobre os usos residenciais seja contrabalanceado pela possibilidade e reenquadramento como IPP para permitir que tais usos voltados a pessoas e famílias sejam, na ocasião de executados em pequeno porte, também liberados em zonas residenciais, à exemplo de como também tratamos o comércio e serviços voltado a este público quando não notadamente caracterizado por potencial ou intrínseca incomodidade ou risco.

2.1.15. Indústria b (Ind-b)

A classe de usos Ind-b é permitida a partir de zonas comerciais e concentra a produção de bens destinados à outras atividades econômicas, especialmente a partir do aço produzido pelas siderúrgicas, como na produção de artigos de serralheria, fabricação de ferramentas, tubos e laminados de aço, chassis para caminhonetes, dentre outros, ou então a produção de bens de madeira e metal de consumo final, como feito por carpintarias, marcenarias, ou na indústria moveleira que produz com base em madeira. A opção pela permissão dessas indústrias a partir de ZCs buscou coerência com as permissões para atividades comerciais e de serviços para atividades com maior potencial de geração de ruído ocorrer apenas a partir deste conjunto de zonas. Com exceção do CNAE C253900200 - Serviços de tratamento e revestimento em metais – Tradicional em zonas comerciais, não há nenhuma atividade com restrição

[71] Todas as empresas com atividades industriais ativas em seus alvarás de funcionamento em Londrina no ano de 2021 estavam em lotes com menos de 1.200m² ou utilizavam área inferior a esta para seus processos industriais, o que mostra que os lotes deste zoneamento são preteridos por indústrias de porte mais expressivo. Por conta destes dados, entendemos adequado aplicar a limitação de área utilizada apenas na ocasião de o uso industrial poder ser permitido exclusivamente na modalidade de IPP para a respectiva zona.

locacional ambiental e pelo processo econômico típico, nenhuma atividade Ind-b pode ser analisada como Indústria de Pequeno Porte.

2.1.16. Indústria c (Ind-c)

A Indústria c (Ind-c) concentra as atividades de transformação com permissão projetada a partir da zona industrial 1 que, lembramos, foi concebida nessa LUOS pra não permitir novos parcelamentos do solo para fins residenciais. A segregação destas indústrias se deve, em grande medida, às restrições locacionais ambientais compartilhadas pela maioria de suas atividades, como as indústrias alimentícia e de produção de máquinas e bens intermediários, especificamente aquelas RAT, RH ou RHAT e que, por isso, não compuseram, respectivamente, a Ind-a Ind-b, além da produção de itens cerâmicos, rochosos ou de concreto para materiais de construção, bem como os produtos químicos para uso industrial e doméstico. Pelas grandes dimensões requisitadas e o tráfego de veículos pesados intrínsecos ao processo econômico, a subclasse de beneficiamento inicial de produtos agropecuários foi a única que precisou ser agrupada nesta classe de uso mesmo tendo a maioria das atividades de tipo “Básica” para fins de Restrição Locacional Ambiental.

2.1.17. Indústria d (Ind-d)

O grupo de indústrias d (Ind-d) concentra as operações do setor secundário com maior necessidade de afastamento de usos residenciais, à priori permitidas apenas na Zona Industrial 2, que é o zoneamento urbano mais potente de nossa proposta. Estão classificadas como Ind-d indústrias como siderúrgicas, refinarias, fabricantes de cimento, que pertencem ao conjunto industrial de base, de fabricação de produtos perigosos, além de outras com maior potencial de incomodidade e/ou risco, sendo que todas elas estão apontadas como atividades com Restrição Locacional Ambiental, muitas delas de grande risco ou alto impacto pelo Ofício SEMA 069/2017.

Como pode ser observado no mapa de zonas, pertencem ao zoneamento industrial 2 somente a porção noroeste da zona urbana, entorno do Pool de Combustíveis e dos terminais rodoferroviários, além de lotes da Adama Brasil SA[72], empresa produtora de defensivos agrícolas com longo histórico de ocupação onde sedia suas atividades produtivas. Deixam de fazer parte do zoneamento industrial mais potente as porções ao sul da Rodovia Luiz Beraldi (Estrada do Saltinho), que é em grande parte sobreposta à Zona de Amortecimento da Mata dos Godoy e, por isso, foi retirada do perímetro urbano[73], além de não ter sido alvo de consolidação dos usos industriais hoje permitidos, e o polígono do Parque das Indústrias Leves, que mesmo sendo uma porção já consolidada voltada ao setor secundário, encontra-se em continuidade com o Parque Waldemar Hauer B, concentrador de usos residenciais, além de que lotes localizados ao seu norte vem sendo objeto da implantação de novos loteamentos residenciais. Em suma, considerando isoladamente a atividade econômica, nossa proposta estabelece uma concentração das possibilidades de localização dos usos industriais mais pesados em áreas nos quais há número relativamente pequeno de imóveis de usos exclusivamente não residenciais e os existentes são de grande porte e permanecem muitos sequer parcelados para fins urbanos.

Tal situação pode criar dificuldades em específico para indústrias de pequeno porte que operem estas atividades. Também há de ser considerado que em muitos casos não são executadas no estabelecimento todas as possibilidades contidas na lista de descritores e nas notas explicativas do CONCLA/IBGE para o CNAE e que instrumentos tecnológicos podem ser utilizados para controle de riscos e incomodidades destas atividades. Considerando este quadro, optamos por abrir a possibilidade de instalação de Ind-d em ZI-1 desde que restrito à área máxima de IPP da zona e com a anuência da SEMA, AMS, CODEL e IPPUL nos temas de sua competência, mediante análise do relatório de caracterização produtiva do empreendimento.

[72] A Lei Municipal nº 12.540/2017 procedeu a alteração do zoneamento dos lotes da Adama para ZI-4, a atual zona industrial voltada aos usos mais pesados permitidos na cidade. Além disso, a empresa cumpriu as medidas estipuladas no Estudo de Impacto de Vizinhança tramitado sob Processo SIP nº 39307/2016 e Processo SEI 84.001264/2017-54, desta forma, a proposta de ZI-2 para seus lotes vem no sentido de manter o quadro atualmente estabelecido para as atividades produtivas da empresa.
[73] A face oeste desta ZI-4, defronte à Rodovia PR-445, tem as mesmas permissões de uso da ZEU-IND, observados o atendimento aos requisitos de parcelamento do solo. Desta maneira, acreditamos que está suprida a necessidade de áreas industriais em porções com condições mais efetivas de ocupação como essa de frente para a rodovia estadual.

2.1.18. Indústria e (Ind-e)

Compõem o rol de indústrias e (Ind-e) apenas as atividades proibidas nos perímetros urbanos do município por força do Art. 137 da Lei Orgânica do Município, que veda nestas porções a implantação e o funcionamento de atividades de engorda e abate de animais.

À exemplo do ocorrido para as atividades comerciais e de serviços, a maior parte dos usos industriais (274 ou 67,65%) está concentrada em suas categorias mais leves, Ind-a e Ind-b. Para estes destacamos que a ausência de risco ou impacto ambiental, a impossibilidade de apontar outros impactos e incomodidades notáveis intrínsecas à natureza da atividade e a ausência de dados específicos da operação de cada estabelecimento não implicam na necessidade de permiti-los apenas em zonas industriais a partir de sua classe de uso PE. Ressaltamos, por outro lado, que embora haja atividades comerciais e de serviços permitidas em qualquer zona (CS-a e CS-b), os usos industriais são liberados apenas a partir de zonas de uso misto, exceção feita às IPPs que são atividades por vezes vinculadas ao segmento terciário e, em muitos casos, operados em caráter doméstico. As 120 atividades Ind-c e Ind-d, por sua vez, contam com permissão específica para zonas industriais seja por conta das incomodidades ou de riscos intrinsecamente esperadas pelo seu processo econômico e que, por isso, demandaram maior controle locacional já na etapa de definição de classes de uso.

Na figura a seguir poderá ser consultada a composição das diferentes classes de uso das atividades econômicas do setor secundário.

Figura 106 - Classes de atividades econômicas do setor secundário e as respectivas subclasses que as compõem

		ATIVIDADE COM RESTRIÇÃO LOCACIONAL AMBIENTAL	EXEMPLOS
IND-a	**Indústrias de menor potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende a maior parte da produção de bens de consumo final a partir de matéria prima transformada, especialmente os não-duráveis e semi-duráveis**		
8.1	Indústria alimentícia	Nenhuma	Massas alimentícias, sorvetes, vinhos...
8.2	Facções, confecções e atividades industriais complementares	Nenhuma	Uniformes profissionais, calçados, roupas íntimas...
8.3	Indústrias auxiliares tipicamente vincuadas ao terciário	Nenhuma	Prótese dentária, aparelhos físicos, joalheria...
8.4	Demais indústrias tradicionais	Nenhuma	Gráficas, tapeçarias...
8.5	Produtos farmacêuticos e de higiene pessoal	Nenhuma	Medicamentos, cosméticos, absorventes íntimos...
8.6	Aparelhos eletroeletrônicos e demais bens de consumo pessoal e doméstico	Nenhuma	Telefones, cronômetros, componentes eletrônicos...
IND-b	**Indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção**		
9.1	Máquinas e bens intermediários	Raro	Serralherias, máquinas industriais, peças para veículos, embalagens...
9.2	Bens de madeira e metal de consumo final	Nenhuma	Serviço de marcenaria, fabricação de esquadrias de metal, mesas de bilhar...
IND-c	**Indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT)**		
10.1	Indústria alimentícia (com restrição ambiental)	Todas	Conservas de palmito, produção de amido, farinha de mandioca...
10.2	Beneficiamento inicial de produtos agropecuários	Algumas	Moagem de trigo, beneficiamento de café, serrarias...
10.3	Produtos químicos para uso industrial e doméstico	Maioria	Tintas, aditivos industriais, desinfetantes...
10.4	Materiais cerâmicos, rochosos ou de concreto para construção	Maioria	Tijolos, massa de concreto, aparelhamento de rochas...
10.5	Máquinas e bens intermediários (com restrição ambiental)	Todas	Fabricação de elastômeros, forjados de metais não ferrosos, fibras artificiais e sintéticas...
IND-d	**Indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial**		
11.1	Indústria de base	Todas	Britamento de pedras, fabricação de cimento, metalurgia do cobre...
11.2	Fabricação de produtos perigosos	Todas	Formulação de combustíveis, defensivos agrícolas, pólvora...
11.3	Demais indústrias com maior potencial de incomodidade e/ou risco	Todas	Preparação do leite, fabricação de papel, usinas de compostagem...
IND-e	**Indústrias de abate de animais, curtumes e atividades afins**		
12.1	Indústria do abate	Todas	Abate de animais, frigoríficos, curtumes...

Fonte: IPPUL (2022).

2.1.19. Agropecuária e Extrativa Mineral

Todos usos do solo das subcategorias Comércio e Serviços (CS) e Indústria da Transformação (IND) apresentados anteriormente são eminentemente urbanos e os procedimentos de constituição de classes de uso e a definição de quais deles serão permitidas por zona são necessários não apenas pelo controle dos usos do solo nas diferentes porções da cidade, mas também por conta dos procedimentos de licenciamento destes usos na zona urbana, realizados pela Secretaria Municipal de Fazenda. Já os usos de Agropecuária[74] e Extrativa Mineral, que compreende a agricultura, a pecuária e a extração mineral, são, em oposição ao conteúdo urbano, próprios do espaço rural e, portanto, no nosso entendimento, sua execução deve ser priorizar as áreas que lhe são próprias.

Independentemente da porção espacial ocupada pela propriedade, os procedimentos para o licenciamento de atividades e emissão de nota fiscal da produção rural são específicos e realizados pela Secretaria Municipal de Agricultura em conjunto com o Governo do Estado do Paraná. Na Seção III da Norma de Procedimento Fiscal nº 031/2015, que estabelece os documentos prévios à inscrição ao Cadastro de Produtores Rurais (CAD/PRO), que é necessário para a circulação de mercadorias relativas à atividade agropecuária, não existe a necessidade de anuência das instâncias municipais quanto ao uso e ocupação do solo para este tipo de atividade. Também neste tema, a página "Nota Fiscal do Produtor (LONDRINA, 2022) não traz menção à documentos do tipo como requisitos, portanto, entendemos que não cabe ao Município emitir certidões de uso e ocupação do solo para este tipo de atividade e, portanto, anuir quanto a usos rurais, inclusive em zonas urbanas.

2.1.20. Os usos não residenciais da área de expansão urbana

As Áreas de Expansão Urbana dividem-se basicamente em três tipos de zonas conforme os seus objetivos. A Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, além dos demais usos não incômodos de apoio a pessoas e seus domicílios, abrangendo as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo. A Zona de Expansão Urbana do Limoeiro (ZEU-LIM) destina-se à ampliação do Aeroporto Governador José Richa e atividades complementares, ao passo que as Zonas de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND) destinam-se às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade, dividindo-se em norte e sul conforme sua localização perante o perímetro urbano de Londrina. Lembramos os dados apresentados na Audiência Pública sobre a Lei da Divisão Territorial do Município de Londrina, de que por volta de 20% do perímetro urbano do distrito sede estava na condição de vazio urbano líquido apto para a construção de moradias e que salvo a exceção da conurbação com Cambé, as parcelas mais externas ao perímetro urbano londrinense não são caracterizadas por intensa presença de usos urbanos.

Pela condição atual da área abarcada pela expansão urbana, seus usos não residenciais mais característicos são os rurais, aqui compreendidos principalmente pela produção agropecuária, e, de maneira complementar, pelos demais usos agroindustriais, comerciais e de serviços associados a eles e que são fundamentais para a sua efetivação, pelas operações agroindustriais de processamento da produção agropecuária e os comércios e serviços com localização conveniente junto aos ativos típicos rurais, a exemplo de restaurantes, buffets e afins. Observa-se que as atividades rurais e agroindústrias são mais fáceis de definir como tipicamente rurais, dotadas de características e possuidoras de requisitos locacionais específicos para a sua execução, já as demais poderiam, à princípio, ser consideradas como eminentemente urbanas, mas associam-se e dão suporte à produção agropecuária e extrativa mineral, ou então embora sejam executados no espaço urbano, também podem se beneficiar ou mesmo requisitar os ativos típicos rurais. Ainda assim, os usos agropecuários abarcam basicamente a totalidade do espaço dedicado aos usos não residenciais nesta área.

Da mesma forma como a atividade 5211799 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda móveis, onde estão compreendidos também os serviços de armazenamento em silos, pode ser operada no perímetro urbano, ainda que usualmente se instale próximo aos seus limites, pelos procedimentos de produção e estocagem da produção agropecuária, ela também é executada no espaço rural onde pelas questões econômicas relacionadas pode inclusive ser prestada de um produtor rural para outro. Considerando as zonas urbanas apresentadas anteriormente, esta atividade pertence à classe de uso CS-e, que também contempla atividades como 221290000 - Reforma de pneumáticos usados, de evidente caráter urbano. Este exemplo de duas atividades radicalmente diferentes em relação à expansão urbana, mas pertencentes à mesma classe de uso urbana mostra como os usos não residenciais da expansão urbana são incompatíveis com os das zonas urbanas e, portanto, requisitam

[74] Por força do Art. 174 da Lei Municipal nº 11.468/2011, não é permitida a aplicação de agrotóxicos em plantações localizadas em áreas urbanizadas dentro do perímetro urbano.

classificação específica, pois na expansão urbana londrinense, pela sua características históricas de usos do solo, devem estar contempladas permissões de uso tanto para as atividades eminentemente rurais, como aquelas que são ambíguas e podem ser operadas tanto no espaço urbano quanto no rural para que as diferentes funções de cada porção sejam efetivadas.

Compreender o quadro histórico e as limitações de aplicação das classes de uso urbanas foi basilar para propor que na ZEU-RES e na ZEU-LIM, que pela localização pertencem à expansão urbana independente da realização de desmembramento - ao contrário do que ocorre para os lotes da ZEU-IND, que são incluídos na Expansão Urbana após a efetivação deste procedimento (como detalhado adiante) - que com a devida anuência dos órgãos responsáveis, estejam nela contempladas permissões de usos para as atividades intrinsecamente rurais da Agropecuária e Extrativa Mineral, bem como as aquelas associadas à produção rural ou com localização conveniente junto aos ativos típicos rurais. Em virtude de todas as especificidades elencadas, nomeamos esta classe de uso de Atividade Econômica da Expansão Urbana 1 (AEX-1) e, por oposição, as atividades econômicas eminentemente urbanas foram enquadradas na classe de uso Atividade Econômica da Expansão Urbana 2 (AEX-2)[75], não sendo permitidas na ZEU-RES. Ressaltamos que estas duas categorias de uso contemplam a totalidade dos códigos CNAEs e aplicam-se apenas à expansão urbana.

Como a ZEU-IND é dedicada à implantação de atividades industriais, além das comerciais e de serviços de maior incomodidade e risco ambiental, apenas para as porções por ela abarcadas para as quais forem previamente cumpridos os requisitos do desmembramento do solo é que efetivamente fazem a sua integração à expansão urbana, tendo, a partir daí, permissões de usos exclusivamente não residenciais que incluem as classes de uso AEX-1 e AEX-2. Como acreditamos que as porções mais próximas ao perímetro urbano devam ser as preferidas para a implantação destes usos e, lembrando das restrições de ordem atmosférica que impõem um limite de 3.000m² de área máxima utilizada para as atividades com restrição atmosférica em ZI-1, a possibilidade para que as indústrias com restrição do tipo sejam aprovadas nesta zona fica condicionada a parecer do IPPUL, SEMA, AMS e CODEL nos temas de sua competência. Além disso, da mesma maneira como para o perímetro urbano, nos seus lotes localizados em bacias de manancial de abastecimento não são permitidos usos caracterizados por restrição de tipo hídrico.

Especificamente a ZEU-RES tem a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de loteamento com permissão para usos residenciais de chácaras de lazer com tamanho de lote mínimo ou unidade autônoma mínima de 1.750m². Consideramos que a porção que passar pelo processo de parcelamento efetiva sua integração a uma configuração espacial mais urbana, passando, por isso, suas permissões de uso serem as mesmas da ZR-1.

2.2. Modelagem de Usos do Solo

O IPPUL se manifesta nos processos de emissão de alvará de funcionamento indicando se uma atividade e o estabelecimento que a opera são permitidos (não-óbice) ou não permitidos (óbice) no endereço prospectado, exercendo função chave no licenciamento de empresas. A modelagem de usos do solo foi um processo empregado para se avaliar o desempenho das propostas de permissão de usos não residenciais ao longo da revisão da LUOS comparando com os cenários das leis municipais 7.485/1998 e 12.236/2015, que hoje são concomitantemente utilizadas para as análises de permissão de uso e ocupação do solo. Foram feitas modelagens em três etapas dos trabalhos que resultaram na proposta de minuta da referida lei, em: 1) janeiro de 2022; 2) junho de 2022 e, por último; 3) outubro de 2022.

Por meio do processo SEI 84.003528/2021-91 foi obtida a informação de inscrição imobiliária, CNAEs solicitados e zoneamento das Consultas Prévias da Secretaria Municipal da Fazenda (CP) emitidas entre 2017 e 2021. Esta base com cerca de[76] 58.180 processos foi tratada a partir do Excel e, nele, foi complementada com dados de área do lote e sua eventual inserção em bacias de manancial de abastecimento, extraídos a partir da Base Cartográfica. Com o lote dotado deste conjunto mais robusto de informações e dos parâmetros de uso do zoneamento analisado em cada momento, foi realizada a identificação de se as permissões de uso contemplavam ou não cada atividade econômica, bem como, o

[75] Pela finalidade especial da Zona de Expansão Urbana do Limoeiro quanto a ampliação do Aeroporto Governador José Richa, para ela também estão adicionadas permissão para usos relacionados ao aeroporto.

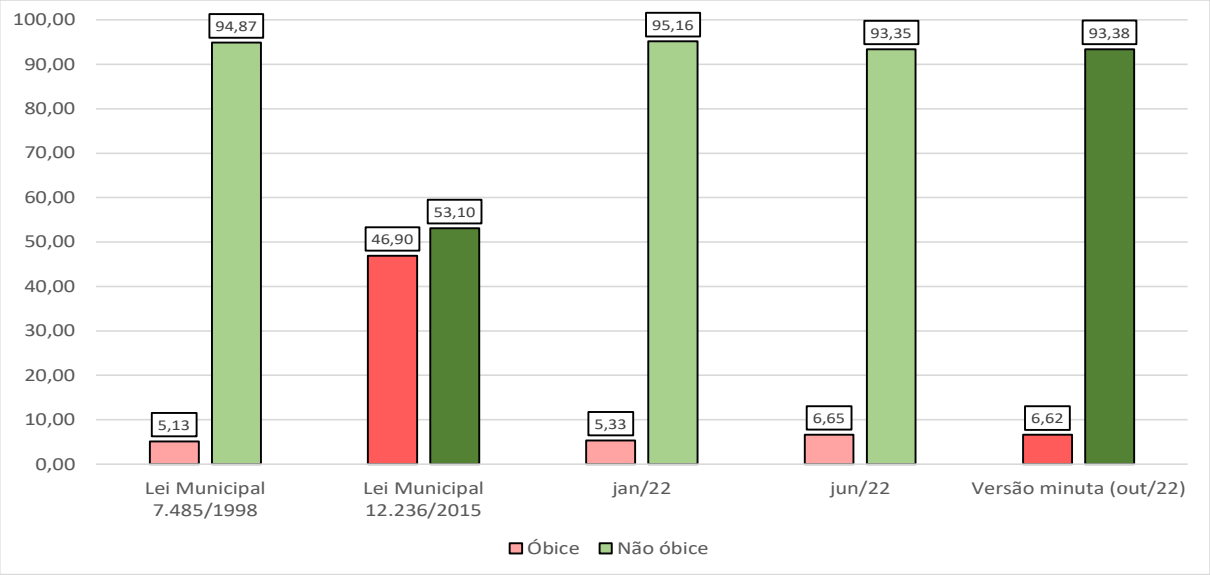
[76] Os dados obtidos estavam organizados em linhas conforme inscrição imobiliária. Para fins de tabulação entendemos que todos os dados sequenciais da mesma inscrição imobiliária pertenciam à mesma CP e que a cada nova inscrição imobiliária tratava-se de uma nova consulta prévia.

conjunto delas constante em cada consulta prévia (estabelecimento). Desta maneira, obtivemos a informação de óbices e não óbices por atividade econômica, consulta prévia, zoneamento e lote em cada modelagem.

Os dados obtidos e tabulados possuem algumas limitações que, quando possível, buscamos superar por meio de aproximações com outras informações oficiais. A primeira delas é a ausência da descrição de se a operação pretendida era na modalidade integral, escritório administrativo ou mesmo domicílio fiscal, fato este, que influencia na permissão ou não da atividade por conta das duas últimas modalidades serem permitidas em todas as zonas (Classe de uso CS-b) e a primeira não, sendo analisada conforme as classes de processo econômico e ambiental próprias. O segundo elemento é a ausência da informação de pretensão de área máxima utilizada, que foi substituída pela área do lote para fins analíticos[77] e, a terceira barreira, foi a ausência de informação de se a operação era executada como uso misto, condição esta, que quando necessária, foi considerada como cumprida pelo estabelecimento, visto que na ZR-1, onde ela é condição necessária para a sua abertura, não esperamos que haja destinação dos imóveis para usos exclusivamente não residenciais.

Outra questão que afetou todas as modelagens foi que como os lotes foram consultados entre 2017 e 2021, uma pequena quantidade de consultas prévias não estava mais ativa por conta de processos que mudaram sua numeração, a exemplo de anexação e subdivisão de lotes, fazendo com que nem todas as 58.180 consultas pudessem ser analisadas pela impossibilidade de reconhecimento do lote. Ainda assim, todas as modelagens tiveram entre 56.841 e 55.697 processos analisados, que resulta em uma diferença de menos de 2%. Por último, certas zonas especiais que não possuem permissões de uso claramente definidas não foram consideradas e, obviamente, os dados retratam apenas as consultas oficiais formalizadas pelo documento de Consulta Prévia, deixando de fora as análises informais e alguns poucos casos de lotes que não possuem inscrição imobiliária. Apresentadas a metodologia de tabulação dos dados e as ressalvas necessárias, na Figura 107 apresentamos o comparativo do desempenho das diferentes modelagens.

Figura 107 - Resultado dos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda conforme as diferentes modelagens de usos (%).



Fonte: IPPUL (2022).

A partir da leitura da Figura 107 é possível obter uma série de conclusões. A mais óbvia é como a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo destoa na quantidade de CPs aprovadas se comparada com a Lei Municipal nº 7.485/1998 e com as demais modelagens de 2022. As razões para a ruptura promovida pela Lei Municipal nº 12.236/2015 são detalhadas no Caderno 8 – Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos, mas é fato que ela promoveu um difícil ambiente de negócios na cidade, fazendo necessárias as alterações no Art. 271 realizadas pela Lei Municipal nº 12.308/2015 (menos de dois meses após o início de sua vigência) que passaram a permitir que a análise da instalação de empreendimentos se desse também pelos

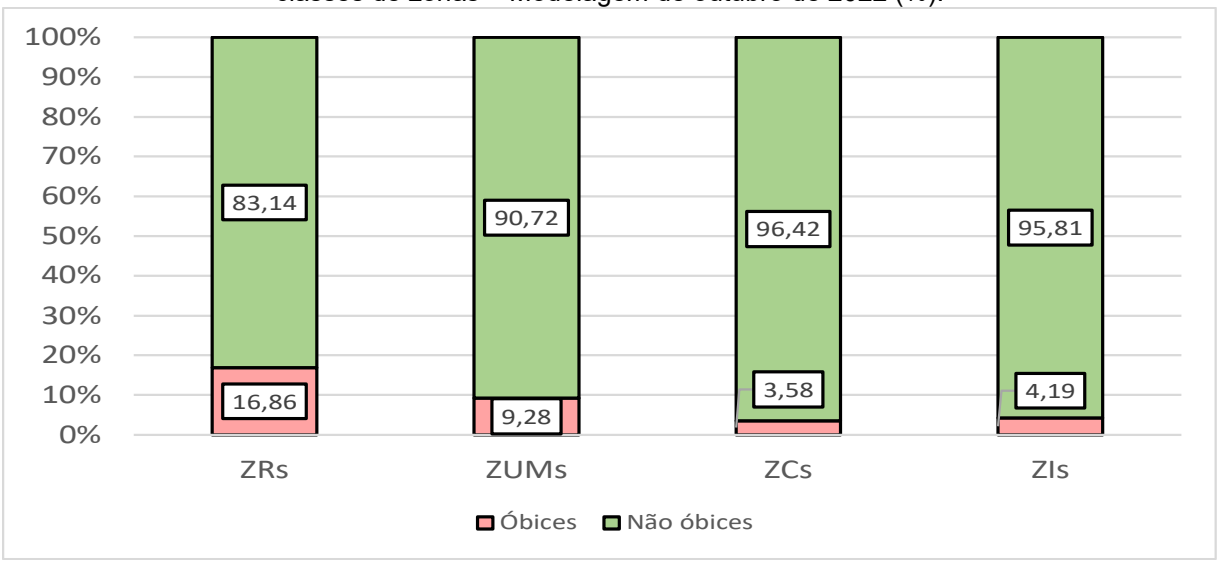
[77] Procedemos esta substituição pois entendemos que são raros os casos em que atividades econômicas são desenvolvidas em mais de um pavimento por um único estabelecimento.

parâmetros da LUOS anterior[78]. A segunda e, talvez mais importante conclusão é que pela proposta de outubro de 2022, obtivemos uma redução de 89,90% na quantidade de óbices se comparado ao registrado com os parâmetros da Lei Municipal 12.236/2015, passando de 46,90% os estabelecimentos impedidos para apenas 6,62%.

A terceira conclusão é que todas as modelagens da proposta em construção apontam proporções bastante próximas de óbices (5,22% a 6,65%) e não óbices (93,38% a 95,16%), mostrando que ao longo dos trabalhos não houve mudanças abruptas de entendimento, mas sim um refinamento contínuo de uma proposta que retoma patamares praticamente iguais aos da Lei Municipal nº 7.485/1998. Apesar de próximas, comparando as modelagens de junho de 2022 e, - especialmente a última, de outubro de 2022 - com a da LUOS anterior, constata-se que há aproximadamente 1,5% mais óbices nelas do que haveria com os parâmetros da legislação da década de 1990, o que é explicado pelas permissões de uso naquele momento serem genéricas para usos comerciais e de serviços, não considerando as especificidades de cada atividade, culminando, em certos casos, em aceites que em nosso entendimento mais detalhado passaram a não mais ser admitidos[79].

Se considerarmos, ainda, que mais de dois terços das reclamações estão concentradas contra apenas sete atividades econômicas, especialmente de serviços de bares e entretenimento, levantamos a hipótese de que o histórico de permissões de uso da cidade de Londrina, ainda muito fundamentado pela Lei Municipal nº 7.485/1998, é adequado não apenas à lógica de mercado por praticamente não obstar a instalação de estabelecimentos, mas também que tais permissões de uso não resultam em uma situação crítica e de generalizados atritos entre usos residenciais e não residenciais, não requisitando, portanto, alterações que promoveriam mudanças substanciais da quantidade de estabelecimentos permitidos. Este comparativo da performance geral de óbices e não óbices é apenas o primeiro resultado da modelagem de usos, sendo que na Figura 108 consta a situação da proposta de outubro de 2022 conforme classe de zona.

Figura 108 - Resultado dos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda conforme classes de zonas – Modelagem de outubro de 2022 (%).



Fonte: IPPUL (2022).

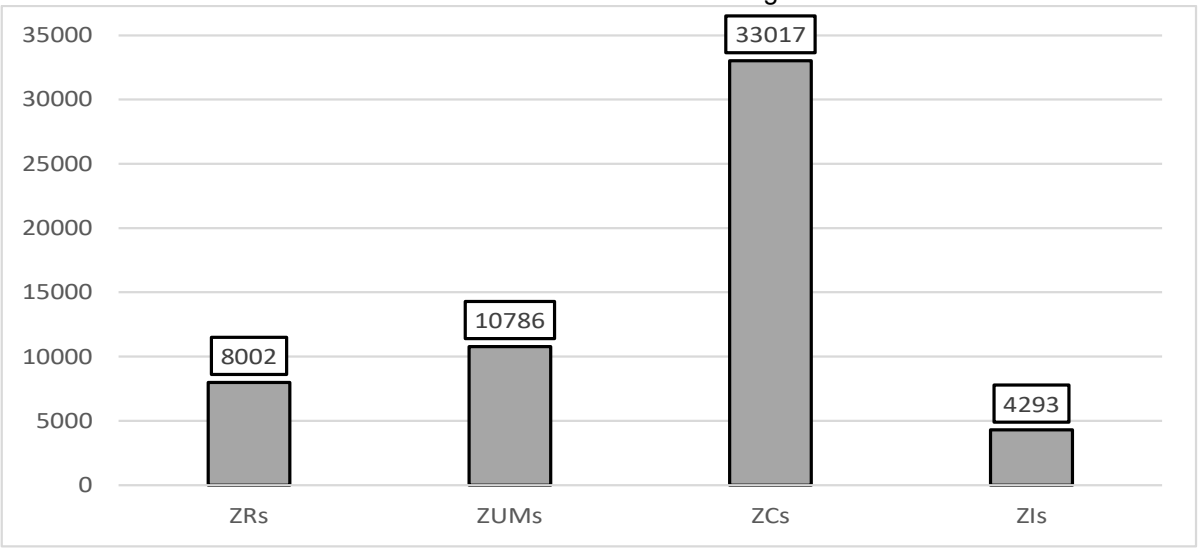
A Figura 108 é um detalhamento do resultado de outubro de 2022, e mostra que quanto mais voltadas à atividades comerciais e de serviços, maior a proporção de não-óbices nos processos de CP, com as maiores proteções justamente para as zonas em que se espera proeminência dos usos residenciais, como as ZRs e, em menor grau, as ZUMs, com 83,14% e 90,72% de não óbices, respectivamente, se comparado àquelas voltadas à maior participação de usos não residenciais (ZCs e

[78] Estes parâmetros duais aplicáveis a muitos lotes são um impeditivo à automatização da análise de usos do solo, sendo analisadas pelo corpo técnico do IPPUL no Parecer Técnico Setores da Certidão Prévia Unificada, complexificando o entendimento da legislação, burocratizando o processo de abertura de empreendimentos e gerando custos ao Município e aos empreendedores.

[79] Como exemplos, atividades como 4681804 - Comércio atacadista de combustíveis de origem mineral em bruto e 3822000 - Tratamento e disposição de resíduos perigosos, eram permitidos inclusive em algumas zonas residenciais por se tratar de atividades de comércio/serviços, mesmo sendo inadequadas junto a vizinhanças tipicamente residenciais e que, por isso, em nossa proposta são permitidas apenas em zonas industriais.

ZIs), para as quais registramos mais de 95% de estabelecimentos permitidos. Além da maior proporção de óbices, foi registrado uma menor quantidade de processos de consulta prévia para as ZRs e ZUMs.

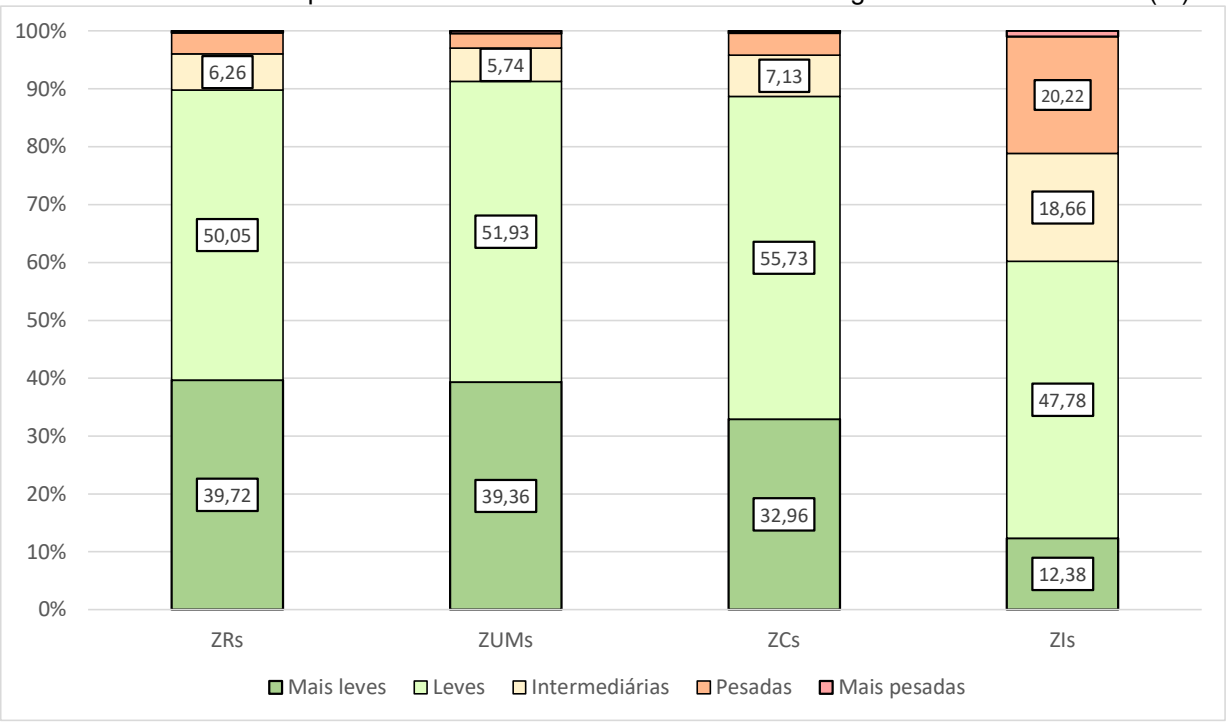
Figura 109 - Quantidade de processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda solicitados nas diferentes classes de zonas – Modelagem de outubro de 2022.



Fonte: IPPUL (2022).

Das 56.098 consultas analisadas na modelagem de outubro de 2022, dois terços (66,51%) foi feita para lotes de zonas comerciais e industriais, 19,23% para zonas de uso misto e apenas 14,26% para zonas residenciais. Como há uma quantidade desigual de lotes para cada conjunto de zonas, quando analisamos a quantidade de processos por 1.000 lotes, identificamos uma situação de ainda mais expressiva concentração para ZIs e ZCs, que tiveram respectivamente 1.025 e 866 consultas para cada 1.000 lotes, se comparado à ZUMs, com 344 consultas e, para as ZRs, com apenas 92 análises a cada 1.000 lotes. Além desta significativa diferenciação em termos quantitativos, na Figura seguinte, constam quais são os tipos de usos com operação solicitada em cada tipo de zona.

Figura 110 - Tipos de atividades constantes nos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda solicitados para as diferentes classes de zonas – Modelagem de outubro de 2022 (%).



Fonte: IPPUL (2022).

Nas zonas residenciais e de uso misto, praticamente todas (89,77% e 91,29%, respectivamente) as atividades consultadas são de tipo "mais leve" (CS-a e CS-b) e "leve" (CS-c e Ind-a), às quais

concentram atividades terciárias voltadas a pessoas e famílias e, no caso industrial, principalmente operações de nulo ou baixo impacto de produção de bens de consumo não duráveis. É notável que nas zonas comerciais há praticamente uma mesma proporção das atividades destes tipos, quando somadas, mas uma maior participação das "leves", na qual estão os comércios e serviços de cunho mais ocasional e para os quais há menor necessidade de proximidade junto a domicílios. Nas zonas industriais, por outro lado, os usos mais visados são bastante diferentes, sendo muito pequena a participação dos "mais leves" e, em contrapartida, consideravelmente mais consultados os "intermediários" (CS-d e CS-e), "pesados" (CS-f, Ind-b e Ind-c) e "muito pesados" (Ind-d, Ind-e e AEM).

Em conjunto, a menor quantidade de consultas, o fato de as atividades mais consultadas serem de classes mais leves e a maior proporção de óbices, são elementos que trazem mais segurança para colocar que nas zonas residenciais e de uso misto o resultado da ampliação das permissões de usos face a LUOS atual seria uma mescla de usos gradual, com pouco potencial de transformar a destinação historicamente consolidada de porções concentradoras de residências, especialmente no curto e no médio prazos, e que nos casos em que efetivamente houver necessidade, as permissões de uso foram calibradas para obstar atividades econômicas com maior potencial de incomodidades.

Além desta modelagem básica, construída para analisar a situação geral da aprovação ou não de estabelecimentos com base nas permissões da Classe de Processo Econômico (PE) dos CNAEs constantes em suas respectivas CPs, os dados tabulados permitiram analises mais específicas, como sobre a situação de eventuais impedimentos com base na Classe Ambiental (A), do reenquadramento como Indústria de Pequeno Porte (IPP) e mesmo de como cada atividade econômica se comportava em relação aos óbices e não-óbices.

A análise de atividades específicas permitiu observar a performance de aprovação para cada um dos 1.166 CNAEs efetivamente consultados entre 2017 e 2021. Estes dados foram particularmente importantes pois suscitaram ponderações quanto a permissões de usos de atividades que nas modelagens tiveram uma proporção mais significativa de óbices, pois embora o quadro geral de redução de impedimentos pudesse já ter sido alcançado, com mais de 90% de CPs aprovadas, ainda poderia haver rigor excessivo para operações específicas.

Para a identificação das atividades demandantes desta análise mais aprofundada, selecionamos aquelas com ao menos 30 peticionamentos, - que é um volume de dados suficiente para uma análise mais detalhada - e que também tiveram ao pelo menos 30% de respostas negativas - volume muito superior ao convencional, e que mostra maior descompasso entre a lógica locacional dos empreendedores e as permissões de usos projetadas. Foi principalmente este aprimoramento que permitiu uma reavaliação pontual das classes de uso PE e motivou grande parte da diferença da modelagem de outubro de 2022, para a anterior, de junho de 2022. A

Figura **111** traz o conjunto final de atividades que ficaram com mais de 50% de óbices considerado as permissões de uso projetadas, apresentando o detalhamento de seus dados de consulta, bem como o motivo e a solução, quanto possível.

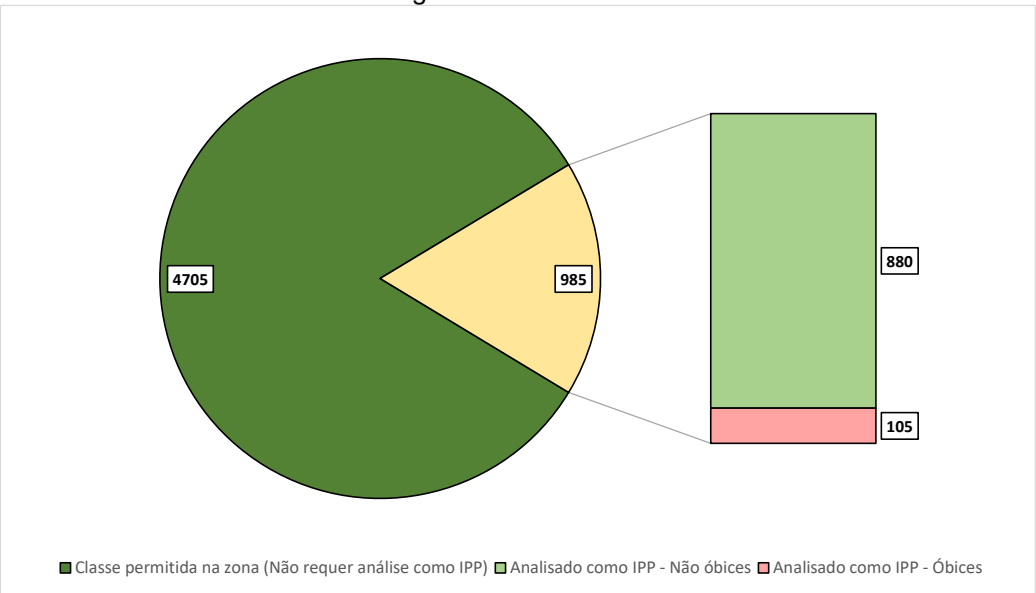
Figura 111 - Atividades econômicas com mais de 30 peticionamentos e mais de 50% de óbices – Modelagem de outubro de 2022.

CÓDIGO	DESCRITIVO	CLASSE DE USO		ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZRC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2	ZINST	ÓBICE		NÃO ÓBICE		Soma	Motivo	Solução
		PE	RLA															Absoluto	%	Absoluto	%			
C1012101	Abate de aves	Ind-e	RHAT	1	2	1	4	1	0	0	2	7	11	4	0	0	0	33	100,00	0	0,00	33	Não permitida nos perímetros urbanos por força do Art. 134 da Lei Orgânica do Município	N/A
A0151201	Criacao de bovinos para corte	AEM	Básica	0	2	1	0	16	0	0	19	9	2	0	0	0	1	49	100,00	0	0,00	49	Rural	N/A
A0115600	Cultivo de soja	AEM	Básica	3	1	1	0	7	0	0	17	8	2	0	0	0	0	39	100,00	0	0,00	39	Rural	N/A
A0111302	Cultivo de milho	AEM	Básica	0	2	1	0	6	0	0	14	8	2	0	0	0	0	33	100,00	0	0,00	33	Rural	N/A
H4930204	Transporte rodoviario de mudancas	CS-e	Básica	0	10	63	15	4	1	0	3	28	27	19	0	9	0	93	51,96	86	48,04	179	Tráfego pesado	Atividade costumeiramente licenciada por empreendimentos comerciais e atacadistas, sendo, nestes casos, permitida independente da zona como atividade associada
S9609207	Alojamento de animais domesticos	CS-e	Básica	1	10	4	14	15	0	2	7	13	23	0	0	0	0	46	51,69	43	48,31	89	Ruído	N/A
S9603305	Servicos de somatoconservacao	CS-f	Básica	0	0	0	2	0	0	0	18	12	1	1	0	0	0	33	97,06	1	2,94	34	Resíduos	N/A
G4541207	Comercio a varejo de pecas e acessorios usados para motocicletas e motonetas	CS-f	Básica	0	0	4	2	0	5	0	4	35	19	4	0	0	0	69	94,52	4	5,48	73	Resíduos (Ferro-velho)	CNAE com desagregação solicitada para separar as oficinas mecânicas (CS-c) dos ferro-velhos (CS-e)
E3701100	Gestao de redes de esgoto	CS-f	RH	0	1	19	3	0	0	0	2	7	8	3	0	0	0	40	93,02	3	6,98	43	Resíduos	N/A
Q8730199	Atividades de assistencia social prestadas em residencias coletivas e particulares nao especificadas anteriormente	CS-f	Básica	3	0	10	21	8	1	0	24	32	13	9	0	0	0	112	92,56	9	7,44	121	Risco (Centros correcionais)	CNAE desagregado para separar os centros correcionais das demais atividades de assistência social do código.
G4682600	Comercio atacadista de gas liquefeito de petroleo - GLP	CS-f	Básica	0	0	6	4	2	0	0	0	5	12	3	0	2	0	29	85,29	5	14,71	34	Risco	N/A
G4530704	Comercio a varejo de pecas e acessorios usados para veiculos automotores	CS-f	Básica	0	6	32	21	7	14	0	44	279	129	139	0	8	0	532	78,35	147	21,65	679	Resíduos (Ferro-velho)	CNAE com desagregação solicitada para separar as oficinas mecânicas (CS-c) dos ferro-velhos (CS-e)
E3702900	Atividades relacionadas a esgoto, exceto a gestao de redes	CS-f	RH	0	2	28	11	5	3	0	6	22	27	25	0	6	0	104	77,04	31	22,96	135	Resíduos	N/A
E3839499	Recuperacao de materiais nao especificados anteriormente	CS-f	Básica	0	5	6	5	0	1	0	2	19	9	24	0	4	3	47	62,67	28	37,33	75	Resíduos	N/A
E3811400	Coleta de residuos nao-perigosos	CS-f	RHAT	0	7	52	16	6	1	0	7	35	37	113	1	14	0	161	55,71	128	44,29	289	Resíduos	N/A
E3812200	Coleta de residuos perigosos	CS-f	RHAT	0	0	24	4	0	0	0	4	8	9	25	1	13	0	49	55,68	39	44,32	88	Resíduos	N/A
G4684299	Comercio atacadista de outros produtos quimicos e petroquimicos nao especificados anteriormente	CS-f	Básica	0	0	3	1	0	1	0	2	12	12	21	0	6	1	31	53,45	27	46,55	58	Risco	N/A
G4687702	Comercio atacadista de residuos e sucatas nao-metalicos, exceto de papel e papelao	CS-f	Básica	0	6	4	4	1	0	0	3	15	22	42	0	9	0	55	51,89	51	48,11	106	Resíduos	N/A
C1013901	Fabricacao de produtos de carne	Ind-c	RAT	0	3	2	5	3	0	0	1	11	19	13	0	0	0	44	77,19	13	22,81	57	Poluição Atmosférica	Possível IPP
C2063100	Fabricacao de cosmeticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	Ind-c	RH	0	0	0	0	1	0	1	9	17	32	18	0	0	2	60	76,92	18	23,08	78	Risco	Possível IPP
C2330399	Fabricacao de outros artefatos e produtos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes	Ind-c	Básica	0	1	8	2	1	0	0	2	1	7	6	0	5	0	22	66,67	11	33,33	33	Material particulado	Indústria de base
C1066000	Fabricacao de alimentos para animais	Ind-c	RAT	0	1	1	6	8	1	0	1	4	12	18	0	6	0	34	58,62	24	41,38	58	Poluição Atmosférica	Possível IPP
C1749400	Fabricacao de produtos de pastas celulosicas, papel, cartolina, papel-cartao e papelao ondulado nao espec anteriormente	Ind-d	RAT	0	5	2	6	3	2	0	6	14	12	16	0	1	0	66	98,51	1	1,49	67	Poluição Atmosférica	Possível em ZI-1 com até 3.000m²

Fonte: IPPUL.

Retomando as análises sobre estabelecimentos em geral, a modelagem de usos também permitiu aferir como a possibilidade de reenquadramento como Indústria de Pequeno Porte estava sendo aplicada.

Figura 112 - Modelagem de usos para atividades reenquadráveis como Indústria de Pequeno Porte – Modelagem de outubro de 2022.



Fonte: IPPUL.

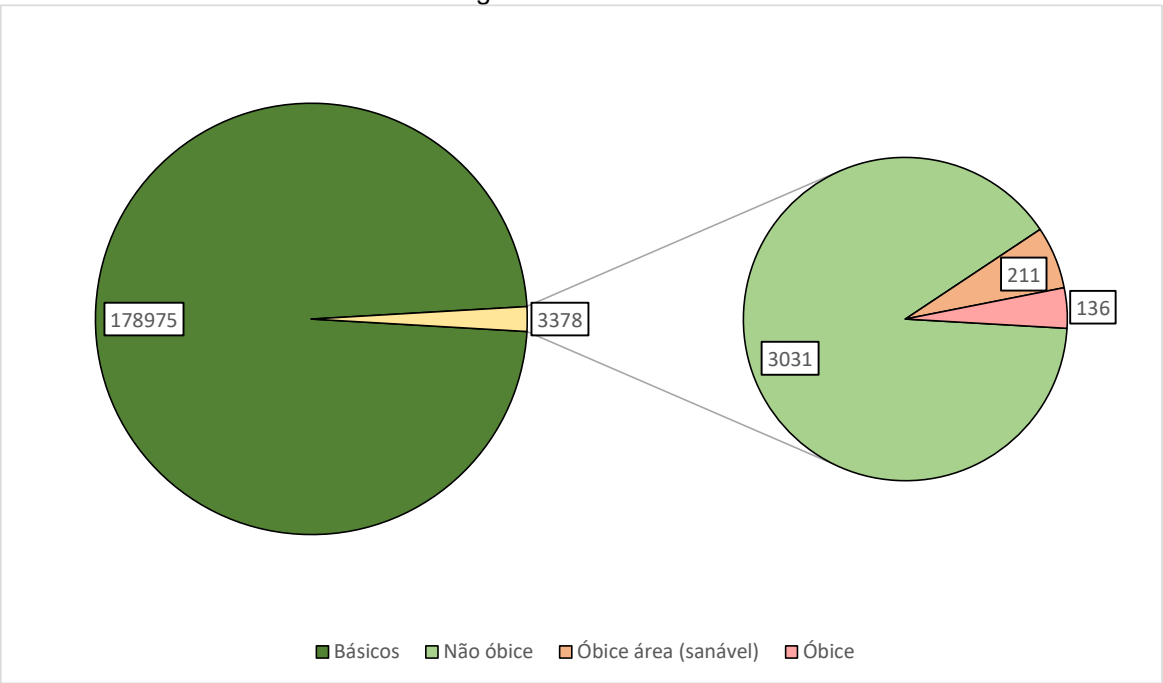
A Figura 112 mostra que a maior parte (82,62% ou 4.705) das atividades reenquadráveis como IPPs nem precisou ser avaliada conforme as medidas deste tipo de indústria, pois sua classe de uso de Processo Econômico já era permitida originalmente na zona em que a operação era pretendida. Das 985 restantes, 880 atividades (89,34%) atendiam aos critérios de área de IPP, indicando que eram de pequeno porte e, por isso, compatíveis com os objetivos das respectivas zonas. Como a maior parte dos casos de indústrias de pequeno porte pleiteavam a instalação em zonas residenciais, entendemos que nossa proposta de reenquadramento traz um necessário controle para as operações industriais nestas localidades que requerem maior controle e ainda traz a possibilidade de, com uma linha de corte de simples aplicabilidade, permitir aquelas com reduzidos patamares de incomodidade. Dos 105 casos de dimensão superior ao permitido para IPP, muitos deles tratavam-se de condomínios de edifícios ou então conjuntos de lojas (Ex: Mercadão Shangri-lá), que caso fossem analisados pelo dado de Área Máxima Utilizada ao invés da aproximação de área do lote, muitos outros provavelmente também seriam permitidas no zoneamento.

Todas as análises supracitadas deram conta da classe de processo econômico (PE), que é o principal elemento analítico. Lembramos do segundo fundamento para a identificação da a possibilidade de localização ou não da atividade em dado endereço, a Classe Ambiental (A), criada para melhor controlar atividades com risco ou impacto poluidor sobre bacias de manancial de abastecimento, e também para restringir em porte e localização aquelas com potencial de emissão de material particulado, inclusive odores. A Figura seguinte mostra a performance obtida na modelagem de outubro de 2022 neste quesito.

Conforme a Figura 113, 98,15% das atividades eram de tipo básico, ou seja, sem restrição locacional adicional pela questão ambiental, do restante, 1,66% foram tinham localização e área pretendida compatíveis com os requisitos da classe ambiental de seu CNAE e apenas 0,19% apresentaram algum tipo de óbice, seja por serem atividades com restrição atmosférica de tamanho superior ao permitido, - o que como colocado para as IPPs, é sanável caso a área utilizada seja inferior ao limite da zona – ou então óbices insanáveis por se tratar de estabelecimento com alguma restrição de tipo hídrico para a qual havia pretensão de instalação junto a bacias de manancial de abastecimento.

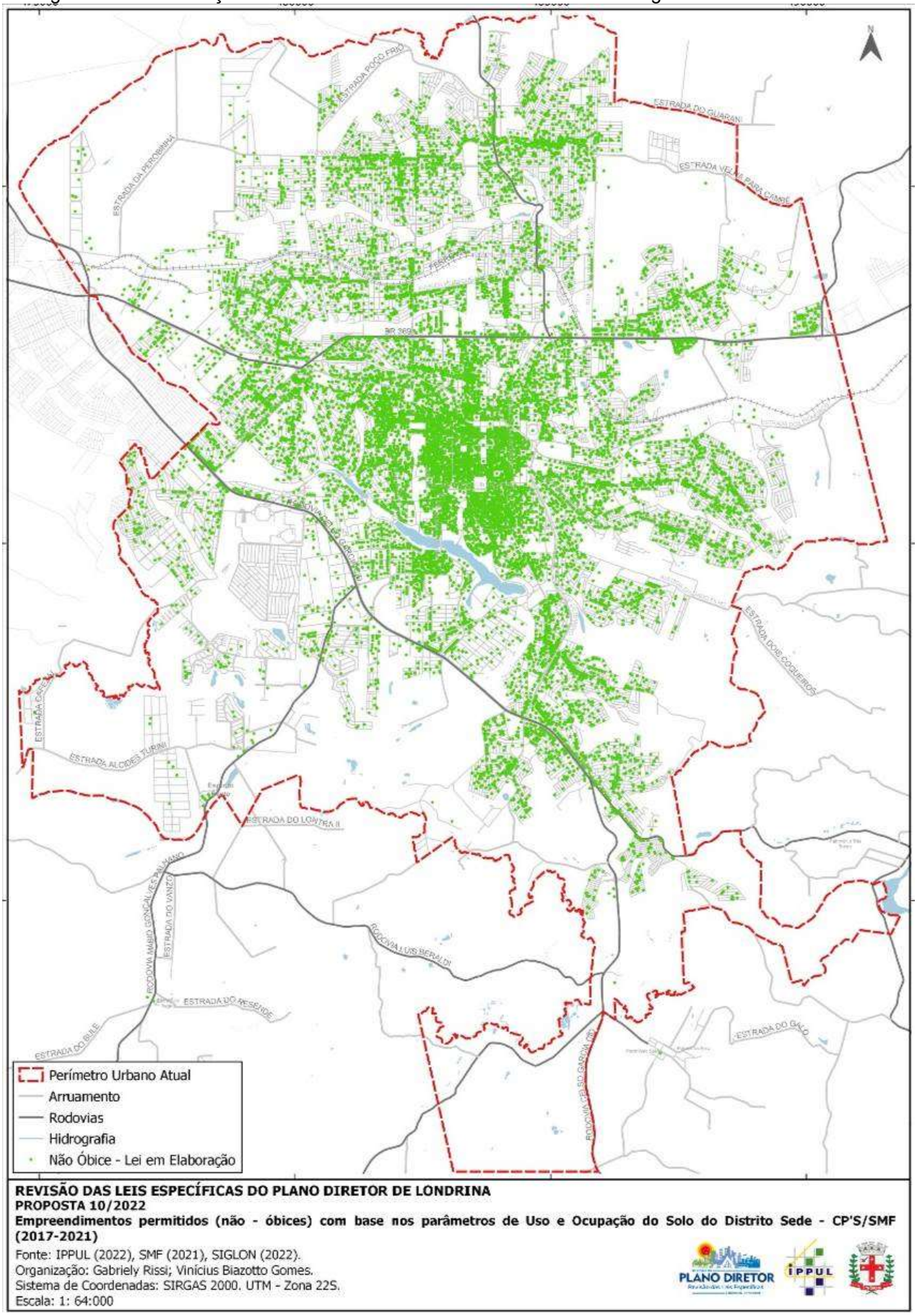
Em termos de análise quantitativa, esses procedimentos foram os principais adotados em todas as modelagens, com exceção da análise de Indústria de Pequeno Porte e das Classes Ambientais, que foram amadurecidas ao longo dos trabalhos e só puderam ser avaliadas em outubro de 2022. Um importante complemento da análise de dados foi a sua espacialização (Figura 114 e Figura 115) com base no software Qgis.

Figura 113 - Modelagem de usos para atividades reenquadráveis como Indústria de Pequeno Porte – Modelagem de outubro de 2022.



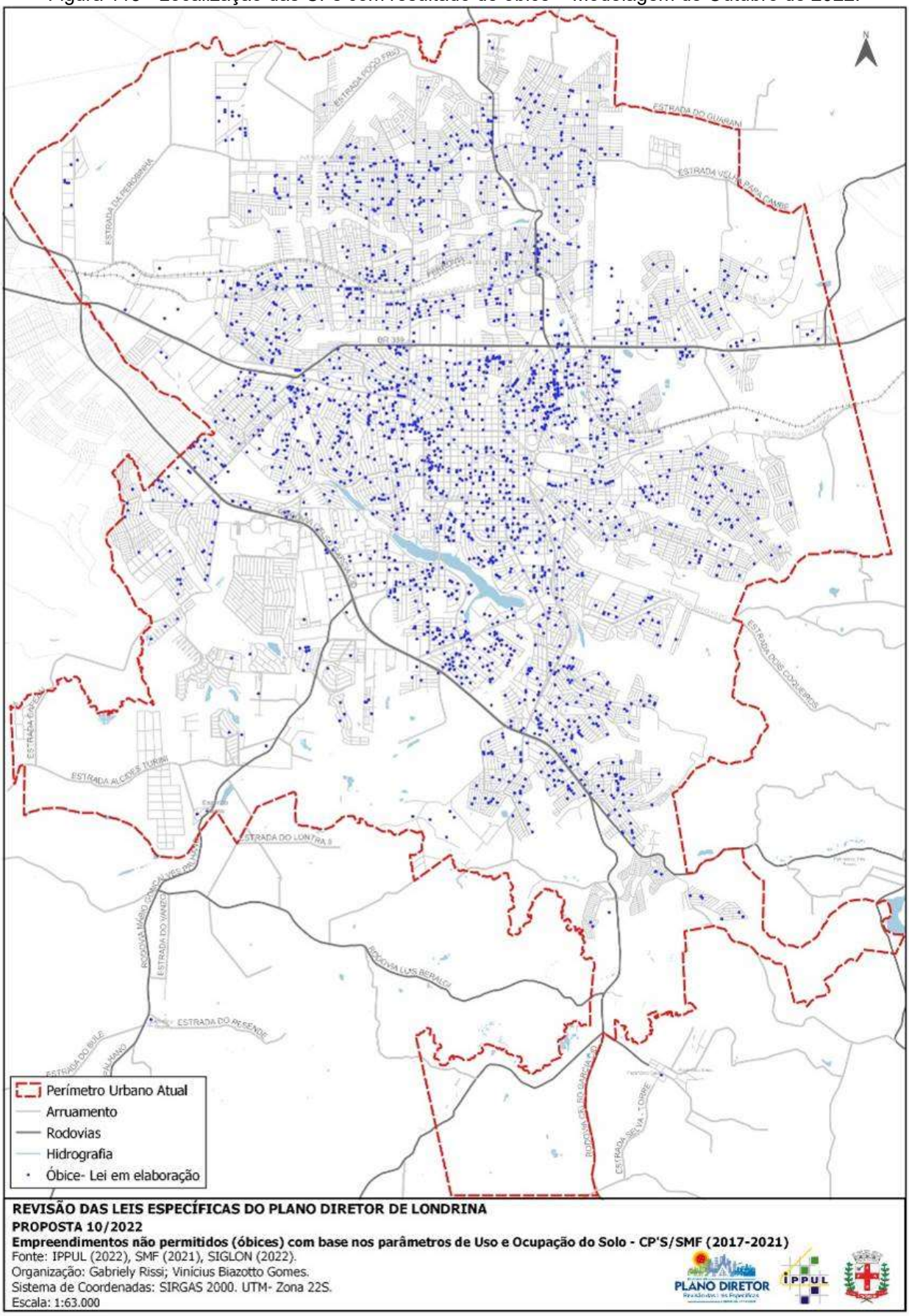
Fonte: IPPUL.

Figura 114 - Localização das CPs com resultado de não-óbice – Modelagem de Outubro de 2022.



Fonte: IPPUL.

Figura 115 - Localização das CPs com resultado de óbice – Modelagem de Outubro de 2022.



Fonte: IPPUL.

Lembramos o resultado geral de 93,36% de não-óbices em processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda, sendo que a Figura 114 mostra que os não óbices estão bastante distribuídos espacialmente, com pontos verdes localizados em todo o perímetro urbano do distrito sede, chamando a atenção a maior concentração espacial deste resultado no centro principal, bem como em importantes eixos comerciais de melhor estrutura viária, como as avenidas Saul Elkind, Henrique Mansano, Inglaterra, Robert Koch, Arthur Thomas, Tiradentes, dentre outros. Também é notável a quantidade de pontos verdes em eixos comerciais com menor estrutura viária, como a Avenida São João e as ruas Serra da Graciosa, Gines Parra, Figueira, André Buck e Lindalva da Silva Bassetto, muitas dessas são exemplos de eixos comerciais de bairro com importante função de atendimento das demandas das redondezas e que foram total ou parcialmente enquadradas na Zona Residencial 3 pela Lei Municipal 12.236/2015 Por último, mesmo nas porções concentradoras de residências é possível ver uma quantidade expressiva de atividades não obstadas.

Em conjunto, este resultado expresso pela modelagem de usos permite constatar que a proposta de usos do solo de outubro de 2022 foi exitosa tanto por proporcionar a continuidade das históricas concentrações comerciais e de serviços da cidade de Londrina, mas também por possibilitar a dispersão de atividades econômicas em porções com um caráter tradicional de tipo mais monofuncional residencial, mostrando especial consonância com os artigos 55 e 60 da Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal 13.339/2022).

A análise dos óbices da Figura 115 permite algumas constatações, em especial, a de que não há concentrações notáveis de impedimentos no centro principal e nos principais eixos comerciais melhor estruturados[80] e também que dentre os óbices registrados, a maior parte deles (63,05%) foi para as zonas mais concentradoras de usos residenciais, as ZRs e ZUMs. Ambos os dados mostram mais uma vez que há um alinhamento entre maiores permissões de usos nas zonas mais voltadas a atividades econômicas (ZCs e ZIs) e maior proteção naquelas em que se prevê menor quantidade delas.

O uso de dados é fundamental para um melhor planejamento urbano pois permite uma leitura mais clara da realidade construída historicamente. Outra possibilidade da análise de dados, como demonstrado ao longo deste descritivo da modelagem de usos, é a identificação dos pontos de real necessidade de medidas de controle e, em contraponto, o reconhecimento daquelas ocasiões em que é mais adequado que o poder público opte por maior liberalidade, quando é possível confiar que a lógica locacional e o desdobramento das ações dos empreendedores não destoem dos interesses das demais camadas da sociedade. A produção de estimativas e cenários, por sua vez, tornam mais previsíveis os impactos das políticas adotadas e permitem uma escolha melhor fundamentada e que trará melhores resultados dentre as diferentes opções possíveis que se apresentam tanto ao planejador quanto ao cidadão. Esperamos que com o detalhamento destes que foram as principais - embora não os únicos - análises da modelagem de usos do solo, tenha ficado mais clara a fundamentação de nossas escolhas para os usos não residenciais na futura Lei de Uso e Ocupação do Solo.

2.3. A Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.784/2019)

Nesta parte do trabalho analisamos a Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874/2019), alguns dos regulamentos do Ministério da Economia que visam definir sua classificação de risco de atividades econômicas e o Decreto Municipal nº 1.167/2020, que traz os enquadramentos e os operacionaliza para a emissão do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento na realidade londrinense. O presente trabalho se justifica pois propomos que após a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) seja otimizado o processo de licenciamento de empresas e também por que a atual Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda precisará ser profundamente remodelada com estas alterações. Um dos focos da Lei da Liberdade Econômica é instituir diferentes níveis burocráticos para o licenciamento e fiscalização de empreendimentos com base no seu risco e, por isto, ao menos em princípio, seria ideal providenciar o compartilhamento de parâmetros entre as normas federais e municipais, unificando e simplificando todo o processo de abertura, mudança de endereço ou ampliação de empreendimentos econômicos.

[80] Exceção feita para o trecho da Avenida Dez de Dezembro entre a BR-369 e a Rua Jacob Bartolomeu Minatti (Avenida Leste-Oeste), que deixa de ter permissões para novas atividades de ferro-velho, que passaram a ser permitidas apenas a partir de zonas industriais, e para a Rua Edivaldo Ferreira de Lima, visto que os usos do bairro são predominantemente residenciais. Ainda assim, ambos os trechos possuem uma grande quantidade de não óbices, como consultável na Figura 114, o que mostra que os controles de usos estabelecidos para eles não promoverão em absoluto a subutilização dos lotes.

São dois os elementos que classificam uma atividade em níveis de baixo, médio e alto risco conforme a Lei Federal nº 13.874/2019, sendo: 1) Sanitário e Ambiental e; 2) Incêndio, Pânico e Emergências. Consideramos especialmente o critério ambiental na caracterização das atividades e no enquadramento das categorias de usos permitidas, servindo inclusive de forma imperativa no que planejamos para a permissão ou não das atividades nas diferentes zonas e conforme demais condicionantes ambientais.

A questão do risco ambiental que toca a Lei de Liberdade Econômica consta essencialmente em duas resoluções produzidas com um lapso temporal de 10 anos, a primeira delas (Resolução CGSIM nº 22/2010, modificada pelas resoluções CGSIM nº 24/2011 e nº 59/2020), inclusive, foi criada nove anos antes da promulgação da Lei de Liberdade Econômica, sendo onde estão definidas as atividades de alto risco, já na Resolução CGSIM nº 57/2020 constam as atividades de "baixo risco" ambiental ainda que de forma unificada ao critério sanitário. No Inciso I do Art. 2º da Resolução CGSIM nº 51/2019 está estabelecido, por sua vez, que as atividades de médio risco são aquelas não classificadas como baixo ou alto risco.

Ao contrário da Resolução CGSIM nº 57/2020, documento normativo que trata o controle ambiental e a segurança sanitária de forma unificada, a Resolução CGSIM nº 62/2020 aborda exclusivamente a questão sanitária, nela recebendo uma complementação da desagregação em atividades de médio e alto risco, ainda assim deixando várias atividades sem classificação O controle ambiental sequer é mencionado neste segundo documento.

Os critérios de incêndio, pânico e emergências, com definições de baixo, médio e alto risco estipuladas pela Resolução CGSIM nº 58/2020 e o de segurança sanitária (comentada anteriormente), são de interesse secundário à Lei de Uso e Ocupação do Solo e melhor tratados respectivamente pelo Corpo de Bombeiros e pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP) para a primeira e, no segundo caso, pela Diretoria de Vigilância em Saúde da Autarquia Municipal de Saúde (AMS-DVS). Ambas as entidades municipais especializadas compõem a Equipe Técnica Municipal e também prevemos, na LUOS em construção, que elas possam ser chamadas para emitir análises temáticas específicas por meio do Grupo Técnico de Acompanhamento do Plano Diretor (GTPA). Estas são as maneiras pelas quais elas podem contribuir para um melhor controle especialmente nas temáticas de seu maior interesse.

2.3.1. Risco quanto a prevenção de incêndio, pânico e emergências

Na Resolução CGSIM nº 58/2020, atualmente em vigor, a definição de risco pelo critério de prevenção contra incêndio, pânico e emergências é feita com base em mais de uma dezena de fundamentos aplicáveis especialmente ao *estabelecimento*, não considerando a atividade econômica isoladamente. Eles tratam sobre temas como a área total construída e quantidade de pavimentos da edificação, capacidade de público e comercialização do negócio, ou a quantidade armazenada de alguns produtos perigosos. Separados por código CNAE estão apenas 10 atividades de intrínseco alto risco neste tema, enquanto os restantes, por exclusão, são dependentes da análise dos critérios citados anteriormente para o estabelecimento para então serem classificadas em baixo, médio ou alto risco.

Comparando à nossa proposta de 31/03/2022, dos CNAEs classificados em alto risco quanto a incêndio, pânico e emergências, um deles não era permitido na zona urbana (extração de petróleo e gás natural); todos os quatro de fabricação ou comércio atacadista pertencem ao conjunto comercial atacadista que teve previamente diferenciado e endurecido as permissões - frente seus pares varejistas, estando liberados apenas em zonas industriais; dois dos comerciais varejistas, sendo o comércio varejista de fogos de artifício e artigos pirotécnicos e o de postos de combustíveis, estavam concebidos apenas a partir de zonas comerciais e; somente as três atividades mais ligadas à demanda corriqueira dos consumidores finais a partir de estabelecimentos comumente de pequeno porte - sendo o comércio varejista de gás liquefeito do petróleo (GLP), o comércio varejista de lubrificantes, comumente utilizado por oficinas mecânicas, e o comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente, que dentre uma miríade de quinquilharias contempla também o de carvão e a lenha, foram enquadrados em CSC. Ainda que pela demanda desconcentrada espacialmente e da venda costumeira de pequenos volumes (há correspondentes atacadistas, de localização mais restrita em nossa proposta de LUOS), eles tenham uma maior necessidade e vocação de dispersão no espaço urbano, ressaltamos que estes três últimos CNAEs ainda serão alvo de estudos futuros de limitações a partir do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Alguns dos critérios adotados pela Resolução CGSIM nº 58/2020 são aproximados, mas não exatamente iguais aos de controle e permissividade propostos para a Lei de Uso e Ocupação do Solo, não havendo correspondência adequada tanto no objeto que tratam, quanto nas linhas de corte estipuladas. Um exemplo do primeiro caso é que o “Baixo Risco" da Lei Federal nº 13.874/2019, se aplica quando a empresa estiver *na residência do empreendedor, sem recepção de pessoas*, enquanto na proposta da LUOS se prevê limitar o *atendimento presencial* nas modalidades de Escritório Administrativo e Domicílio Fiscal, não havendo interesse em aplicar esta condicionante para outras modalidades e muitas das atividades econômicas. Exemplifica o segundo caso que um dos definidores de baixo risco da Resolução CGSIM nº 58/2020 seja que a atividade esteja em *edificações com área total construída de até 200m²*, de maneira genérica, enquanto a proposta para a LUOS é que seja empregado o critério de *área utilizada* e, por conta das diferentes características históricas e projetadas para uso e ocupação do solo em cada uma delas, com medidas variáveis conforme a zona.

Adicionalmente há critérios que constam na Lei Federal 13.874/2019 que não interessam na análise da compatibilidade da atividade quanto as permissões de usos não residenciais, como "Quantidade de pavimentos da edificação" e também pontos aparentemente mal definidos, como locais em que "pacientes necessitam de cuidados especiais", que é um limitante mesmo não havendo especificação do que sejam esses cuidados. Também estranhamos a ausência de certos CNAEs de evidente risco quanto a incêndio na lista de "alto risco", como 1922501 - formulação de combustíveis, 1931400 - fabricação de álcool, 2051700 - fabricação de defensivos agrícolas e, 3520401 - produção de gás, processamento de gás natural, que são bastante similares a outros que possuem restrições.

Em suma, os critérios que a Lei Federal 13.874/2019 e suas resoluções estipulam para a diferenciação de risco quanto a prevenção contra incêndio, pânico e emergências e a proposta atual para a Lei de Uso e Ocupação do Solo são incompatíveis entre si e a sua adoção unificada em prol da implantação de um sistema de licenciamento mais abrangente seria inadequada e inoportuna, tornando mais restritas as normas previstas ao município por conta das determinações federais já estipuladas e engessando as possibilidades de alteração em âmbito local. Além destas objeções conceituais e de propósito, uma eventual união destas normas traria complexidade desnecessária à ferramenta de análise de uso e ocupação do solo, o que implicaria em dificuldades de operacionaliza-la, além de requisitar ao empreendedor muitas informações em um nível ainda inicial de análise e que muitas vezes não passa disso, visto que nem toda prospecção de localização visa a obtenção de um Alvará de Licença de Localização e Funcionamento.

2.3.2. Risco na temática de controle sanitário e ambiental

Lembramos que as atividades desta temática estão desagregadas em baixo (298 CNAEs), médio (100 CNAEs) e alto risco (151 CNAEs) apenas quanto ao controle sanitário pela Resolução CGSIM nº 62/2020 e que as restrições de ordem ambiental foram estipuladas previamente junto do controle sanitário somente para as de "baixo risco" (298 CNAEs) pela Resolução CGSIM nº 57/2020, enquanto as de “alto risco” (358 CNAEs) tinham sido previamente definidas pela Resolução CGSIM nº 22/2010 e suas alterações posteriores, ficando as demais atividades classificadas como de médio risco ambiental.

Um problema da classificação de risco sanitário é que segundo o Inciso II do Art. 2º da Resolução CGSIM nº 57/2020, o nível médio compreenderia as "atividades cujo grau de risco não seja considerado alto e que não se enquadrem no conceito de nível de risco I, baixo risco, "baixo risco A", risco leve, irrelevante ou inexistente"", o que coloca cerca de 1.000 atividades neste nível médio definido por exclusão. Já no Art. 8º da Resolução CGSIM nº 62/2020, publicada posteriormente, o risco médio abarca apenas 100 CNAEs específicos. Não encontramos nenhuma atualização no documento da Resolução CGSIM nº 57/2020 que indique a substituição de seu rol de atividades de médio nível, podendo haver então duplicidade de normatização das atividades desta categoria de risco sanitário e, mesmo se realmente houve tal substituição, não localizamos nenhuma anotação de qual seria o patamar atualizado daquelas atividades outrora classificadas como médio risco por exclusão na Resolução CGSIM nº 57/2020 e que não foram enquadradas em médio ou alto risco na Resolução CGSIM nº 62/2020.

É uma diferença notável em relação à classificação de risco de prevenção de incêndio, pânico e emergências, que o risco sanitário esteja estipulado por código CNAE. Ainda assim, várias atividades podem ser enquadradas de maneira condicionada em ao menos dois níveis conforme o tamanho da área construída, tipo de bem produzido/serviço prestado ou seu método de produção/prestação, dentre outros critérios, o que é um dificultador das iniciativas de automatização.

Grande parte das atividades com risco sanitário de níveis médio e alto da Resolução CGSIM nº 62/2020 envolvem a produção e comercialização de alimentos e medicamentos ou a prestação de serviços de saúde e laboratoriais. Quanto às atividades, duas coisas mais nos chamaram a atenção: 1) Muitas delas não possuem risco ambiental apontado no Ofício 069/2017 - SEMA, a exemplo de 8630504 - atividade odontológica, 9609205 - Atividades de sauna e banhos, 4637106 - comercio atacadista de sorvetes, 8513900 - ensino fundamental e 7120100 - testes e análises técnicas, um indício de que nos níveis médio e alto não há vinculação entre necessidade de controle de risco sanitário e ambiental, ao contrário do inicialmente proposto pela Resolução CGSIM nº 57/2020, na qual estes critérios ainda estavam unificados e; 2) há atividades econômicas semelhantes a outras de maior risco que não encontram-se explicitamente definidas nos riscos médio e alto, a exemplo de 1052000 - fabricação de laticínios e da 1013901 - fabricação de produtos de carne, - que inclusive hoje demandam parecer técnico da Diretoria de Vigilância em Saúde da Autarquia Municipal de Saúde nos processos de Certidão Prévia Unificada. Além disso, há indefinições conceituais e terminológicas na norma, a exemplo do requisito da Resolução nº CGSIM nº 62/2020 que requer a não execução de “procedimentos invasivos” para que certas atividades de saúde sejam enquadradas em risco moderado, sendo que estes procedimentos não são nela caracterizados.

Se para risco sanitário não fica claro se a Resolução CGSIM nº 62/2020 substituiu ou complementou a Resolução CGSIM nº 57/2020, quando abordamos a questão ambiental outras dúvidas surgem. Enquanto nesta segunda resolução ambos os critérios eram tratados juntos e, por isso, o Anexo I que classificava o “baixo risco” abarcava inclusive o controle ambiental, a mais recente os separa e traz o complemento de médio e alto risco apenas para a questão sanitária, permanecendo o alto risco ambiental tratado pela Resolução CGSIM nº 22/2010 e suas respectivas alterações posteriores.

Outro problema relacionado é que como a Resolução CGSIM nº 57/2020 também considera algumas atividades de baixo risco apenas se seguissem critérios limitantes como área útil máxima, tipo de produção e bens resultantes, etc., e somente na Resolução CGSIM nº 62/2020 é que estão colocados a qual nível elas pertencem caso não obedeçam a tais linhas de corte, isso faz com que a definição de seu real nível de risco fosse estabelecida unicamente para o elemento sanitário[81].

Durante a elaboração da nossa classificação de atividades econômicas quanto ao risco ambiental (apresentada no conteúdo da Tabela Mestre e da Audiência Pública de 22/10/2022), nos chamou a atenção que aparentemente há uma série de incongruências na definição dos riscos de certas atividades nas diferentes resoluções CGSIM nº que norteiam a operacionalização da Lei de Liberdade Econômica. No Inciso II da Resolução CGSIM nº 22/2010 consta que a definição de "Grau de risco" se refere ao: "nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física e à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio em decorrência de exercício de atividade econômica", mas descompassos como os de 5510801 - Hotéis (alto) / 5590603 - Pensões (baixo), de 9329801 - Discotecas, danceterias, salões de dança e similares (alto) / 5611205 - Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas (com entretenimento) (baixo) e 5223100 - Estacionamento de veículos (alto) / 4520005 - Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores (baixo), mostram que atividades econômicas bastante semelhantes são classificadas de maneira radicalmente diferente pelas normas que definem os riscos ambientais.

Soma-se a isso que atividades que à princípio pouco proporcionariam perigo à integridade física, saúde humana ou ao meio ambiente e patrimônio, como 3212400 - Fabricação de bijuterias e artefatos semelhantes, 1830003 - Reprodução de software em qualquer suporte e 4924800 - Transporte escolar, estejam enquadradas em alto risco, mas outras como 1011201 - Frigorifico - abate de bovinos e 3839401 - Usinas de compostagem, que são indústrias de tipo mais pesado[82], ou mesmo 8511200 Educação infantil - creche, que em tese demandariam maior controle no quesito ambiental e em termos de precaução quanto à saúde, não são sequer mencionadas nos níveis de alto - e baixo - risco, ficando então, por exclusão, classificadas no nível médio neste critério.

Por último, o fato de não haver diferenciação para as atividades veterinárias (tratando conjuntamente consultórios, clínicas e hospitais, ao contrário do realizado a nível municipal) e, ainda mais grave, que CNAEs como os de 3831999 - Recuperação de materiais metálicos, exceto alumínio e 8011102

[81] Mesmo no controle sanitário há cinco CNAEs (1354500, 1521100, 1531901, 2319200 e 2539001) que parecem ter sido esquecidos quando publicada a resolução classificatória mais recente do tema, visto que embora a Resolução CGSIM nº 57/2020 as aponte como de baixo risco com condicionantes, a Resolução CGSIM nº 62/2020 que complementou a classificação de controle sanitário sequer os mencionou.

[82] Por força do Art. 137 da Lei Orgânica do Município atividades como as de frigoríficos e curtumes são proibidas nos perímetros urbanos de Londrina.

- serviços de adestramento de cães de guarda, e mesmo o de 5611205 - Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas (com entretenimento), - destaque em reclamações junto à Ouvidoria da Prefeitura Municipal de Londrina - que são de notória incomodidade, nocividade e risco perante a vizinhança, serem classificadas como de nível baixo, trouxeram dúvidas sobre os critérios que nortearam as definições de tais resoluções, não suscitando confiança na sua aplicação, o que consequentemente justificou a necessidade de uma definição própria do risco ambiental das diferentes atividades econômicas. É importante ressaltar que qualquer legislação para a qual fossem ampliadas as permissões de usos de maneira generalizada para atividades tidas pelas resoluções da Lei de Liberdade Econômica como de "baixo risco', teria, como reflexo, a liberação de atividades problemáticas como estas em um maior conjunto de zonas da cidade.

A seguir apresentamos como o Município de Londrina atualmente trata essas questões por meio de decretos específicos.

2.3.3. O controle por risco no Decreto Municipal nº 1.167/2020

Algum tempo após o início da vigência da Lei de Liberdade Econômica foram redefinidos os trâmites para a emissão do Alvará de Licença e Localização e Funcionamento em Londrina por meio do Decreto Municipal nº 1.167/2020, diferenciando conforme o nível de risco quais seriam os prazos e a burocracia que os empreendimentos deveriam seguir para iniciar e conduzir suas operações. No Art. 11 deste decreto, é colocado que para o funcionamento de atividades de baixo risco a emissão do Alvará Automático é feito de forma imediata, enquanto para aquelas de médio risco poderá ser obtido um Alvará Provisório por 12 meses para que neste prazo seja providenciado os documentos adicionais enquanto a empresa inicia seu funcionamento[83]. Por último, os empreendimentos de alto risco tem seu alvará de funcionamento condicionado à apresentação prévia de todas as anuências e documentações exigidas.

Outros entes federativos podem criar classificações próprias de risco, mas apenas parcialmente, por isso, é importante contextualizar que a Resolução CGSIM nº 62/2020, no § 1º de seu Art. 6º e também no seu Art. 8º, respectivamente, faculta aos estados e municípios a liberdade para a definição das atividades de baixo e médio risco quanto à segurança sanitária, mas não há esse tipo de abertura para as atividades de alto risco que, por isso, entendemos que invariavelmente devam ser ao menos aquelas enquadradas em seu Anexo II[84].

Para fins de prevenção contra incêndio, pânico e emergências, o § 1º do Art. 3º e o Art. 5º da Resolução CGSIM nº 58/2020, também permitem que os Corpos de Bombeiros Militares dos estados estabeleçam sua própria classificação quanto aos empreendimentos de baixo e médio risco, enquanto o Parágrafo Único do Art. 8º define terminantemente que as atividades anexas à resolução são classificadas como de alto risco, não abrindo possibilidade de seu enquadramento distinto por outros órgãos. Em todo o caso, havendo edição de normas próprias por ente municipal ou estadual, elas devem ser encaminhadas ao Ministério da Economia.

2.3.4. Conclusões sobre a Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.784/2019)

A primeira conclusão deste relatório é óbvia: Mesmo que sejam normas que acabem convergindo para um mesmo tema considerando aquilo ou parte daquilo que respectivamente versam (licenciamento de empreendimentos), a LUOS e a Lei de Liberdade Econômica, junto de seus regulamentos, possuem propósitos radicalmente distintos, portanto, é natural que haja discrepâncias nos limitadores e

[83] Segundo Londrina (2022) existe ainda a possibilidade de que o Alvará de Licença de Localização e Funcionamento seja expedido inicialmente de maneira não provisória para empreendimentos com ao menos alguma atividade de médio risco e sem nenhuma de alto, quando toda a documentação requerida na Consulta Prévia tiver sido apresentada junto da solicitação.

[84] Na Resolução CGSIM nº 57/2019, conforme Parágrafo Único do Art. 5º, havia a possibilidade de que os municípios estipulassem também as atividades de alto risco. Novamente, considerando que a Resolução CGSIM nº 62/2020 é posterior e versa sobre o mesmo tema, entendemos que ao menos para o critério sanitário foi afetada a possibilidade de que sejam criadas outras classificações de empreendimentos de alto risco por parte dos estados e municípios. Estas mesmas observações podem ser estendidas para o critério ambiental caso os dispostos da Resolução CGSIM nº 62/2020 valham para ela, o que não parece ser o caso, mantendo, neste caso, a margem anterior para que os municípios definam as atividades de baixo, médio e alto risco ambiental.

condicionantes que adotam e, por isso, a unificação forçada dos parâmetros implicaria no não atendimento das necessidades da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que criaria dificuldades para que ela atinja seu objetivo. Isso ocorre, pois o conjunto de normas da Lei de Liberdade Econômica foi produzido considerando uma escala (Federal) e não as especificidades dos 5.568 municípios brasileiros e, em especial, seus espaços urbanos, onde ela será aplicada mais frequentemente. Entendemos então que ela é uma legislação genérica e a-histórica que desconsidera as marcas do passado e as propostas de desenvolvimento futuro de cada contexto espacial.

Além disso, mesmo após dois anos e meio em vigor e com uma série de regulamentações posteriores, parece ter permanecido uma série de inconsistências e lacunas no que toca a Lei de Liberdade Econômica e seus regulamentos operacionais, trazendo insegurança em utilizá-la como panorama geral para outras normas, em especial para uma legislação tão específica da escala municipal como a LUOS. Exemplificamos algumas destas inconsistências e lacunas com os seguintes casos:

1) Incoerências na classificação das atividades que requisitam maior controle ambiental (médio e alto risco), nosso ponto de maior interesse no que envolve a Lei de Liberdade Econômica;

2) Omissão ou falta de clareza na classificação de praticamente três quintos das atividades quanto ao controle sanitário;

3) Classificação de atividades semelhantes em níveis de risco radicalmente distintos;

4) Ausência de clareza terminológica/conceitual e;

5) Atividades de baixo risco condicionado para os quais não há indicação de qual nível se enquadram caso não preencham tais requisitos.

Mesmo que ambas as leis fundamentem o processo de licenciamento de empreendimentos, entendemos que, pelo próprio escopo, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei Federal 13.874/2019 devem ser aplicadas em diferentes momentos. Uma certidão automatizada que ateste quanto a viabilidade ou não de operação de dado negócio em certo lote é o primeiro passo que qualquer empreendedor requisita logo no início da definição de seu plano de negócios. Além disso, segundo o Inciso I do §1º do Artigo 3º da Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, a definição de baixo risco ocorre apenas quando a atividade é executada em áreas nas quais esteja regular quanto ao zoneamento estabelecido, ou seja, mesmo em termos normativos, inclusive para os casos de emissão mais simples de Alvará de Licença de Localização e Funcionamento a anuência do município quanto à localização é um requisito prévio.

Para os casos em que houver compatibilidade e interesse real (e não apenas especulativo) da abertura ou expansão de alguma empresa, é na etapa de emissão do alvará que as demais informações e critérios de risco da Lei de Liberdade Econômica serão úteis e apenas neste momento é que as informações a ela referentes devem ser solicitadas, por isso entendemos que a Certidão de Uso e Ocupação do Solo deve ser um documento prévio que servirá de base para estes trâmites seguintes de regularização do empreendimento junto ao Município, sendo inadequada a compatibilização de seus parâmetros e condicionantes com os desta legislação federal. Reforçamos que como os empreendimentos não estarão desobrigados a cumprir a LUOS independentemente do seu nível de risco e dos diferentes níveis burocráticos implicados para a sua regularização, a anuência quanto ao uso e ocupação do solo a ser obtida por meio da Certidão - que propomos como substituta da Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda – é e deverá permanecer como pré-requisito para a sua regularidade.

2.4. Referências – Caderno Técnico 8

BRASIL. Lei nº 13.874/2019. **Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências**. Brasília: Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm>. Acesso em: 21 mar. 2022.

_____. Resolução CGSIM nº 22, de 22 de junho de 2010. Dispõe sobre regras a serem seguidas quanto às pesquisas prévias e à regulamentação da classificação de risco da atividade para a concessão do Alvará de Funcionamento Provisório ou Definitivo de empresários e de sociedades empresárias de qualquer porte, atividade econômica ou composição societária, no âmbito da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios - REDESIM. Brasília. Disponível em: < http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?naoPublicado=&idAto=114821&visao=compilado>. Acesso em: 24 nov. 2022.

_____. Resolução CGSIM nº 24, de 10 de maio de 2011. Altera o Anexo II da Resolução nº 22, de 22 de junho de 2010, que dispõe sobre regras a serem seguidas quanto às pesquisas prévias e à regulamentação da classificação de risco da atividade para a concessão do Alvará de Funcionamento Provisório ou Definitivo de empresários e de sociedades empresárias de qualquer porte, atividade econômica ou composição societária, no âmbito da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios - REDESIM. Brasília: Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?naoPublicado=&idAto=32185&visao=anotado>. Acesso em: 24 nov. 2022.

_____. Resolução CGSIM nº 57, de 21 de maio de 2020. **Altera as Resoluções CGSIM nºs 51, de 11 de junho de 2019; 22, de 22 de junho de 2010; 29, de 29 de novembro de 2012; e 48, de 11 de outubro de 2018**. Brasília: Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-n-57-de-21-de-maio-de-2020-258466034>. Acesso em: 21 mar. 2022.

_____. Resolução CGSIM nº 58, de 12 de agosto de 2020. **Dispõe sobre a classificação de risco das atividades econômicas para fins de prevenção contra incêndio, pânico e emergências e as diretrizes gerais para o licenciamento pelos Corpos de Bombeiros Militares dos Estados e do Distrito Federal**. Brasília: Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cgsim-n-58-de-12-de-agosto-de-2020-271970555>. Acesso em: 21 mar. 2022.

_____. Resolução CGSIM nº 59, de 12 de agosto de 2020. Altera as Resoluções CGSIM nº 22, de 22 de junho de 2010; nº 48, de 11 de outubro de 2018; e nº 51, de 11 de junho de 2019.. Brasília: Disponível em: < http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=113317>. Acesso em: 24 nov. 2022.

_____. Resolução CGSIM nº 62, de 20 de novembro de 2020. **Dispõe sobre a classificação de risco das atividades econômicas sujeitas à vigilância sanitária e as diretrizes gerais para o licenciamento sanitário pelos órgãos de vigilância sanitária dos Estados, Distrito Federal e Municípios e altera a Resolução CGSIM nº 55, de 23 de março de 2020**. Brasília: Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cgsim-n-62-de-20-de-novembro-de-2020-289584141>. Acesso em: 21 mar. 2022.

CHRISTALLER, Walter. **Central Places in Southern Germany**. New Jersey: Prentice-Hall, 1966, 230 p.

FERRARI, Celson. **Dicionário do Urbanismo**. São Paulo: Disal, 2004.

GOMES, Vinícius Biazotto. **As atividades das grandes empresas do ramo supermercadista e a rede urbana brasileira no período recente**. 2017. Dissertação (Mestrado em Gegorafia) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Presidente Prudente, 2017.

LONDRINA. **Alvará de Licença**. 2022. Disponível em: <https://portal.londrina.pr.gov.br/alvara-de-licenca?start=1>. Acesso em: 01 abr. 2022.

_____. Decreto nº 1.167, de 06 de outubro de 2020**. Dispõe sobre a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento no Município de Londrina e dá outras providências**. Londrina: Disponível em: <http://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-fazenda/alvara/35976-decreto-1167-2020-alvara-de-licenca/file>. Acesso em 24 mar. 2022.

_____. Lei nº 13.339, de 7 de janeiro de 2022. **Institui, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e desta lei, as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina e dá outras providências**: Londrina. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2022/web/LE133392022consol.html>. Acesso em: 28/09/2022

_____. Lei nº 7.485/1998, de 20 de julho de 2020. **Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana de Londrina, e dá outras providências**. Londrina: Câmara Municipal, 1998. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1998/L07485.htm>. Acesso em: 01 mar. 2020.

_____. Lei nº 12.236/2015, de 29 de janeiro de 2015. **Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências**. Londrina: Câmara Municipal, 2015. Disponível em: <http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html>. Acesso em: 01 mar.2020.

_____. Lei nº 12.861/2019, de 29 de abril de 2019. **Institui, no âmbito do Município de Londrina, a Zona Especial da Bacia do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) e introduz alterações na Lei nº 12.236, de 29 de Janeiro de 2015, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências**. Londrina. Câmara Municipal, 2015. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2019/web/LE128612019consol.html>. Acesso em: 06 set. 2022.

_____. **Nota Fiscal do Produtor**. 2022. Disponível em: <https://portal.londrina.pr.gov.br/produtor-rural/nota-fiscal-do-produtor>. Acesso em: 04/10/2022.

_____. **Ofício SEMA 069/2017**. Documento físico. Londrina.

PARANÁ. Lei nº 8.935/1989, de 07 de março de 1989. **Dispõe sobre requisitos mínimos para águas provenientes de bacias mananciais destinadas a abastecimento público e adota outras providências**. Curitiba: Disponível em: <http://portal.assembleia.pr.leg.br/index.php/pesquisa-legislativa/legislacao-estadual?idLegislacao=32711&tpLei=0&idProposicao=33505>. Curitiba: Assembleia Legislativa, 1989. acesso em: 28 mar. 2022.

_____. Norma de Procedimnento Fiscal nº 031/2015. **Estabelece procedimentos relativos ao SPR - Sistema Estadual do produtor Rural e revoga a NPF n. 036/2010**. Curitiba: Assembleia Legislativa, 2015.

PEREIRA. Et al. **Caracterização do regime de ventos no estado do Paraná**. In: XVI CONGRESSO BRASILEIRO DE AGROMETEOROLOGIA - 2009, Belo Horizonte (Brasil), 2009. Disponível em: <http://www.sbagro.org/files/biblioteca/2285.pdf>. Acesso em 04 out. 2022.

SANDRONI. **Novíssimo dicionário de economia**. São Paulo: Editora Best Seller, 1999, 650

Caderno Técnico 9 – Ocupação do Solo

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Caderno Técnico da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos

Emissão: 07/10/2022

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
Amanda Salvioni Sisti
Ana Flávia Galinari
Ana Luiza Muller Moreira
Caroline Nascimento Benek
Jefferson Eduardo Callegari
Juliana Alves Pereira Tomandon
Kaio Henrique Suzuki
Matheus Melo Barbosa
Sandra Martelli Takahashi
Vinicius Biazotto Gomes

Estagiários:
Beatriz Osti
Gabrielly Aparecida Rissi da Silva

EQUIPE TÉCNICA MUNICPAL

Secretaria Municipal de Fazenda (SMF)

Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)

Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD)

Instituto de Desenvolvimento de Londrina (CODEL)

Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA)

Secretaria Municipal de Gestão Pública (SMGP)

Outubro de 2022

3. CADERNO TÉCNICO 9

3.1. Fundamentação - Aspectos da Qualidade Urbana

Os parâmetros urbanísticos que definem a ocupação do solo são norteadores da forma construída da cidade, e podem incentivar ou dificultar a edificação de diferentes tipologias, influenciando diretamente na qualidade urbana.

Diversos autores e casos práticos demonstram a importância da mistura de usos e atividades para garantir movimento e circulação de pessoas ao longo de todo o dia, que contribuirão para bom atendimento dos habitantes de uma cidade em termos de comércio e serviços, e também para vigilância e segurança.

Em “Entornos Vitales, Hacia un Diseño Urbano y Arquitectónico más Humano”, os autores pretendem apresentar um livro prático para orientar projetos e demonstrar como realizar a tarefa de traduzir ideais de qualidade urbana em espaço, de projetar ambientes democráticos e vitais. Relatam que os edifícios e cidades determinam o que o homem pode ou não fazer (através de muros, portas, passagens), por isso a importância de um ambiente construído democrático, que possibilite aos seus usuários tomar decisões. Apontam 7 qualidades ou características como aspectos chave para espaços vitais (Edifícios ou Espaços públicos externos).

Figura 116 – Características da vitalidade urbana



Fonte: BENTLEYL, I; ALOCK, A; MCGLYNN, S; MURRAIN, P; SMITH, G, 2013.

1. **PERMEABILIDADE:** Onde se pode ou não ir?
2. **VARIEDADE:** Qual a gama de atividades disponíveis, coexistindo e em apoio mútuo?
3. **LEGIBILIDADE:** Há facilidade de compreensão das possibilidades que o ambiente oferece ao público?
4. **VERSATILIDADE**: Um mesmo espaço pode ser utilizado para diferentes propósitos e em momentos diferentes?
5. **IMAGEM VISUAL APROPRIADA:** A aparência do espaço permite às pessoas interpretá-lo com relação ao seu significado?
6. **RIQUEZA VISUAL:** Quais os critérios das pessoas para decidir por experiências sensoriais?
7. **PERSONALIZAÇÃO**: O lugar permite às pessoas imprimir características próprias?

Segundo os autores, as quatro primeiras características são decisões que determinam a forma geral do projeto, sendo as três últimas determinadas pelos detalhes. Destaca-se a qualidade da Variedade, justamente pela coexistência de diferentes usos que garantirão movimento em diferentes horários ao longo do dia.

O conceito de Permeabilidade também é importante e pode ser aplicado em tipologias construtivas em que o térreo tenha função de uso público (mesmo que privados), através de permeabilidade visual para o interior de lojas, restaurantes, lanchonetes, e física, convidando o usuário a interagir, explorar e adentrar essa área intralote.

O conceito de Legibilidade também pode ser aplicado no sentido de que a Legislação contribui para estimular a produção de edifícios de forma que configurem conjuntos ao longo de quadras e de bairros, havendo relação e continuidade entre eles, entre seus pavimentos térreos com fachadas ativas e passeios ou áreas de recuo tratadas para servirem aos pedestres e usuários do espaço público. Agregando atrativos ao nível térreo das construções, permitindo acesso ao público, continuidade entre lotes, o conceito de Imagem Visual Apropriada também estará presente, conferindo a impressão de permissão de usos e acessos, de um espaço vivo, aberto e de uso público.

Jan Gehl em “Cidades para Pessoas” também aborda conceitos de adensamento e diversificação de usos como condições para qualidade das cidades. Segundo Gehl, “a cidade compacta – com empreendimentos agrupados em torno do transporte público, áreas para caminhar e andar de bicicleta – é a única forma de cidade sustentável.” O adensamento, neste sentido, tem a função de aproveitamento do solo pela sua infraestrutura existente (saneamento, abastecimento, transporte, serviços, etc). Pela concentração, também tem a função de estimular deslocamentos a pé ou por modos não motorizados, contribuindo para mobilidade urbana e para qualidade de vida nas cidades, oferecendo aos seus habitantes maiores condições de usufruir das múltiplas ofertas da própria cidade.

Segundo o autor, “todos devem ter direito a espaços abertos, facilmente acessíveis, tanto quanto tem direito à água tratada. Todos devem ter possibilidade de ver uma árvore de sua janela, ou de sentar-se em um banco de praça, perto de sua casa, com um espaço para crianças, ou de caminhar até um parque em dez minutos. Bairros bem planejados inspiram moradores, ao passo que comunidades mal planejadas brutalizam seus cidadãos. Nós moldamos a cidade, e elas nos moldam”.

Ao abordar o conceito da dimensão humana, Gehl menciona que fora negligenciada por muito tempo, com o vertiginoso aumento de tráfego de automóveis nas cidades modernas, a baixa prioridade aos espaços públicos, o zoneamento funcional e a mudança de foco das inter-relações para os edifícios individuais, “cada vez mais isolados, autossuficientes e indiferentes”. Menciona que estes problemas foram apontados desde 1961 pela autora Jane Jacobs. Segundo o autor, as cidades “maltrata” seus usuários, com espaços limitados, redução de oportunidades para o pedestrianismo, separação de funções sociais e culturais, perdendo seu papel de lugar natural de encontros e vivência. Entretanto, nos últimos anos vem aumentando o distanciamento dos ideais do planejamento urbano prático modernista e “aumentando o interesse na construção de áreas mais dinâmicas e de uso misto”.

Quanto a diversificação, Jacobs afirma que “a diversidade é natural às grandes cidades”. E complementa: “é muito fácil cair na armadilha de contemplar os usos da cidade um de cada vez, por categorias (...) para compreender as cidades, precisamos admitir de imediato, como fenômeno fundamental, as combinações e as misturas de usos, não os usos separados.” Para a autora, devemos ter como meta uma mistura de usos suficientemente complexa para prover segurança urbana, o contato com o público e a interação de usos.

Para garantir cidades mais seguras, mais pessoas devem se movimentar pela cidade e permanecer nos espaços urbanos. Para tanto, a cidade “deve ter uma estrutura razoavelmente coesa que permita curtas distâncias a pé, espaços públicos atrativos e uma variedade de funções urbanas. Esses elementos aumentam a atividade e o sentimento de segurança dentro e em volta dos espaços urbanos. Há mais olhos nas ruas e um incentivo maior para acompanhar os acontecimentos da cidade a partir das habitações e edifícios do entorno.”

Jane Jacobs também aborda o aspecto da segurança na rua através da vida na rua, da diversidade de funções nas edificações e do cuidado dos moradores com o espaço comum. Adota as expressões “vigias da rua” ou “olhos da rua”. Segundo Jacobs, a “vida ao longo da rua”, representada pela diversidade de funções que proporcionam mais atividade dentro e perto das edificações, sinais reconfortantes de que há pessoas por perto (como luzes acesas nas janelas de edifícios residenciais), contribuem para a sensação de segurança. Exemplifica com a cidade de Copenhague, cujo centro da cidade possui edifícios de cinco a seis andares com bom contato visual antre moradores e com a rua. Em contrapartida, menciona o exemplo de Sydney que, embora possua muitos habitantes na área central, os edifícios possuem entre 10 e 50 pavimentos de altura: “ninguém que viva em andares tão altos pode ver o que está acontecendo na rua”.

Para Hertzberger, fatores como queda na densidade habitacional, maior área de habitação por número de moradores, estimulo ao individualismo pela prosperidade, somados ao sentimento crescente de que “o mundo para além da nossa porta é um mundo hostil, de vandalismo e agressão”, fazem com que as pessoas passem mais tempo dentro de casa e menos na rua. “No entanto, tomar esse sentimento generalizado como ponto de partida para o planejamento urbano seria fatal. Certamente seria bem melhor voltar ao conceito otimista de ‘rua reconquistada’”.

Para Gehl, pensar a cidade pela dimensão humana exige – dentre outras características – “densa estrutura urbana, curtas distâncias a pé, belos percursos e espaços, intensa mistura de usos, térreos bem ativos”, garantindo um “generoso convite para o caminhar”.

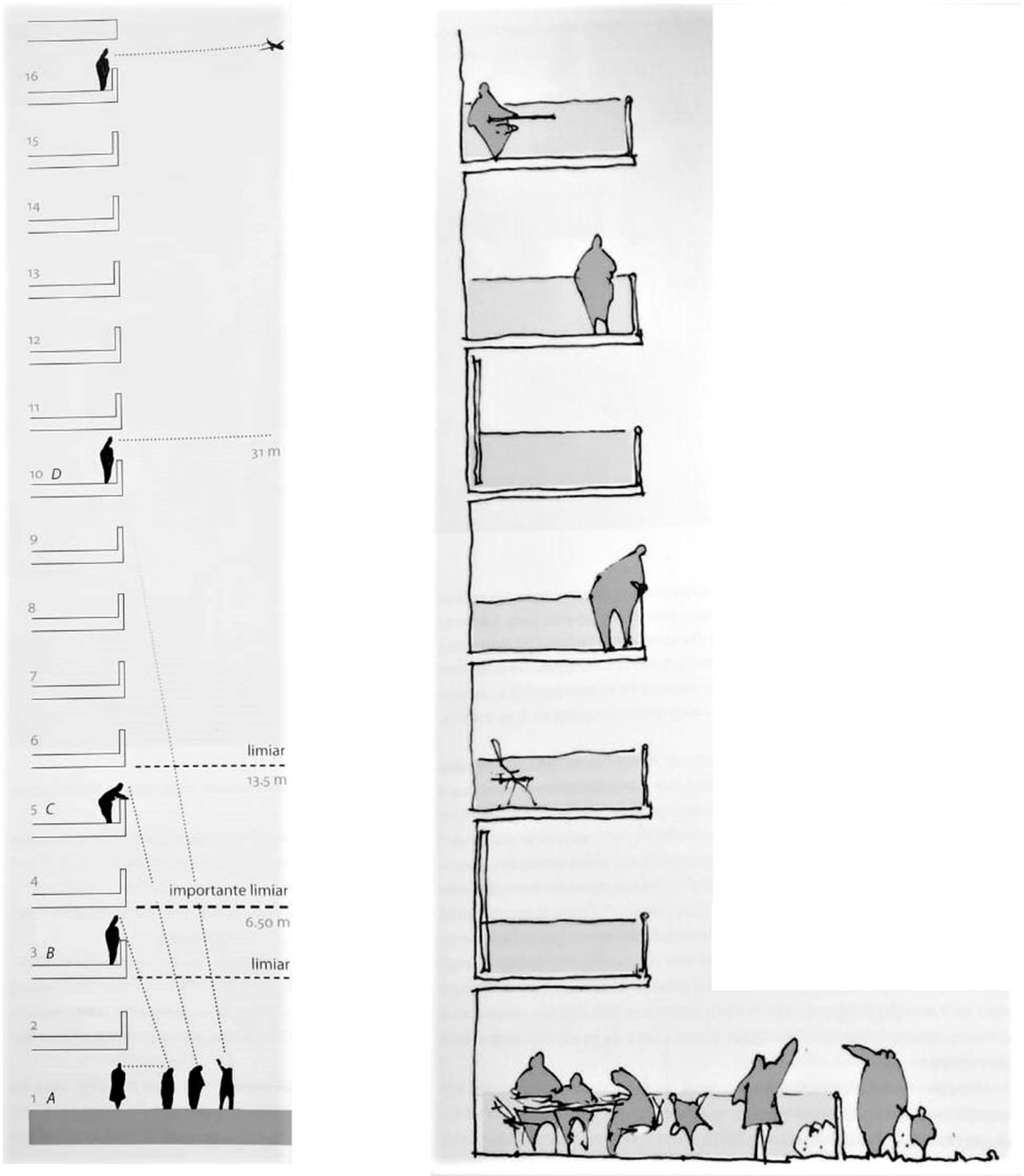
Gehl menciona a experiência da cidade de Melbourne, em 1980, que se caracterizava por uma “coleção indiferente de escritórios e torres”. Com um extenso projeto de renovação urbana para tornar o Centro um polo atrativo, implementou melhorias que, em dez anos, o número de unidades habitacionais no centro cresceu dez vezes, e o número de estudantes matriculados em escolas no centro cresceu 67%. O movimento de forma geral aumentou 39%, e o uso noturno da cidade pelos pedestres dobrou. Espaços projetados para as pessoas podem gerar padrões de uso totalmente novos.

O autor esclarece que caminhar é mais que andar. Algumas atividades são necessárias, não opcionais no dia a dia, e obriga as pessoas a andar. Outras, porém, como atividades sociais, diversão, lazer, entretenimento, estimulam a caminhada, como opção. Portanto, são importantes as melhorias nas condições de tráfego a pé, que incluem não apenas tratamento das calçadas, dos cruzamentos de vias, mas também uma gama de atividades significativas ofertadas, que seja convidativa a movimentação e permanência das pessoas, pois “a maior atração da cidade são as pessoas”. A vida urbana diversificada é uma característica de cidades antigas e tradicionais (como cidades europeias), e também uma política urbana contemporânea.

Segundo Gehl, mudanças sociais também refletem hábitos de morar e utilizar do espaço público ou coletivo. Menciona o exemplo de Copenhague, em que até 2009 metade dos domicílios eram habitados por apenas 1 pessoa. “Muitas pessoas agora vivem uma vida cada vez mais privada com residências particulares (...). Com essa situação percebe-se um sólido aumento no interesse de reforçar os contatos com a sociedade civil em geral”, explica sobre esse novo perfil de morador e a maior necessidade de contato social fora de casa. Essa gama de atividades e atores reforçam a sustentabilidade social.

Nesse sentido, “estratégias de prevenção ao crime (visando segurança) enfatizam o reforço dos espaços comuns (...). Pode-se pensar em proximidade física, confiança e consideração mútua como estando em direta oposição a muros, portões e maior presença policial nas ruas.” Segundo o autor, “uma rua sem vida é como um teatro vazio: algo deve estar errado com a produção, já que não há plateia.”

Figura 117 – Esquema da relação entre os edifícios verticais e a rua



Fonte: GEHL, 2015.

Gehl aborda também as questões de sentido e escala. A distância a partir da qual se observa um espaço ou acontecimento interfere na percepção que temos dele, e o ângulo de visão também. “Edifícios baixos estão de acordo com o aparelho sensorial humano”, diferente dos edifícios altos (que exigem “levantar a cabeça”). Neste mesmo sentido, conclui que “o contato entre edifícios e a rua é possível nos primeiros cinco andares (de um edifício).

O contato com a cidade rapidamente se dissipa a partir do quinto andar, com a interface de contato passando pelas vistas, nuvens e aviões.” Este parâmetro é importante para ser considerado ao definir que tipo de edifícios são desejados para a cidade, que influenciará nos parâmetros urbanísticos a serem adotados.

Ainda sobre sentido e escala, menciona a relação dos pedestres com os pavimentos térreos quando estes oferecem algum interesse: “Nosso campo horizontal de visão implica que ao andarmos ao longo de fachadas de edifícios, somente os andares térreos nos trazem interesse e intensidade. Se as fachadas dos térreos forem ricas em variações e detalhes, nossas caminhadas urbanas serão igualmente ricas em experiências.” Sobre as fachadas ativas no pavimento térreo percebe que existe um “mesmo ritmo nas ruas comerciais agradáveis: de quinze a vinte lojas a cada 100 metros de rua”, oferecendo novas experiências ao pedestre.

Essa observação sugere a necessidade de térreos comerciais com diversas e pequenas lojas. Fachadas irregulares também possuem qualidades, oferecendo através de nichos ou reentrâncias proteção contra chuva e vento, em degraus ou muretas assentos e apoios.

Quanto à contribuição das fachadas ativas para segurança, Gehl enfatiza a vantagem de que as pessoas do lado de dentro do edifício possam acompanhar o que acontece do lado de fora, e vice-versa. A sensação de estar cercado por atividades humanas é reconfortante aos usuários, que testemunham a vida nas proximidades. Por outro lado, lojas fechadas por portas metálicas criam um sentido de rejeição e insegurança.

Sobre as fachadas térreas comerciais que incentivam a relação com o pedestre, o autor atribui importância às “inúmeras unidades estreitas e muitas portas ao longo das ruas comerciais”. Atribui às atividades no térreo e à interação funcional com a vida na rua, um impacto considerável na vida da cidade.

Características importantes das fachadas ativas são: escala (as unidades estreitas e diversas portas) e elementos verticais que conferem um ritmo a caminhada, transparência (exposição do que acontece no interior e também para vista do exterior), apelo aos sentidos, texturas e detalhes, diversidade de funções. Segundo estudo, afirma que o nível de atividade em frente a uma fachada ativa é sete vezes maior do que diante de uma fachada passiva, garantindo áreas térreas dinâmicas.

Ainda sobre a relação entre o edifício e a cidade, o espaço de transição entre área privativa e área pública (recuo, calçada, rua) possui fundamental importância e pode caracterizar-se por uma transição suave, estimulando atividades ao ar livre nesse espaço de caráter semi-privado. Gehl atribui importância aos espaços contíguos às entradas dos edifícios: “um metro quadrado ao lado de casa é mais útil e mais utilizado do que 10 metros quadrados virando a esquina”. Essa ideia é reforçada pro Christopher Alexander: “Se o espaço de transição fracassar, o espaço nunca se tornará vivo”. Reforça o papel particularmente importante dos “cafés de calçada”, com atendimento ao ar livre. Hertzberger denomina este espaço de transição como “intervalo”, “um lugar onde dois mundos se superpõem em vez de estarem rigidamente demarcados.”

Para garantir vida na cidade, Gehl afirma que a resposta não deve ser buscada apenas em princípios fixados de densidades mais altas e maior número de moradores nos edifícios, mas depende de um trabalho cuidadoso que envolve muitas vertentes. Indica ainda que “o desafio é que os princípios da boa escala humana devem ser parte natural do tecido urbano.” A questão da escala contribui também para maior sensação de segurança em razão da vitalidade. “Existe vida nas ruas das cidades de pedestres porque as pessoas estão presentes no campo de visão por longo tempo.”

Com relação a adensamento, Gehl indica a importância de concentrar pessoas e acontecimentos, em vez de espalhar: “com eventos e pessoas em pequeno número e distantes entre si em muitas áreas urbanas modernas, há menos pessoas e atividades para preencher o espaço da cidade.” Afirma que temos que concentrar pessoas e atividades em poucos espaços de tamanho adequado, exemplificando com o fato de novas áreas residenciais esparsamente povoadas.

Mesmo assim, o autor explica que “a vida na cidade é uma questão de quantidade e qualidade. A densidade sozinha não produz, necessariamente, vida nas ruas.” Mesmo com muitas pessoas morando ou trabalhando em determinados edifícios ou lugares, é preciso que os espaços urbanos do entorno tenham qualidades atrativas. Gehl também não defende necessariamente a alta densidade, mas uma “densidade razoável” (que chama de “melhor densidade”, somada ao “espaço urbano de boa qualidade”.

Relativo à qualidade, a despertar interesse e curiosidade do pedestre, os espaços de transição entre o público e privado também tem sua função e podem ser estimulados por parâmetros construtivos. Esses espaços de transição podem ter caráter de zonas de troca ou até de permanência, o espaço entre a área pública e a área privada (interior dos edifícios, “onde a cidade e as edificações se encontram”.

Em cidades modernas, muitas delas “grandes demais, e frias demais”, contam com grandes espaços amorfos, onde poucas atividades humanas podem “ter lugar”. Uma alternativa é criar espaços menores dentro de espaços maiores: arcadas, alamedas, quiosques), “fazendo o espaço urbano parecer menor e mais intimista”. Uma possibilidade é a de “construir cidades atraentes e coesas ao nível dos olhos e situar grandes edifícios acima delas”, evitando construções modernas muito grandes “atracadas em calçadas” sem espaço de transição.

3.1.1. Projetos e edifícios de referência - Edifícios de uso misto

Em Londrina, embora edifícios de uso misto não sejam predominantes e tão presentes quanto desejável, exemplos deste tipo de uso podem ser encontrados em diversos locais da cidade.

A região Central apresenta edifícios de uso misto, muitos deles na área do Centro Histórico e construídos nas primeiras décadas da cidade.

O quadro a seguir demonstra que, do conjunto de 29 edifícios construídos entre 50 e 60, 21 eram de uso misto, enquanto 6 eram comerciais, 1 hotel e 1 residencial. A tipologia era muito comum na época.

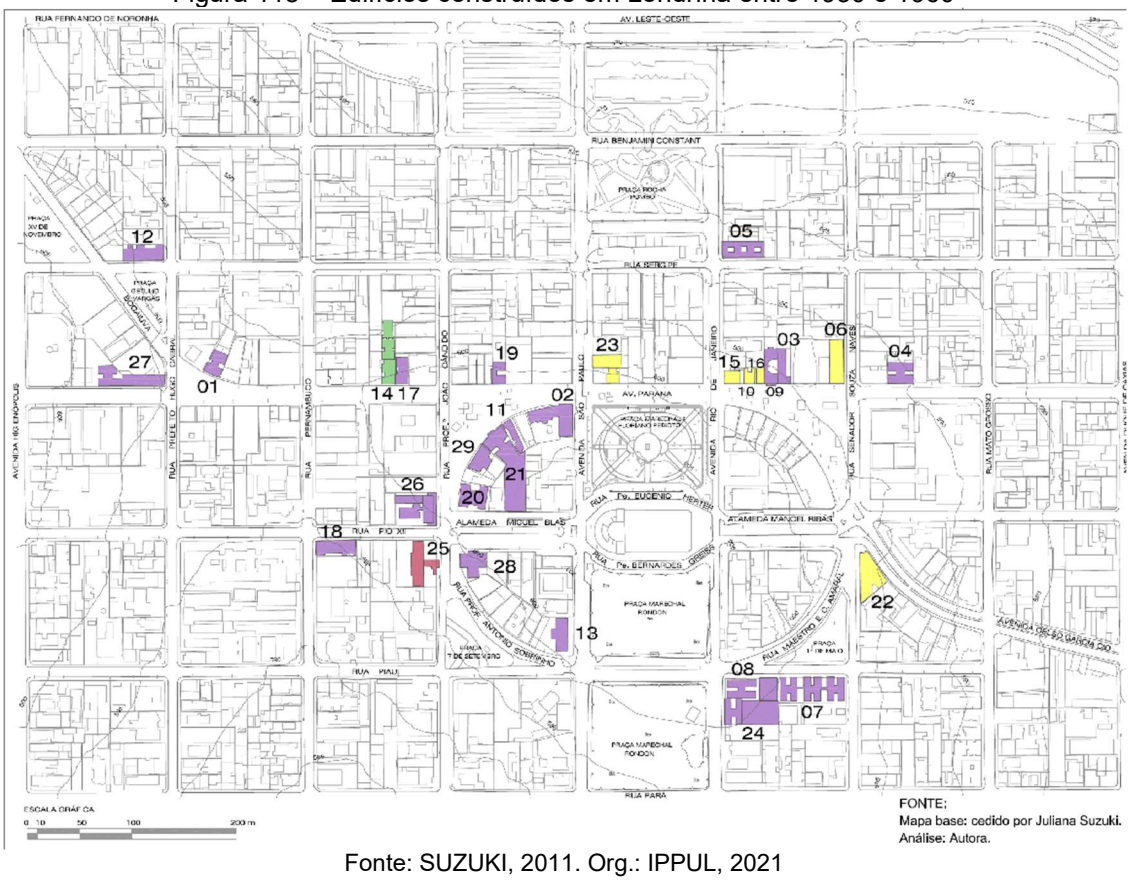
Quadro 5 - Edifícios construídos em Londrina entre 1950 e 1960

Londrina - Quadro de Edifícios Verticais citados por SUZUKI								
USOS								
Ano (1ª Aprovação)	Ano (Substituição)	Ano (Habite-se)			Edifício	Uso	Projetista	Proprietário
1949	1953	1954	1	1	Edifício ECB (Santo Antônio, "Edifício das Viúvas")	Misto	Empresa de Construções Brasil (Lohbauer)	Incorporadora Alvorada Ltda
1950	1952, 53	1954	2	2	Edifício Sahão (Hotel São Jorge)	Misto	arq. Roger Henri Weiter	Comércio e Indústria Sahão S.A.
1950	1953	---	3	3	Edifício Monções	Misto	eng. Davide Prim Lattes	Ilmo Vicentini
1951	1953	1953	4	4	Edifício Manella	Misto	eng. Davide Prim Lattes	CICAL – Companhia Industrial Comercial Administradora Londrinense
1951	1960	1960	5	5	Edifício Tóquio	Misto	eng. Harro Olavo Mueller	Sennosuke Matsukura
1952	1955	---	6		Autolon ("Edifício Chevrolet")	Comercial	arq. Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi, eng. Rubens Cascaldi	Sociedade Auto Comercial de Londrina Ltda
1960	---	(1955??) 1963	7	6	Edifício Centro Comercial	Misto	eng. Américo Sato	Imobiliária Veronesi Ltda
1953	---	1955	8	7	Edifício Bosque	Misto	eng. Américo Sato	---
1953	1959, 60	1961	9	8	Edifício Drogasil	Misto	eng. Flávio de Sá Bierrenbach	Drogasil Ltda
1954	1956, 58, 68	1969	10		Edifício Denes	Comercial	eng. Rolf Lunkmoss de Christo	Anuar Denes
1958	1964	1963	11	9	Edifício União	Misto	eng. Abraão Nora	Ricardo Priscinotti
1958	---	1961	12	10	Edifício Eurides Cunha	Misto	Construtora Veronesi	Rômulo Veronesi
1958	---	1964	13	11	Edifício Alvorada	Misto	eng. Newton Pietraróia	Incorporadora Alvorada Ltda
1959	1959	1961	14		Hotel Bandeirantes	Hotel	eng. Américo Sato	Edifício Bandeirantes Ltda
1958	---	1961	15		Edifício América	Comercial	eng. João Serpa Albuquerque	Banco América S.A
1958	1960	1961	16		Edifício Meton	Comercial	eng. Celso Antônio Álvares Gomes	Meton Araújo de Souza
1961	1970	1969	17	12	Edifício Miguel Bespalhok	Misto	eng. Américo Sato	Miguel Bespalhok e Cia Ltda
1961	---	1968	18	13	Edifício Alaska	Misto	arq. Ivan Jekoff / Eng. José Augusto Queiroz	Incorporadora Alvorada Ltda
1961	1963	1963	19	14	Edifício Santa Helena	Misto	eng. Newton Pietraróia	Álvaro Godoy e Adhemar Godoy
1961	1964	1966	20	15	Edifício Cínzia	Misto	eng. Américo Sato/ arq. Sérgio Bopp (fachadas)	Imobiliária Veronesi Ltda
1961	1966	1967	21	16	Edifício Comendador Caminhoto	Misto	arq. Luis César da Silva/ eng. Celso Antônio Álvares Gomes	Antonio Augusto Caminhoto – Empresa Caminhoto de Cinemas Ltda
1962	---	1962	22		Edifício Comendador Julio Fuganti	Comercial	eng. Américo Sato	Imobiliária e Construtora Fuganti Ltda
1962	1966	1966	23		Edifício Metrópole	Comercial	eng. Adyr Ferreira	Miguel Bulgacov – Imobiliária Metrópole Ltda
1962	1963, 64, 66	1967	24	17	Edifício Conjunto Folha de Londrina	Misto	eng. Américo Sato	Imobiliária Veronesi Ltda
1962	1966	1966	25		Edifício Santa Mônica	Residencial	eng. Américo Sato/ arq. Luis César da Silva	Imobiliária Veronesi Ltda
1963	1967, 69	1969	26	18	Edifício Tuparandi	Misto	arq. Luis César da Silva	Alvorada S.A – Imóveis e Construção
1964	1965, 68	1968	27	19	Edifício Panorama e Regina	Misto	eng. Américo Sato/ arq. Sérgio Bopp (fachadas)	Imobiliária Veronesi Ltda
1965	1967, 69	1970	28	20	Edifício Arthur Thomas	Misto	eng. Américo Sato/ arq. Sérgio Bopp	Imobiliária Veronesi Ltda
1967	1967	1968	29	21	Edifício Ribeiro Pena	Misto	arq. Sérgio Bopp/ eng. José Augusto Queiroz	Raul Lessa

FONTE:
Classificação por data da primeira aprovação, sistematizada pela autora, com base na seleção e nas informações de SUZUKI (2011).

Fonte: SUZUKI, 2011. Org.: IPPUL, 202.

Figura 118 – Edifícios construídos em Londrina entre 1950 e 1960



Fonte: SUZUKI, 2011. Org.: IPPUL, 2021

O mapa demostra que na década de 50 e 60, predominavam os edifícios de uso misto (havendo apenas um de uso estritamente residencial – o Edifício Santa Monica). Exemplos destes são os Tuparandi, Cinzea, Arthur Thomas, União, Comendador Caminhoto, Ribeiro Pena, Alaska, Panorama e Regina, Tókio, Edifícios Bosque, Folha de Londrina e Centro Comercial). A tipologia era bastante comum na época.

Figura 119 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina



Ed. Tuparandi



Ed. Cinzea



Ed. Arthur Thomas



Ed. Panorama e Regina



Ed. União, Comendador Caminhoto, Ribeiro Pena



Ed. Centro Comercial





Ed. Alaska



Ed. Tókio



Ed. Bosque

Ed. Folha de Londrina



Ed. Santo Antônio

Fonte: Google Street View, 2021.

Neste período da construção da cidade, o edifício Santo Antônio é considerado o primeiro edifício vertical de Londrina, com alvará de construção expedido em 1949 e habite-se em 1954 (SUKUZI, 2007).Conhecido na época como Edifício ECB, sigla da Empresa de Construções Brasil, "proprietária do terreno e responsável pela maior parte das obras de médio e grande porte executadas em Londrina na década de 1940", o prédio de 10 andares projetado pelo arquiteto alemão Philipp Lohbauer localiza-se, na Avenida Paraná, 35. Conhecido como Edifício das Viúvas, foi moradia de muitas mulheres que buscavam segurança e comodidade de morar no coração comercial da cidade. Já apresentava térreo comercial, sendo um edifício de uso misto.

Uma das características que possivelmente contribuíram a essa tipologia tão adotada na época são os lotes generosos e na maior parte dos casos com mais de uma frente (de esquina ou formando passagens em “L” pela quadra).

Dos 21 edifícios de uso misto deste período, 08 situam-se em lotes de testada única (38%), 02 estão implantados em lotes de duas testadas voltadas para ruas diferentes (10%), e 11 deles localizam-se em lotes de esquina (52%), sendo esta a tipologia de lote predominante. O predomínio é da solução de divisão da base da edificação em lojas independentes (geralmente moduladas) com permeabilidade física e visual, diretamente relacionado com o espaço público. Destes 21 edifícios, apenas 05 estão voltados exclusivamente para ruas, sendo 06 deles voltados para o Calçadão, em trechos com largura padrão, mas a maior parte, 10 edifícios, está voltada para praças.

Embora as quadras da região central sigam padrão em termos de disposição de lotes, há variações na subdivisão dos lotes, as dimensões de lotes deste conjunto de edifícios são muito variáveis, resultantes de anexação de mais de um lote. Cinco destes edifícios possuem frentes de lote entre 12 e 13m. Há frentes

de 15, 17 e 18m, sendo outros 5 entre 25 e 30m. A maior parte, 7 deles, possuem frentes de lote entre 30 e 45, sendo então a maior frente (Ed. Centro Comercial, com 3 torres) possui 65m.

As testadas de lote são divididas de acordo com as funções abrigadas pelas bases dos edifícios de uso misto. Identificou-se 04 tipos de usos presentes nas fachadas:

- Acesso à torre residencial (ocupando em média 11% das testadas das edificações);
- Acesso às lojas ou galeria comercial (ocupando em média 77% das testadas das edificações);
- Acesso à garagem (ocupando em média 4% das testadas das edificações);
- Área neutra: fachadas cegas, ou não acessíveis (ocupando em média 8% das testadas das edificações).

A área central contou ainda com diversos edifícios de uso misto de poucos pavimentos, como os Edifícios Cipasa e Eurides da Cunha, e vários outros especialmente nas Rua Sergipe e Bejamim Constant.

Figura 120 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina



Fonte: Google Street View, 2021.

Todos esses edifícios ainda são existentes na área central e comportam o uso misto, sendo um conjunto representativo da diversificação de usos e atividades que ainda se pretende nos dias de hoje, tanto para áreas residenciais mais assistidas de comércio e serviço, quanto para garantia de movimento, vitalidade e segurança aos moradores.

No entorno da área mais central, como na Av, Duque de Caxias, também é possível encontrar exemplos dessa tipologia de uso misto com poucos pavimentos, como o Edifício Proost de Souza.

Figura 121 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina - Condomínio Proost de Souza



Fonte: Google Street View, 2021.

Ainda na área central, mas algumas décadas depois, alguns edifícios de uso mistos continuaram a ser construídos. Alguns mais verticais, como Torres Brasil e outros edifícios em lotes isolados no Centro.

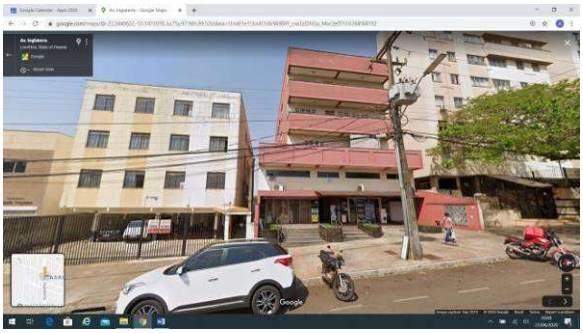
Figura 122 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina - Torres Brasil e Rua Minas Gerais




Fonte: Google Street View, 2021.

Em outras áreas da Cidade também se percebem iniciativas de construções de uso misto, tanto em edifícios menores na escala do lote, quanto em tipologia como a da Superquadra Tupã, que constituí um conjunto de edifícios residenciais com uma área comercial concentrada, mas ainda dentro do princípio da diversificação de usos.

Figura 123 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina - Av. Inglaterra e Superquadra Tupã




Fonte: Google Street View, 2021.

Outras iniciativas mais recentes podem ser lembradas como Edificio Studio D na área da primeira expansão do Centro, e até mesmo nos casos mais recentes como Edifício Evolution Home na Gleba Palhano. Nesses casos mais recentes, percebemos que o Studio D não adota princípio de fachada ativa, embora ainda seja uma iniciativa relativamente de uso misto. O Edifício Evolution e o Edifício Aria representam uma exceção aos edifícios de uso estritamente residenciais da Gleba Palhano, sendo bons exemplos da possibilidade de explorar essa tipologia com base comercial e fachadas ativas.

Figura 124 – Edifícios de uso misto no centro de Londrina



São Paulo Towers



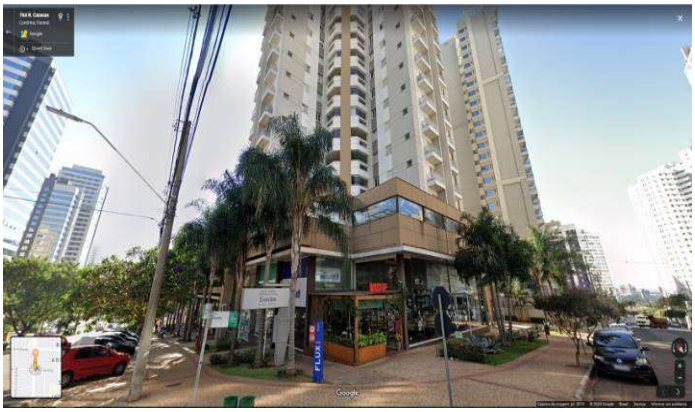

Ed. Studio D (Jardim Mall) Ed. Studio D (Jardim Mall)



Aruak Residencial



Ed. Smart City



Evolution Home



Ed. Aria

Fonte: Google Street View, 2021.

3.1.2. Projetos e edifícios de referência - Maringá - PR

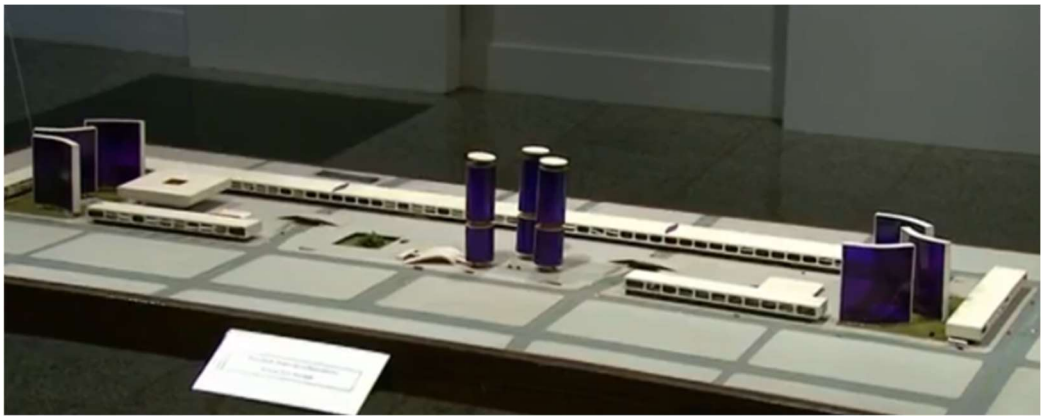
Um exemplo mais próximo e recente da utilização de uso misto com adensamento é a avenida Avenida Horácio Raccanello Filho, no Novo Centro de Maringá. Visando desobstruir o centro da cidade, o prefeito Silvio Barros (1973-1976) começou a discutir a possível retirada da linha férrea desse local. Na década seguinte, o prefeito Said Ferreira requereu uma solução para esse problema ao escritório de Oscar Niemeyer que, em resposta, apresentou o projeto Ágora, em 1987 (o arquiteto foi contratado, inicialmente, em 1986).

Figura 125 – Foto aérea dos anos 80 de Maringá-PR



Fonte: Site RPC, 2018.

Figura 126 – Projeto Ágora de Oscar Niemeyer.



Fonte: Site RPC, 2018.

Conforme o site Maringá Histórica:

> *"A terceira revisão no projeto, antes de sua efetiva implantação, se deu na volta de Said Ferreira ao comando da prefeitura de Maringá. Em 1993 houve amplo debate com empresários e lideranças para retificar a proposta. A Lei Complementar nº 23/93 modificou não somente o arranjo inovador de Niemeyer, como até mesmo seu nome: deixou de ser Ágora e passou a ser "Novo Centro de Maringá". Ao contrário das três superquadras, o local foi ocupado por prédios convencionais, contando com uma solução pragmática para a mobilidade urbana: o rebaixamento da linha ferroviária".*

A obra foi concluída em agosto de 2006, no entanto sua concepção compõe parte da terceira etapa das premissas e diretrizes do Plano Diretor Urbano elaborado pela Seduh e Urbamar, para urbanizar a região do Novo Centro de Maringá. Esta área é citada na Lei de Uso e Ocupação do Solo no N. 331 do ano de 1999 como ZE01: Novo Centro "VI - Zonas Especiais - ZE, destinadas a abrigar padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional".

A Avenida está situada sobre o túnel ferroviário, entre as avenidas Paraná e Pedro Taques e com um comprimento de 1.640 metros. Possui duas pistas duplas com 8,60 metros de largura total cada e um canteiro central de três metros. Cada uma das duas vias tem duas faixas de rolamento de 3,20 metros e uma faixa para estacionamento, de 2,20 metros. As calçadas medem 4 metros de largura somadas ao recuo obrigatório de 3 metros do alinhamento predial. Em pouco mais de 10 anos foram executados mais de 40 prédios em sua maioria com uso misto.

Figura 127 – Avenida Horácio Raccanello Filho





Fonte: Google Street View, 2019.

Os parâmetros de ocupação do solo adotados para a área em 1999 foram os seguintes:

Figura 128 – Tabela de parâmetros urbanísticos Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 331/1999

ZE	1	A	CONFORME PROJETO DE PARCELAMENTO	COTA 610, C/ OUT. COTA 650	6	TÉRR. 90 SOBRELOJA 90 TORRE 50	3 ZERO 3	ZERO	3,5	5	6	7	S=DISP./ C=1,5.	5
		B													
		C		COTA 650	-			ATÉ 4 PAVIMENTOS = DISPENSADO TORRE = 6							
	16		40 / 4000	2 PAV., C/ OUT. COTA 650	1,4 C/ OUT. 4,5	TÉRR. E 2º PAV. 50 TORRE 30	10	3,5	5	7,5	10	12,5	5	10	
	17			COTA 610,	3,5	TÉRR. E 2º PAV. 60									

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 1999.

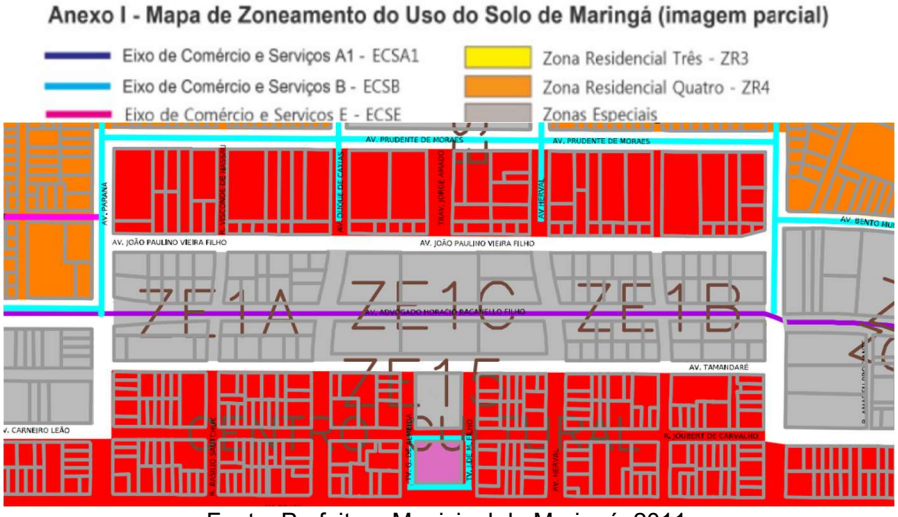
Já na Lei de Uso e Ocupação do Solo no N. 888/2011 que substituiu a Lei de 1999 foram reduzidos os afastamentos mínimos das divisas laterais. Quanto aos usos permitidos, foi ampliada o setor de uso misto.

Figura 129 – Tabela de parâmetros urbanísticos Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 888/2011

ZONAS			DIMENS. MÍNIMA DE LOTES. MEIO DE QUADRA / ESQUINA. TESTADA (m) / ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. (m)	COEFIC MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (1) (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)							
							FRONTAL R=RESID. C=COMER.	LATERAIS				FUNDO		
								< 02 PAV SEM ABERT. COM ABERT.	< 08 PAV.	< 15 PAV.	< 20 PAV.	> 20 PAV.	< 02 PAV. SEM ABERT. COM ABERT.	> 02 PAV.
ZE	1	A	CONFORME PROJETO DE PARCELAMENTO	COTA 610, C/ OUT. COTA 650	6	TÉRR. 90 SOBRELOJA 90 TORRE 50	TÉRREO 3 ou ZERO TORRE 3	ZERO	2,5	4,5	6	7	SEM =DISP COM=1,5.	5
		B												
		C		COTA 650	-			ATÉ 4 PAVIMENTOS = DISPENSADO TORRE = 6						
	16		40 / 4000	2 PAV.,	1,4	TÉRR. E 2º PAV. 50	5	SEM = DISP.	2,5	4,5	6	7	SEM = DISP.	5

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 2011.

Figura 130 – Mapa de zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 888/2011



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 2011.

Figura 131 – Recorte da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 888/2011 - Usos permitidos

VI - **Zonas Especiais - ZE**, destinadas a abrigar padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional, não enquadráveis nas zonas definidas neste artigo, dividem-se em:

01) **ZE01:** Novo Centro;

Gleba A e B

a) permitido comércio e serviços centrais. Ocupação multifamiliar; (alínea incluída pela LC 1022/2015) (através da LC 951/2013 os referidos comércios e serviços foram regulamentados pelo decreto 1880/2013 sendo anualmente revistos e republicados através de novo decreto)

b) proibidos todos os demais usos.(alínea incluída pela LC 1022/2015)

~~**Gleba C**~~

~~a) permitido equipamentos sociais e culturais. Equipamentos comunitários; (alínea incluída pela LC 1022/2015) (através da LC 951/2013 os referidos equipamentos foram regulamentados pelo decreto 1880/2013 sendo anualmente revistos e republicados através de novo decreto)~~

~~b) proibidos todos os demais usos.(alínea incluída pela LC 1022/2015)~~

Gleba C - Classificada em C¹ e C², sendo C¹ Setor Comercial e C² Setor Não Comercial

Gleba C¹ Setor Comercial

a) permitido comércio e serviços centrais e vicinais. Uso residencial multifamiliar;

b) proibidos todos os demais usos.

Gleba C² Setor Não Comercial

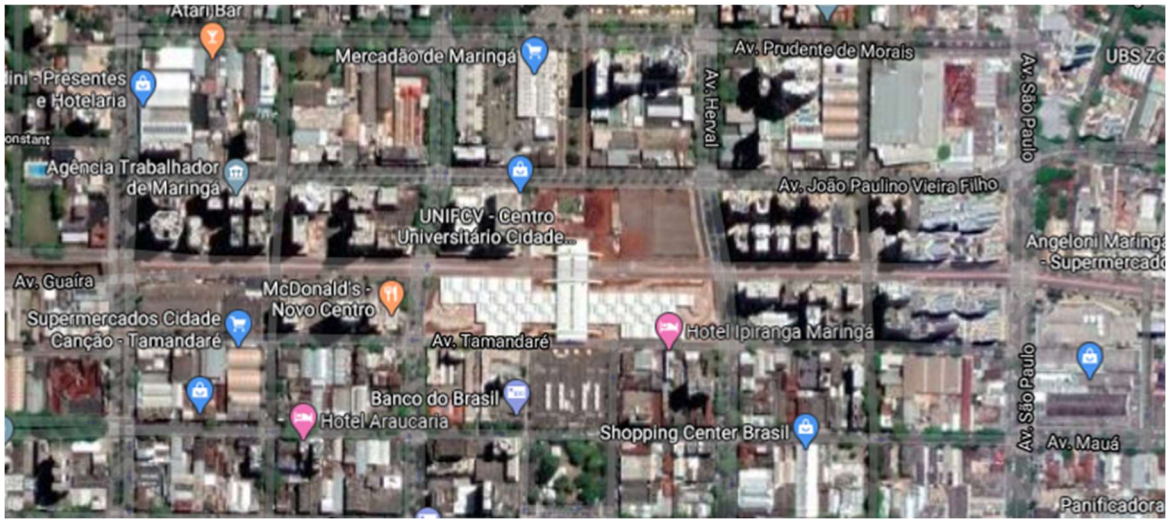
a) permitido equipamentos comunitários, sociais e culturais.

b) proibidos todos os demais usos.

(Classificação da Gleba C foi feita no ANEXO I TABELA DE USOS DO SOLO da LC 1043/2016)

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 2011.

Figura 132 – Foto de satélite do centro de Maringá-PR



Fonte: Google Maps, 2020.

3.1.3. Hamburgo – Alemanha: KPTN Warehouse Reconversion

- Edifício de uso misto localizado em Hamburgo na Alemanha, apresenta uma grande variedade de usos aliado à fachada ativa. Dentre os usos previstos estão diversas variedades de lojas, cinemas, hotel, estacionamento público no subsolo, restaurantes e as 220 apartamentos. O projeto de 2019 é de autoria de Blauraum Architekten com área: de 48.700 m².

Os apartamentos ainda têm a opção de combinação, adaptando-se as necessidades dos residentes.

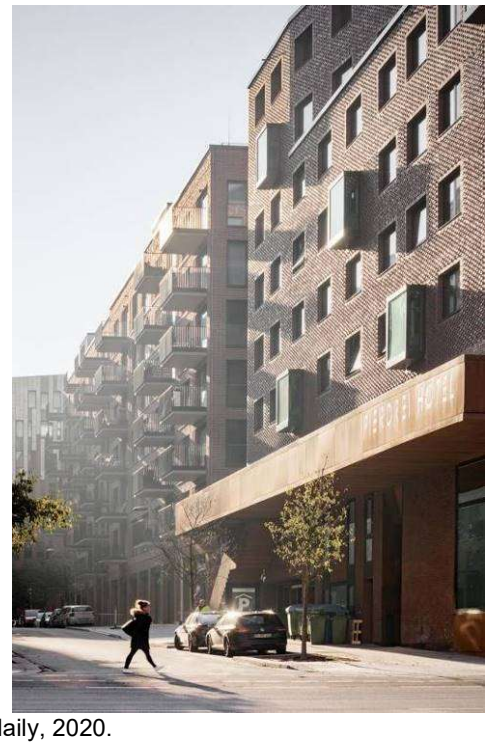
Figura 133 – Fachada do edifício



Fonte: Archdaily, 2020.

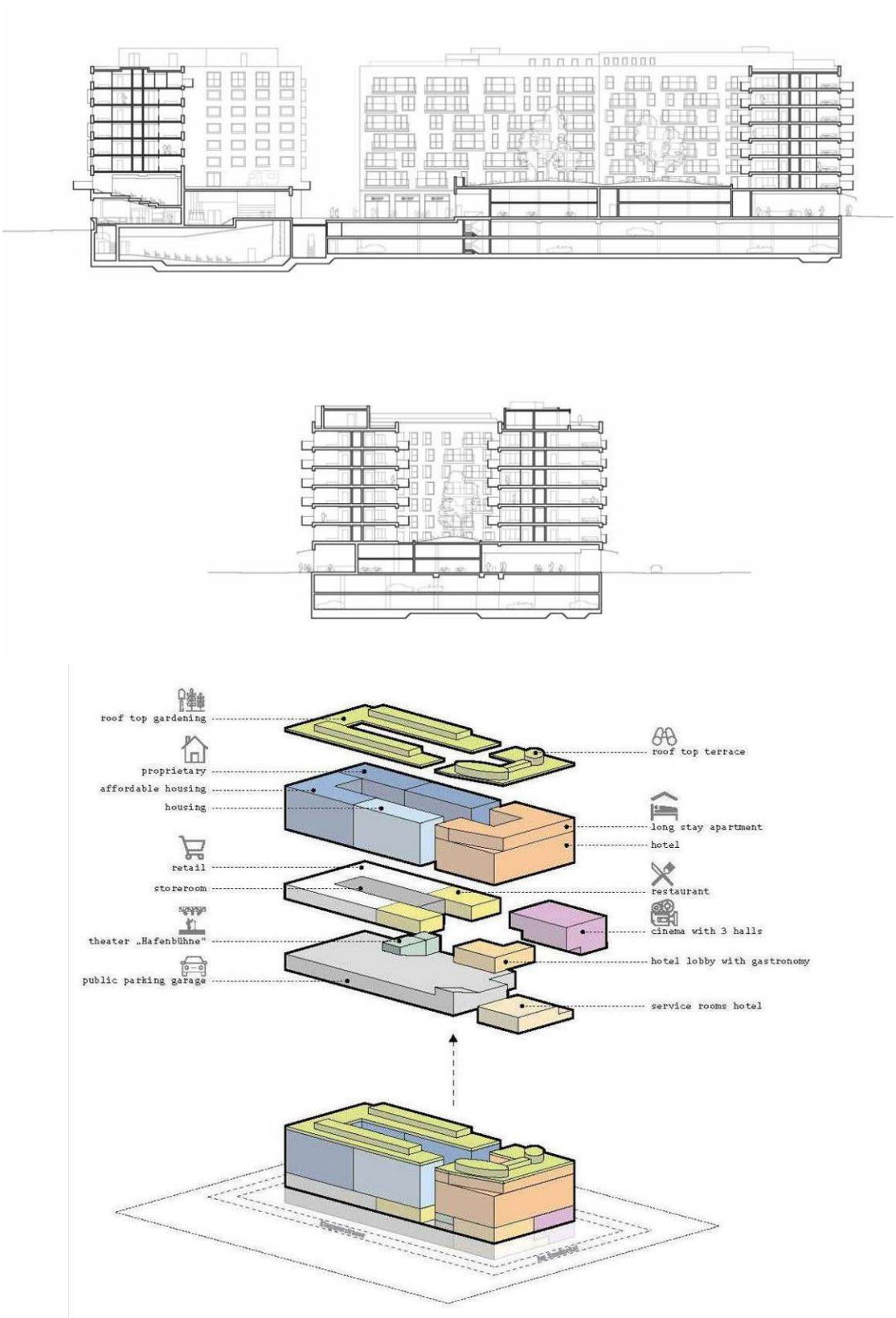
Figura 134 – Fachadas do edifício





Fonte: Archdaily, 2020.

Figura 135 – Projeto do edifício



Fonte: Archdaily, 2020.

3.1.4. Palhoça – SC: Rua da Universidade – Bairro Pedra Branca

O bairro planejado Pedra Branca, localizado em Palhoça, na Grande Florianópolis (SC), inaugurado em 2013 teve a primeira “rua compartilhada” do Brasil.

A construção do empreendimento prioriza o uso misto da rua (moradia e comércio), tornando-a mais viva. A infraestrutura do bairro permite que os moradores possam se deslocar a pé ou de bicicleta, pois as distâncias entre os lugares são curtas.

Fonte: https://comurb.com.br/rua-compartilhada-e-inaugurada-em-pedra-branca/

Figura 136 – Rua da Universidade em Palhoça-SC



Fonte: Google Street View, 2019

3.1.5. Concurso Nacional de Arquitetura para Edifícios de Uso Misto

Localizado no Sol Nascente – Trecho 2, no Distrito Federal e promovido e organizado pela CODHAB-DF, o projeto premiado como segundo lugar é um exemplo de arquitetura para Edifícios de Uso Misto, com Unidades Habitacionais e Comércio.

Figura 137 – Pranchas do projeto




Os parâmetros para a Área Sol Nascente estabelecem uso misto com comércio. A posição desses lotes com o sistema viário configuram eixos com caráter bem específicos. A partir dessa constatação a proposta do projeto busca potencializar esse eixos comerciais e evidenciar as características que imprimem maior identidade local.
EIXO COMERCIAL
As praças previstas no plano da área estão colocadas dentro dos núcleos residenciais. Sua posição, ao contrário dos eixos comerciais, estão em um local menos movimentado. Estão em áreas menos densas e mais tranquilas. Deste modo, o projeto propõe diferenciar a área das praças, definindo espaços mais verdes e arborizados, criando o eixo verde.
ÁREAS VERDES
O desenho do sistema viário prevê amplas vias de circulação e espaços para estacionamento, principalmente nas áreas comerciais. O projeto, por sua vez, propõe vias alternativas de conexão ligando os eixos comerciais com os núcleos residenciais e as praças. Desta forma amplia-se a circulação local para os pedestres que se ligam as praças e áreas de lazer.
CONEXÃO DO CONJUNTO




Eixo Comercial
A proposta previu espaços comerciais que se abrem para a avenida, criando fachadas ativas e tornando o espaço público dinâmico e vibrante. As fachadas foram recuadas 2,30m em relação ao alinhamento predial, criando uma espécie de galeria para conforto dos pedestres. Com tratamento urbanístico a rua se passa a ser um ponto de encontro.
Eixo de Lazer
Na Área Sol Nascente estão desenhados espaços para praças. Assim, há potencial para criação de um eixo com áreas verdes. Deste modo, nas bordas dos lotes dos conjuntos, próximas as praças, há um espaço aberto com área verde e estacionamento. Nesse ponto, os prédios são recuados mais para o interior do terreno, ampliando a visual para as praças e formando junto com as praças um eixo verde.
Praça do Conjunto
Na praça do Conjunto, nome dado a área intersticial entre os conjuntos, cria-se um polo conectado com o setor comercial, com o núcleo residencial e com os Eixos Conectores - ou calçadões de pedestres. Nesse espaço há áreas permeáveis com arborização que são contíguas com a área verde interna do conjunto. O uso desta área é dinâmico, podendo ocorrer festivais culturais e atividades comunitárias.
Eixos Conectores
A fim de criar mais opções de trajeto, principalmente privilegiando o pedestre, foram criados calçadões que perpassam os conjuntos e facilitam a conexão entre as áreas de comércio e lazer. A sua proximidade com as praças e as áreas verdes reforça o caráter de lazer e confere maior segurança para circulação de crianças e idosos.
Concurso Nacional de Arquitetura
Edifícios de Uso Misto
Sol Nascente Trecho 02, Quadra 105 - Brasília | DF
GOVERNO DE BRASÍLIA
CODHAB
2/5


B1
Unidades Comerciais
Unidades Residenciais
B2
Unidades Comerciais
Unidades Residenciais
No pavimento térreo, com a consolidação do eixo comercial, a proposta prevê os espaços comerciais abrindo diretamente para a avenida.
No terreno voltado para os núcleos residenciais, estão as vagas distribuídas pelos conjuntos, amenizando o impacto visual.
PLANTA TÉRREO
1/500
01 praça
02 pátio descoberto
03 unidades comerciais
04 estacionamento
05 paraciclo (bicicletas)
06 parquinho
07 área condominial
08 previsão elevador
Nas áreas internas dos blocos foram criadas áreas verdes, gerando áreas intersticiais com qualidade e tratadas paisagisticamente.
CORTE BB
1/500
Concurso Nacional de Arquitetura
Edifícios de Uso Misto
Sol Nascente Trecho 02, Quadra 105 - Brasília | DF
GOVERNO DE BRASÍLIA
CODHAB
3/5





Fonte: Archdaily, 2020.

3.1.6. Lei 12.236/2015 - Estudos volumétricos de diagnóstico

Foram desenvolvidos estudos de espacialização para visualizar os parâmetros urbanísticos permitidos pelas Leis Vigentes em lotes de diferentes portes. Para cada estudo, foram identificados desafios e dificuldades, indicando possibilidades de flexibilização. O objetivo era demonstrar o que cada tipo de lote viabiliza e a relação com as permissões e parâmetros da Legislação vigente.

Analisando quadras comuns existentes nas áreas onde o Plano Diretor prevê adensamento (ex: Vila Nova, Vila Recreio, próximas ao Centro e pertencentes à Macrozona de Consolidação), foram identificados tamanhos de lotes predominantes e desenvolvidos estudos exemplificando possibilidades de construção.

Convencionou-se, para efeito deste estudo, as cores em azul para subsolos e estacionamento, vermelho para área comercial, laranja para área de recreação das unidades residenciais, e amarelo as próprias unidades residenciais (os apartamentos). O preenchimento em plantas e cortes representam pavimentos com áreas computáveis, enquanto pavimentos contornados sem preenchimento representam áreas construídas, porém não computáveis.
Antes da apresentação dos estudos, a exposição de alguns parâmetros e condicionantes é importante para compreensão das simulações.

a) Parâmetros da Lei de uso e ocupação do solo

Para o desenvolvimento dos estudos foram adotados como referência os parâmetros para uso misto da Zona Comercial 1 (ZC-1).

Adotou-se nos estudos uma área privativa de 55 m² à 65 m², que correspondem à um apartamento pequeno com 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro.

Quanto ao coeficiente de aproveitamento, os estudos foram feitos tentando atingir o maior potencial aliado à viabilidade técnica para cada tipologia. Com a possibilidade de ocupação de 100% da área do térreo todos os estudos foram feitos preservando o recuo frontal de 5 metros e respeitada a taxa de ocupação máxima para cada pavimento.

O afastamento lateral e de fundo para as edificações com mais de 2 pavimentos ou 9 metros de altura são definidos por formula, sendo que o mínimo exigido são 2,50 metros e 6 metros respectivamente.

b) Parâmetros do Código de Obras

Principal limitante das propostas, contém várias condicionantes relativas à verticalização. Considera obrigatória a previsão de espaço para o poço elevador se a diferença de altura do piso do térreo até o piso do último pavimento for igual ou superior a 4 metros. Nesse caso, não foi possível atender à lei nos estudos para os terrenos de 360 m². A área para implantação do poço do elevador, hall e circulação de acesso reduz drasticamente a área das unidades habitacionais.

Também é obrigatória a instalação de elevador se a diferença de altura do piso do térreo até o piso do último pavimento for igual ou superior a 10 metros. Nesse item, limita os edifícios à 4 pavimentos, e com poucas unidades autônomas a instalação de um elevador se torna muito onerosa para os moradores.

E para os lotes maiores, onde é possível verticalizar sem tantas limitações, há a exigência de instalação de 2 elevadores caso a diferença de altura do piso do térreo até o piso do último pavimento seja igual ou superior a 20 metros. O código de obras define também as dimensões mínimas para os ambientes

c) Parâmetros da NPT11

O código de prevenção contra incêndio prevê algumas condicionantes aos estudos elaborados, principalmente em relação as saídas de emergência.
De acordo com a classificação (edifício de apartamentos, A-2) e altura da edificação, há uma exigência em relação ao tipo de escada:

- Altura até 12m - Escada comum
- Altura de 12m à 30m - Escada protegida
- Altura acima de 30m - Escada a prova de fumaça
- Quanto à quantidade de escadas e previsão de elevador:

- Altura igual ou superior a 60 metros - 2 escadas ou escada e elevador de emergência caso este não seja item obrigatório
- Altura igual ou superior a 80 metros - Obrigatório elevador de emergência

3.1.7. Estudos para lote de 360,00m²

Terrenos de 360 m² com 12m de frente são comuns nas zonas residenciais, sendo considerado o lote com as dimensões mínimas em algumas. Para efeito de estudo, foram aplicados os parâmetros da ZC-1 nessas datas, uma vez observado que nesta zona a data mínima é de 500 m².

A) Estudos para lote de 360,00m² - Uso Misto com Subsolo

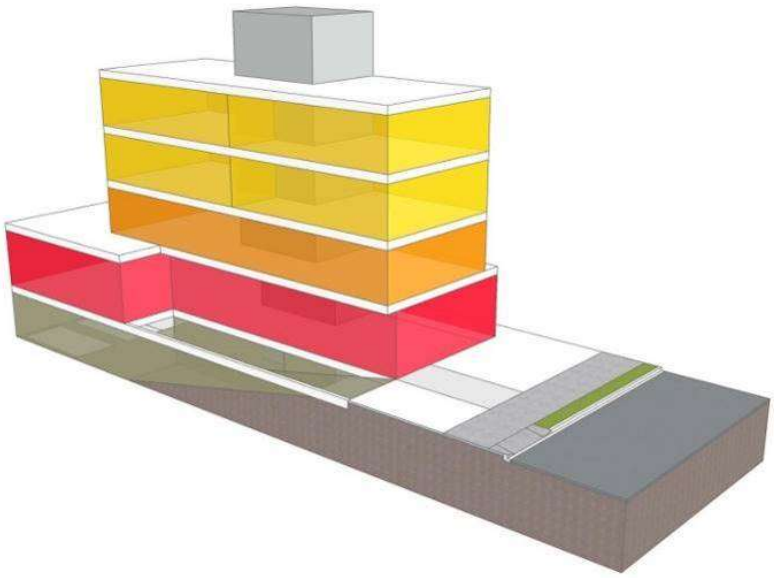
Características da proposta:
- Ocupação total do térreo com área comercial;
- Subsolo para as vagas de estacionamento destinadas aos moradores;
- Pavimento intermediário para área de recreação;
- 2 Pavimentos de uso residencial, totalizando 4 unidades habitacionais;

Nessa proposta, com a ocupação da área do térreo quase em sua totalidade, não há como garantir a área permeável mínima exigida na lei. Também houve a necessidade de previsão de subsolo para implantação do estacionamento para os moradores.

Considerando uma frente mínima de 12 metros, as áreas destinadas ao acesso de moradores e veículos destes causam uma redução considerável na fachada comercial.

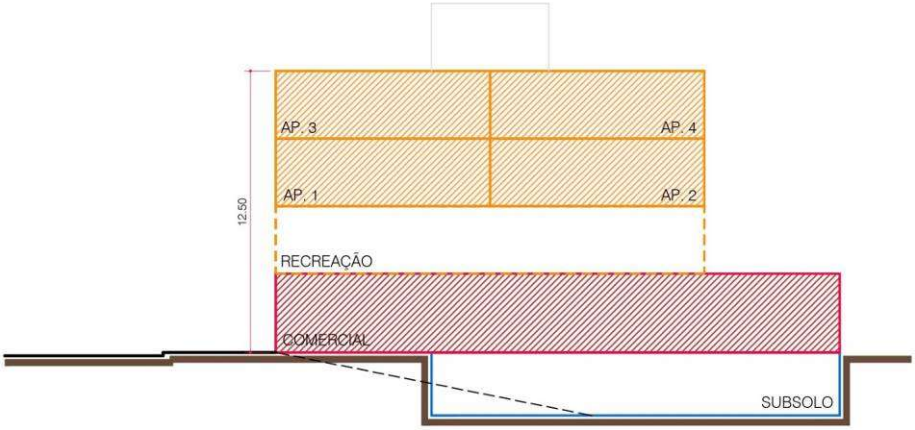
A caixa de escadas para acesso ao subsolo e andares superiores causa um ponto de estrangulamento no térreo. Dessa forma, mesmo com uma área comercial de 220,00 m², com ocupação total do térreo, exceto o recuo frontal, a maior parte fica localizada nos fundos do terreno.

Figura 138 – Perspectiva esquemática de edifício misto em lote de 360m²

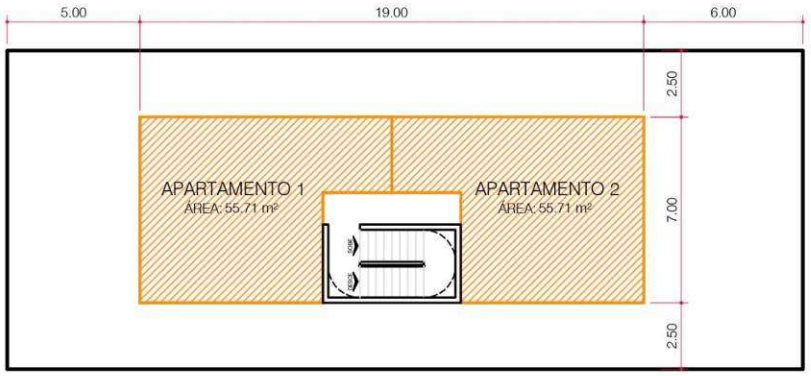


Fonte: IPPUL, 2020.

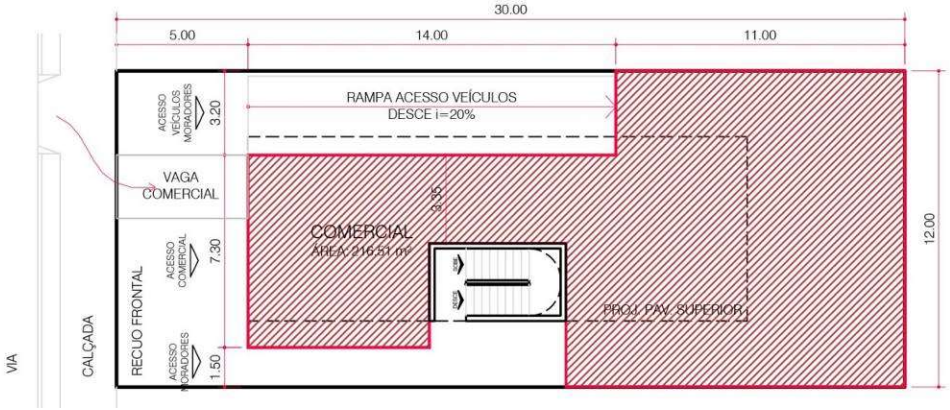
Figura 139 – Plantas baixas e cortes do edifício misto em lote de 360m²



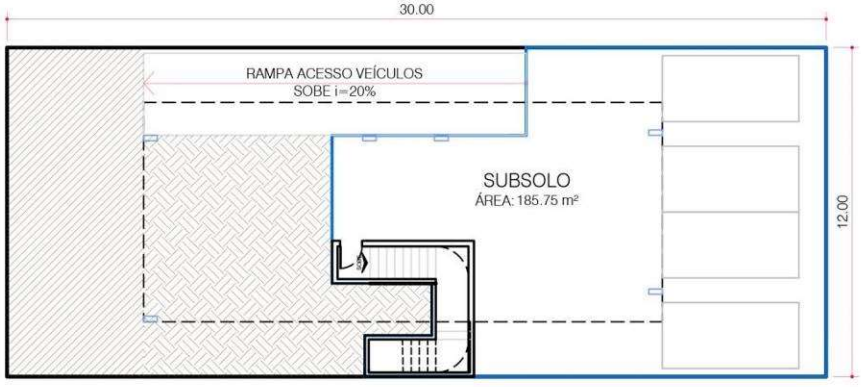
Corte Esquemático 1



Planta Tipo



Planta Térreo



Planta Subsolo
Fonte: IPPUL, 2020.

Quadro 6 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto em lote de 360m²

Estudo para Lote de 360m² - Uso Misto com Subsolo			
Área de Terreno	**360,00 m²**		
	Áreas Computáveis	**Áreas Construídas**	
Barrilete e Cx. D'água	0,00 m²	30,68 m²	
4º Pav. - Aptos (Tipo)	111,42 m²	133,00 m²	
3º Pav. - Aptos (Tipo)	111,42 m²	133,00 m²	
2º Pav. - Recreação	0,00 m²	133,00 m²	
1º Pav. - Térreo	216,51 m²	231,85 m²	
Subsolo	0,00 m²	181,48 m²	
Total	**439,35 m²**	**843,01 m²**	191,88%
Coeficiente de Aproveitamento	**1,22 (oficial)**	**2,34 (simulado)**	
A área efetiva de construção chega ao dobro do que o coeficiente de aproveitamento representa.			
Taxa de Ocupação	**67,13%**	máximo 100%	
Taxa de Ocupação 2º, 3º e 4º Pav.	**36,94%**	maximo 50%	
Área permeável	**0,00%**	mínimo 20%	
Altura Edificação (resultante)	12,00 m	(térreo + 3 pav.)	
Recuo Frontal	5,00 m	(mínimo)	
Afastamento Lateral (calculado)	2,50 m	(mínimo)	
Afastamento de Fundo	6,00 m	(mínimo)	
Número de unidades residenciais (apartamentos)	**4**	(2 por pavimento)	
Vagas de estacionamento	**4**	(exigência de 1 a cada unidade habitacional de até 80m²)	

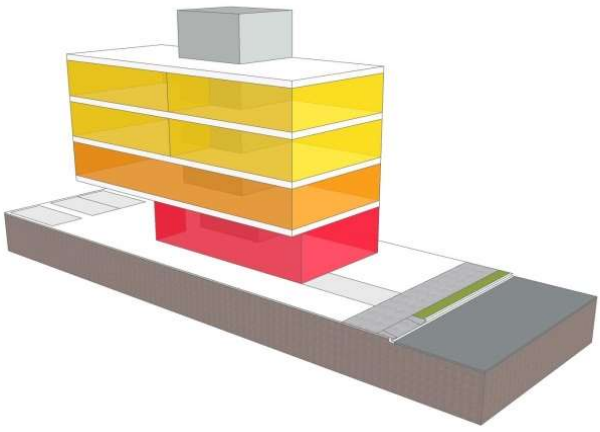
Fonte: IPPUL, 2020.

B) Estudos para lote de 360,00m² - Uso Misto sem Subsolo

Características da proposta:
- Térreo com área comercial reduzida;
- Térreo com vagas de estacionamento destinadas aos moradores;
- Pavimento intermediário para área de recreação;
- 2 Pavimentos de uso residencial, totalizando 4 unidades habitacionais;

O destaque dessa proposta fica por conta da eliminação da necessidade de execução de um subsolo. Considerando que na proposta anterior a maior parte da área comercial estava nos fundos do terreno, optou-se por limitar sua área e implantar o estacionamento das unidades habitacionais.

Figura 140 – Perspectiva esquemática de edifício misto sem subsolo em lote de 360m²

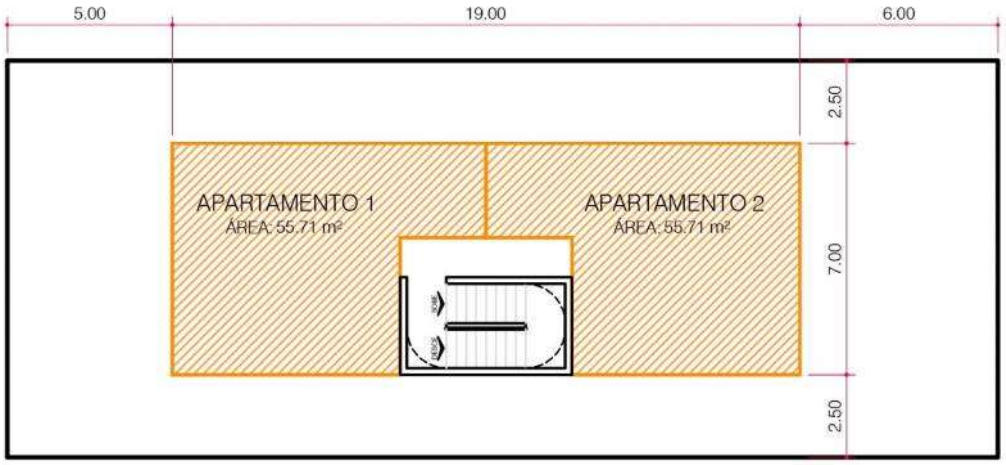


Fonte: IPPUL, 2020.

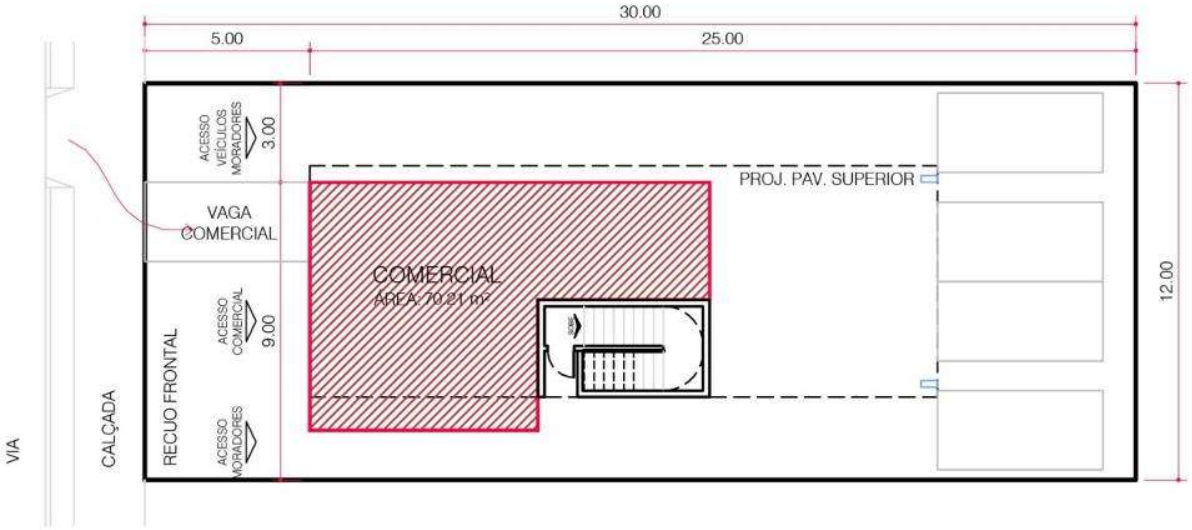
Figura 141 – Plantas baixas e cortes do edifício misto sem subsolo em lote de 360m²



Corte Esquemático



Planta Tipo



Planta Térreo

Fonte: IPPUL, 2020.

Quadro 7 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto sem subsolo em lote de 360m²

Estudo para Lote de 360m² - Uso Misto sem Subsolo			
Área de Terreno	**360,00 m²**		
	Áreas Computáveis	**Áreas Construídas**	
Barrilete e Cx. D'água	0,00 m²	30,68 m²	
3º Pav. - Aptos (Tipo)	111,42 m²	133,00 m²	
2º Pav. - Aptos (Tipo)	111,42 m²	133,00 m²	
2º Pav. - Recreação	0,00 m²	133,00 m²	
1º Pav. - Térreo	70,21 m²	139,90 m²	
Total	**293,05 m²**	**569,58 m²**	194,36%
Coeficiente de Aproveitamento	**0,81 (oficial)**	**1,58 (simulado)**	
A área efetiva de construção chega ao dobro do que o coeficiente de aproveitamento representa.			
Taxa de Ocupação	**38,86%**	máximo 100%	
Taxa de Ocupação 2º, 3º e 4º Pav.	**36,94%**	maximo 50%	
Área permeável	**0,00%**	mínimo 20%	
Altura Edificação (resultante)	12,00 m	(térreo + 3 pav.)	
Recuo Frontal	5,00 m	(mínimo)	
Afastamento Lateral (calculado)	2,50 m	(mínimo)	
Afastamento de Fundo	6,00 m	(mínimo)	
Número de unidades residenciais (apartamentos)	**4**	(2 por pavimento)	
Número de vagas	**4**	(exigência de 1 a cada unidade habitacional de até 80m²)	

Fonte: IPPUL, 2020.

C) Estudos para lote de 360,00m² - Uso estritamente residencial

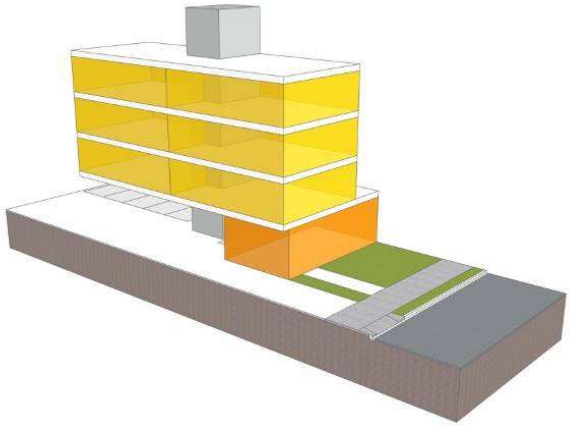
Segundo a Lei de Uso e Ocupação vigente, trata-se da tipologia Residencial Multifamiliar Vertical.

Características da proposta:
- Uso estritamente residencial multifamiliar
- Térreo com vagas de estacionamento e área de recreação;
- 3 Pavimentos de uso residencial, totalizando 6 unidades habitacionais;

Para efeito de comparação aos estudos anteriores, foi desenvolvida uma proposta com o uso estritamente residencial. Nessa proposta, há o ganho de duas unidades habitacionais com o deslocamento do espaço de recreação para o térreo.

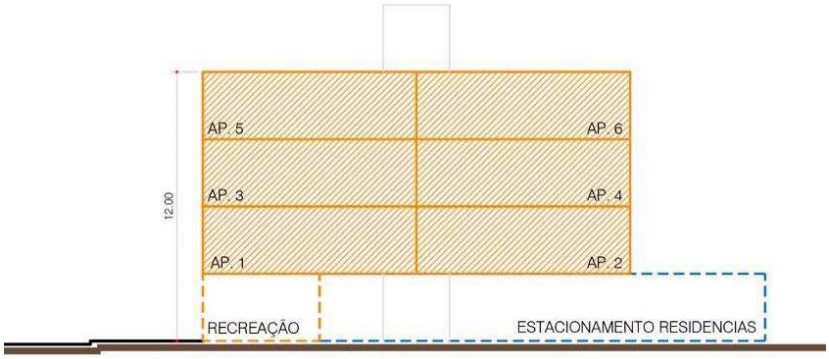
A torre é limitada pelos mesmos recuos das anteriores, sendo adotado afastamento lateral de 2 metros, menor do que o mínimo exigido pela lei de uso e ocupação do solo.
Com o espaço de recreação atendendo as dimensões mínimas previstas na lei de uso e ocupação, não há necessidade de execução de subsolo para locação das vagas de veículos dos moradores.

Figura 142 – Perspectiva esquemática de edifício residencial em lote de 360m²

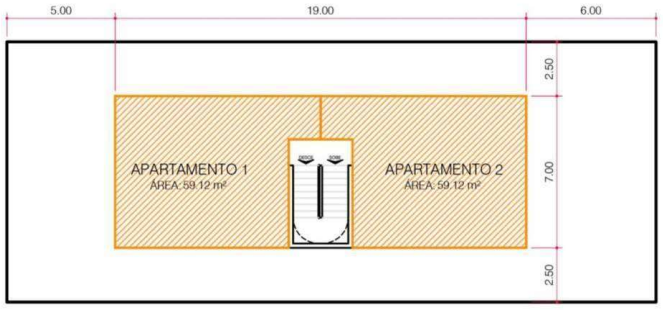


Fonte: IPPUL, 2020.

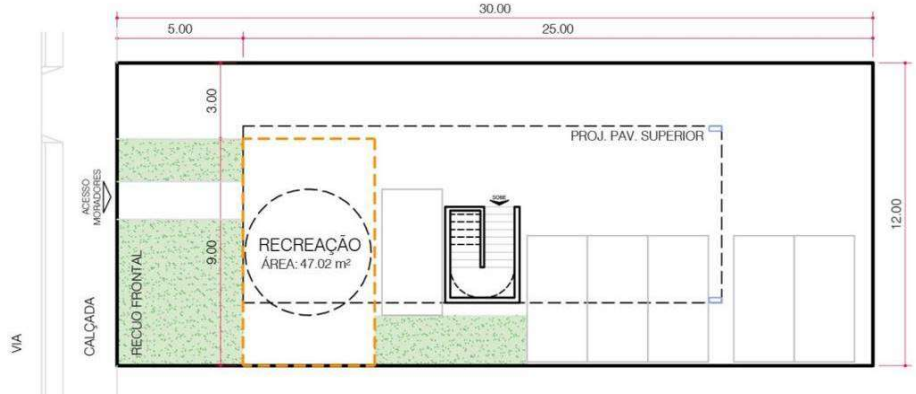
Figura 143 – Plantas baixas e cortes do edifício residencial em lote de 360m²



Corte Esquemático



Planta Tipo



Planta Térreo
Fonte: IPPUL, 2020.

Quadro 8 - Parâmetros urbanísticos do edifício residencial em lote de 360m²

Estudo para Lote de 360m² - Uso estritamente Residencial sem Subsolo			
Área de Terreno	**360,00 m²**		
	Áreas Computáveis	**Áreas Construídas**	
Barrilete e Cx. D'água	0,00 m²	30,68 m²	
4º Pav. - Aptos (Tipo)	111,42 m²	133,00 m²	
3º Pav. - Aptos (Tipo)	111,42 m²	133,00 m²	
2º Pav. - Aptos (Tipo)	111,42 m²	133,00 m²	
1º Pav. - Térreo	0,00 m²	152,00 m²	
Total	**334,26 m²**	**581,68 m²**	174,02%
Coeficiente de Aproveitamento	**0,93 (oficial)**	**1,62 (simulado)**	
A área efetiva de construção chega a 150% do que o coeficiente de aproveitamento representa.			
Taxa de Ocupação	**42,22%**	máximo 100%	
Taxa de Ocupação 2º, 3º e 4º Pav.	**36,94%**	maximo 50%	
Área permeável	**20,00%**	mínimo 20%	
Altura Edificação (resultante)	12,00	(térreo + 3 pav.)	
Recuo Frontal	5,00	(mínimo)	
Afastamento Lateral (calculado)	2,50	(considerado)	
Afastamento de Fundo	6,00	(mínimo)	
Número de unidades residenciais (apartamentos)	**6**	(2 por pavimento)	
Número de vagas	**6**	(exigência de 1 a cada unidade habitacional de até 80m²)	

Fonte: IPPUL, 2020.

Como síntese das tipologias em lotes de 360,00m², conclui-se que as dimensões reduzidas do terreno dificultam a implantação de estacionamento no subsolo. Com capacidade máxima de 4 vagas, tem pouco aproveitamento em relação ao custo de execução. Para um maior aproveitamento seria necessário criar vigas de transição, aumentando o custo e volume da estrutura, pois há uma incompatibilidade entre estrutura da torre e o subsolo.

Para o uso misto, mesmo com a área de terreno reduzida, não foi possível atingir o coeficiente básico. O código de obras exige a instalação de elevador para os edifícios com cota superior à 10 metros, medidos do piso térreo até o piso do último pavimento, limitando a edificação à 4 pavimentos, sendo que desses, somente 2 pavimentos seriam destinados ao uso residencial, totalizando apenas 4 unidades habitacionais.

O código de obras ainda prevê que os projetos de habitação coletiva reservem uma área para o poço do elevador. Em uma data com dimensões reduzidas, acaba se tornando praticamente impossível atender à essa exigência sem comprometer os demais espaços.

O baixo número de unidades habitacionais inviabiliza a adoção de elevador, principalmente pelo alto custo da manutenção do equipamento.

A dimensão reduzida da frente dos lotes, rebaixos de guia para acesso dos veículos e local de acesso dos moradores criam interrupções e descontinuidades nas fachadas.
Implantar o uso misto em lotes pequenos se torna inviável devido às necessidades de ambos os usos. Destaco alguns dos problemas:

- Frente mínima reduzida dos lotes, sendo uma necessidade o acesso independente para veículos e moradores.

- Previsão de vagas de garagens para as unidades habitacionais. Com o térreo sendo ocupado por área comercial, a solução passa ser a execução de subsolo para acomodar as vagas, encarecendo o custo das unidades habitacionais.
- Na tipologia comercial o térreo tende a ser grande e ocupar boa parte das datas, pois a implantação de escadas e elevadores para deslocamento de mercadorias e clientes acaba encarecendo a obra.

3.1.8. Estudo para lote de 500,00m²

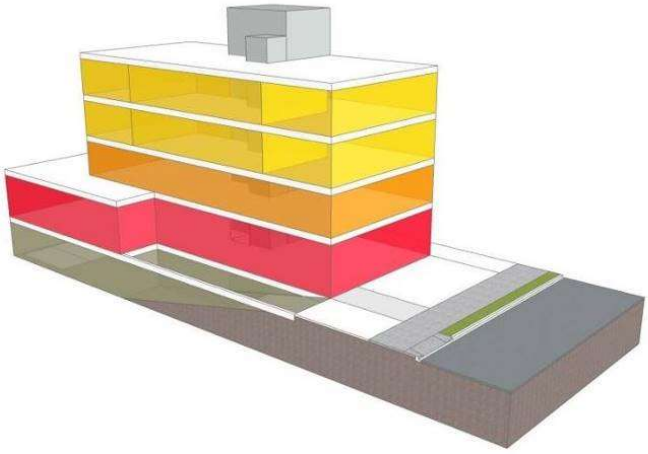
Terrenos de 500 m² com 15 metros de frente são mais comuns nas zonas comerciais.

A) Estudos para lote de 500,00m² - Uso Misto

- Características da proposta:
- Ocupação total do térreo com área comercial;
- Subsolo para as vagas de estacionamento destinadas aos moradores;
- Pavimento intermediário para área de recreação;
- Pavimentos de uso residencial, totalizando 6 unidades habitacionais;

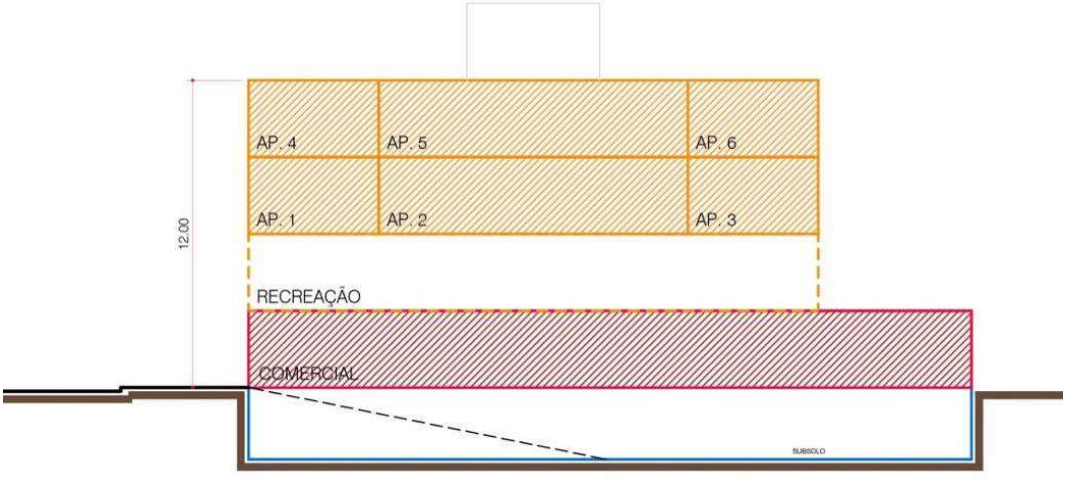
Nos terrenos de 500 m² o recuo e afastamentos impactaram menos nas dimensões da torre, resultando em 3 unidades com área privativa média de 65 m² por pavimento destinado ao uso residencial. A maior parte da área comercial ainda se encontra voltada para os fundos do lote.

Figura 144 – Perspectiva esquemática de edifício misto em lote de 500m²

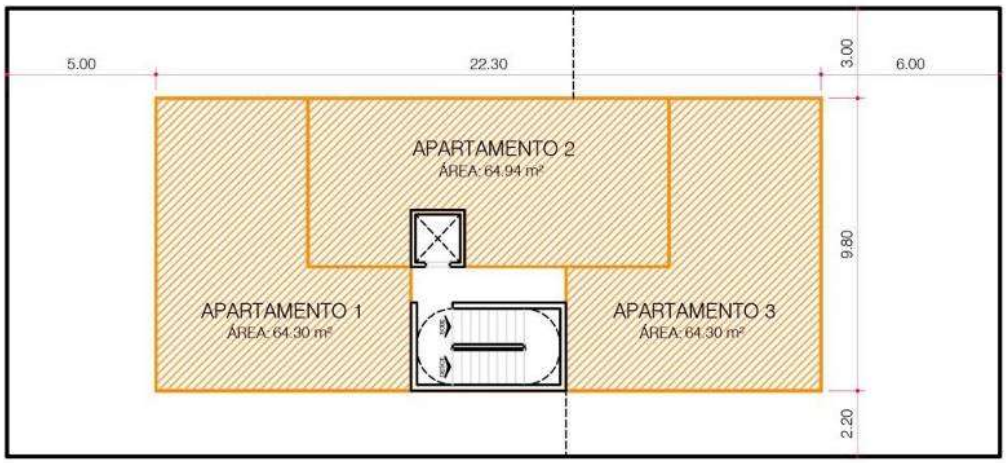


Fonte: IPPUL, 2020.

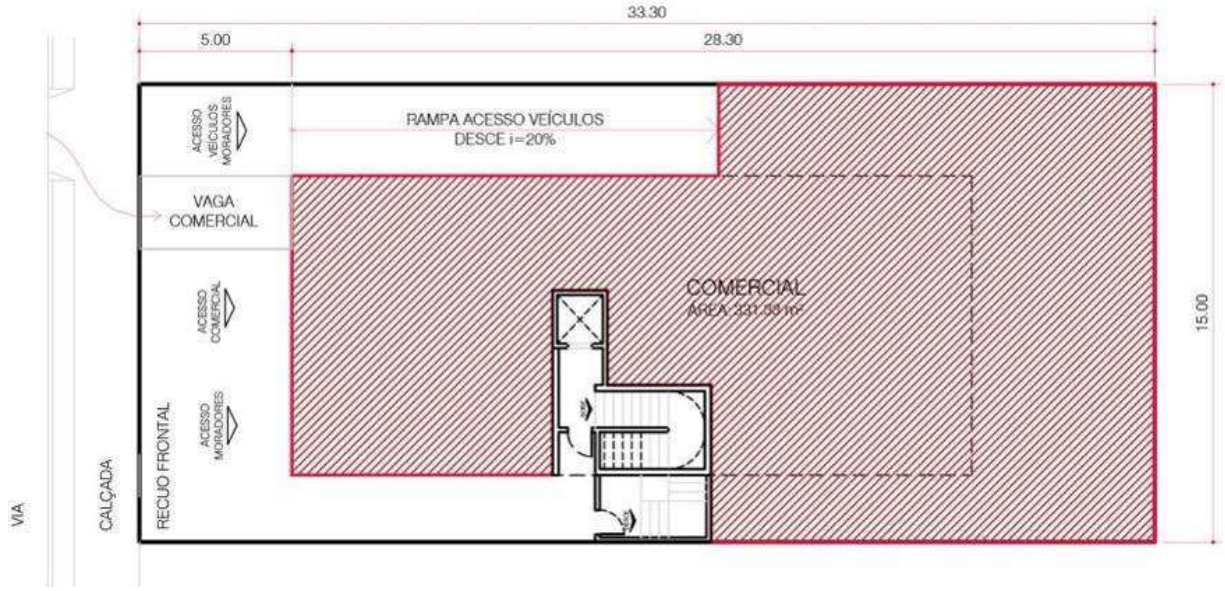
Figura 145 – Plantas baixas e corte de edifício misto em lote de 500m²



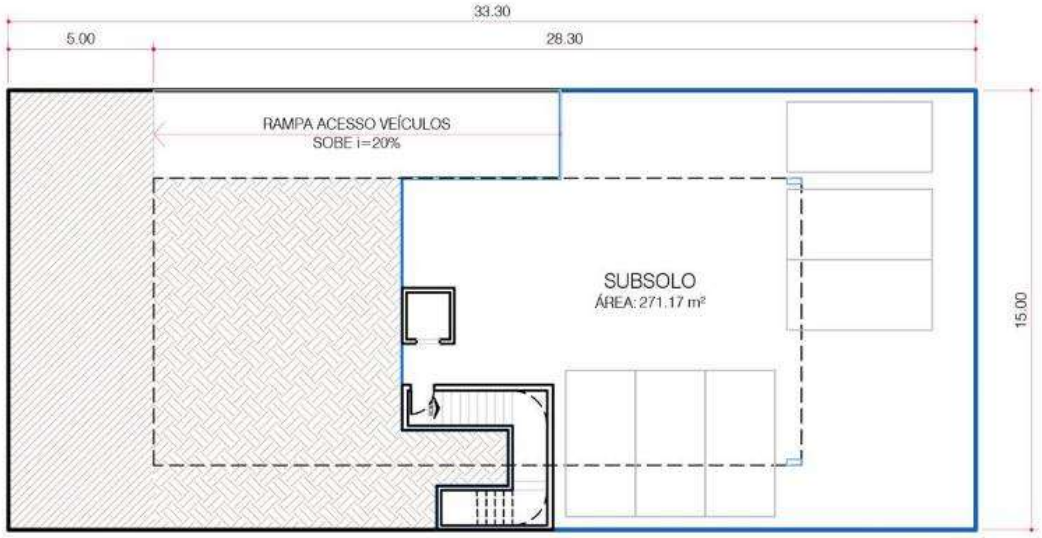
Corte Esquemático



Planta Tipo



Planta Térreo



Planta Subsolo
Fonte: IPPUL, 2020.

Quadro 9 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto em lote de 500m²

Estudo para Lote de 500m² - Uso Misto com Subsolo			
Área de Terreno	**500,00 m²**		
	Áreas Computáveis	**Áreas Construídas**	
Barrilete e Cx. D'água	0,00 m²	30,68 m²	
4º Pav. - Aptos (Tipo)	198,00 m²	220,60 m²	
3º Pav. - Aptos (Tipo)	198,00 m²	220,60 m²	
2º Pav. - Recreação	0,00 m²	220,60 m²	
1º Pav. - Térreo	327,20 m²	355,22 m²	
Subsolo	0,00 m²	270,07 m²	
Total	**723,20 m²**	**1.317,77 m²**	182,21%
Coeficiente de Aproveitamento	**1,45 (oficial)**	**2,64 (simulado)**	
A área efetiva de construção chega ao dobro do que o coeficiente de aproveitamento representa.			
Taxa de Ocupação	**66,40%**	máximo 100%	
Taxa de Ocupação 2º, 3º e 4º Pav.	**44,80%**	maximo 50%	
Área permeável	**0,00%**	mínimo 20%	
Altura Edificação (resultante)	12,00 m	(térreo + 3 pav.)	
Recuo Frontal (calculado - mínimo)	5,00 m	(mínimo)	
Afastamento Lateral	2,50 m	(mínimo)	
Afastamento de Fundo	6,00 m	(mínimo)	
Número de unidades residenciais (apartamentos)	**6**	(3 por pavimento)	
Vagas de estacionamento	**6**	(exigência de 1 a cada unidade habitacional de até 80m²)	

Fonte: IPPUL, 2020.

B) Estudos para lote de 500,00m² - Uso Estritamente Residencial

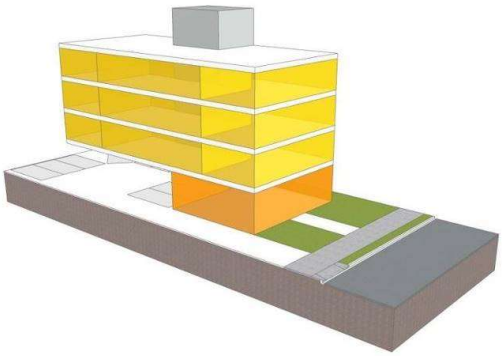
Segundo a Lei de Uso e Ocupação vigente, trata-se da tipologia Residencial Multifamiliar Vertical. Características da proposta:

- Uso estritamente residencial multifamiliar
- Térreo com vagas de estacionamento e área de recreação;
- 3 Pavimentos de uso residencial, totalizando 9 unidades habitacionais;

Nos terrenos de 500 m² o recuo e afastamentos impactaram menos nas dimensões da torre, resultando em 3 unidades com área privativa média de 65 m² por pavimento destinado ao uso residencial.

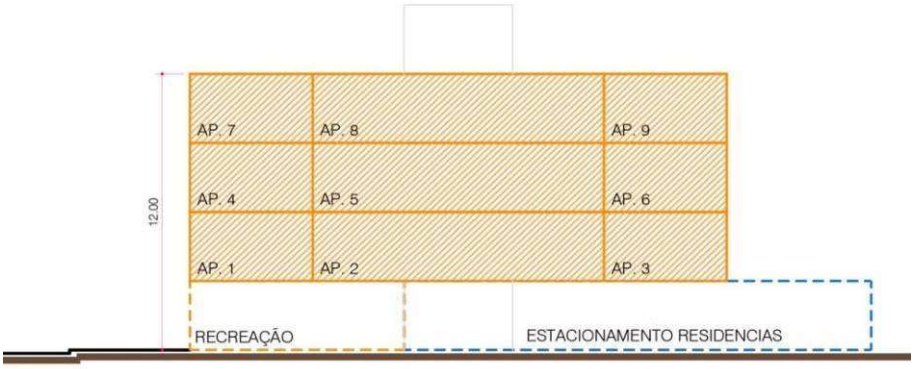
Nessa proposta é possível atender a área permeável mínima mesmo com a implantação do estacionamento e área de recreação no térreo.

Figura 146 – Perspectiva esquemática de edifício residencial em lote de 500m²

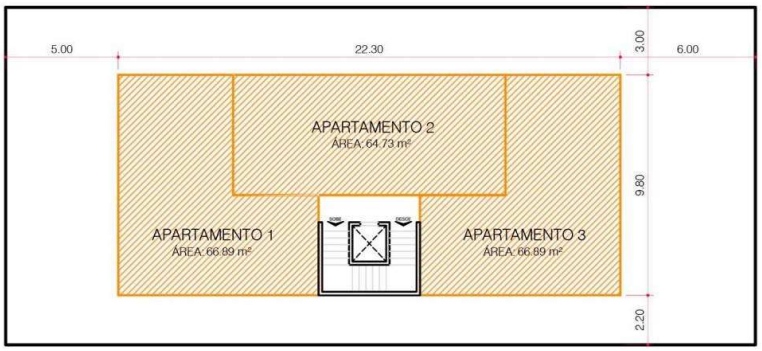


Fonte: IPPUL, 2020.

Figura 147 – Plantas baixas e corte de edifício residencial em lote de 500m²



Corte Esquemático



Planta Tipo



Planta Térreo
Fonte: IPPUL, 2020.

Quadro 10 - Parâmetros urbanísticos do edifício residencial em lote de 500m²

Estudo para Lote de 500 m² - Uso estritamente residencial			
Área de Terreno	**500,00 m²**		
	Áreas Computáveis	**Áreas Construídas**	
Barrilete e Cx. D'água	0,00 m²	30,00 m²	
4º Pav. - Aptos (Tipo)	198,00 m²	220,60 m²	
3º Pav. - Aptos (Tipo)	198,00 m²	220,60 m²	
2º Pav. - Aptos (Tipo)	198,00 m²	220,60 m²	
1º Pav. - Térreo	0,00 m²	223,00 m²	
Total	**594,00 m²**	**914,80 m²**	154,01%
Coeficiente de Aproveitamento	**1,19 (oficial)**	**1,83 (simulado)**	
A área efetiva de construção chega ao dobro do que o coeficiente de aproveitamento representa.			
Taxa de Ocupação	**44,60%**	máximo 100%	
Taxa de Ocupação 2º, 3º e 4º Pav.	**44,60%**	maximo 50%	
Área permeável	**20,00%**	(mínimo)	
Altura Edificação (resultante)	12,00 m	(térreo + 3 pav.)	
Recuo Frontal (calculado - mínimo)	5,00 m	(mínimo)	
Afastamento Lateral	2,50 m	(mínimo)	
Afastamento de Fundo	6,00 m	(mínimo)	
Número de unidades residenciais (apartamentos)	**9**	(3 por pavimento)	
Número de vagas	**9**	(exigência de 1 a cada unidade habitacional de até 80m²)	

Fonte: IPPUL, 2020.

Em Síntese, conclui-se que essa proposta se mostrou viável, mas condicionada à algumas soluções que não tem grande interesse do mercado. Uma delas é a adoção de elevador para um número baixo de unidades habitacionais, elevando o custo do condomínio para os moradores.

O número de unidades habitacionais também é limitado pelas vagas comportadas por um único pavimento de estacionamento. Essas condicionantes fazem com que o potencial construtivo fique aquém do básico estabelecido para a zona.

3.1.9. Estudos para lote de 1.000,00m²

Terrenos de 1.000 m² com 30 metros de frente, na grande maioria das vezes resultado da anexação de outros lotes.

A) Estudos para lote de 1.000,00m² - Uso Misto

Características da proposta:

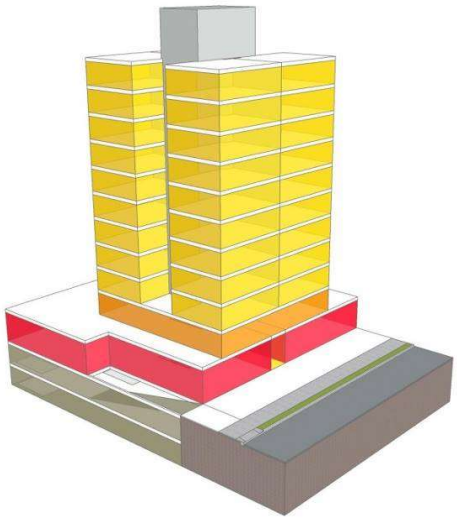
- Ocupação total do térreo com área comercial;
- Subsolo para as vagas de estacionamento destinadas aos moradores;
- Pavimento intermediário para área de recreação;
- 9 Pavimentos de uso residencial, totalizando 36 unidades habitacionais;

Nessa proposta é possível atender com certa folga o recuo e afastamentos exigidos por lei. A limitação se dá por conta do coeficiente de aproveitamento. A área do térreo tem grande impacto no coeficiente, pois a totalidade da área comercial é considerada para efeito de cálculo.

A área permeável mínima exigida não foi contemplada, observado que só no recuo frontal seria possível atender esse requisito, mas criaria um obstáculo para acesso à área comercial.

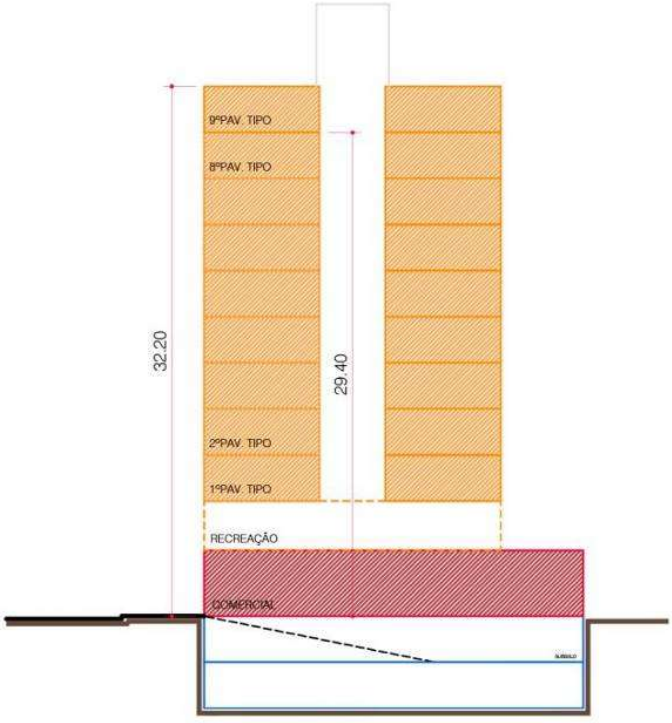
Uma grande vantagem do terreno de 1.000 m² é que ele propicia a aplicação da fachada ativa, desde que as vagas de veículos não ocupem o recuo frontal. Ainda que esta data estivesse localizada em uma esquina, haveria um grande ganho na fachada voltada para as duas faces da quadra.

Figura 148 – Perspectiva esquemática de edifício misto em lote de 1000m²

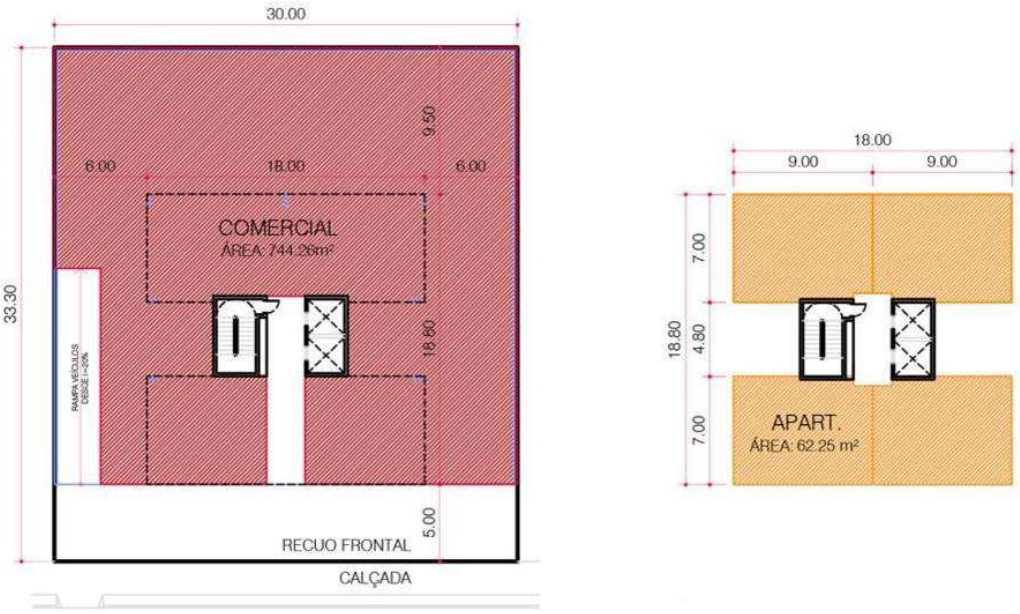


Fonte: IPPUL, 2020.

Figura 149 – Plantas baixas e corte de edifício misto em lote de 1000m²



Corte Esquemático



Planta Tipo



Planta Subsolos
Fonte: IPPUL, 2020.

Quadro 11 - Parâmetros urbanísticos do edifício misto em lote de 1000m²

Estudo para Lote de 1000m² - Uso Misto com Subsolo			
Área de Terreno	**1.000,00 m²**		
	Áreas Computáveis	**Áreas Construídas**	
Barrilete e Cx. D'água	0,00 m²	60,58 m²	
9º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
8º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
7º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
6º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
5º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
4º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
3º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
2º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
1º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	282,72 m²	
2º Pav. - Recreação	0,00 m²	282,72 m²	
1º Pav. - Térreo	744,26 m²	807,00 m²	
1º Subsolo	0,00 m²	825,84 m²	
2º Subsolo	0,00 m²	849,00 m²	
Total	**2.985,26 m²**	**5.369,62 m²**	179,87%
Coeficiente de Aproveitamento	**2,99 (oficial)**	**5,37 (simulado)**	
A área efetiva de construção chega ao dobro do que o coeficiente de aproveitamento representa.			
Taxa de Ocupação	**80,70%**	máximo 100%	
Taxa de Ocupação Pav. Tipo	**28,27%**	maximo 50%	
Área permeável	**0,00%**	mínimo 20%	
Altura Edificação (resultante)	32,20 m	(térreo + 10 pav.)	
Recuo Frontal	5,00 m	(mínimo)	
Afastamento Lateral (calculado)	6,00 m	(mínimo 2,50m)	
Afastamento de Fundo	9,50 m	(mínimo 6,00m)	
Número de unidades residenciais (apartamentos)	**36**	(4 por pavimento)	
Vagas de estacionamento	**48**	(exigência de 1 a cada unidade habitacional de até 80m²)	

Fonte: IPPUL, 2020.

B) Estudos para lote de 1.000,00m² - Uso estritamente residencial

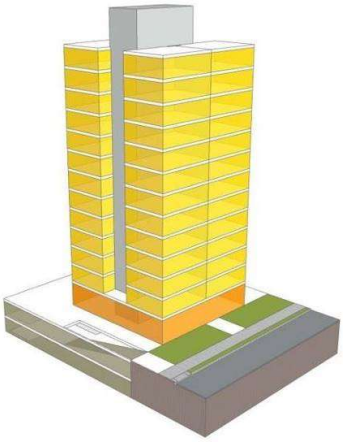
Segundo a Lei de Uso e Ocupação vigente, trata-se da tipologia Residencial Multifamiliar Vertical, presente nos zoneamentos de média e alta densidade.

Características da proposta:
- Uso estritamente residencial multifamiliar
- Térreo com área de recreação;
- 2 Pavimentos de subsolo destinados as vagas de estacionamento;

Para efeito de comparação com o estudo anterior, foi desenvolvida essa proposta com o uso estritamente residencial. Com o térreo sendo descontado da área computável é possível um ganho de 3 pavimentos em relação ao uso misto.

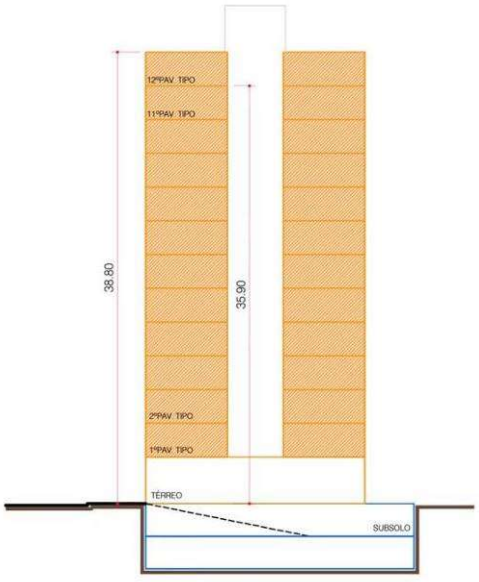
Com um total de 48 unidades habitacionais, há um acréscimo de 12 unidades, 22,5% a mais do que no estudo anterior.

Figura 150 – Perspectiva esquemática de edifício residencial em lote de 1000m²

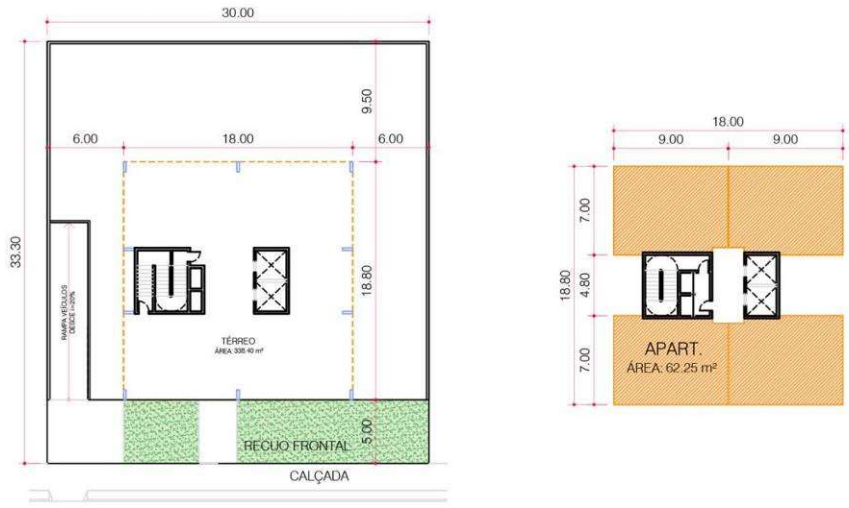


Fonte: IPPUL, 2020.

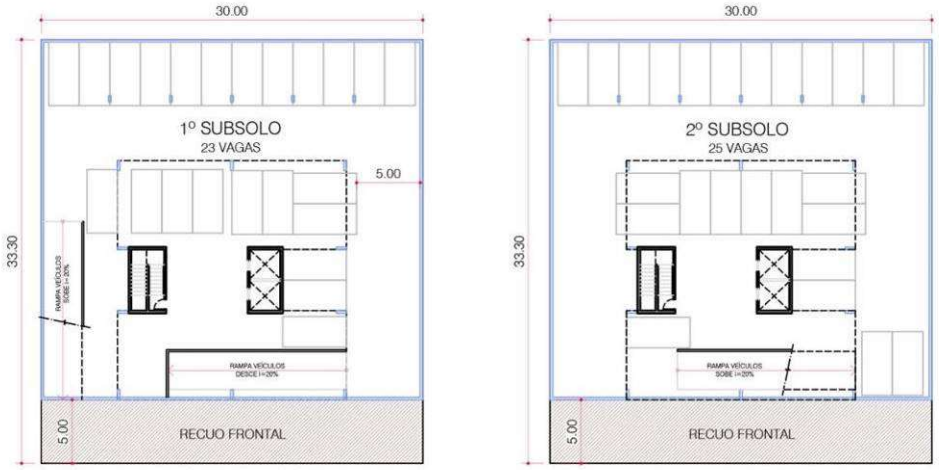
Figura 151 – Plantas baixas e corte de edifício residencial em lote de 1000m²



Corte Esquemático



Planta térreo e Tipo



Planta Subsolos
Fonte: IPPUL, 2020.

Quadro 12 - Parâmetros urbanísticos do edifício residencial em lote de 1000m²

Estudo para Lote de 1000 m² - Uso estritamente residencial			
Área de Terreno	**1.000,00 m²**		
	Áreas Computáveis	**Áreas Construídas**	
Barrilete e Cx. D'água	0,00 m²	60,58 m²	
12º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
11º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
10º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
9º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
8º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
7º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
6º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
5º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
4º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
3º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
2º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
1º Pav. Tipo - Aptos	249,00 m²	289,47 m²	
1º Pav. - Térreo	0,00 m²	338,40 m²	
1º Subsolo	0,00 m²	825,84 m²	
2º Subsolo	0,00 m²	849,00 m²	
Total	**2.988,00 m²**	**5.547,46 m²**	185,66%
Coeficiente de Aproveitamento	**2,99 (oficial)**	**5,55 (simulado)**	
A área efetiva de construção chega ao dobro do que o coeficiente de aproveitamento representa.			
Taxa de Ocupação	**33,84%**	máximo 100%	
Taxa de Ocupação Pav. Tipo	**28,95%**	maximo 50%	
Área permeável	**10,50%**	(mínimo 20%)	
Altura Edificação (resultante)	38,80 m	(térreo + 12 pav.)	
Recuo Frontal	5,00 m	(mínimo)	
Afastamento Lateral (calculado)	6,00 m	(mínimo 2,50m)	
Afastamento de Fundo	9,50 m	(mínimo 6,00m)	
Número de unidades residenciais (apartamentos)	**48**	(3 por pavimento)	
Número de vagas	**48**	(exigência de 1 a cada unidade habitacional de até 80m²)	

Fonte: IPPUL, 2020.

Analisando os estudos pode-se concluir que o térreo tem grande impacto na área computável, causando uma grande diminuição do potencial construtivo que poderia ser destinado as unidades habitacionais.

Quanto ao estacionamento, um único pavimento de subsolo não comportaria todas as vagas necessárias, sendo necessária a previsão de um segundo subsolo. Na proposta de uso misto houve uma sobra no número de vagas de veículos.

Dentre todos os estudos, o de uso misto implantado em terreno de 1.000m² foi o único limitado exclusivamente pelo coeficiente de aproveitamento.

Uma proposta ideal seriam dois pavimentos comerciais, um pavimento de recreação e mais doze pavimentos tipo destinados ao uso residencial, garantindo uma alta densidade populacional e uma grande área para implantação do comércio e serviço. Porém, só é possível chegar a esse resultado com a exclusão as áreas destinadas ao uso comercial da área computável.

3.1.10. Conclusões Preliminares

Com base nos estudos apresentados conclui-se que a tipologia de uso misto tem maior aproveitamento em lotes grandes.

Os diversos usos em um mesmo lote trazem a necessidade de conciliar um fluxo variado, e na maioria das vezes independentes, que passam a disputar um espaço limitado para acesso ao interior do imóvel. Isso acaba impedindo uma continuidade da fachada comercial e não propicia a fachada ativa.

A dimensão reduzida na largura dos terrenos aliada à necessidade de atender um afastamento lateral mínimo tem grande impacto na área das unidades habitacionais e impede que se atinja um alto coeficiente de aproveitamento. Com a área reduzida dos pavimentos superiores, a implantação de elevador para atendimento do código de obras, torna-se inviável devido aos custos de manutenção distribuído para as poucas unidades do imóvel.

Mesmo sem a implantação de um elevador, o código de obras ainda exige que edificações de uso coletivo com cota superior à 4 metros entre pisos tenham reservado em seu projeto a área necessária para o poço de um futuro elevador.

A implantação do estacionamento para os moradores também é comprometida pela pouca largura do lote. Com uma área reduzida, o atendimento ao número de vagas mínimas é limitado a um único pavimento, pois não há como garantir a circulação mínima e rampas para os veículos.

Dentre as propostas simuladas, se mostrou viável a do lote de 1.000 m², onde é possível obter uma grande área destinada ao comércio sem prejuízo ao uso residencial. Uma grande área comercial também representa uma maior possibilidade de diversificação de estabelecimentos, propiciando um mix de usos que atenda os próprios residentes e o entorno.

O coeficiente de aproveitamento foi o grande limitador dessa opção, pois a área edificada do térreo consumiu boa parte dele. Em comparação com o edifício de uso estritamente residencial, no mesmo lote, houve uma perda de 3 pavimentos tipo, totalizando 12 unidades habitacionais. Esse número poderia ser ainda pior caso considerássemos 2 pavimentos de uso comercial, conforme tipologias mais usuais.

Conclui-se que há viabilidade do uso misto em lotes grandes, mas a perda de unidades habitacionais por conta da área comercial computável, conforme lei vigente, desestimula o investimento nesse tipo de edifício.

O que poderia estimular o uso misto é a exclusão da área comercial (até 2 pavimentos) do cálculo de área computável, igualando o uso misto ao uso residencial, no qual a área do térreo para fins de lazer não é computada. Essa exclusão poderia ser condicionada caso o edifício fizesse uso do recurso da fachada ativa. Dessa forma haveria estimulo não só para a tipologia, mas também para o adensamento e qualificação do espaço urbano.

3.2. Análises e Simulações

A partir dos estudos já apresentados sobre os parâmetros urbanísticos da lei vigente e as possibilidades construtivas para habitação multifamiliar vertical, foram realizadas novas simulações para encontrar os parâmetros mínimos necessários para a implantação de edifícios de 4 e 8 pavimentos (incluindo o térreo).

Para tal, foram simulados os seguintes parâmetros:

- Lote mínimo;
- Unidade habitacional mínima;
- Coeficiente de aproveitamento básico;
- Recuo frontal;
- Afastamentos laterais e de fundos;
- Taxa de ocupação do térreo e pavimento tipo;
- Taxa de permeabilidade;
- Vagas de estacionamento.

Nos estudos de novos parâmetros foram consideradas as seguintes normas federais e estaduais vigentes quanto à acessibilidade e saídas de emergência, aplicáveis à habitação multifamiliar vertical de 4 e 8 pavimentos:

- NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário espaços e equipamentos urbanos;
- NPT 011 - Saídas de Emergência;
- NBR 9077 - Saídas de emergência em edifícios.

Considerando que o Código de Obras do Município deverá ser revisado em conjunto com a aprovação da nova lei de uso e ocupação, não foram levadas em consideração as exigências da lei vigente quanto a elevadores.

Ainda, por se tratar de estudo inicial sobre parâmetros mínimos, não foram consideradas as áreas de guarita e normas de central de gás ou armazenamento de resíduos, e tais ambientes foram representados de forma esquemática nos estudos.

3.2.1. Estudos de caso

Foi realizada pesquisa de projetos arquitetônicos de habitação multifamiliar vertical em terrenos reduzidos no Brasil, para análise dos respectivos parâmetros urbanísticos.

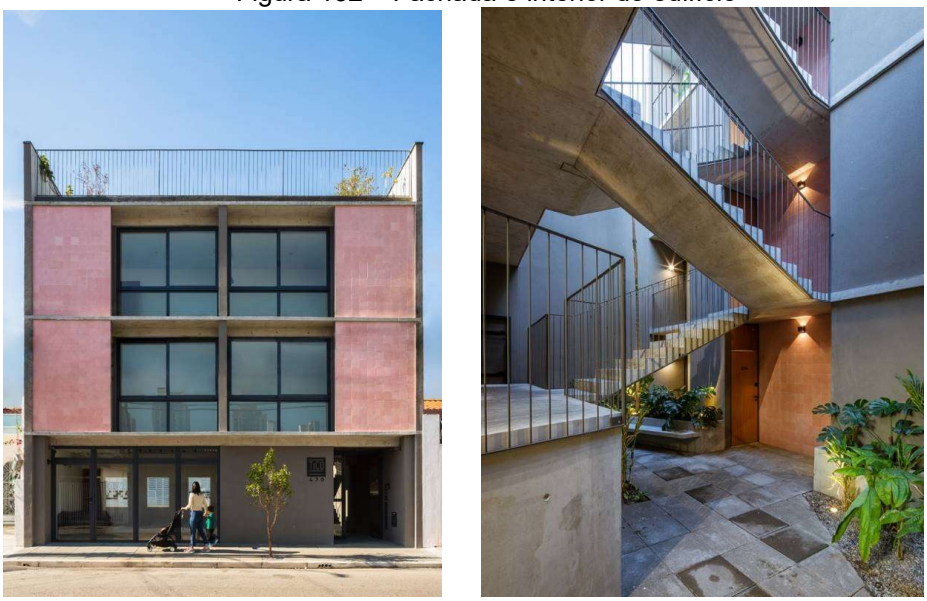
Os parâmetros foram inferidos a partir de imagens de plantas baixas, cortes e elevações apresentadas em sites de arquitetura e correspondem a uma aproximação adaptada para estudo.

Para possibilitar a comparação com os parâmetros de Londrina, foram considerados os descontos da área computável dispostos na Lei 12.236/2015 para o cálculo de coeficiente de aproveitamento.

A) Ed. Tico RV – Terra e Tuma Arquitetos Associados – São Paulo, SP

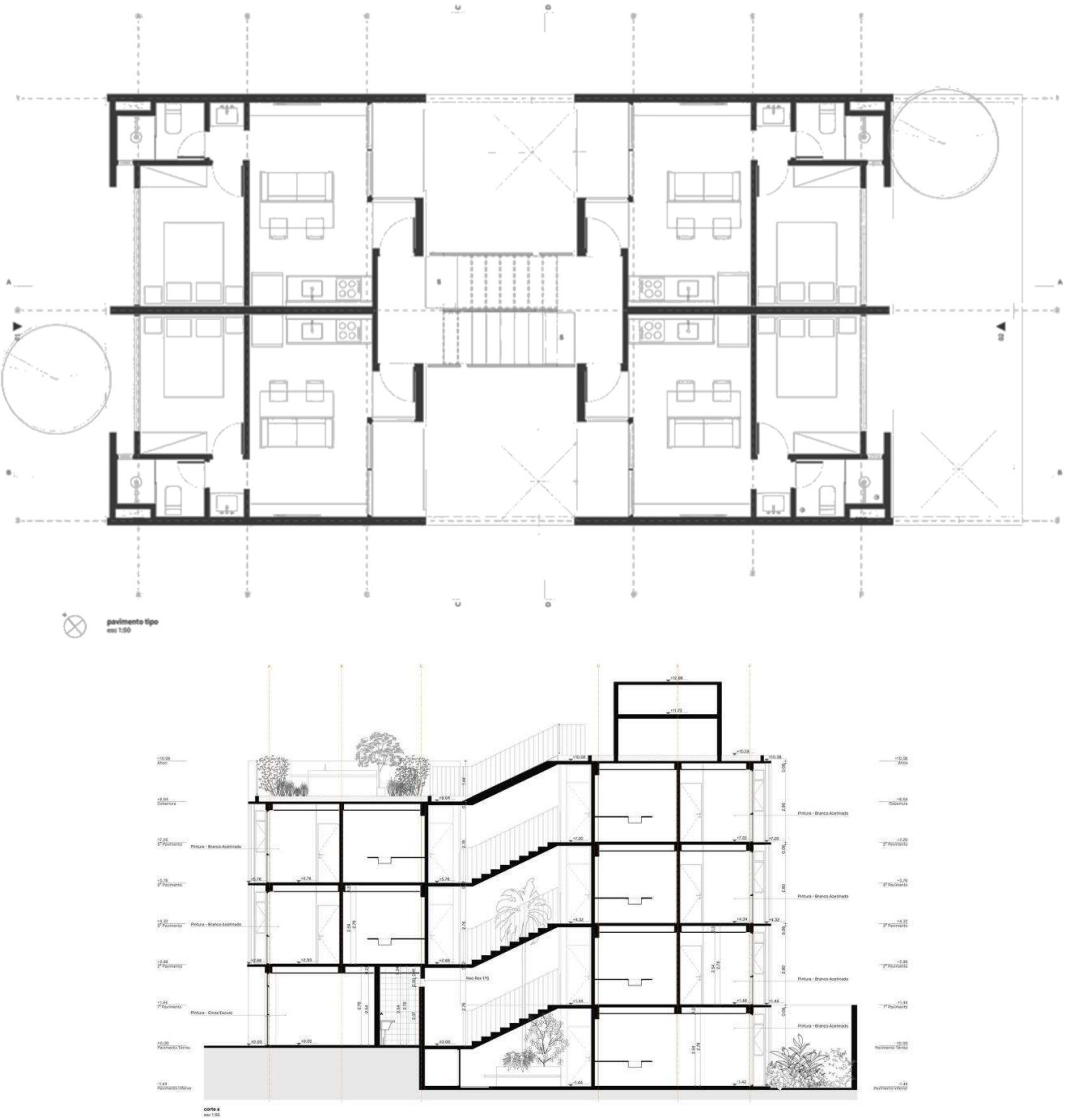
- Edifício de uso misto em lote reduzido, com soluções projetais que garantem qualidade arquitetônica e urbanística.

Figura 152 – Fachada e interior do edifício



Fonte: Site Archdaily, 2021.

Figura 153 – Planta baixa e corte do edifício



Fonte: Site Archdaily, 2021.

Tabela 19 – Parâmetros urbanísticos aproximados do edifício

PARÂMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS	
Uso do solo	**Misto (uma sala comercial)**
Nº pavimentos tipo	**6 (em meio nível)**
Área lote (m²)	**250,00**
Frente (m)	10,00
Profundidade (m)	25,00
Nº unidades habitacionais	**12** (2 por pavimento em meio nível)
Tamanho aprox. unidades habitacionais (m²)	37,50m²
Tipo Escada	Comum
Elevador	Não

Área computável	
Térreo (sala comercial)	75,00
Pav. tipo (x6)	75,00
Total	525,00
Coeficiente de aproveitamento	**2,1**

Taxa de ocupação – térreo e pav. tipo	**70%**
Recuo frontal (m)	1,00m (térreo) 0,00 (pav. tipo)
Afastamento lateral (m)	-
Afastamento de fundos (m)	3,00
Vagas estacionamento	-

Fonte: IPPUL, 2021.

B) Ed. Residencial Amora - AMICI Architects – São Paulo, SP

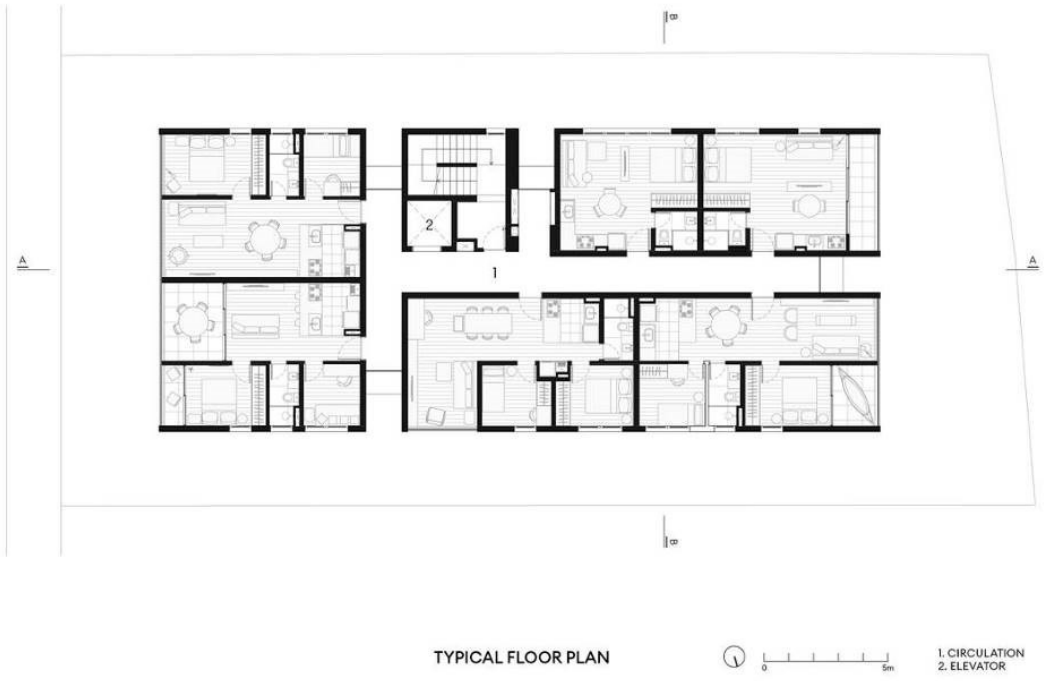
- Edifício residencial em lote reduzido com 6 unidades habitacionais por pavimento, vagas de garagem, e qualidade projetual.

Figura 154 – Fachada e perspectiva do edifício



Fonte: Site Archdaily, 2021.

Figura 155 – Planta baixa do edifício



Fonte: Site Archdaily, 2021.

Tabela 20 – Parâmetros urbanísticos aproximados do edifício

PARÂMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS	
Uso do solo	**Residencial**
Nº pavimentos tipo	**6**
Área lote (m²)	**740,00**
Frente (m)	18,50
Profundidade (m)	40,00
Nº unidades habitacionais	36 (6 por pavimento)
Tamanho aprox. unidades habitacionais (m²)	60,00 a 74,00
Tipo Escada	Enclausurada
Elevador	1 (um)

Área computável	
Térreo e 1º pav. (estacionamento)	-
Pav. tipo (x6)	360,00
Total	2.160,00
Coeficiente de aproveitamento	**2,91**

Taxa de ocupação - térreo	**84%**
Taxa de ocupação – pav. tipo	**53%**
Recuo frontal (m)	4,00
Afastamento lateral (m)	3,00
Afastamento de fundos (m)	3,00
Vagas estacionamento	1 vaga / unidade habitacional

Fonte: IPPUL, 2021.

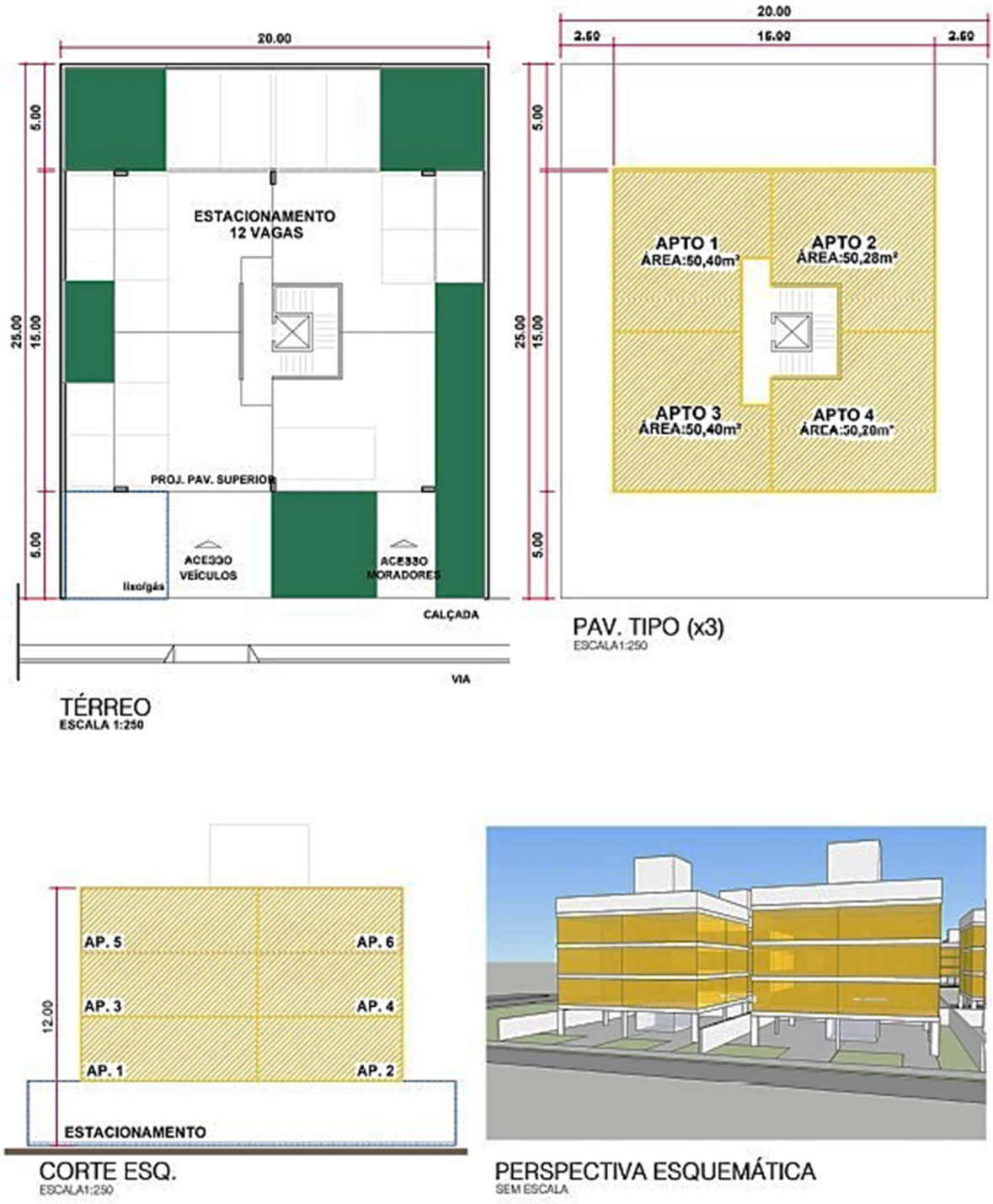
3.2.2. Estudo para habitação multifamiliar vertical de 4 pavimentos

Foi elaborada planta esquemática de habitação multifamiliar vertical com os seguintes parâmetros:

- 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos tipo);
- 4 unidades habitacionais por andar;
- Apartamentos de 50,00 a 60,00m²;
- Recuo frontal e afastamento de fundos de 5,00m;
- Afastamentos laterais de 2,50m;
- Pé-direito de 3,00m;
- Área computável calculada conforme a Lei 12.236/2015;

A partir dessas definições, os parâmetros urbanísticos e tamanhos mínimos de lote necessários para implantação do edifício foram simulados em plantas, elevações e perspectiva e demonstrados em uma tabela.

Figura 156 – Estudos de ocupação do solo para habitação multifamiliar com 4 pavimentos.



Fonte: IPPUL, 2021.

Foi considerado um espaço para implantação de elevador e o tipo de escada é a comum, conforme a norma de saídas de emergência.

Neste caso, o coeficiente de aproveitamento básico é de 1,21 (um vírgula vinte e um), a taxa de ocupação do térreo, caso o estacionamento seja coberto, é de 63% e a do pavimento tipo de 45%. É possível atender a 23% de taxa de permeabilidade e implantar uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional, conforme tabela abaixo.

Com o estudo verificou-se que é possível implantar um edifício com 4 pavimentos e 12 unidades habitacionais em um lote de 500m², com 20m de testada e 25m de comprimento, equivalente a dois lotes padrão de 250m².

Tabela 21 – Tabela de parâmetros urbanísticos para habitação multifamiliar com 4 pavimentos.

	TÉRREO + 3 PAV TIPO
Pavimentos tipo	**3**
Lote (m²)	**500**
Frente (m)	20
Comprimento (m)	25
Nº unidades habitacionais	12
Tamanho aprox. unidades habitacionais (m²)	50,00
Tipo Escada	Comum
Elevador	Espaço reservado
Área computável	
Térreo	-
Pav. tipo	202,17
Total	606,51
Coeficiente de aproveitamento	**1,21**
Área construída	
Térreo	313,53
Lixo/central de gás	24,00
Pav. tipo	225,00
Barrilete e caixa d'água	42,00
Total	1.054,53
Coeficiente de aproveitamento sem descontos	2,11
Taxa de ocupação - térreo	**63%**
Taxa de ocupação – pav. tipo	**45%**
Área permeável (m²)	116,00
Taxa de permeabilidade	**23%**
Recuo frontal (m)	5,00
Afastamento lateral (m)	2,50
Afastamento de fundos (m)	5,00
Vagas estacionamento	1 vaga / unidade habitacional

Fonte: IPPUL, 2021.

3.2.3. Estudo para habitação multifamiliar vertical de 8 pavimentos

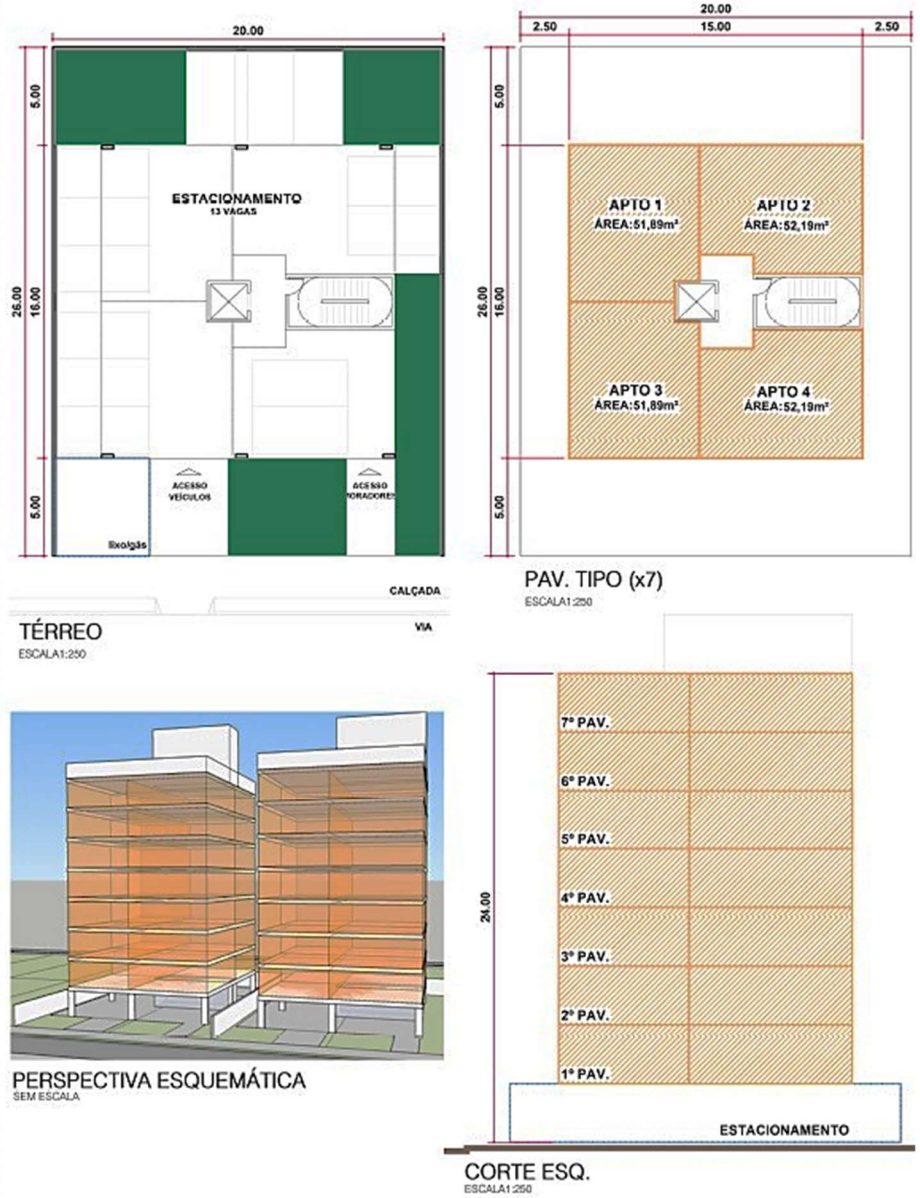
Foi elaborada planta esquemática de habitação multifamiliar vertical com os seguintes parâmetros:

- 8 pavimentos (térreo + 7 pavimentos tipo);
- 4 unidades habitacionais por andar;
- Apartamentos de 50,00 a 60,00m²;

- Recuo frontal e afastamento de fundos de 5,00m;
- Afastamentos laterais de 2,50m;
- Pé-direito de 3,00m;
- Área computável calculada conforme a Lei 12.236/2015.

A partir dessas definições os parâmetros urbanísticos e tamanhos mínimos de lote necessários para implantação do edifício foram simulados em plantas, elevações e perspectiva e demonstrados em uma tabela.

Figura 157 - Estudos de ocupação do solo para habitação multifamiliar com 8 pavimentos



Fonte: IPPUL, 2021.

Foi considerada a implantação de um elevador e uma escada enclausurada, conforme a norma de saídas de emergência.

Neste caso, o coeficiente de aproveitamento básico é de 2,78 (dois vírgula setenta e oito), a taxa de ocupação do térreo é de 65% e a do pavimento tipo de 46%, e é possível atender a 23% de taxa de permeabilidade e implantar 13 vagas de estacionamento no térreo, conforme tabela abaixo.

Com este estudo verificou-se que a única forma de se implantar um edifício com 8 pavimentos e 26 unidades habitacionais em um lote de 520m², com 20m de testada e 26m de comprimento, é caso não haja uma vaga de estacionamento por unidade habitacional.

Conforme correlato semelhante estudado, a partir de 740m² é possível a implantação de um edifício com térreo, pavimento para garagem e 6 pavimentos tipo. Dessa forma, pode-se considerar que para a implantação de edifícios com 8 pavimentos são necessários lotes com, no mínimo, 750m², dependendo também de soluções arquitetônicas particulares.

Tabela 22 – Tabela de parâmetros urbanísticos para habitação multifamiliar com 8 pavimentos

	TÉRREO + 7 PAV TIPO
Pavimentos tipo	**7**
Lote (m²)	**520**
Frente (m)	20
Comprimento (m)	26
Nº unidades habitacionais	28
Tamanho aprox. unidades habitacionais (m²)	52,00
Tipo Escada	Enclausurada
Elevador	01 elevador
Área computável	
Térreo	-
Pav. tipo	206,50
Total	1.445,50
Coeficiente de aproveitamento	**2,78**
Área construída	
Térreo	336,44
Lixo/central de gás	24,00
Pav. tipo	240,00
Barrilete e caixa d'água	50,00
Total	2.090,44
Coeficiente de aproveitamento s/ descontos	4,02
Taxa de ocupação - térreo	**65%**
Taxa de ocupação – pav. tipo	**46%**
Área permeável (m²)	121,14
Taxa de permeabilidade	**23%**
Recuo frontal (m)	5
Afastamento lateral (m)	2,5
Afastamento de fundos (m)	5
Vagas estacionamento	13 vagas / 28 unidades habitacionais

Fonte: IPPUL, 2021.

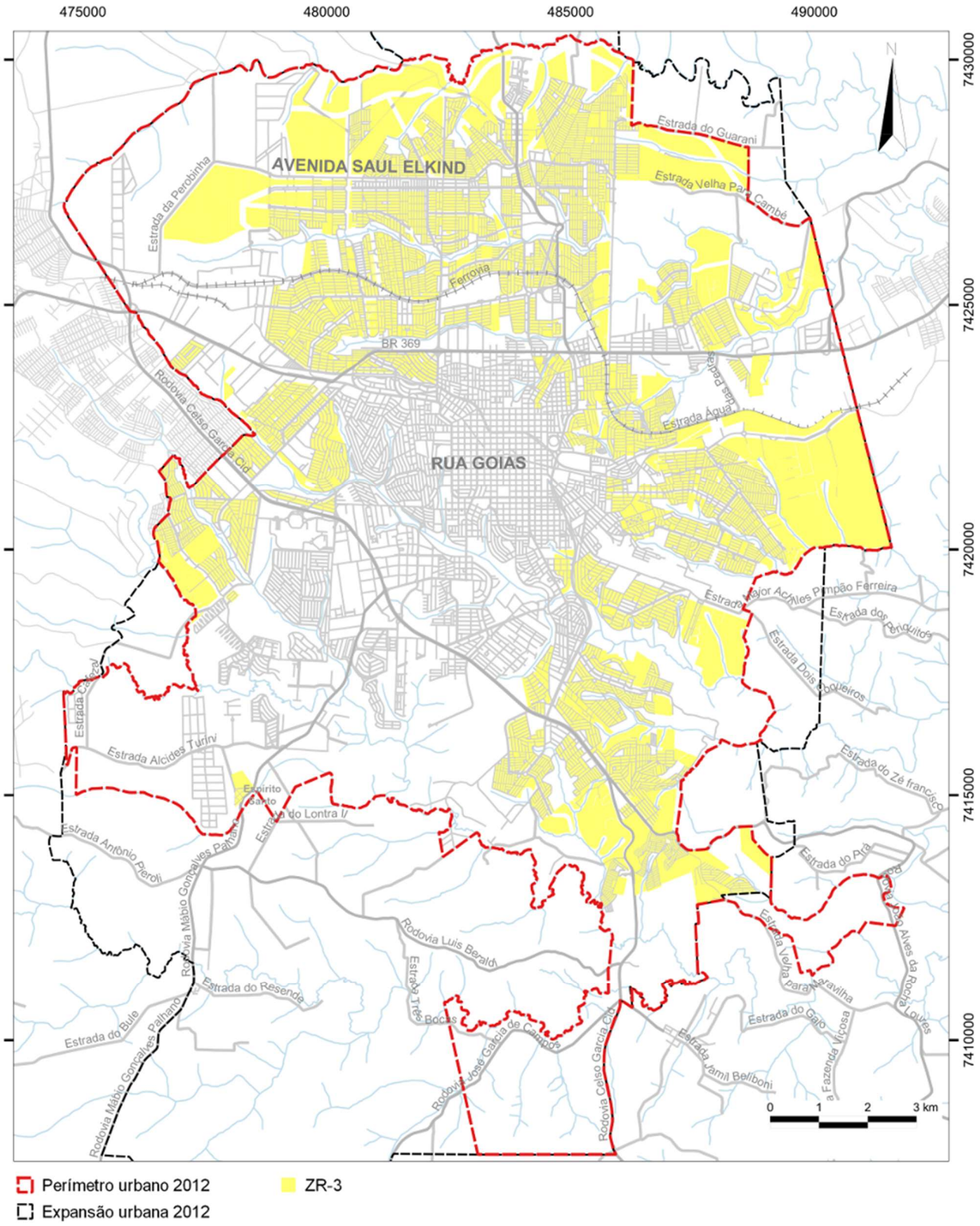
3.2.4. Mapeamento de áreas com possibilidade de adensamento populacional na Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei 12.236/2015

A Lei Geral do Plano Diretor, nº º 13.339/2022, traz importantes diretrizes e estratégias visando o estímulo ao adensamento populacional e diversificação de usos nas regiões providas e infraestrutura de transporte.

Na lei de uso e ocupação vigente, nº 12.236/2015, a Zona Residencial 3 (ZR-3) corresponde à maior parte da área urbana, abrangendo muitas áreas de loteamentos já consolidados e bem atendidos por serviços públicos. Conforme a lei vigente, neste zoneamento só é possível a construção de edifícios de até 4 pavimentos, e com a condição de que o lote esteja voltado para uma via de hierarquia coletora A com largura mínima de 18m, arterial ou estrutural. Assim, há pouca possibilidade de adensamento através de verticalização, mesmo em locais com infraestrutura apropriada.

Dessa forma, realizou-se um estudo para analisar regiões da ZR-3 vigente onde seria possível a atribuição de potencial construtivo para a construção de edifícios de até 8 pavimentos.

Figura 158 – Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei nº 12.236/2015.



Fonte: IPPUL, 2022.

3.2.5. Análise quanto à possibilidade de adensamento populacional

A partir da simulação de parâmetros urbanísticos e estudo de correlatos apresentados anteriormente, verificou-se que o lote mínimo viável para a construção de edifícios habitacionais é de 500m² para 4 pavimentos e de 750m² para 8 pavimentos.

Considerando que muitos loteamentos já implantados nas áreas de ZR-3 possuem lotes de aproximadamente 250m², para a construção de novos edifícios das tipologias desejadas seria necessária a anexação de terrenos.

Dessa forma, foi elaborado um mapa base para a análise com as seguintes informações:

- Mapa base GPPD: base cartográfica, perímetro urbano, hierarquia viária, hidrografia;
- Zoneamento ZR-3 em áreas já parceladas para fins urbanos, com categorização por área de lote:
  - Lote abaixo de 260,00m²
  - Lote entre 260,00m² e 520,00m²
  - Lote acima de 520,00m²
- Camada de arruamento disponível no SIGLON e atualizada a partir de tabela de largura de vias do banco de dados do IPPUL (arquivo “largura vias_2018”), com categorização das vias com largura menor do que 15m e a partir de 15m.
- Pontos de escolas municipais, Centros de Educação Infantil, Centros Municipais de Educação Infantil e Unidades Básicas de Saúde, para análise da abrangência dos serviços públicos;
- Macrozonas urbanas – Lei 13.339/2022;
- Rede de transporte coletivo estrutural e complementar prevista;
- Rede de esgoto do Município;
- Foto de satélite.
-

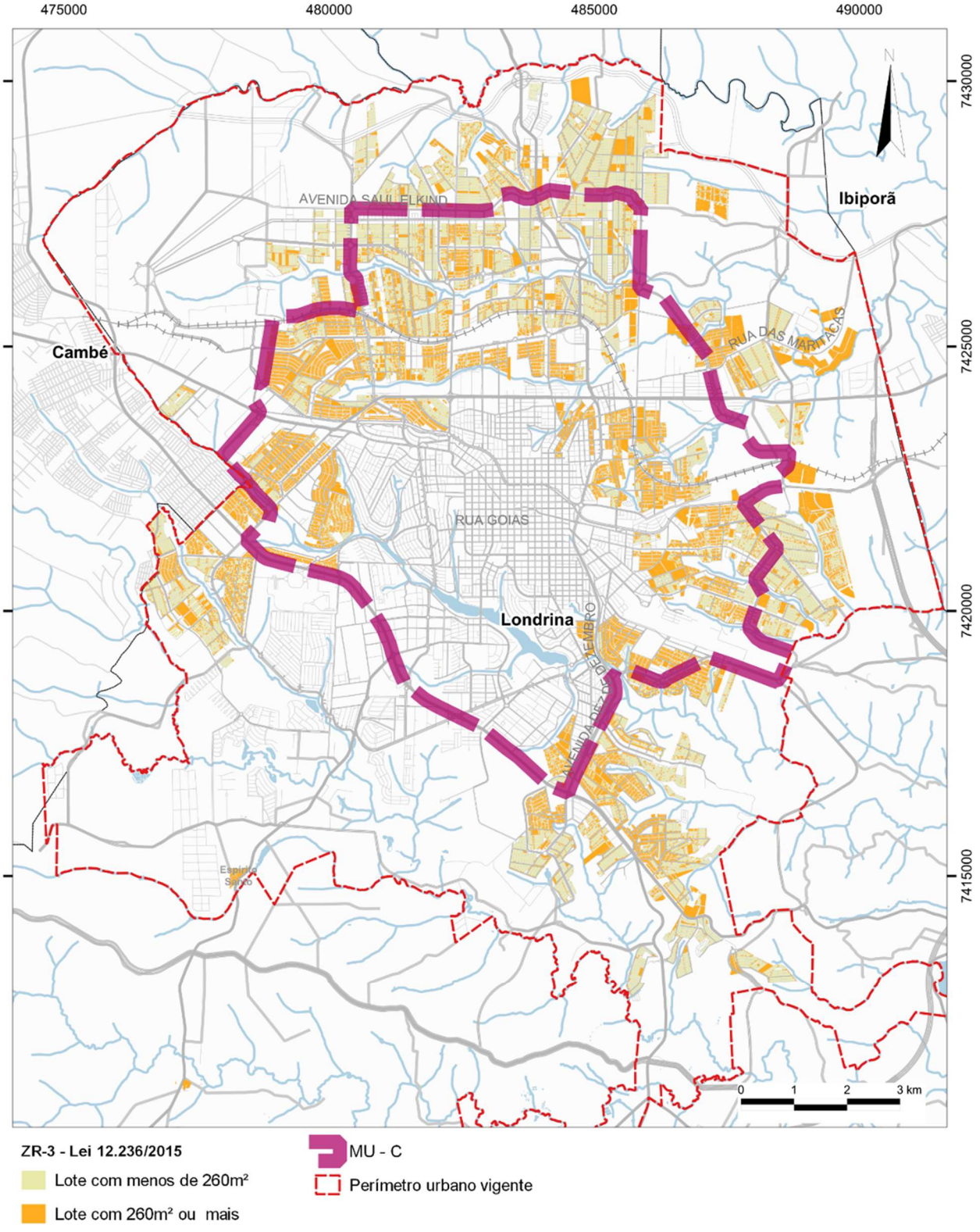
A partir do mapa base, analisou-se quadra a quadra as áreas de ZR-3 e selecionou-se aquelas com possibilidade de adensamento populacional, fazendo o cruzamento das informações e conferência das áreas selecionadas, conforme parâmetros apresentados a seguir.

a) Ocupação do solo

Seleção das quadras conforme os seguintes atributos de ocupação do solo:

- Parcelamento do solo: quadras com lotes já parcelados para fins urbanos, ou seja, com infraestrutura já instalada;
- Macrozona Urbana de Consolidação – Lei 13.339/2022: inserção dentro da macrozona ou proximidade com esta;
- Possibilidade de anexação de lotes: quadras com lotes contíguos com área a partir de 260,00m²;

Figura 159 – Sobreposição dos tamanhos de lote da Zona Residencial 3 (Lei nº 12.236/2015) e Macrozona Urbana de Ocupação Controlada

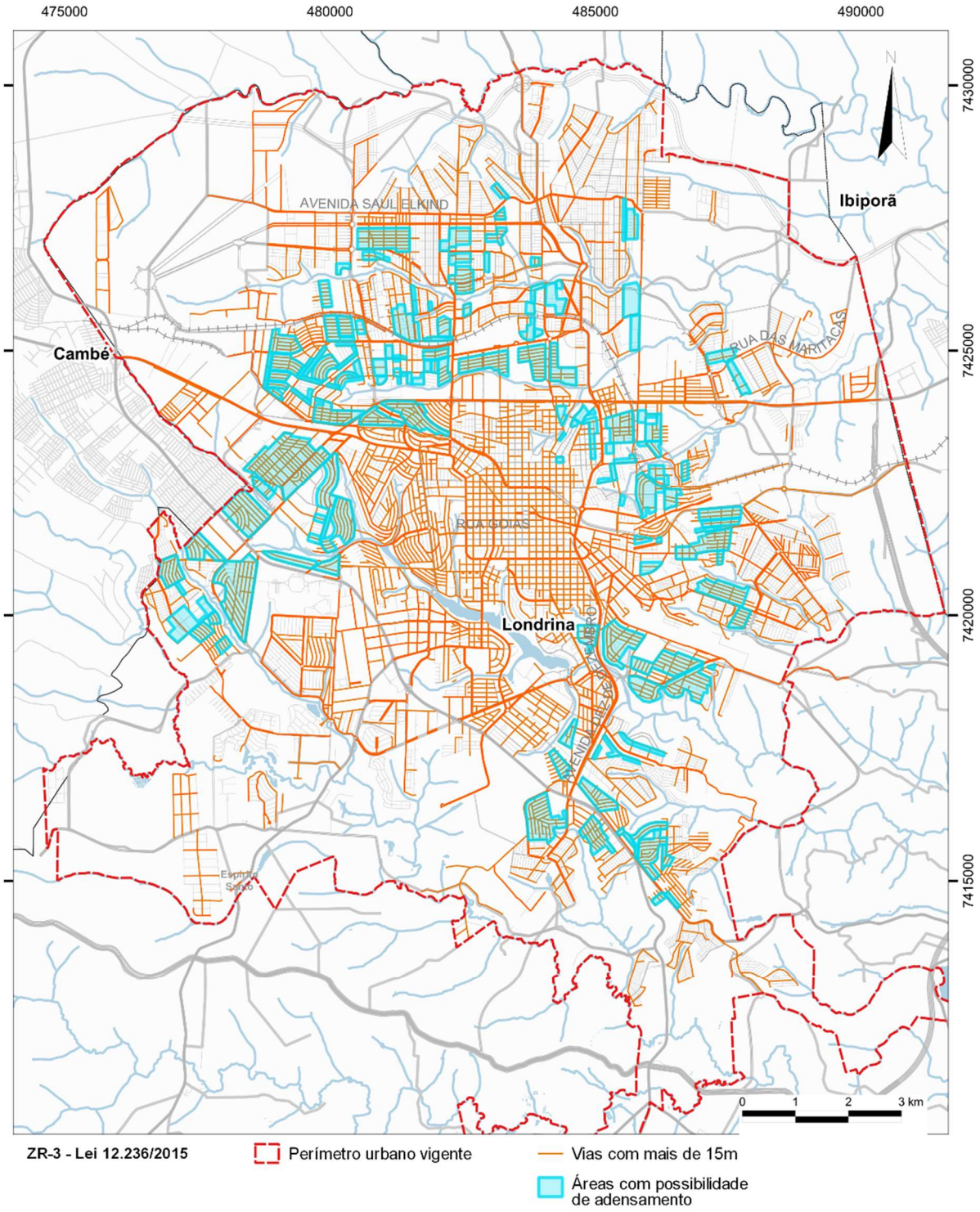


Fonte: IPPUL, 2022.

b) Sistema viário

Seleção das quadras com a maior face voltada para vias com pelo menos 15m de largura.

Figura 160 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e vias com pelo menos 15m de largura

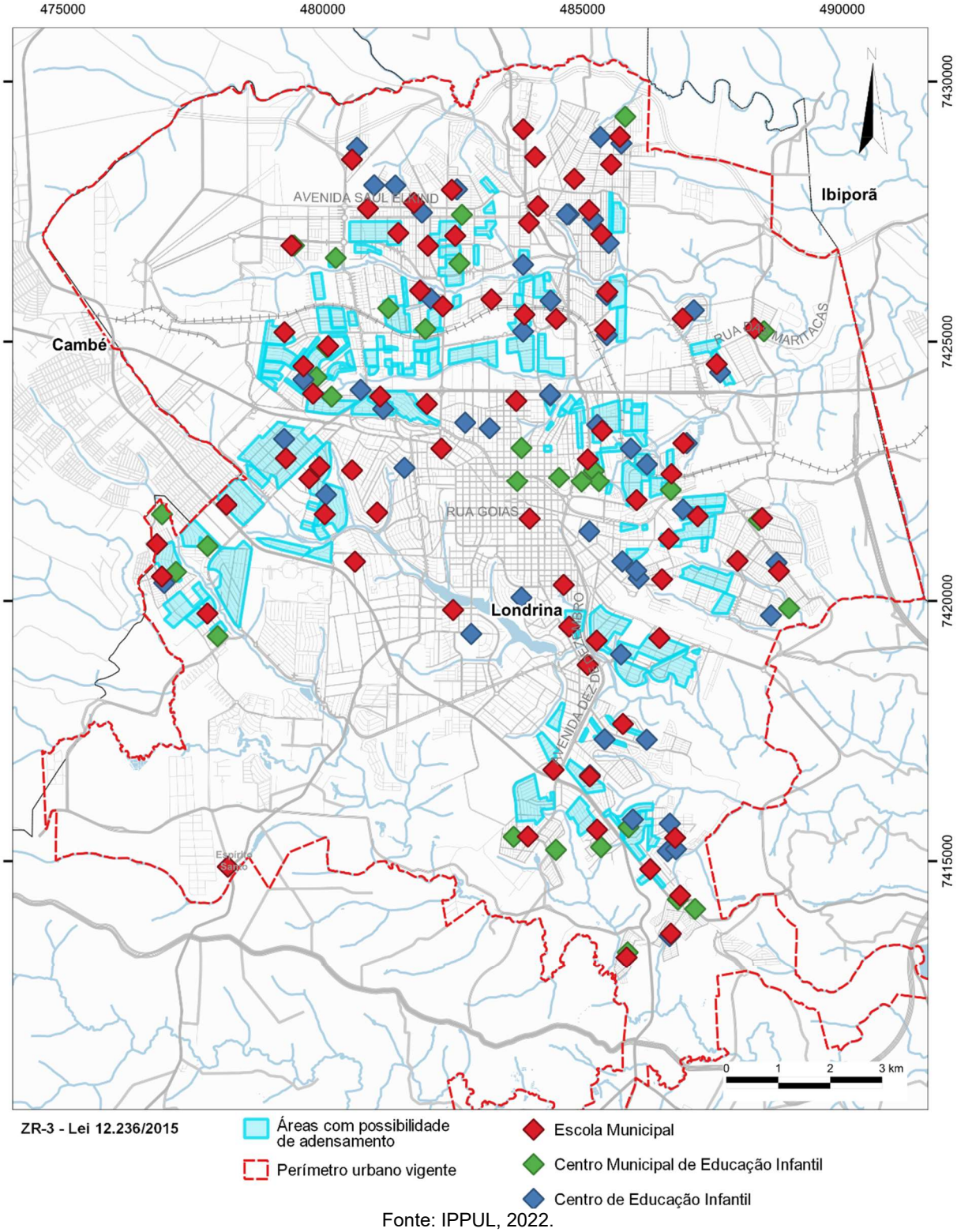


Fonte: IPPUL, 2022.

c) Serviços públicos

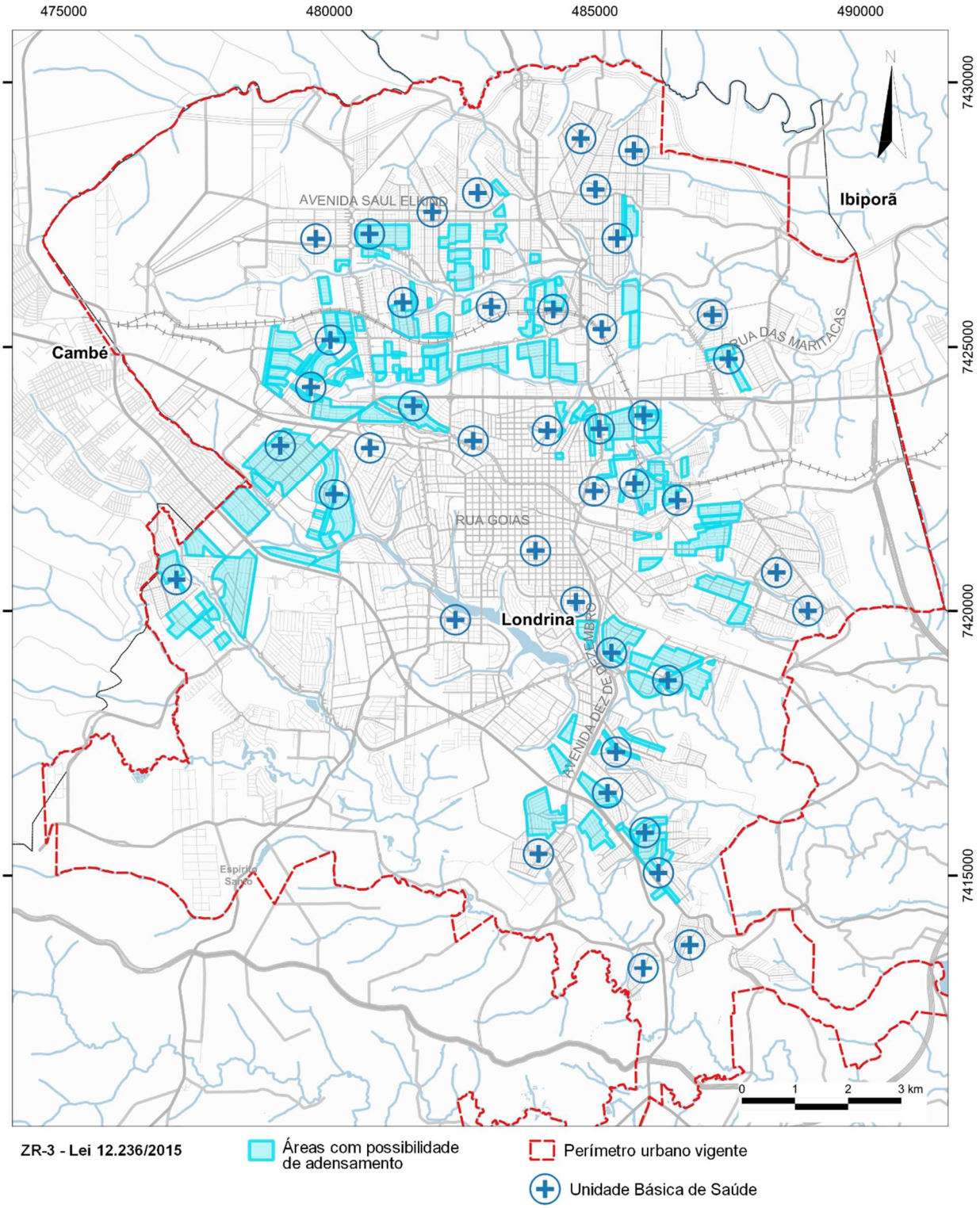
Conferência da proximidade com serviços de educação e saúde.

Figura 161 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e equipamentos de educação



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 162 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e unidades básicas de saúde.

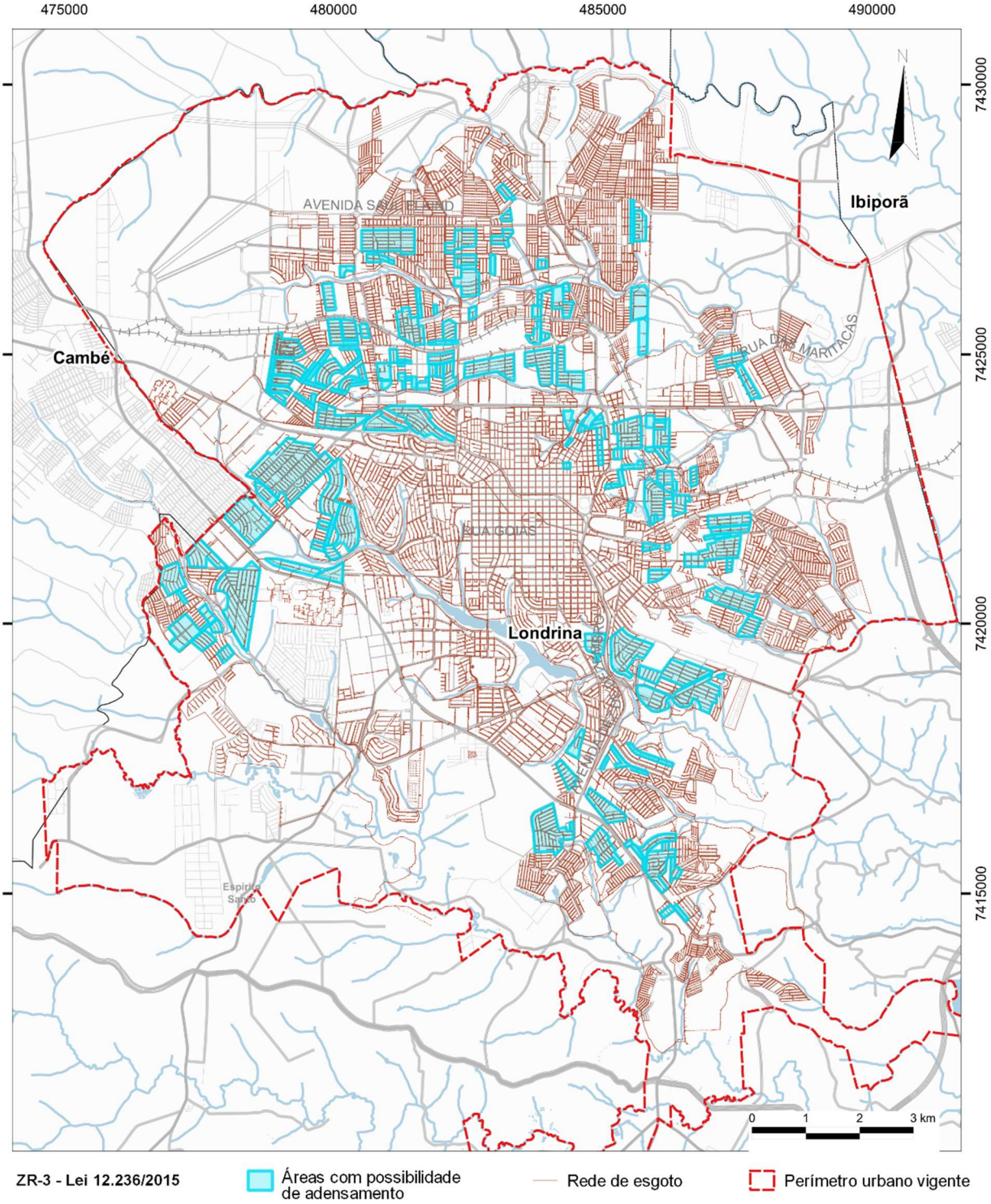


Fonte: IPPUL, 2022.

d) Rede de esgoto

Conferência do atendimento das áreas selecionadas pela rede existente.

Figura 163 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e sistema de esgotamento sanitário

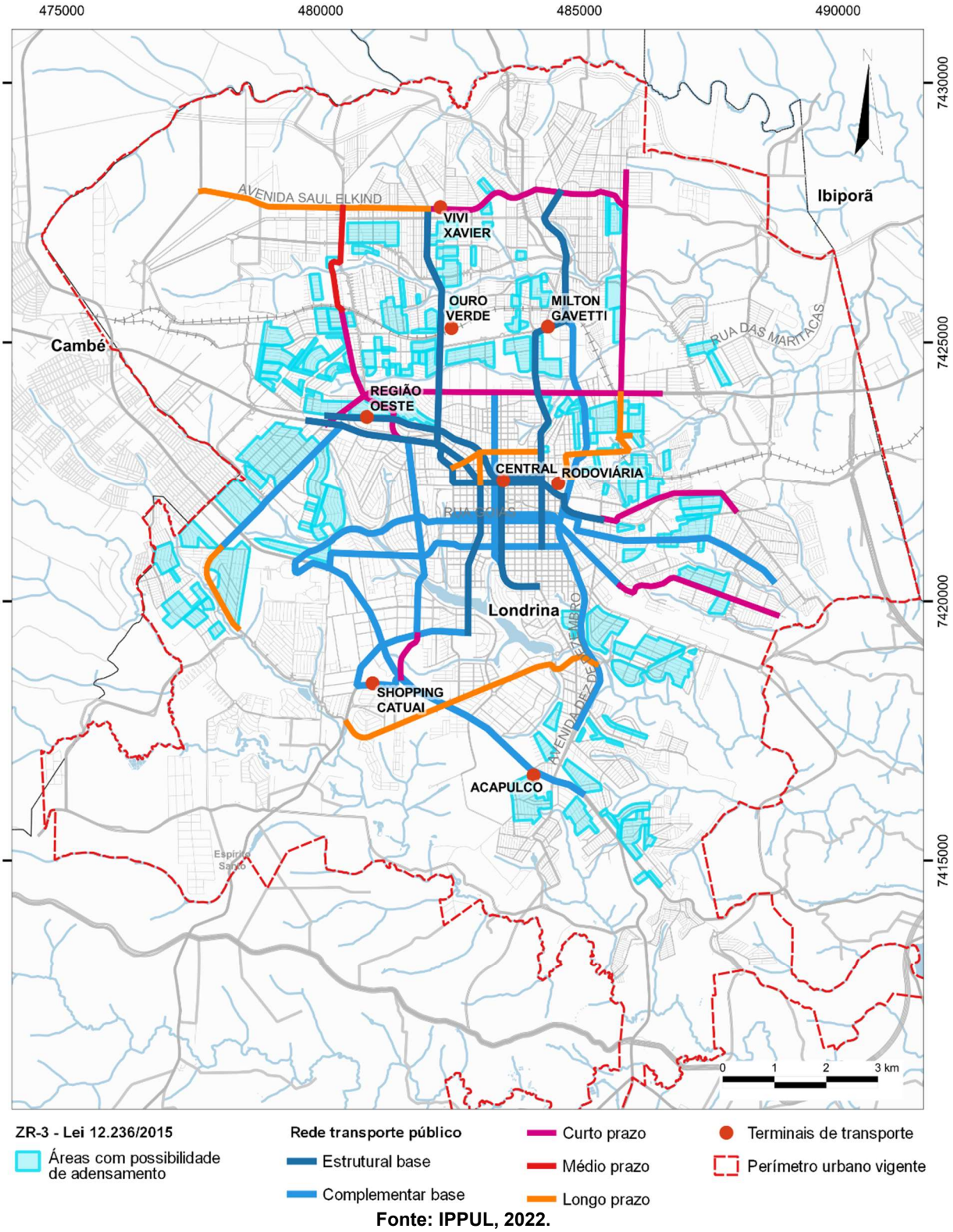


Fonte: IPPUL, 2022.

e) Rede estratégica de transporte público coletivo

Conferência do atendimento pela rede estratégica de transporte coletivo estrutural e complementar prevista, conforme Plano de Mobilidade.

Figura 164 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e rede estratégica de transporte público coletivo



Fonte: IPPUL, 2022.

f) Análise visual por foto de satélite e Google Street View

Conferência visual pela foto de satélite e Street View, considerando:

- Uso e ocupação do solo real: supressão de áreas que já possuem edifícios ou usos industriais consolidados;
- Declividade: supressão de áreas com declividade acentuada;
- Sistema viário: largura da pista e calçada, supressão de áreas com vias sem pavimentação ou calçadas.

Figura 165 – Exemplo de via com largura insuficiente para edifícios de 8 pavimentos.



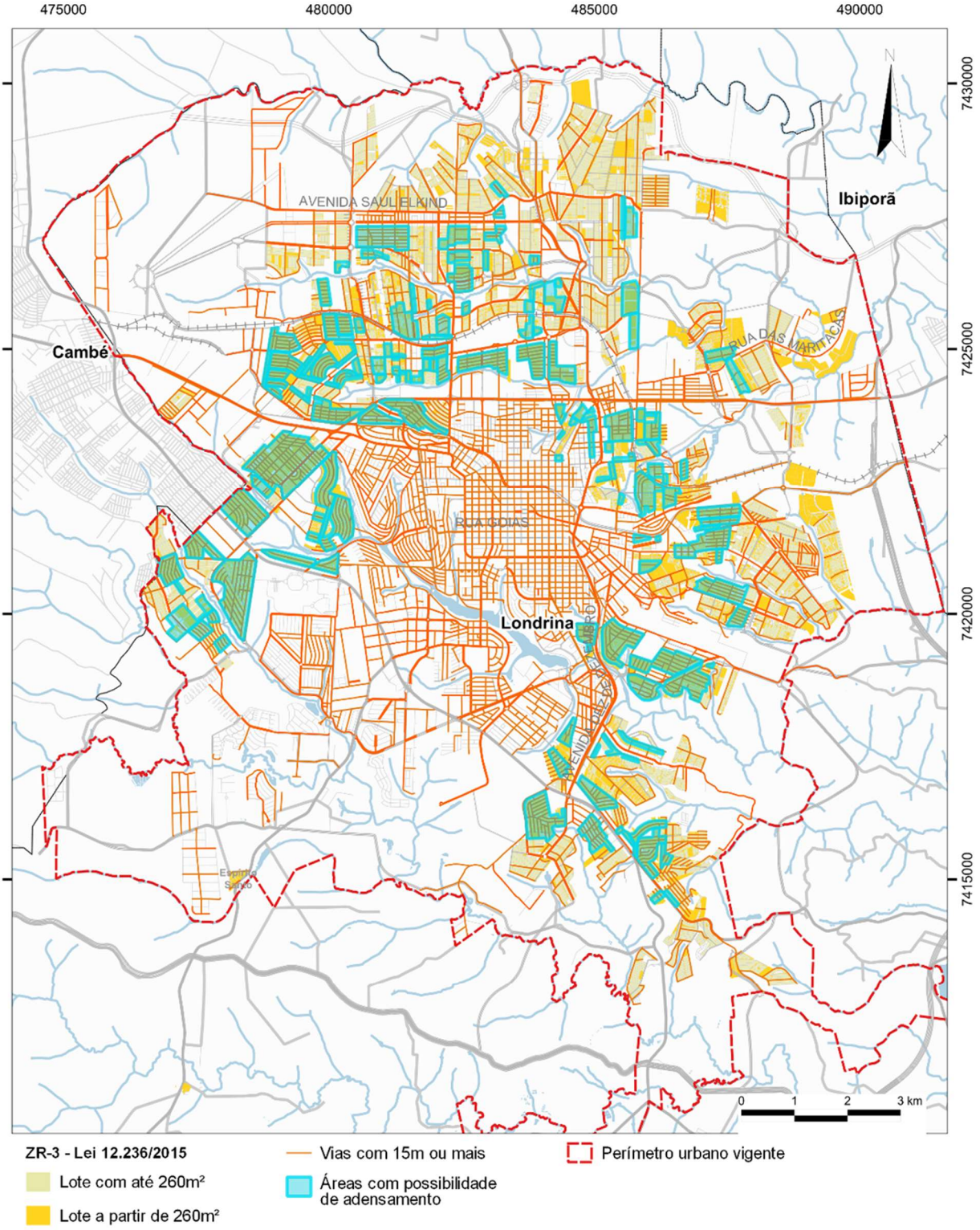
Fonte: Google Street View, 2022.

A partir das análises apresentadas, chegou-se a um mapa com áreas onde é possível prever maior potencial construtivo na nova lei de uso e ocupação do solo. Considerando que as vias selecionadas tem a partir de 15,00m, o gabarito de até 8 pavimentos pode ser usado para limitar a densidade populacional para que não haja sobrecarga no sistema viário.

Além disso, nas demais áreas de ZR-3 que não foram selecionadas nesta análise para maior adensamento, entende-se que seria possível a permissão de edifícios com até 4 pavimentos sem a necessidade de condicionar às vias coletoras A com largura mínima de 18m, que é a previsão da lei de uso e ocupação atual. Isso se dá porque os loteamentos já instalados nesta região foram, em geral, aprovados antes da lei de Sistema Viário vigente - 12.237/2015 e em sua maioria são compostos por vias que não atendem às exigências de largura vigentes. Além disso a necessidade de se encontrar lotes disponíveis para anexação para que a construção de edifícios seja viável já limita as possibilidades dessa tipologia em toda a área, portanto, entende-se que esse tipo de adensamento construtivo aconteceria gradativamente e de forma espalhada, chegando a uma densidade demográfica considerada média, sem impactos significativos na infraestrutura instalada.

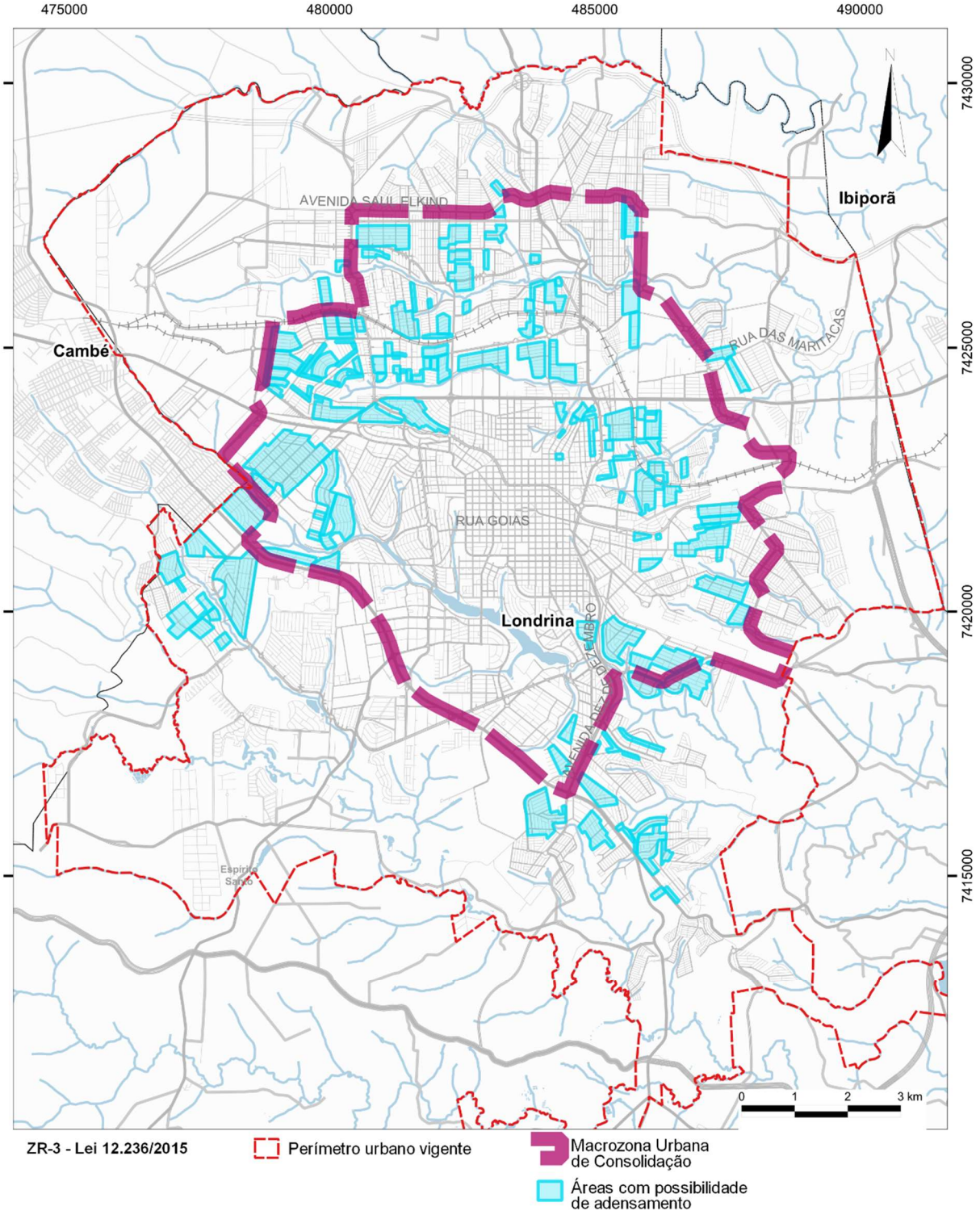
Esclarecemos, ainda, que as conclusões desta simulação são preliminares, e que a definição das zonas e respectivos potenciais construtivos aplicáveis para as áreas indicadas ainda deve passar pelas demais análises quanto ao uso do solo, diretrizes de cada zona, condicionantes ambientais, entre outros.

Figura 166 – Sobreposição dos tamanhos de lote da Zona Residencial 3 (Lei nº 12.236/2015), vias de pelo menos 15m de largura e possibilidades de adensamento.



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 167 – Sobreposição das possibilidades de adensamento e Macrozona Urbana de Ocupação Controlada



Fonte: IPPUL, 2022.

3.2.6. Estudo sobre alinhamento predial

O presente estudo é um diagnóstico propositivo que aborda a temática das construções no alinhamento predial existentes na Londrina de 2022, demandado especialmente por conta da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Os trabalhos realizados se debruçaram nos sentidos legal, histórico e espacial da questão, considerando os parâmetros atribuídos pelas legislações que trataram o tema e também o que efetivamente foi construído e encontra-se como manifestação do fenômeno nos dias atuais.

Tal como outros temas contidos na Lei Municipal 12.236/2015, os procedimentos aqui adotados também foram mais complexos que o inicialmente esperado por três razões: 1) Divergências de área entre o histórico legal permitido (quanto atribuído em porções específicas) e o executado, visto a identificação de porções da Londrina pioneira que eram concentradoras de edificações no alinhamento predial que raramente ou nunca foram inclusas dentre aquelas com permissão para elas após 1963 e, portanto, estavam "fora do radar" se tomado apenas a liberação legal e; 2) Divergências nas disposições das consecutivas legislações também quanto ao uso da edificação, quantidade de pavimentos, dentre outros parâmetros do imóvel. Ambas as razões culminam no ponto 3), que pelo nosso entendimento de que a temática recebeu tratativas discordantes e aquém da complexidade da realidade havia a necessidade não uma simples atualização, mas sua revisão completa.

3.2.7. A tratativa da questão no ordenamento legal

A dispensa de recuo frontal para certas edificações é um tópico importante na legislação londrinense, sendo contemplada pelo menos desde o Código de Obras de 1955 (Lei Municipal 281/1995), passando a ser tratada no quadro legal de zoneamento a partir da Lei Municipal 788/1963 e, mais recentemente, de uso e ocupação do solo. Além de versar quanto ao tipo de uso das edificações que poderiam usar de tal benefício, outras restrições sobre a quantidade de pavimentos que poderiam coincidir com o alinhamento predial e, especialmente, de localização dos imóveis abarcados pela excetuação, são temas que diferenciam o tratamento dado em cada legislação (Figura 1)[85]

Figura 168 - Histórico legal da permissão para edificações no alinhamento predial - Requisitos e restrições

Lei Municipal	Artigo	Edificações no alinhamento predial	Principais requisitos e restrições para a dispensa do recuo frontal		
			Uso da edificação	Pavimentos	Área abarcada
281/1955	121	Permite	Mista ou não residencial	Sem especificação	Sem especificação
788/1963	15	Permite	Sem especificação	Sem especificação	ZRC-1
1.635/1969	29	Proibe	-	-	-
2.518/1974	18	Permite	Sem especificação	Sem especificação	Parte da ZC-1*
3.706/1984	63	Permite	Sem especificação	Sem especificação	Faces de ruas específicas
7.485/1998	71	Permite	Sem especificação	Sem especificação	Faces de ruas específicas
12.236/2015	246	Permite	Sem especificação	Dois primeiros	Faces de ruas específicas

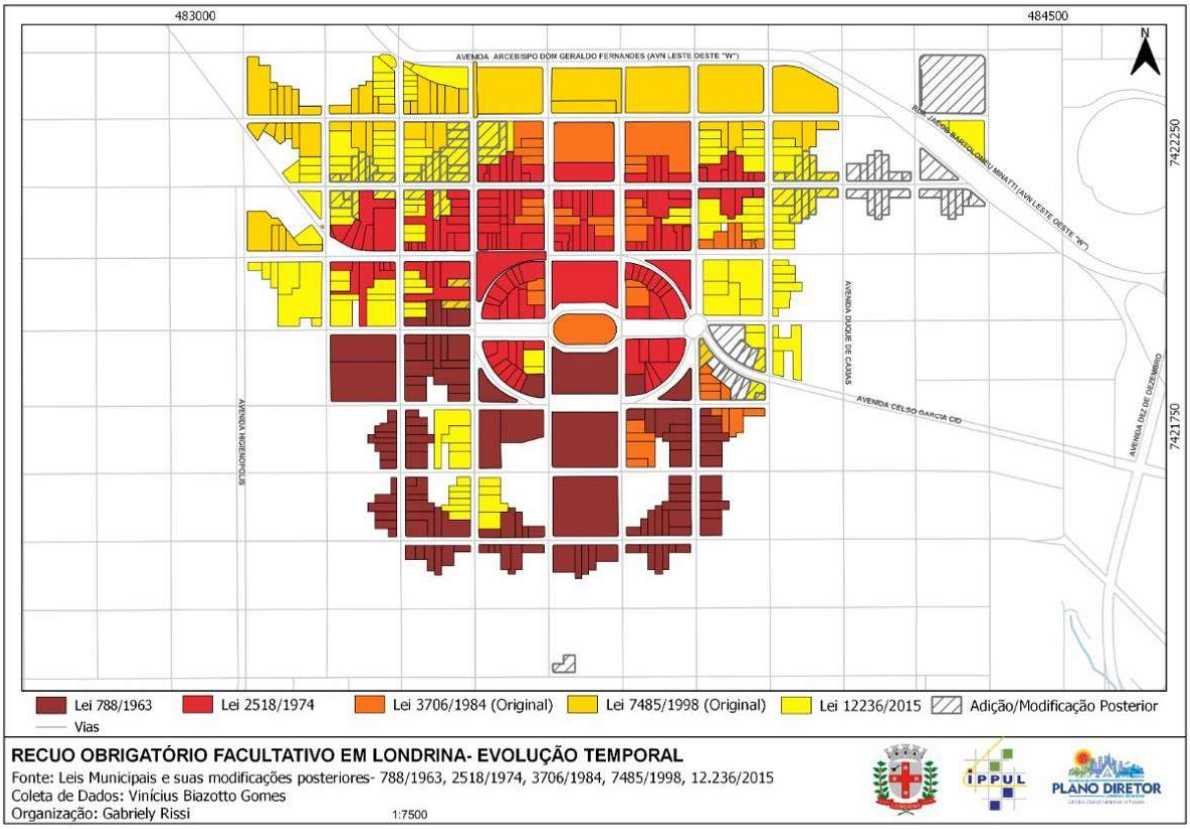
Fonte: CML (2022); Org: Vinícius Biazotto Gomes (2022).

A Figura 1 evidencia desencontros substanciais entre as diferentes legislações, geralmente manifestos por omissões sobre eventuais restrições de uso da edificação, quantidade de pavimentos ou mesmo quanto a região abarcada pelas permissões de construção no alinhamento predial. Embora especialmente nas leis mais antigas haja outras pequenas omissões na definição de parâmetros de recuo frontal que também possam representar a dispensa de obrigatoriedade do mesmo em outras porções da cidade[86], na Figura 2 identifica-se que a dispensa de recuo frontal privilegia a parte com histórico comercial mais consolidado do centro da cidade, mesmo que nunca coincidindo exatamente ou demonstrando um sinal claro de expansão ou retração considerando as legislações subsequentes.

[85] Tais legislações foram encontradas por meio dos termos "recuo de frente", "recuo frontal" e "alinhamento predial" tanto no site da Câmara dos Vereadores de Londrina quanto nas próprias leis identificadas pela ferramenta de consulta deste site (CML, 2022). Destacamos também que sobre as construções no alinhamento predial não costumam haver alterações pontuais por meio de leis posteriores.

[86] Nosso levantamento identificou outras áreas em descontinuidade ao centro principal em que já houve permissão para dispensa do recuo frontal, mas tratam-se de situações pontuais, muito restritas espacialmente e geralmente não renovadas nas legislações seguintes.

Figura 169 - Histórico legal de permissão para construção no alinhamento predial no centro de Londrina



Fonte: IPPUL.

Ao tratar da área abrangida pela dispensa do recuo frontal, é importante considerar que a Lei Municipal nº 281/1955 não definia um recorte espacial específico, ficando ao menos até 1963 a possibilidade para que imóveis fossem construídos no alinhamento em toda a cidade a depender apenas do uso a que fossem dedicados. Considerado essa questão, surge então uma justificativa para que o presente estudo do fenômeno abarcasse tanto as áreas que historicamente tiveram permissão legal definidas pós-1963 quanto em outros eixos comerciais de notável importância para a cidade daquele momento e que nunca ou pouco foram consideradas nos recortes constantes na Figura 2, a exemplo da Duque de Caxias, da Celso Garcia Cid, da Quintino Bocaiúva, da Araguaia e da Guaporé.

3.2.8. As construções no alinhamento predial - O quadro identificado em 2022

Por conta dessa lacuna optamos por contemplar três questões conjuntas, sendo: 1) Histórico legal, considerado a Lei Municipal nº 788/1963 que instituiu a primeira delimitação de áreas e, as demais legislações subsequentes, que em todas as oportunidades alteraram a área beneficiada, bem como considerando: 2a) O histórico construído, primeiramente pelo Centro de Londrina conforme delimitação das avenidas Juscelino Kubitscheck, Rio Branco, Leste-Oeste e Dez de Dezembro e; 2b) O histórico construído ampliado, adicionando o polígono abarcado pela Avenida Leste-Oeste, Rua Belém, Avenida Jorge Casoni, Rua Caraíbas e Avenida Dez de Dezembro, bem como as quadras respectivamente norte/sul da Rua Guaporé e leste/oeste da Rua Araguaia e da Avenida Duque de Caxias nos trechos fora do primeiro recorte.

Quanto ao recorte temporal temos pelo menos sete décadas de cidade construída pós-1955, sendo importante que o leitor note a especificidade histórica de que os dados foram levantados em 2022, pois muitas das edificações originalmente construídas no alinhamento predial nos anos iniciais após o parcelamento das glebas para fins urbanos já foram substituídas por outras (exemplo da Figura 3), portanto, o presente estudo aborda as construções remanescentes existentes no alinhamento predial, não se debruçando sobre aquelas que já foram substituídas.

Figura 170 - Substituição das edificações construídas no alinhamento predial – Comparativo 2011-2022 da esquina da Avenida Duque de Caxias com a Rua Borba Gato

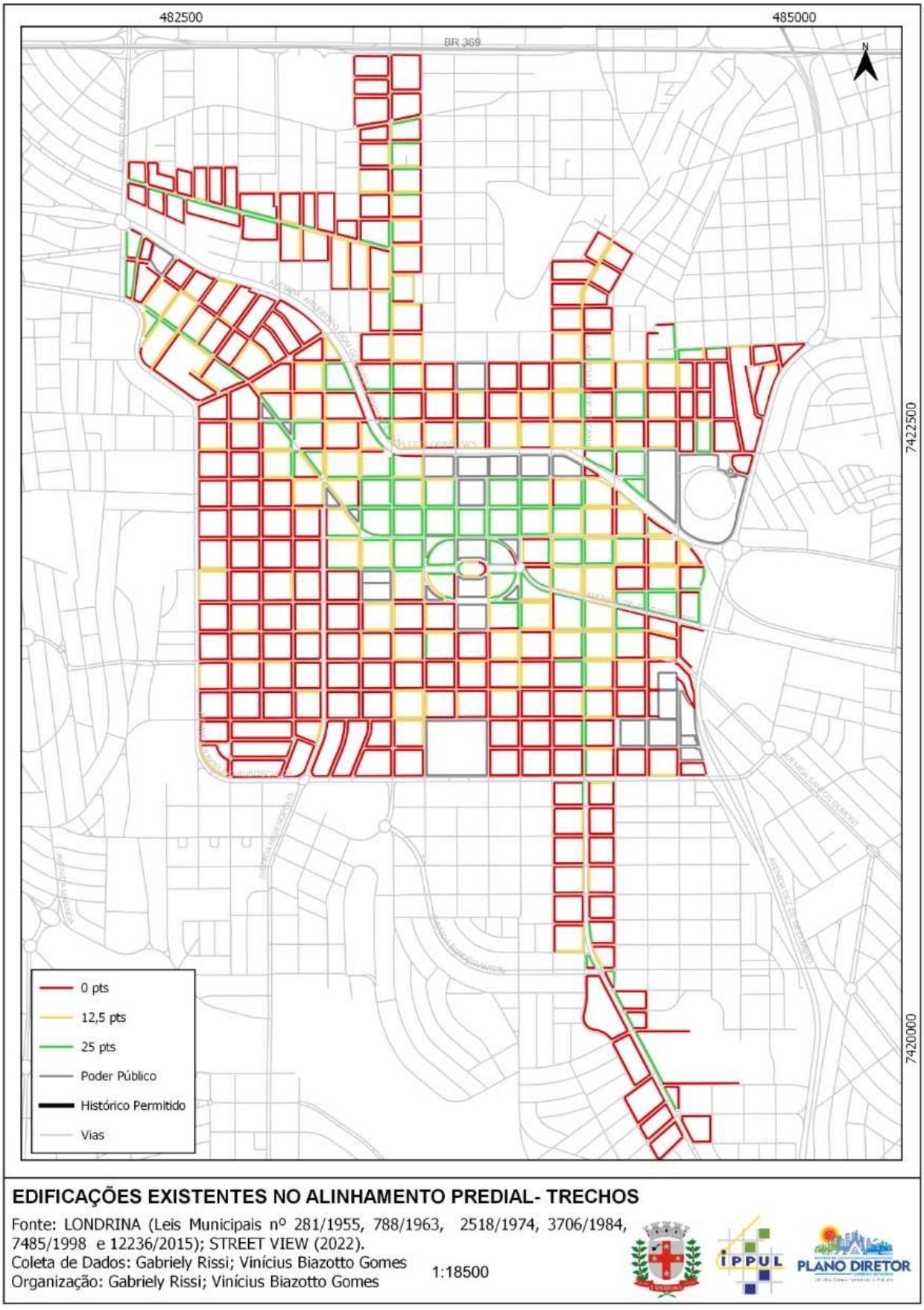


Fonte: Google Street View (2022). Org: Vinícius Biazotto Gomes.

O procedimento para identificar as construções no alinhamento predial considerou tanto cada face das quadras quanto elas em sua integralidade, atribuindo pontuações diferenciadas segundo a intensidade da presença dessas edificações. A pontuação máxima (25 pontos) por face foi obtida quando aproximadamente ou mais da metade dos imóveis estavam construídos no alinhamento predial; a pontuação intermediária (12,5) quando embora fossem menos da metade na face, havia dois ou ao menos um de grandes dimensões sem recuo frontal e; por último, as faces sem pontuação são aqueles casos em que existe apenas uma edificação de pequeno porte construída no alinhamento predial ou, como mais comum, nenhuma delas. A soma dos valores encontrados nas faces constituiu a pontuação da quadra como um todo.

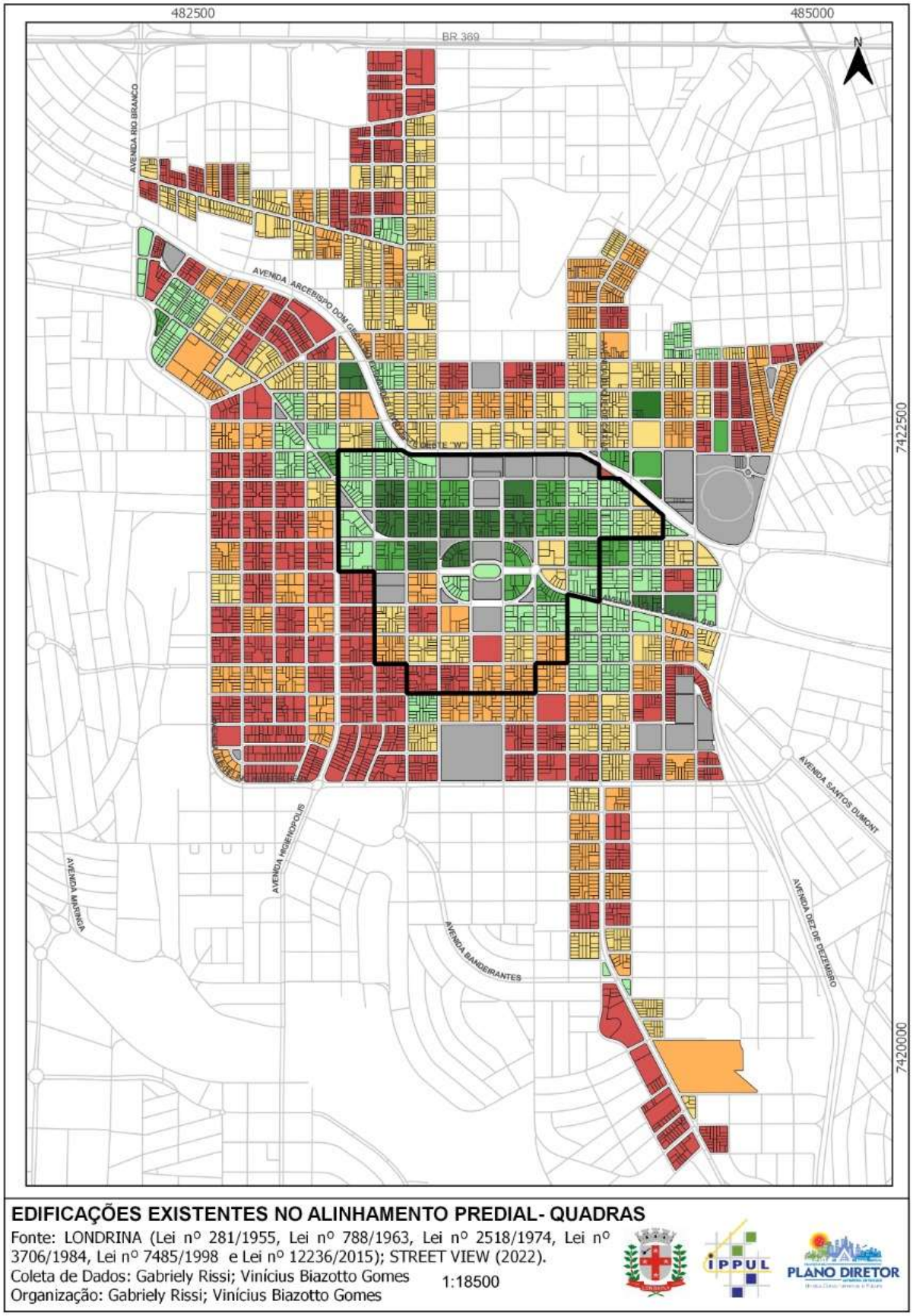
Para uma visão mais geral (quadra) e específica (face), foram feitos mapeamentos, análises e propostas considerando ambos os recortes (figuras 4 e 5).

Figura 171 - Resultado do levantamento de edificações existentes no alinhamento predial por face de quadra - 2022



Fonte: IPPUL, 2022

Figura 172 - Resultado do levantamento de edificações existentes no alinhamento predial por quadra - 2022



Fonte: IPPUL, 2022

A Figura 4 mostra a concentração de edificações hoje existentes no alinhamento em algumas porções da cidade. Em termos de faces destacam-se dois conjuntos principais, a parte do centro abarcada pelas ruas Quintino Bocaiúva, Benjamin Constant, Duque de Caxias, Celso Garcia Cid e Avenida Paraná (Calçadão), mas também trechos específicos de outras vias, especialmente da Guaporé, Araguaia, Caraíbas e Duque de Caxias (ao norte das avenidas Leste-Oeste e Juscelino Kubitscheck), estando todas elas ligadas ou próximas ao centro. A principal diferença entre estes dois recortes e que é evidenciada pela Figura 5, é que enquanto no primeiro conjunto é comum que extensas sequências de faces ou mesmo quadras inteiras tenham predominância de edificações no alinhamento predial, nestas últimas vias há uma série de descontinuidades quando se considera um recorte de múltiplas faces, bem como das quadras que elas integram.

Identificamos quatro manchas e quatro eixos distintos com mais construções no alinhamento predial. A diferenciação dessas manchas e eixos se deve a características quanto ao histórico (quantidade e densidade de edificações do tipo, espontaneidade de sua substituição, se for o caso), posição no espaço urbano e infraestrutura (continuidade com o centro principal e facilidade de deslocamento de pedestres), bem como a necessidade de estímulo à renovação urbana. Nas figuras 6 e 7 constam a localização de cada recorte, bem como seus principais caracterizadores.

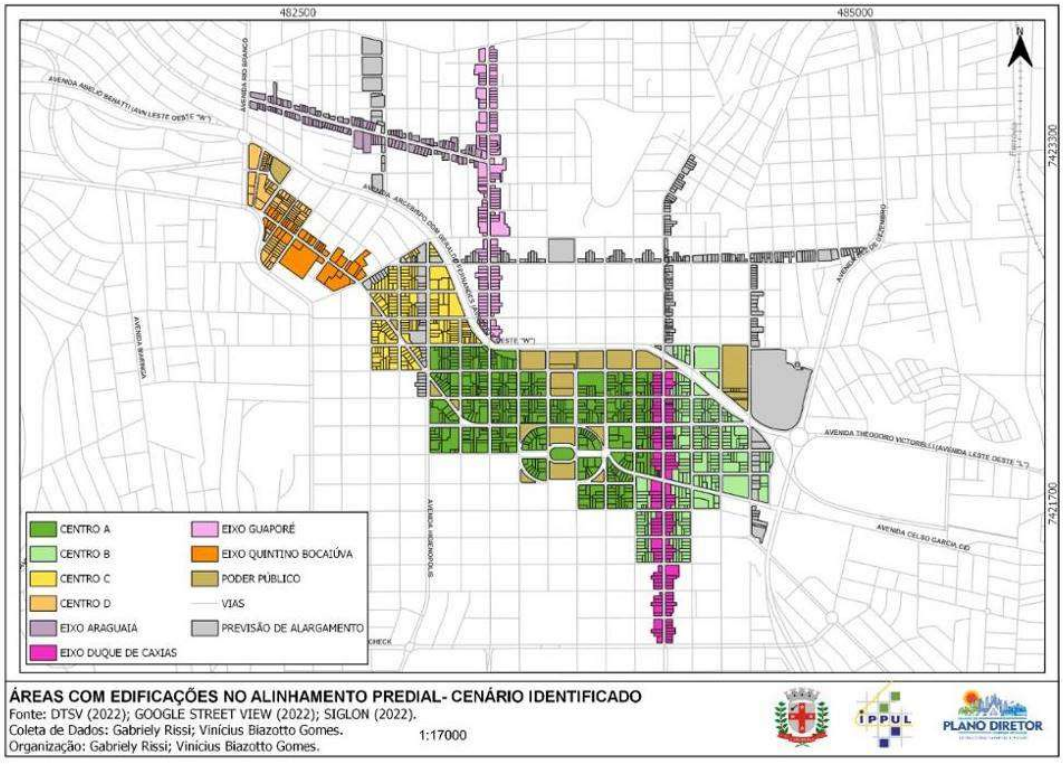
Figura 173 - Caracterizadores das áreas destacadas a partir do levantamento de construções no alinhamento predial – 2022

PORÇÕES	Histórico de permissão legal (pós 1963)	Quantidade de edificações no alinhamento	Densidade de edificações no alinhamento	Continuidade com o centro principal	Facilidade do deslocamento de pedestres conforme estrutura viária*	Espontaneidade da substituição das edificações no alinhamento predial	Necessidade de estímulo à renovação urbana
Mancha Central A	Mais comum	Altíssima	Altíssima	Pertencente	Alta	Baixa	Baixa
Mancha Central B	Nunca	Média	Média	Pertencente	Média	Baixa	Alta
Mancha Central C	Pouco comum	Média	Média	Pertencente	Média	Baixa	Alta
Mancha Central D	Nunca	Alta	Alta	Pertencente	Média	Baixa	Média
Eixo Duque de Caxias (Quadrilátero)	Nunca	Altíssima	Alta	Pertencente	Média	Média	Baixa
Eixo Quintino Bocaiúva	Nunca	Alta	Alta	Pertencente	Média	Baixa	Baixa
Eixo Guaporé	Nunca	Média	Média	Sim	Média	Alta	Baixa
Eixo Araguaia	Nunca	Média	Média	Não	Média	Média	Baixa
Poder público	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

* Considerando largura de via, existência de semáforos, faixas de pedestres, velocidade do tráfego, etc.

Fonte: IPPUL, 2022. Org: Vinícius Biazotto Gomes.

Figura 174 - Principais manchas e eixos concentradores de edificações no alinhamento predial – 2022



Fonte: IPPUL, 2022.

A primeira área destacada é a Centro A, que compreende a parcela centro-norte do quadrilátero central. É um distintivo desta porção que ela tenha sido recorrentemente o principal alvo das permissões de construção no alinhamento predial ao longo das décadas e também onde se encontram mais de seus remanescentes, inclusive com altos edifícios de uso misto construídos sem recuo, um diferencial perante as demais porções analisadas[87]. Também é uma área de maior facilidade de deslocamento de pedestres que nela encontram uma notável densidade e continuidade da fachada ativa, o que somado à relativa baixa vacância dos imóveis, indica uma adequação das tipologias dos imóveis com as atividades econômicas executadas e as demandas dos consumidores lá procuram se abastecer.

A mancha Centro B compreende respectivamente a porção leste do centro, nas imediações do Estádio Vitorino Gonçalves Dias e do Terminal Rodoviário José Garcia Villar, enquanto o Centro C abrange uma porção noroeste do quadrilátero central, estando ligadas às faces leste e oeste do Centro A, que lembramos, é a principal área concentradora de edificações no alinhamento predial. O Centro B e o Centro C possuem uma série de semelhanças, a primeira delas é o fato de terem sido pouco ou não contempladas especificamente nas permissões de construção no alinhamento predial pós-1963 e que embora ambas sejam pertencentes ao Centro Principal, há baixa espontaneidade de substituição das edificações, sendo preocupante que muitos de seus lotes abriguem antigos barracões atualmente sem uso ou subutilizados, uma permanência incompatível às potencialidades da área que ocupam.

O Centro D, por sua vez, compreende as imediações de encontro da Rua Quintino Bocaiúva com as avenidas Juscelino Kubitscheck, Tiradentes, Rio Branco e Leste-Oeste, tendo um cenário misto de quadras em que há quantidade significativa de construções no alinhamento e uso intenso dos lotes por atividades econômicas de pequeno porte, caracterizando uma situação próxima à verificada para o Centro A, e outras quadras com subutilização das edificações e aparentemente maior necessidade de estímulos para renovação urbana.

O eixo de maior destaque é o recorte da Avenida Duque de Caxias interna ao quadrilátero central, onde 15 das 20 faces (75,00%) foram identificadas como tendo pelo menos metade das edificações no alinhamento predial, expressando tanto uma grande quantidade quanto densidade de edificações do tipo, destacando-se também por concentrar edificações de baixa altura. Esta via também exerce um importante papel de divisão das áreas Centro A e Centro B, tendo relativamente poucos imóveis vagos, com exceção das proximidades da Avenida Juscelino Kubitscheck. É importante destacar a importância de edificações pioneiras e construções típicas ao longo dela, muitas com elementos de filiação *Art-Decó*, como apontado no Roteiro Histórico-Cultural da Avenida Duque de Caxias (2021) que fez o inventário completo das edificações do eixo, por conta disso, causa preocupação que a eliminação da diretriz de alargamento de sua face leste possa representar a derrubada do motivador de preservação das características originais das edificações, suscitando a necessidade de outras medidas para a preservação do quadro histórico.

A Rua Quintino Bocaiúva é uma via com notável concentração de pequenas edificações no alinhamento predial, de uso comercial e misto, mesmo sendo uma porção que nunca teve permissão para construções do tipo pós-1963. Tal como a Avenida Duque de Caxias. Ela possui intensa circulação de veículos que se deslocam sentido centro-zona oeste, bem como de pedestres, exercendo importante papel de integração entre as manchas A, C e D. É de se destacar que a substituição das edificações antigas nela venha ocorrendo de maneira mais lenta que na Duque de Caxias, Guaporé e Araguaia e que tal como estas, há pouca vacância dos imóveis, o que é um indício de que eles ainda são adequados para o tipo de atividade que se busca desenvolver (e permanece) ao longo da via.

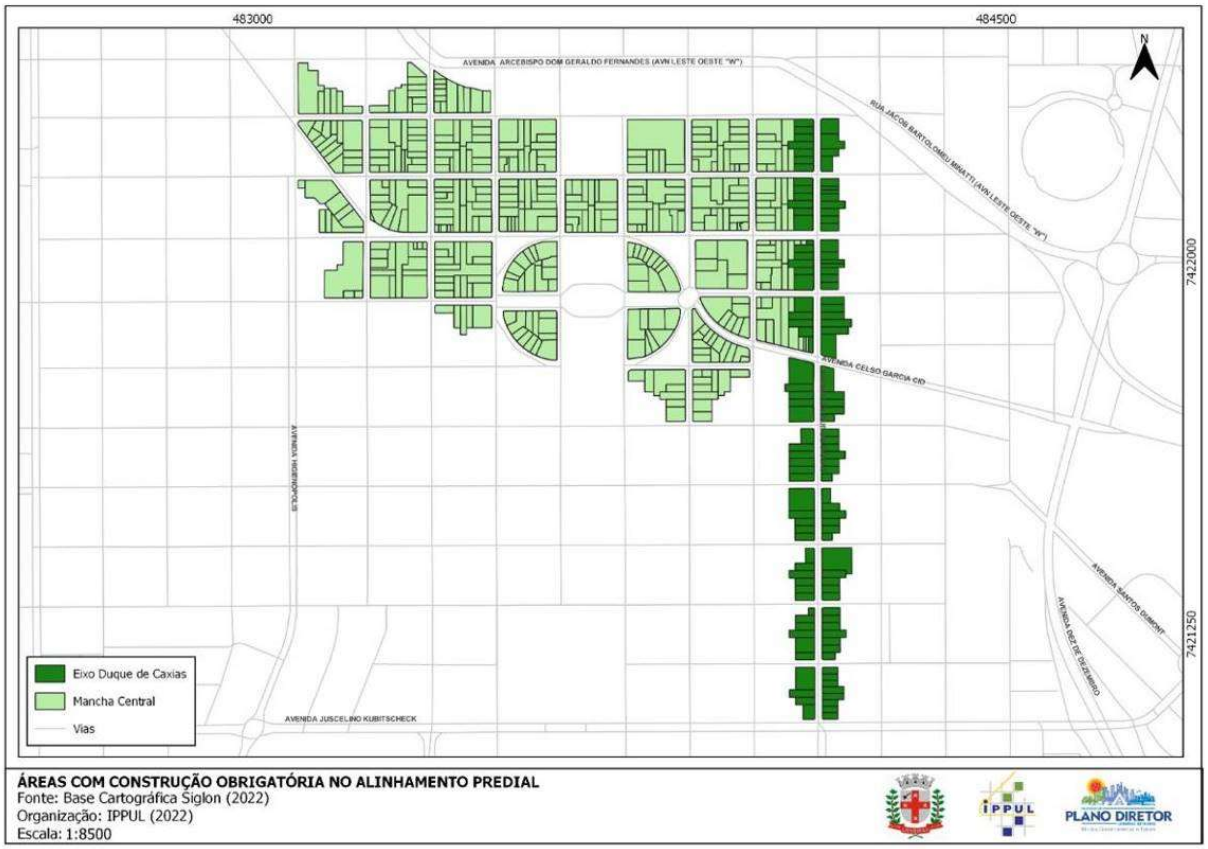
Não pertencentes, mas em condição próxima ou integrada ao centro principal estão os eixos das ruas Araguaia e Guaporé, respectivamente. Embora sejam palco de operação de atividades terciárias diversas, elas destacam-se no comércio e serviços vicinal além de ser um importante núcleo especializado na venda de autopeças novas, mas, diferentemente do trecho da Duque de Caxias fora do quadrilátero central e da Rua Quintino Bocaiúva, nelas é possível ver um processo mais intenso de substituição das edificações antigas, especialmente na Rua Guaporé. Na ocorrência deste processo temos a situação de que várias de suas quadras ainda são predominantemente ocupadas por edificações no alinhamento predial, ao passo que outras já são majoradas por aquelas construídas com recuo frontal, utilizado geralmente como estacionamento de veículos.

[87] Embora a permissão legal seja condição para a execução, ela não representa a garantia para tal. A análise das figuras permite identificar que vários lotes em que as edificações no alinhamento predial foram permitidas não possuem um quadro construído relevante, a exemplo das quadras entre as ruas Piauí, Goiás, Pernambuco e Espírito Santo.

3.2.9. Síntese da proposta

Neste estudo buscamos fazer o mais amplo levantamento em termos históricos, identificando tanto a permissão legal quanto as edificações no alinhamento predial ainda existentes. Tal revisão permitiu a identificação de uma série de áreas que ainda concentram este tipo de imóvel, mas que são dotadas de diferentes características, mostrando a necessidade de tratativas específicas que contribuam para a permeabilidade visual à nível do pedestre por meio da fachada ativa para comércio e serviços, bem como para a preservação histórica, contudo, o escopo do trabalho e, portanto, as medidas pelas quais possam ser incentivados tais objetivos ficam aqui restritos à três propostas quanto ao alinhamento predial, sendo que outros instrumentos complementares de preservação e estímulo são necessários para que estes propósitos sejam atingidos de maneira mais efetiva, sendo que duas delas que demandam delimitação de área, constam na Figura 8.

Figura 175 - Áreas com proposta de construção obrigatória no alinhamento predial



Fonte: IPPUL, 2022

A primeira proposta coincide em grande parte, em termos de área, com o polígono do Art. 246 da Lei Municipal 12.236/2015, no qual estão atribuídas as permissões vigentes para que a construção da edificação se dê no alinhamento predial, ainda que a realidade identificada nas etapas de diagnóstico tenha requisitado pequenos ajustes especialmente nas suas extremidades e, em especial, tenhamos procedido a retirada das quadras do poder público do novo recorte. Esta última alteração se deve à principal mudança de visão para as edificações no alinhamento predial dessa parte norte do centro da cidade, que deixa de ser facultada e passa a ser obrigatória. Como motivações dessa mudança destacamos a identificação de que esta porção tem uma notável homogeneidade e permanência das edificações do tipo estudado, intenso maior fluxo de pedestres e maior facilidade de seu deslocamento, bem como um consolidado comércio voltado especialmente a pessoas e famílias, que atende tanto ao público residente quanto aquele que para lá se desloca para as funções de trabalho e consumo.

O levantamento ampliado sobre áreas não contempladas pela possibilidade de dispensa de recuo frontal na legislação pós-1963 permitiu identificar várias porções e eixos concentradores das edificações estudadas, como as ruas Guaporé e Araguaia, para as quais mesmo sendo nítido que em muitas faces de quadra já houve uma substituição em série das edificações originais por outras construídas com os devidos recuos frontais, descaracterizando a continuidade das fachadas no alinhamento predial, - processo este, parecido ao verificado no trecho da Avenida Duque de Caxias ao sul da Avenida Juscelino Kubitscheck –

em outras porções destas vias sobrevivem importantes remanescentes. Tendo em vista essas descontinuidades ao considerar toda a extensão da rua, bem como a inexistência de edificações de interesse histórico não-descaracterizadas conforme a camada "Cultura" do SIGLON em 08/2022, entendemos ideal a proposição conjunta de parâmetros mais flexíveis que facultem, mas não tragam a obrigatoriedade de que as construções sejam feitas no alinhamento predial, trazendo flexibilidade para a continuidade ou substituição dessas construções.

Essa flexibilidade tem como modelos o Art. 69 da Lei Municipal 16.302/2016, de São Paulo, e o Art. 66 da Lei Municipal 15.511/2019, de Curitiba, que admitem a edificação junto ao alinhamento predial de acordo com a característica da face da quadra em que se situa o imóvel, sem a definição de áreas específicas da cidade para tal. Entendemos que o requisito de 70% do modelo curitibano possa ser dificultar a constituição ou reconstituição de maiores continuidades de fachadas no alinhamento predial, inclusive nas faces em que remanescem quantidade significativa de construções no alinhamento predial, mas que os 50% do modelo paulistano possam contemplar situações com apenas uma ou duas edificações de maior porte em uma face de quadra, e que pouco beneficiam o pequeno comércio e serviços e, por consequência, o consumidor que se desloca a pé. Por isso consideramos que um patamar intermediário, de 60%, aplicável considerando as edificações existentes ao longo da face da quadra que tenham sido regularmente construídas no alinhamento predial seria mais adequado à realidade londrinense, valendo para toda a cidade exceto as porções das propostas 1 e 3.

Por último, como terceira proposta, temos a situação específica dos lotes que fazem frente para a Avenida Duque de Caxias entre as avenidas Leste-Oeste e Juscelino Kubitscheck, para a qual a retirada da previsão de alargamento da face leste pode significar a remoção do principal incentivo à manutenção das edificações nos moldes originais e que, por isso, acabou indiretamente contribuindo para a preservação da maior parte delas construída no alinhamento predial. Por conta disso, além da obrigatoriedade de que as edificações sejam construídas no alinhamento predial, a proposta para a manutenção das características originais da via contempla medidas adicionais a exemplo de requisitos de gabarito específico em relação à demais ZC-1 e uma análise diferenciada quanto a necessidade de estacionamento da parte dos estabelecimentos.

3.2.10. Estudo sobre lote máximo

A lei de uso e ocupação do solo vigente não define o parâmetro de lote máximo e não atende à obrigação disposta no §1º do Art. 4º da Lei Federal nº 6766/1979:

> *§ 1o A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

Portanto a inclusão deste parâmetro na nova lei é uma adequação à legislação federal.

Combinado com os limites de tamanho de quadra da lei de parcelamento do solo, a definição de um lote máximo é um parâmetro importante para a regulamentação da ocupação do solo, contribuindo para que haja melhor aproveitamento dos lotes e menos faces de muros voltadas para as vias públicas, e controle da densidade populacional.

Para definir os lotes máximos para usos residenciais, foram estudadas as tipologias que utilizam maior tamanho de terrenos, os condomínios horizontais e verticais. Apresentamos a seguir parâmetros encontrados em estudos de caso destas tipologias em Londrina.

Os parâmetros foram inferidos a partir de imagens de satélite e informações de sites de imobiliárias, e correspondem a uma aproximação adaptada para estudo.

A) Condomínio horizontal - Villagio Sant'anna

Figura 176 – Implantação do condomínio horizontal Villagio Sant'anna



Fonte: Diário dos Imóveis de Londrina, 2014.

Tabela 23 – Tabela de parâmetros urbanísticos condomínio horizontal Villagio Sant'anna

PARÂMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS	
Localização	Zona Sul - Rua Rubens Carlos de Jesus
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Horizontal
Nº unidades habitacionais	22
Área aprox. lote (m²)	6.024,01m²
Cota parte (área lote/nº unidades)	273,81m²
Área aprox. unidade habitacional	173,00m²

Fonte: Diário dos Imóveis de Londrina, 2014.

B) Condomínio horizontal – Alameda Pinheiros

Figura 177 – Implantação do condomínio horizontal Alameda Pinheiros



Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2021.

Tabela 24 – Tabela de parâmetros condomínio horizontal Alameda Pinheiros

PARÂMETROS APROXIMADOS	
Localização	Zona Oeste - Rua Alexandre Graham Bell
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Horizontal
Nº unidades habitacionais	53
Área aprox. lote (m²)	10.170,00m²
Cota parte (área lote/nº unidades)	191,88m²
Área aprox. unidade habitacional	147,00m²

Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2013.

C) Condomínio vertical - Lagoa Santa - Acquaville

Figura 178 – Implantação do condomínio vertical Lagoa Santa



Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2021.

Tabela 25 – Tabela de parâmetros condomínio vertical Lagoa Santa

PARÂMETROS APROXIMADOS	
Localização	Zona Leste - Rua Custódio Venâncio Ribeiro
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Vertical
Nº de blocos	14 Blocos - 08 blocos com 4 pavimentos (04 aptos por andar) 06 torres com 08 pavimentos (08 aptos por andar)
Área aprox. lote (m²)	22.600,00 m2
Nº unidades habitacionais	512
Cota parte (área lote/nº unidades)	44,14m²
Área aprox. unidades habitacionais	43,00m²

Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2021.

D) Condomínio vertical – Norte Park Residence

Figura 179 – Implantação do condomínio vertical Norte Park Residence



Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2019.

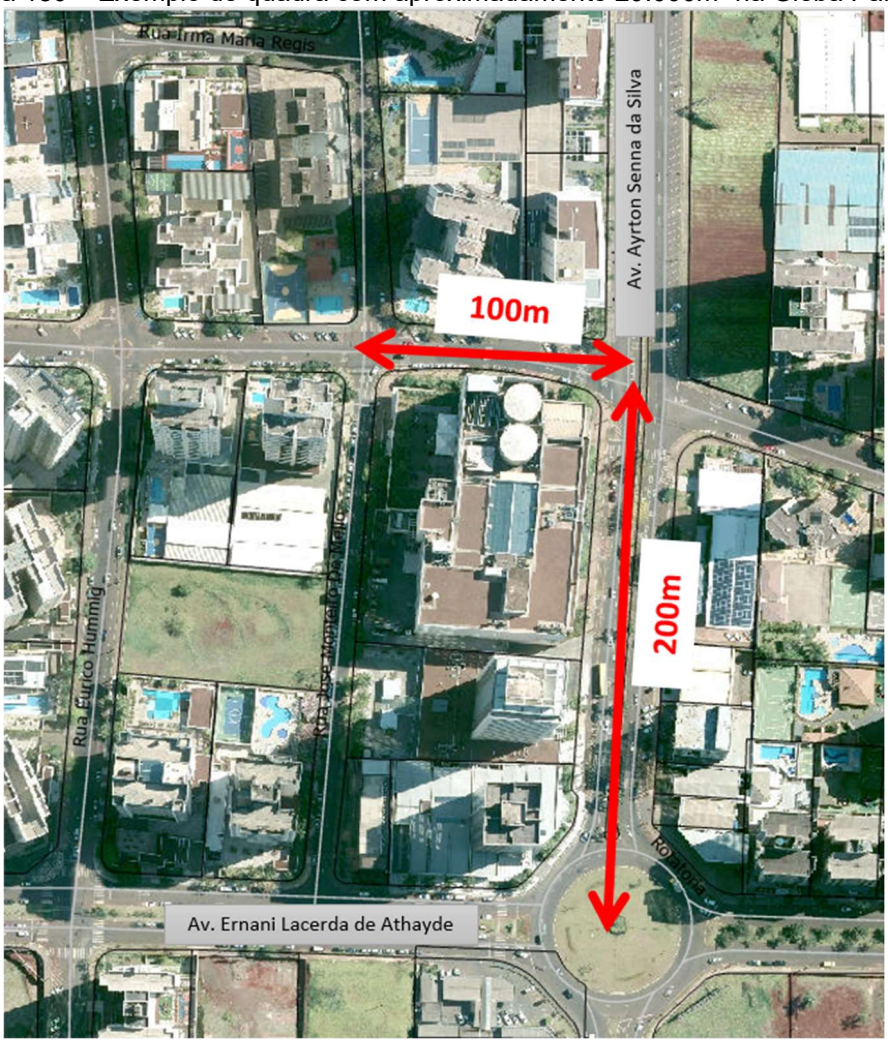
Tabela 26 – Tabela de parâmetros condomínio vertical Norte Park Residence

PARÂMETROS APROXIMADOS	
Localização	Zona Norte - Rua Luiz Vieira Sagrilo
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Vertical
Nº de blocos	14 Blocos com 04 pavimentos (06 aptos por andar)
Área aprox. lote (m²)	22.351,53m2
Nº unidades habitacionais	336
Cota parte (área lote/nº unidades)	66,52m²
Área aprox. unidades habitacionais	48,00 a 60,00m²

Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2019.

A partir destes estudos de caso, chegou-se a em um lote máximo de 20.000m², que corresponde ao módulo rural de Londrina, ou à uma quadra urbana de 200mx100m.

Figura 180 – Exemplo de quadra com aproximadamente 20.000m² na Gleba Palhano



Fonte: IPPUL, 2022.

Verificou-se que neste tamanho lote é possível a implantação das tipologias residenciais que demandam maiores terrenos, a de residenciais em condomínio. O número de unidades habitacionais em cada tipologia é variável de acordo com o padrão da edificação e sua cota parte, mas uma média é apresentada na tabela abaixo.

Tabela 27 – Parâmetros considerados para lote máximo para uso Residencial Multifamiliar em Condomínio

Condomínio vertical	
Lote máximo	20.000m²
Cota-parte (área de terreno/ unidades habitacionais)	50,00m²
Nº unidades habitacionais por empreendimento	400 unidades
Condomínio horizontal	
Lote máximo	20.000m²
Cota-parte (área de terreno/ unidades habitacionais)	200,00m²
Nº unidades habitacionais por empreendimento	100 unidades

Fonte: IPPUL, 2022.

3.2.11. Análise do potencial construtivo da Lei 12.236/2015

3.2.11.1. Análise das diretrizes e estratégias da Lei nº 13.339/2022

Foi realizado mapeamento das áreas com potencial construtivo de alta densidade populacional da Lei nº 12.236/2015 e sobreposição com macrozonas urbanas definidas na Lei Geral do Plano Diretor vigente a partir de 2022, para a revisão das áreas de alta densidade.

Conforme a Lei Geral do Plano Diretor de 2022, as macrozonas urbanas são caracterizadas da seguinte forma:

a) Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MU-OC)
Características relacionadas à ocupação do solo:

- alta taxa de crescimento populacional,
- presença de vazios urbanos,
- limitações ambientais devidas aos mananciais de abastecimento e
- deficiências na infraestrutura e na oferta de comércio, serviços e emprego.

Objetivos relacionados à ocupação do solo:

- otimizar o uso da infraestrutura urbana e os serviços públicos;
- evitar a expansão horizontal da cidade, reduzindo os custos de manutenção da infraestrutura;
- controlar a intensidade da ocupação urbana para proteção ambiental;
- qualificar o desenho urbano com a melhoria da paisagem urbana;
- diversificar as atividades urbanas mesclando os usos e reduzindo a necessidade de deslocamentos à área central.

b) Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C)
Características relacionadas à ocupação do solo:

- boa qualidade do espaço edificado e da paisagem urbana,
- bom acervo de infraestrutura e serviços urbanos,
- potencial para novas centralidades,
- demanda de transporte coletivo,
- existência de datas e imóveis vazios,
- alta densidade populacional e concentração de edifícios verticais.

Objetivos relacionados à ocupação do solo:

- assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade;
- maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada;
- ampliar a oferta de moradia, utilizando os imóveis vagos, públicos e privados, respeitando o direito e a função social de propriedade;
- viabilizar a regularização fundiária, aproveitando a infraestrutura instalada e os serviços existentes;
- estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo;
- promover a requalificação urbanística em bairros com tendência à estagnação, degradação ou esvaziamento populacional.

c) Macrozona Urbana de Industrialização (MU-I)
Características relacionadas à ocupação do solo:

- predominantemente ocupada por estabelecimentos industriais e de serviços de apoio à indústria;
- grandes áreas com vazios urbanos; e
- grandes estruturas viárias e de abastecimento.

Objetivos relacionados à ocupação do solo:

- otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação de novos empreendimentos ao longo da BR-369, PR-445, PR-323 e da linha férrea,
- assegurar o controle ambiental; e
- controlar a densidade populacional em áreas periféricas.

d) Macrozona Urbana de Uso Misto (MU-UM)
Características relacionadas à ocupação do solo:

- presença de núcleos residenciais, industriais e serviços de maior impacto urbanístico;
- baixa densidade populacional;

- existência de áreas com vazios urbanos;
- grandes estruturas viárias existentes e previstas.

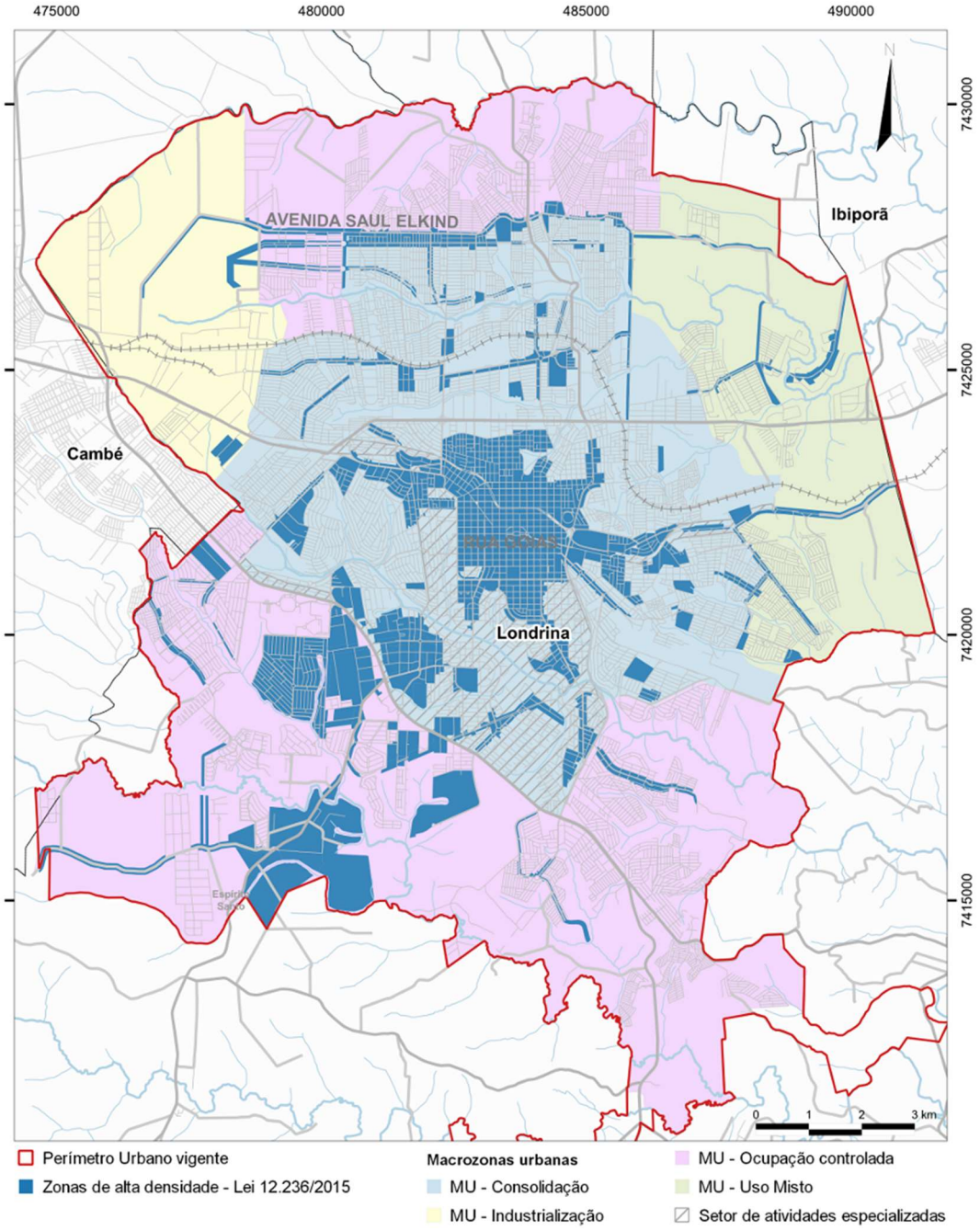
Objetivos relacionados à ocupação do solo:

- diversificar as atividades urbanas mesclando os usos residencial, comercial e industrial não poluente.

Como pode-se verificar, os objetivos estimulam o adensamento populacional na Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C) e o controle da intensidade da ocupação nas demais macrozonas urbanas. Dessa forma, é necessário analisar o potencial construtivo vigente e adequar os parâmetros urbanísticos para atender os seus objetivos da Lei Geral do Plano Diretor quanto à ocupação do solo.

No que diz respeito a densidade populacional, na figura apresentada abaixo verifica-se que há zonas de alta densidade localizadas em áreas periféricas e fora da Macrozona Urbana de Consolidação.

Figura 181 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das macrozonas urbanas da Lei nº 13.339/2022



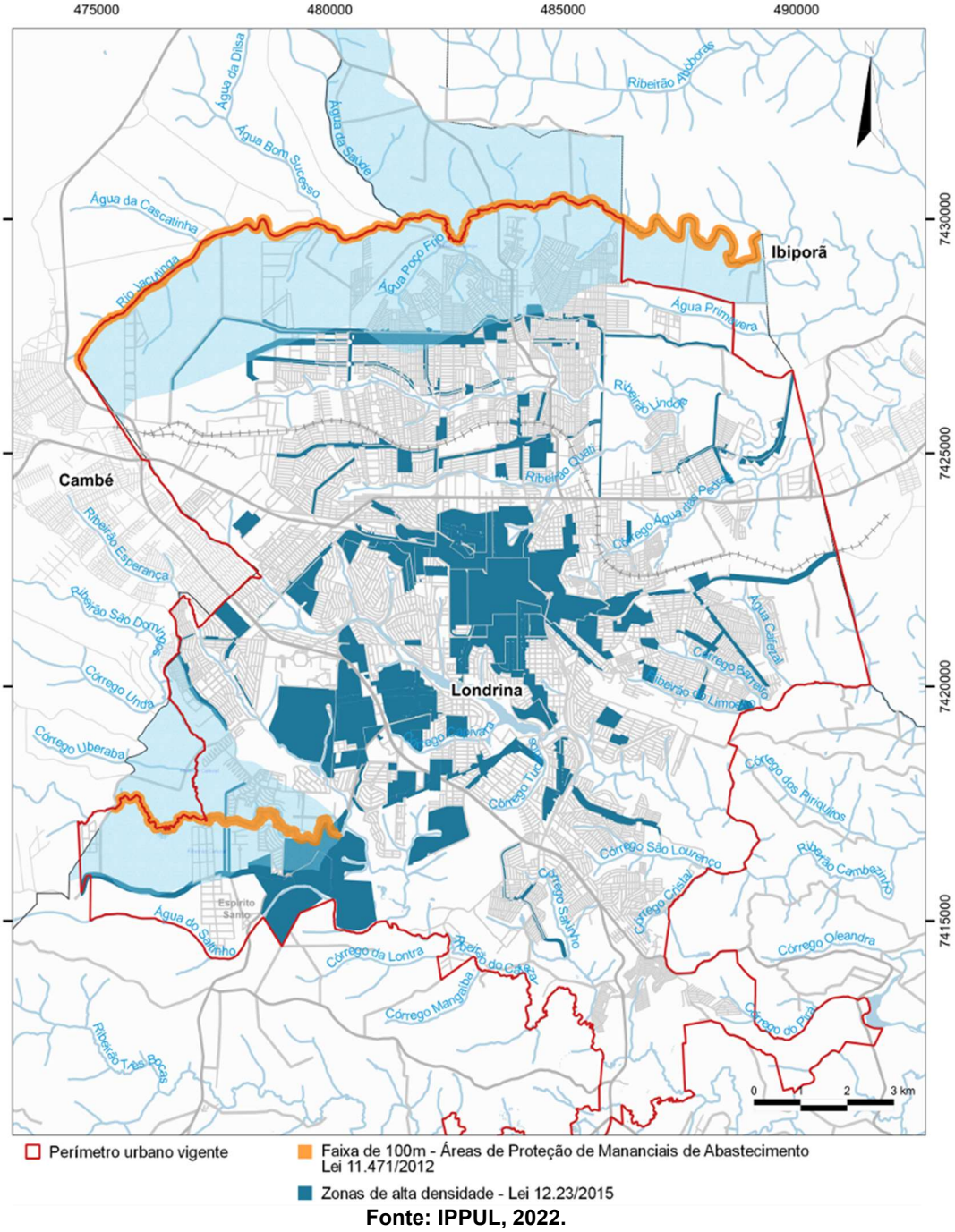
Fonte: IPPUL, 2022.

Outro tema importante quanto à ocupação do solo nas áreas fora da Macrozona Urbanas de Consolidação é o controle da densidade populacional nas áreas inseridas nos Mananciais de abastecimento dos Ribeirões Jacutinga e Cafezal. A Lei Estadual 8935/1989 proíbe o parcelamento do solo de alta densidade nessas áreas:

> *Art. 3º. São proibidas as instalações nestas bacias das seguintes atividades ou empreendimentos que possam vir a agravar o problema da poluição:*
> *(...) IV - **Parcelamento do solo de alta densidade demográfica:***
> *a) Loteamento;*
> *b) Desmembramento;*
> *c) Conjunto Habitacional.*

Conforme figura apresentada abaixo, há divergência entre o zoneamento da Lei nº 12.236/2015 e a lei estadual de mananciais, já que a lei municipal atribuiu zoneamentos de alta densidade populacional em áreas ainda não parceladas inseridas em mananciais de abastecimento.

Figura 182 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das bacias de manancial



Fonte: IPPUL, 2022.

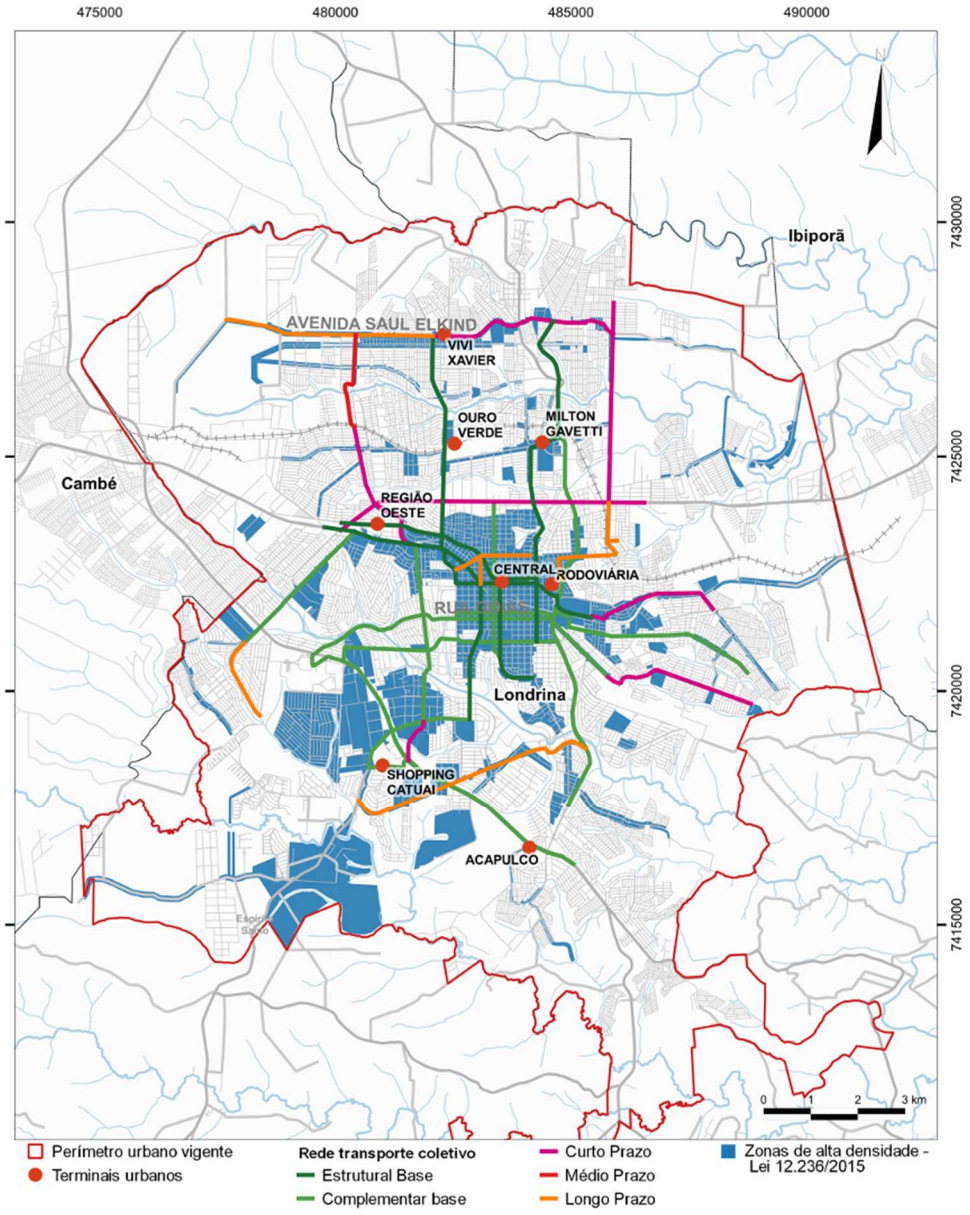
É necessário também analisar a rede estratégica de transporte público coletivo para atender aos objetivos da Lei Geral do Plano Diretor, que indicam a intensificação do uso e ocupação do solo ao longo dos eixos de transporte coletivo e nos entornos dos terminais urbanos e diminuir a intensidade da ocupação nas áreas não atendidas pelo sistema de transporte coletivo.

Para isso, as zonas de alta densidade populacional da lei vigente foram sobrepostas com a rede estratégica de transporte público coletivo e os terminais urbanos de transporte coletivo.

Pode-se observar na figura apresentada abaixo que a lei vigente atribuiu áreas de alta densidade distantes da rede de transporte coletivo. Além disso, observa-se que há áreas próximas a eixos de transporte e terminais urbanos onde é possível aumentar o potencial construtivo, para estimular o adensamento.

- Considerar o plano de obras do Plano de Mobilidade para definição das prioridades e horizontes de ocupação das áreas vazias.

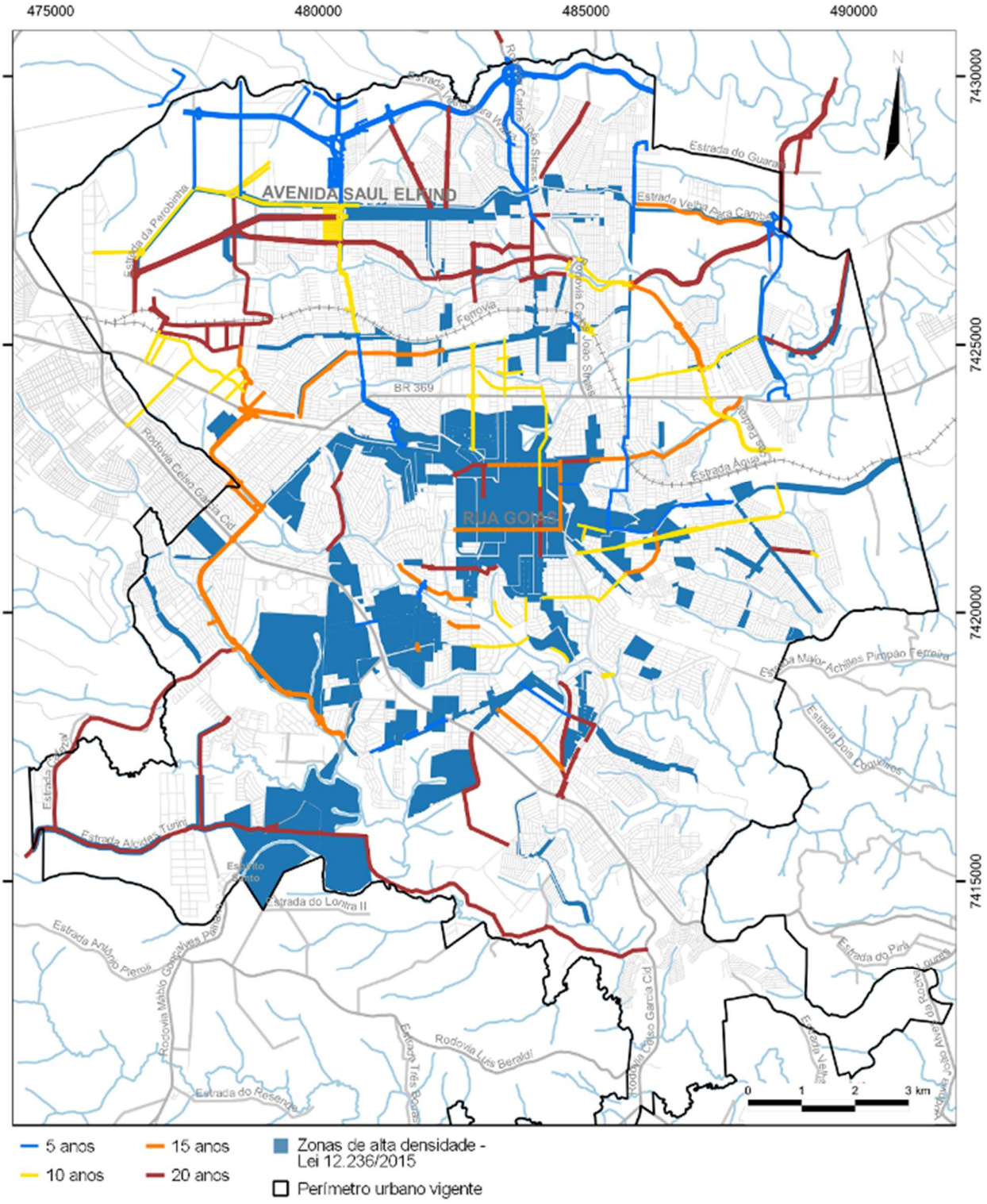
Figura 183 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e da rede estratégica de transporte coletivo público



Fonte: IPPUL, 2022.

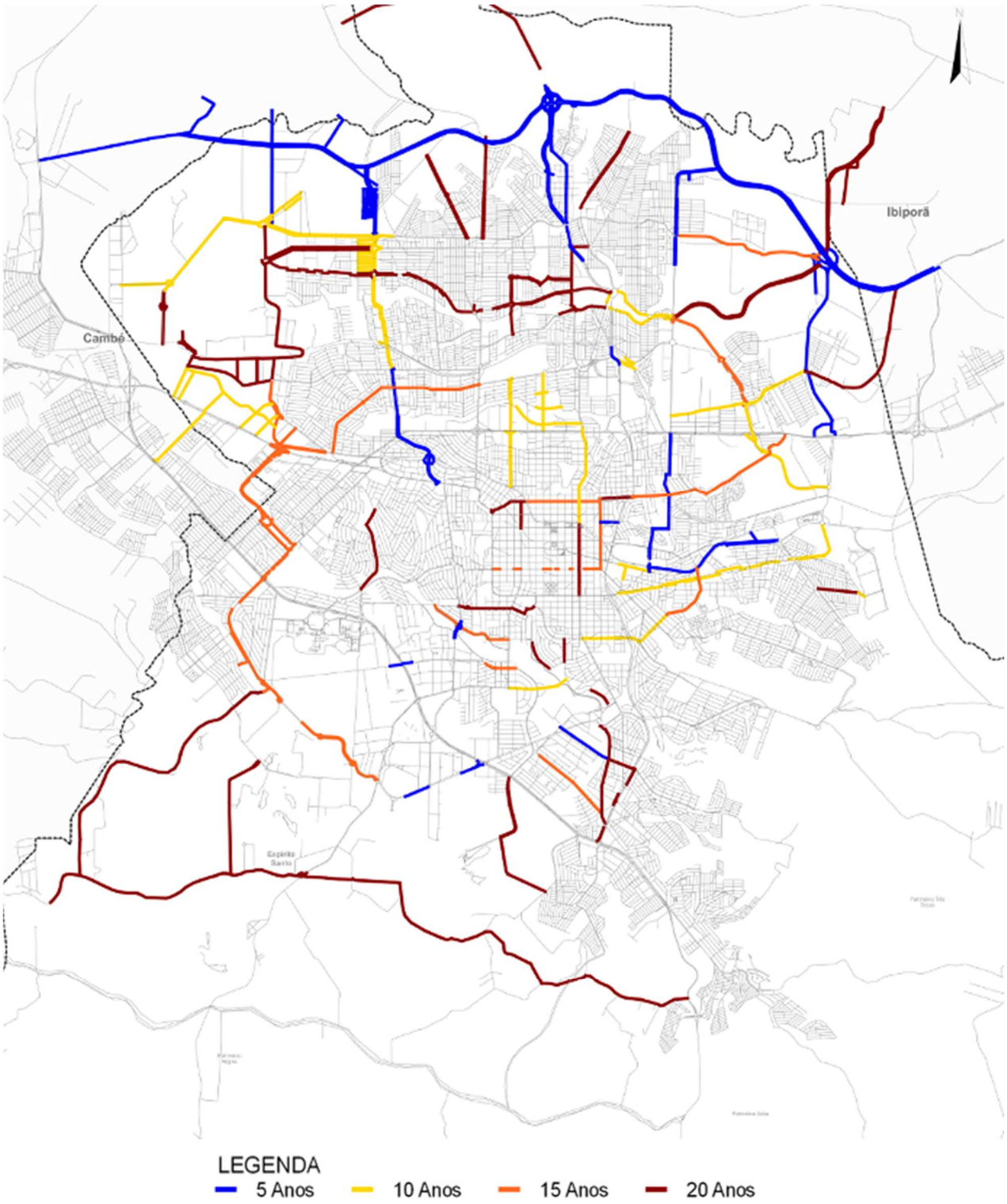
Com relação ao sistema viário, é na figura abaixo é apresentado o Plano de Obras apresentado pelo Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, com os horizontes respectivos de execução baseados no custo-benefício. Esta informação é importante na definição das áreas prioritárias para adensamento, que devem ser aquelas mais próximas ao sistema viário existente ou a obras viárias com prioridade de execução.

Figura 184 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e do plano de obras por horizonte de execução



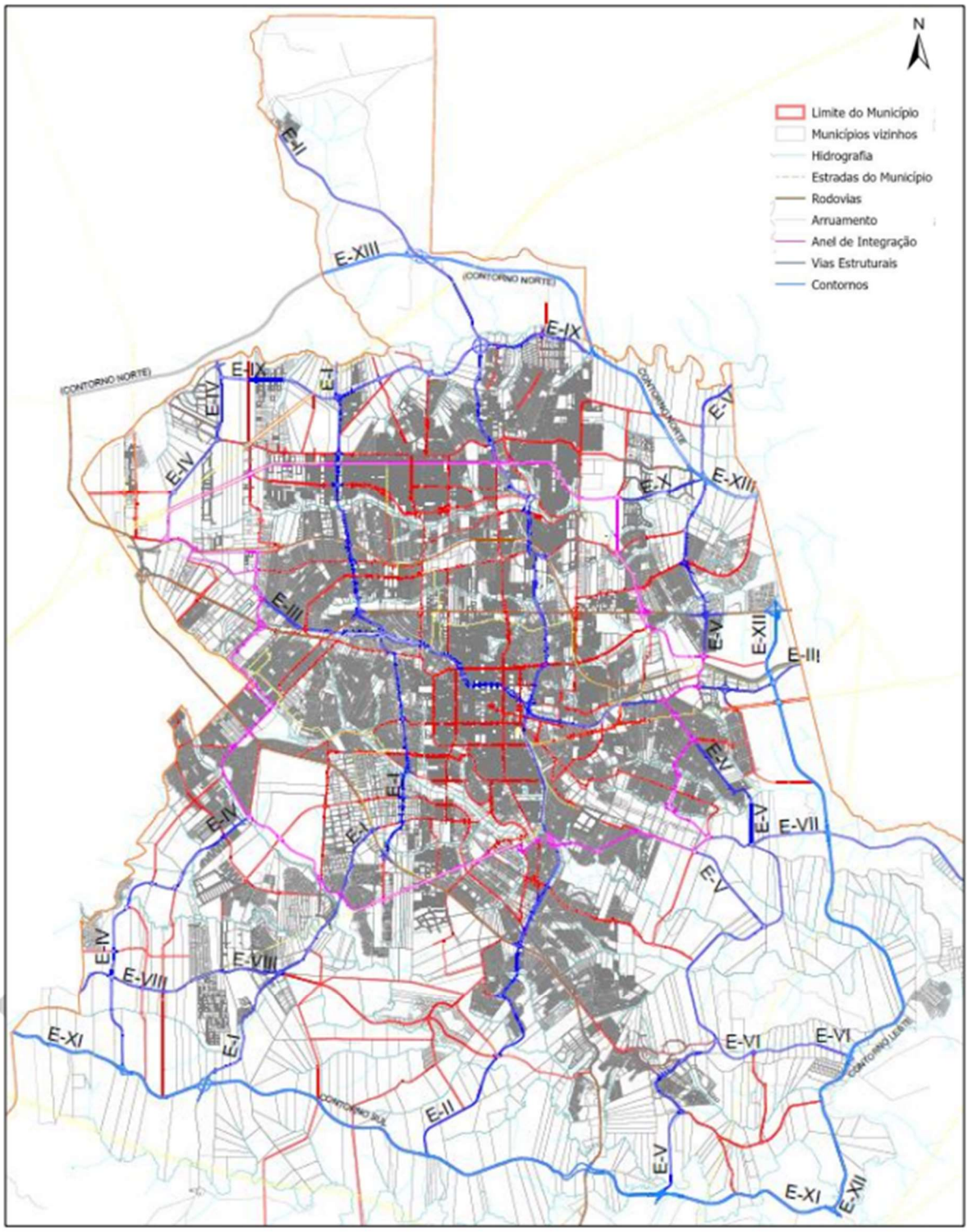
Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 185 – Plano de obras por horizonte de execução do Plano de Mobilidade



Fonte: LOGIT, 2020

Figura 186 – Mapa do Sistema Viário Básico Urbano – Proposta 2022



Fonte: IPPUL, 2022.

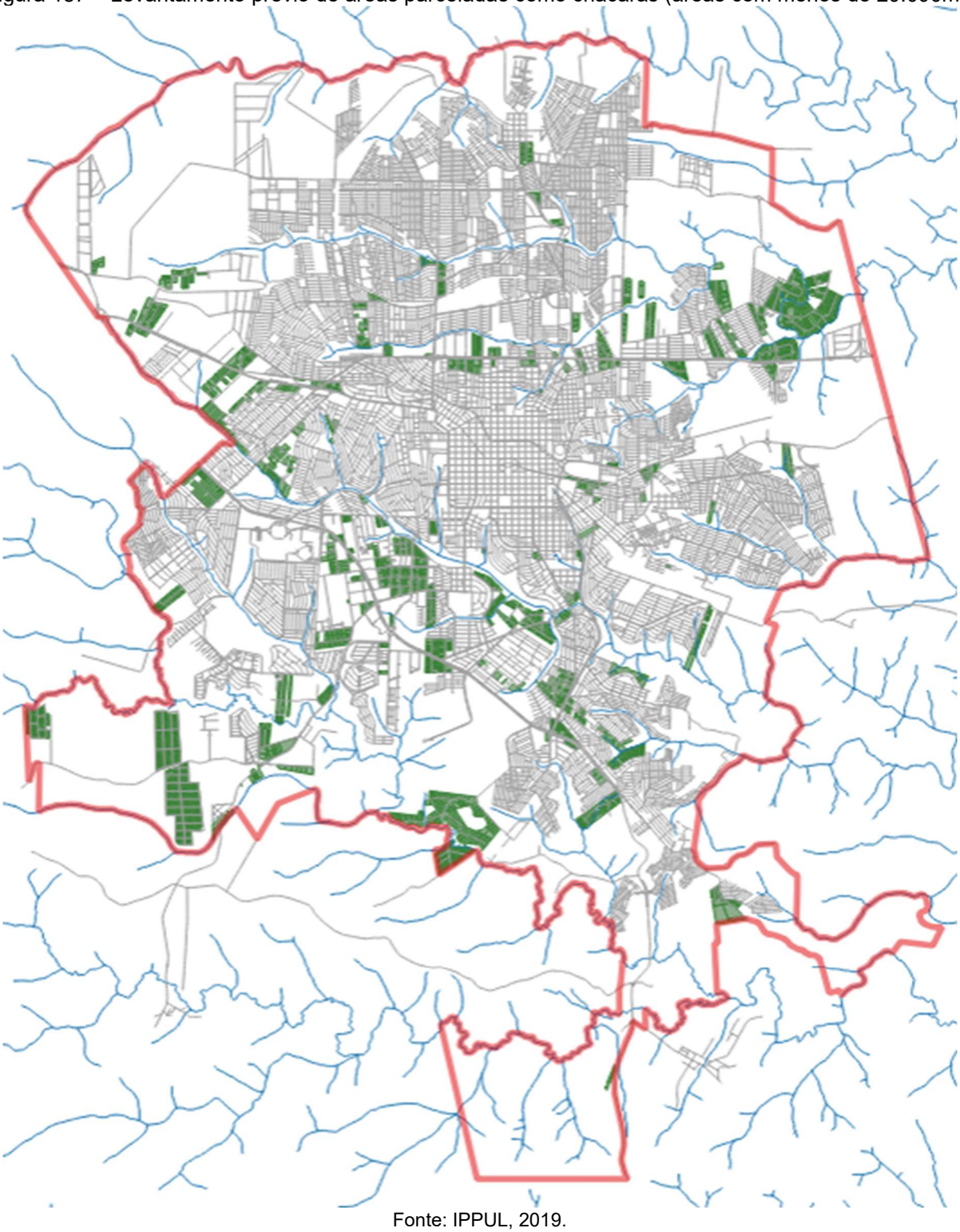
3.2.11.2. Levantamento de chácaras urbanas

Conforme já apontado no capítulo 5 do Caderno 5 – Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo, há no perímetro urbano de Londrina chácaras originalmente aprovadas para finalidade agrícola e/ou residencial campestre de baixa densidade e com infraestrutura mínima, e onde a Lei Municipal nº 12.236/2015 atribuiu zoneamentos com possibilidade de alta densidade populacional. Isso resultou em um descompasso entre a infraestrutura instalada nestas áreas e seu potencial de adensamento.

As chácaras com mais de 20.000m² de área devem passar por processo de loteamento comum para sua regularização, conforme Lei Municipal nº 4.195/1988, com doação de áreas e serviços públicos, e, portanto, terão a infraestrutura completa instalada para sua utilização e adensamento. Já as chácaras com menos de 20.000m² há a doação apenas das vias incidentes e os fundos de vale, conforme a mesma lei, resultando em infraestrutura deficitária para alta densidade populacional.

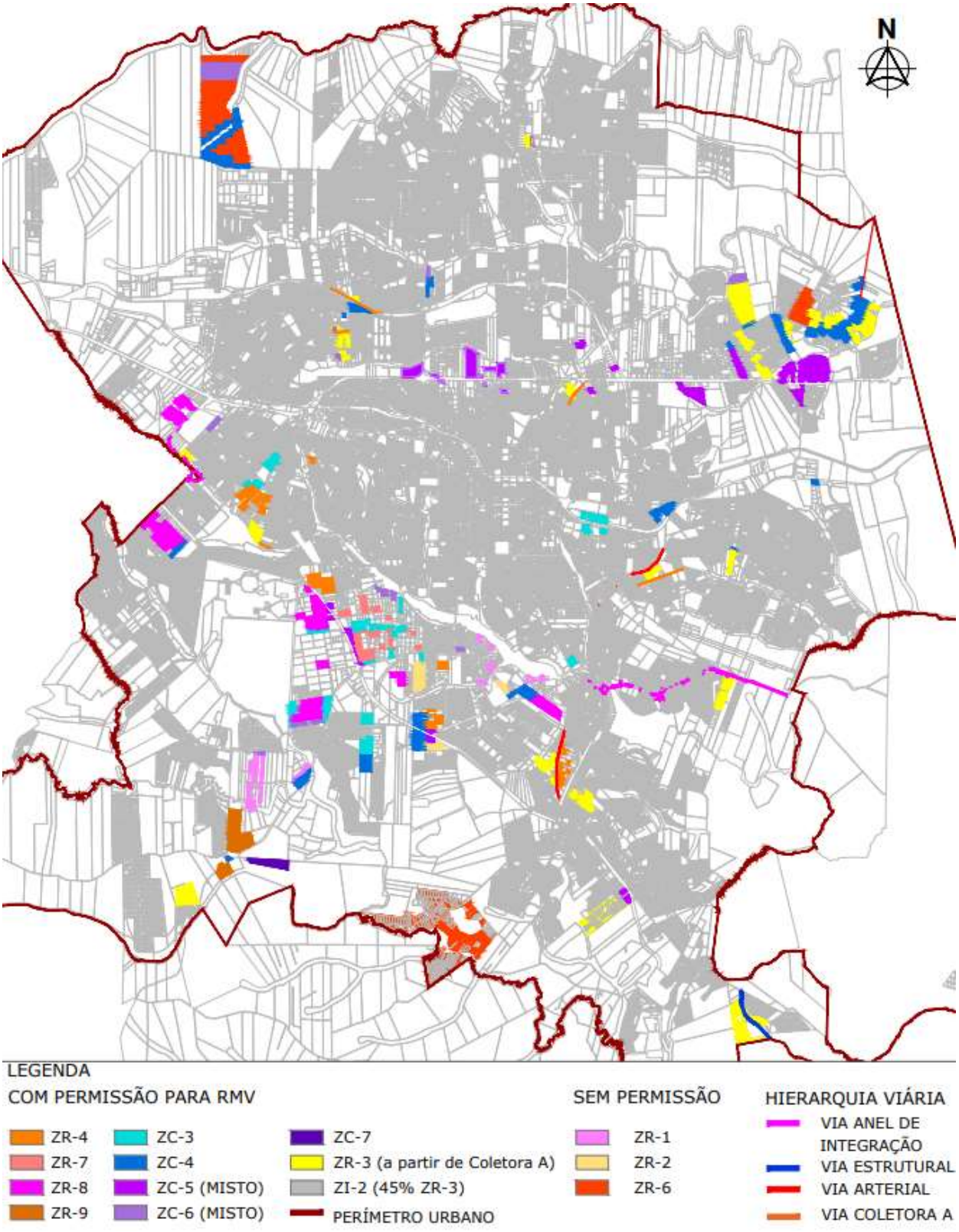
Dessa forma, a identificação das chácaras urbanas inferiores a 20.000m² foi um dos critérios utilizados para a revisão das zonas e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo da Lei nº 12.236/2015.

Figura 187 – Levantamento prévio de áreas parceladas como chácaras (áreas com menos de 20.000m²)



Fonte: IPPUL, 2019.

Figura 188 - Sobreposição de áreas não parceladas ou parceladas como “chácaras urbanas” com zoneamento da Lei nº 12.236/2015

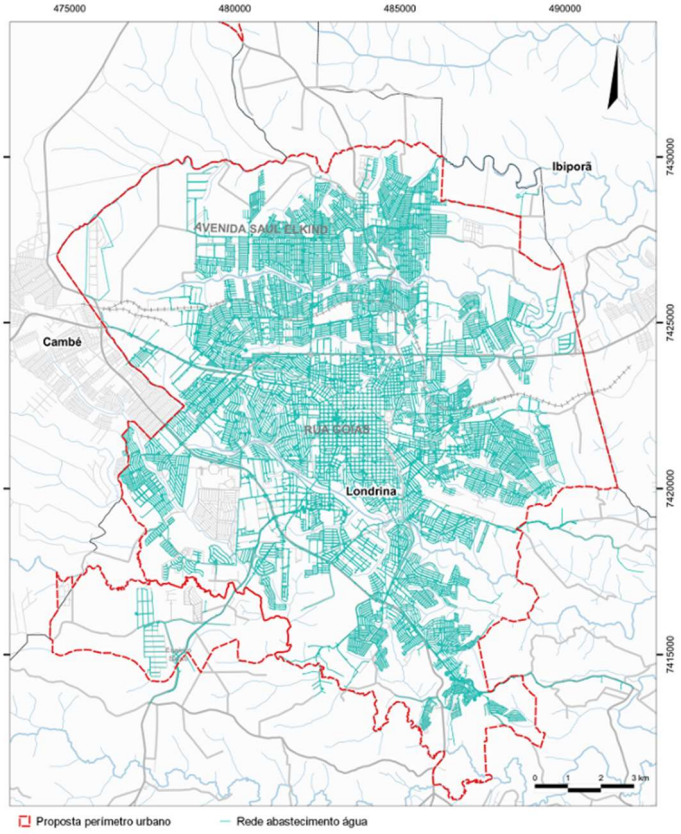


Fonte: IPPUL, 2021

Ao se observar os mapas das redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água apresentados abaixo, pode-se verificar a falta de infraestrutura nessas chácaras urbanas.

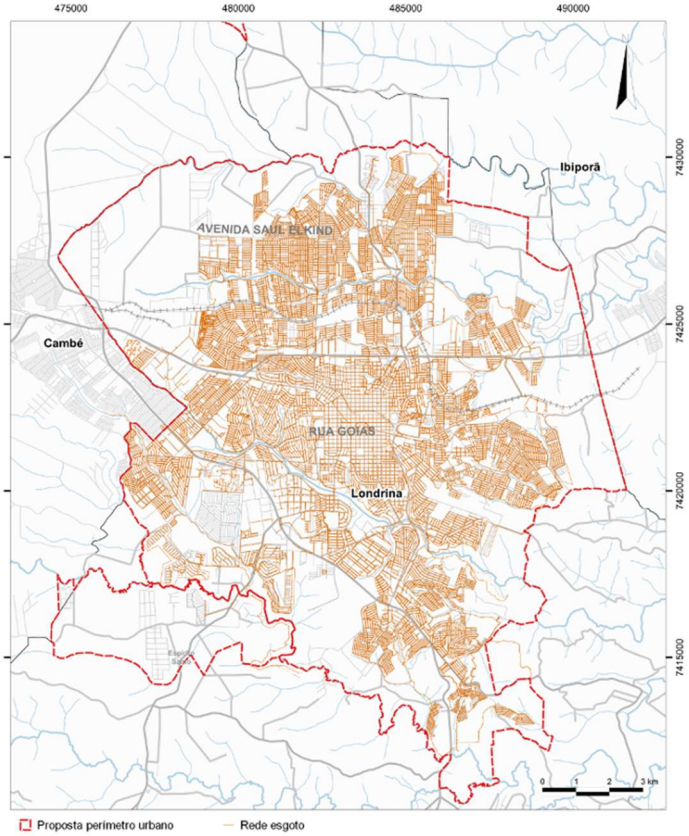
Fonte: Sanepar, 2021.

Figura 189 – Rede de abastecimento de água



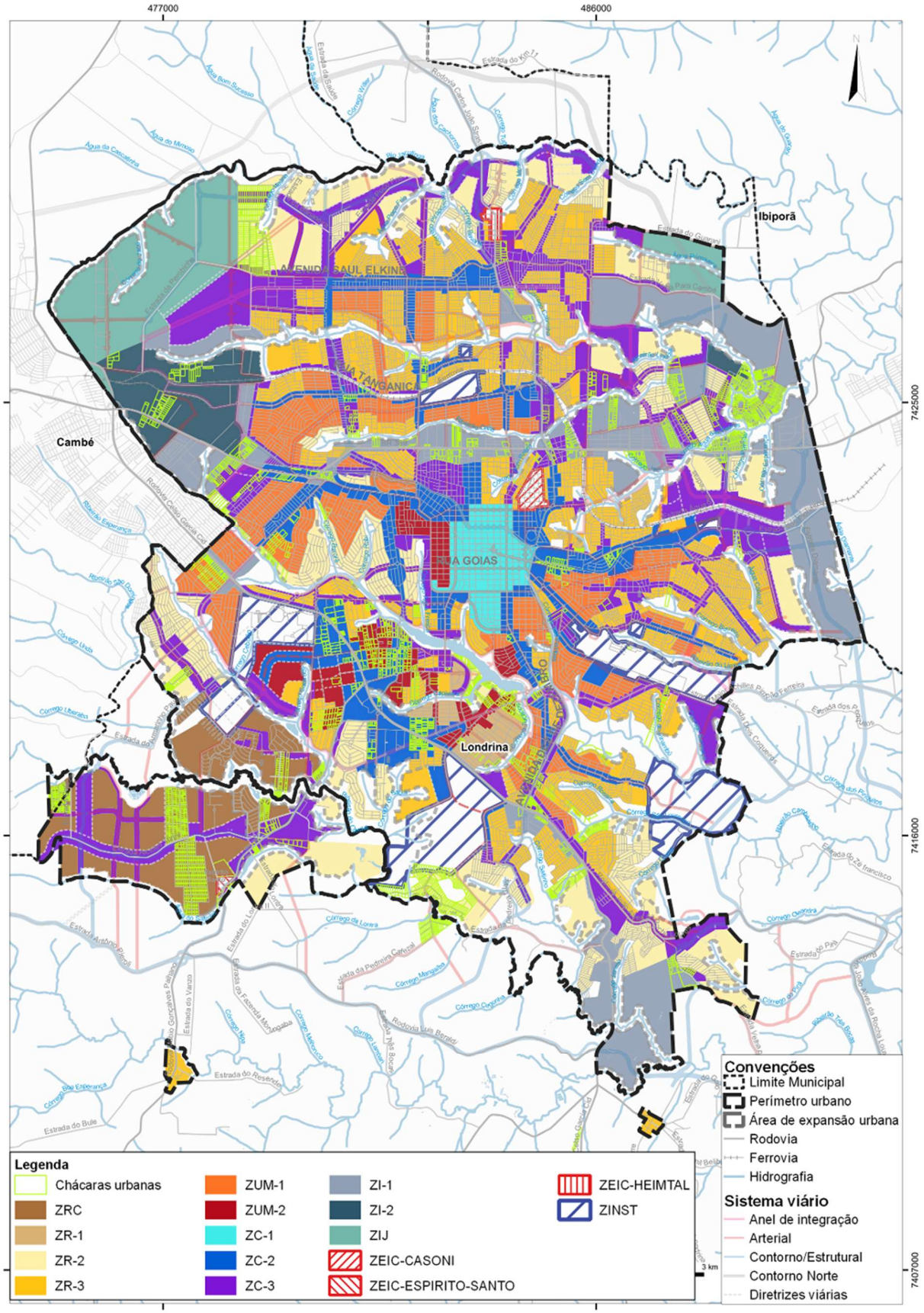
.

Figura 190 – Rede de esgotamento sanitário



Parte das chácaras já se encontram fora da Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C), a partir da Lei Geral do Plano Diretor de 2022, ou inseridas em mananciais de abastecimento e, portanto, já foram identificadas no item anterior como áreas de revisão do potencial construtivo

Figura 191 - Sobreposição de áreas não parceladas ou parceladas como “chácaras urbanas” com proposta de zoneamento



Fonte: IPPUL, 2022.

Dentre as chácaras inseridas na Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C), apresenta-se abaixo o exemplo de algumas áreas, com a identificação dos principais condicionantes de ocupação:

A) Chácaras Nikko

Condicionantes de ocupação:

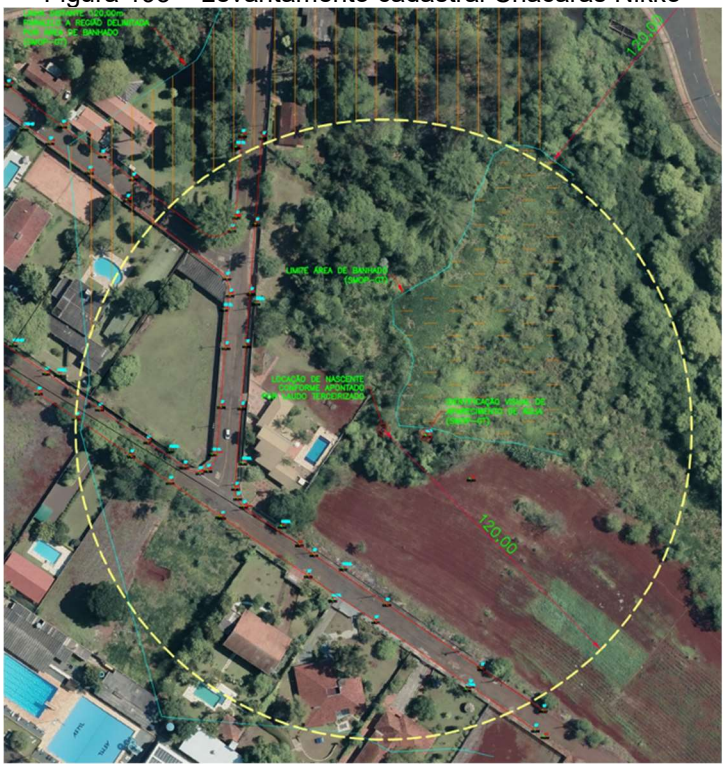
- Chácaras com menos de 5.00m², sem infraestrutura urbana instalada;
- Nascente e banhado identificados em chácara do parcelamento;
- Ausência de via marginal entre chácaras e área de fundo de vale.

Figura 192 – Levantamento cadastral Chácaras Nikko



Fonte: Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, 2022.

Figura 193 – Levantamento cadastral Chácaras Nikko



Fonte: Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, 2022.

B) Chácaras Rua Mar Vermelho:

Condicionantes de ocupação:

- Chácaras com menos de 5.00m², sem infraestrutura urbana instalada;
- Rua Mar Vermelho é a única via de acesso, com largura de 14,00m, não pavimentada e sem articulação com o sistema viário do entorno.

3.2.12. Outorga Onerosa do Direito de Construir

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) baseia-se no conceito de "Solo Criado" (Azevedo Netto et al, 1975, p.9) e é um instrumento urbanístico definido pelo Estatuto da Cidade (2001) que, a OODC em conjunto com coeficientes de aproveitamento básicos mais equânimes, busca contribuir para a regulação do mercado e complementar o financiamento urbano. O Plano Diretor pode fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico (número que multiplicado pela área do terreno determina o limite a se construir), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Com a utilização deste e outros instrumentos, é possível tratar de maneira mais igualitária todos os lotes urbanos, atribuindo-se um coeficiente de aproveitamento básico único ou mais uniforme, evita-se que os parâmetros de ocupação do solo beneficiem algumas áreas em detrimento de outras, ou seja, causando uma valorização injusta. Nas áreas em que haja a permissão para verticalização e tenham capacidade de infraestrutura para permitir maior densidade populacional, conforme definido pelo Plano Diretor, o proprietário do imóvel poderá adquirir potencial construtivo através de uma contrapartida financeira, sendo limitado então por um coeficiente de aproveitamento máximo.

O estabelecimento de diferentes Coeficientes de Aproveitamento Máximos para cada zona, permite o controle da densidade demográfica baseado em critérios urbanísticos, e a análise individual das solicitações em conjunto com o monitoramento de cada uma das zonas, faz com que esse controle possa ser feito de maneira mais precisa e menos engessada.

O recebimento da contrapartida financeira, é uma das formas que o poder público dispõe de recuperar parte dos investimentos por ele feitos e que causaram a valorização imobiliária de determinada área. Além disso, a OODC não se configura como imposto, pois não é uma obrigação para o proprietário do imóvel e sim uma possibilidade que lhe é facultada de construir área acima da permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Além de promover o ordenamento territorial de maneira mais justa, os recursos auferidos pela OODC retornam para a coletividade, sendo aplicados em: regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O que se percebe em nosso Município, após a coleta e análise de dados de aprovação de projetos desde 2015, quando foi implantada a OODC em Londrina (Lei Municipal nº 12.267/2015), é que vários fatores contribuem para que os objetivos da aplicação do instrumento da OODC não estejam sendo atingidos, assim como os recursos advindos da aplicação do instrumento não são suficientes para promover melhoria na qualidade de vida da população através da concretização das ações permitidas já elencadas.

Dentre os fatores apurados, temos três que reduzem a necessidade da utilização da OODC e o valores auferidos: a) Coeficiente de Aproveitamento Básico elevado nas zonas que permitem verticalização. b) Estabelecimento em lei de tipos de áreas construídas, percentualmente significativas, que não são computáveis para atender ao coeficiente de aproveitamento. c) Existência da "Fórmula de Verticalização" que permite que se construa acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico sem o pagamento da contrapartida financeira prevista

na OODC. Outros dois fatores, presentes na fórmula de cálculo da contrapartida, reduzem drasticamente o seu valor: a) Valor de referência do metro quadrado de terreno baseado no ITBI (inferior ao valor de mercado). b) Redução de 88% do valor calculado (a fórmula determina que se multiplique o valor calculado por 0,12). Estima-se que o impacto do efeito acumulado de todos estes fatores seja uma redução de 98,6% no valor arrecadado.

Além da análise técnica focada nas estatísticas e na legislação vigente em nosso Município, foi feito um estudo comparativo da nossa situação com outros municípios que também aplicam o instrumento. Embora também tenha sido constatada a presença de alguns destes fatores, estes não reduzem de maneira tão significativa o número de processos e os valores arrecadados. Para que se tenha uma ideia, em 2021, Londrina arrecadou R$ 660.000,00 com a OODC, através de consulta aos portais de transparência, pode-se constatar que, no mesmo período, Maringá arrecadou R$ 8.500.000,00 e Curitiba R$ 15.700.000,00.

Constata-se, portanto, a importância de que a revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal corrija estas distorções, para que se possa promover uma urbanização mais justa e efetivamente redistribuir à coletividade os recursos recuperados da valorização imobiliária gerada pelos investimentos públicos, através da concessão desses direitos.

Tabela 28 - Zonas com possibilidade de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir da Lei nº 12.236/2015

Lei 12.236/2015 - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Zoneamento	Coeficiente de Aproveitamento					
	Uso Residencial			Uso Comercial		
	Básico	Fórmula*	Outorga Onerosa	Básico	Fórmula*	Outorga Onerosa
ZC-1	2	3	3	-	-	-
ZC-2	2	4	4	2	5	5
ZC-3	2	3,5	4,5	-	-	-
ZC-4	2	3	4	-	-	-
ZC-7	1	-	3,5	-	-	-
ZR-4	2	3	3,5	-	-	-
ZR-5	2	4	4	1,5	2,5	2,5
ZR-7	2	3,5	3,5	-	-	-
ZR-8	2	2,5	3,5	-	-	-
ZR-9	2	2,5	3,5	-	-	-

***Fórmula: CA= Cb + [(St-Lm)/1.500]+2(T-t)**

Cb= coeficiente básico

St= superfície total do lote

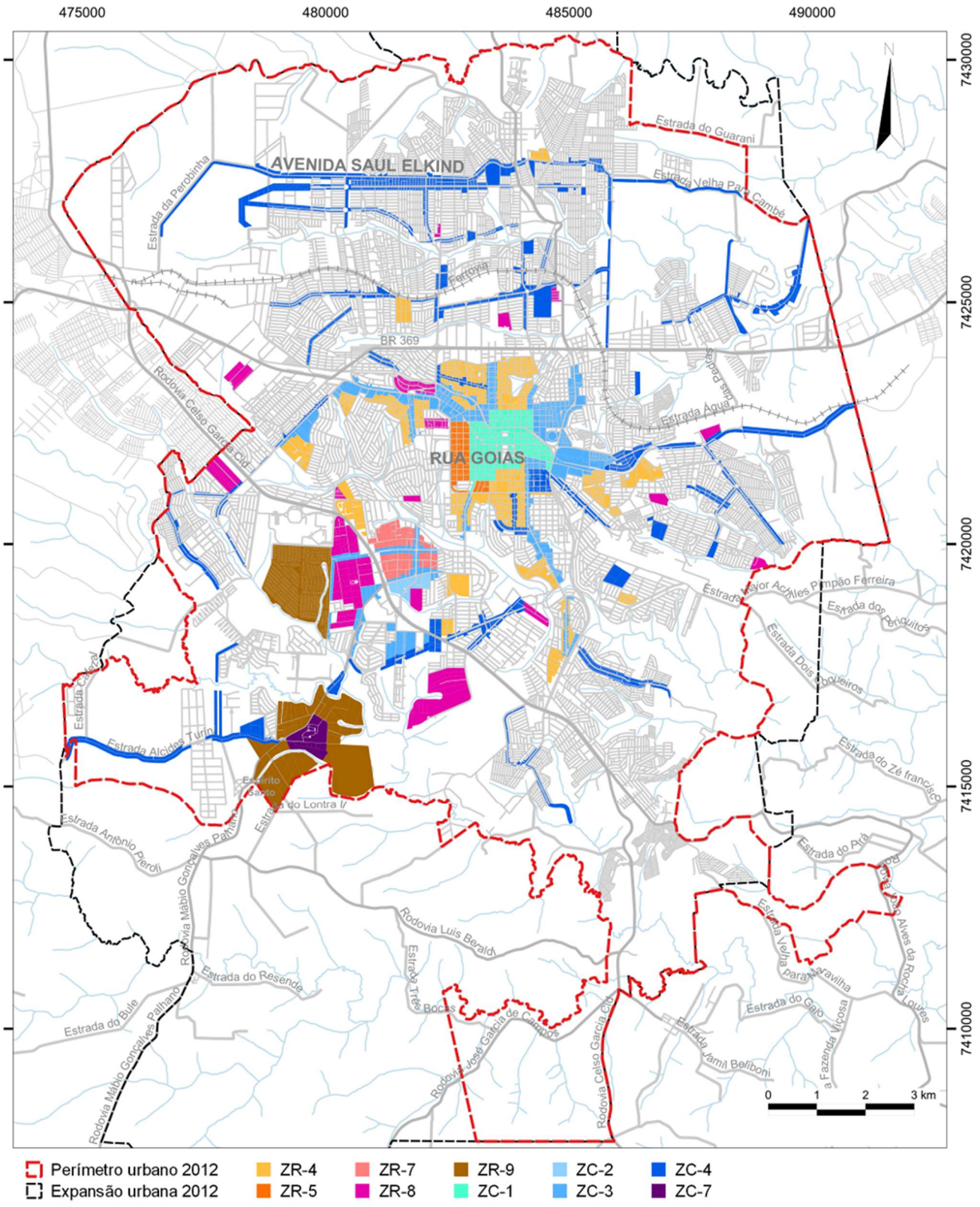
Lm= lote mínimo

T= taxa de ocupação máxima do pav. tipo

t= taxa de ocupação adotada do pav. tipo

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 194 – Zonas com possibilidade de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir da Lei nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

3.3. Síntese e Diretrizes

3.3.1. Atendimento às diretrizes e estratégias da lei geral do Plano Diretor nº 13.339/2022

Quadro 13 - Diretrizes e Estratégias da lei geral do Plano Diretor

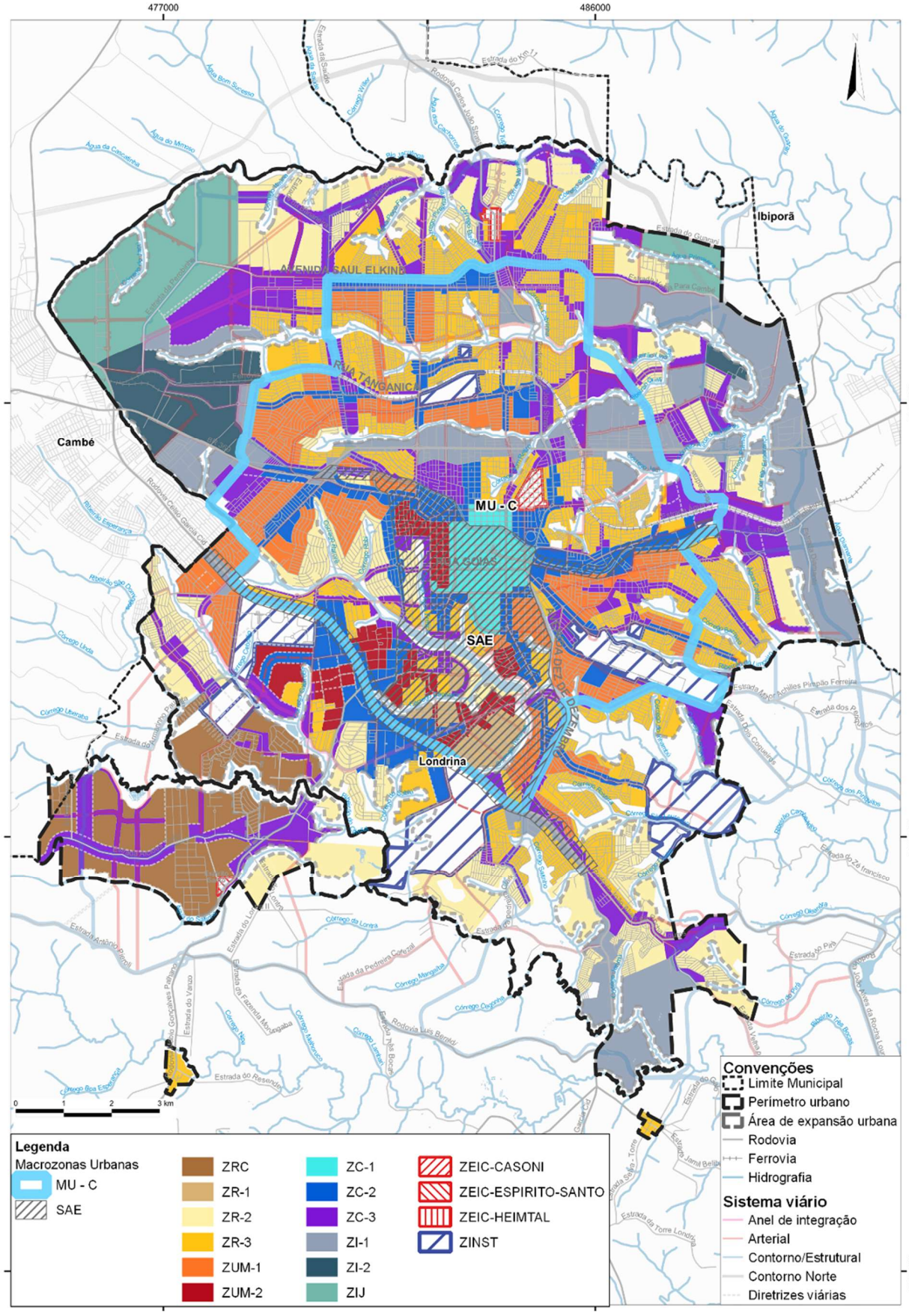
FUNDAMENTOS DO PDML			ARTIGOS DA LEI 13.339/2022	PROPOSTA
RESIDENCIAL	HABITAÇÃO SOCIAL	**Todas as macrozonas**	Art. 18 XIII. tornar o município mais saudável, acessível, inovador e inclusivo, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação socioespacial da população;	Incentivos à qualificação urbana, Área Especial de Interesse Social, adensamento em áreas com infraestrutura
		Macrozona Urbana de Consolidação	Art. 66 II. Estabelecer critérios e normas especiais de urbanização, de uso, ocupação do solo e de edificações para assentamentos informais de interesse social;	Definições da Área Especial de Interesse Social, Incentivos a HIS
		Macrozona Urbana de Consolidação; Sede dos Distritos	Art. 91. Para os parcelamentos localizados em ZEIS poderão ser adotados parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, definidos conforme projetos de urbanização aprovados por corpo técnico multidisciplinar do Poder Executivo Municipal coordenado pelo IPPUL.	
			Art. 92. Terão prioridade na aplicação da regularização fundiária rural e urbana de que trata a Lei Federal 13.465, de 11 de Julho de 2017, ou outra lei que a substitua, os núcleos urbanos informais previstos nas Zonas Especiais de Interesse Social.	
		Macrozona Urbana de Industrialização, Macrozona Urbana de Uso Misto, Macrozona Urbana de Consolidação, Macrozona Urbana de Ocupação Controlada e Sede dos Distritos	Art. 55 IX. Ampliar a oferta de habitação de interesse social, inclusive na sede dos distritos, priorizando a proximidade ao local de origem das famílias a serem atendidas, a facilidade de acesso aos serviços urbanos e à oferta de trabalho, à redução da necessidade de deslocamentos;	Definições da Área Especial de Interesse Social, aumento da permissão de densidade populacional nos distritos
		Macrozona Urbana de Uso Misto, Macrozona Urbana de Consolidação, Macrozona Urbana de Ocupação Controlada e Sede dos Distritos	Art. 57 II. Adotar medidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo que evitem os deslocamentos desnecessariamente extensos e dispendiosos e a segregação, principalmente da população de baixa renda;	Adensamento em áreas com infraestrutura, criação de zonas de uso misto, redução dos lotes mínimos
	MENOR DENSIDADE	**Todas as macrozonas**	Art. 18 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;	Adensamento em áreas com infraestrutura, adequação da densidade populacional na MU-OC
		Macrozona Urbana de Industrialização	Art. 31 V. controlar a densidade populacional em áreas periféricas.	Adequação da densidade populacional na MU-OC
		Macrozona Urbana de Industrialização, Macrozona Urbana de Uso Misto e Macrozona Urbana de Ocupação Controlada	Art. 64 III. Controlar o adensamento de áreas urbanas periféricas condicionando a aprovação de novos loteamentos, de novas atividades e o acréscimo de população à disponibilidade de infraestrutura, de serviços gerais de apoio, priorizando as áreas contíguas à ocupação urbana pré-existente para evitar a formação de vazios urbanos;	Adequação da densidade populacional na MU-OC

		Macrozona Urbana de Uso Misto	Art. 32 Parágrafo Único. (...) diversificar as atividades urbanas mesclando os usos residencial, comercial e industrial não poluente ampliando o atendimento regional e de logística, reduzindo a necessidade de deslocamentos à área central.	Criação das zonas de uso misto, aumento dos eixos de zoneamento comercial nos bairros
	MAIOR DENSIDADE	**Macrozona Urbana de Consolidação**	Art. 26 II. assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade;	Concentração da alta densidade em áreas com infraestrutura instalada ou prevista, e principalmente na MU-C
			Art. 26 IV. maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada;	Adensamento na MU-C
		Macrozona Urbana de Industrialização, Macrozona Urbana de Uso Misto, Macrozona Urbana de Consolidação, Macrozona Urbana de Ocupação Controlada e Sede dos Distritos	Art. 55 I. Estimular o adensamento populacional ordenado com edificações de uso misto por meio da simplificação dos procedimentos de licenciamento;	Adensamento na MU-C, retirada da necessidade de verificação da hierarquia viária para edificações verticais.
		Macrozona Urbana de Uso Misto, Macrozona Urbana de Consolidação, Macrozona Urbana de Ocupação Controlada e Sede dos Distritos	Art. 57 I. Estimular o adensamento e a diversificação de usos nas regiões providas de infraestrutura de transporte e desestimular a expansão horizontal da malha urbana;	Adensamento na MU-C, em eixos de transporte público coletivo e em regiões próximas a terminais urbanos
COMÉRCIO / SERVIÇO	**OCASIONAL E EXCEPCIONAL**	**Todas as macrozonas**	Art. 18 I. Incentivar, otimizar e planejar as atividades econômicas com a implantação de agroindústrias também nos distritos, e a distribuição espacial da população no território ampliando, estimulando a atratividade econômica de Londrina, considerando suas vocações, buscando assegurar emprego e renda à população;	Criação da Zona de Expansão Urbana Industrial ao longo das rodovias
		Macrozona Urbana de Consolidação	Art. 26 I. garantir condições favoráveis para o desenvolvimento das atividades de comércio e serviços;	Criação de zonas de uso misto
			Art. 26 III. definir critérios para a coexistência harmoniosa dos usos de comércio e serviços com o uso residencial, buscando a diversidade de atividades e padrões desejáveis de qualidade de vida;	
			Art. 26 VII. estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo;	Novos eixos comerciais e zonas de uso misto nos bairros
		Macrozona Urbana de Consolidação e Sede dos Distritos	Art. 62 I. Consolidar a vocação da Avenida Saul Elkind como centralidade da Região Norte e estimular novas vias comerciais nos demais bairros predominantemente residenciais, com vistas à ampliação e diversificação de atividades, oferta de serviços e emprego;	Criação das zonas de uso misto, aumento dos eixos de zoneamento comercial nos bairros
		Macrozona Urbana de Uso Misto, Macrozona Urbana de Consolidação, Macrozona Urbana de Ocupação Controlada e Sede dos Distritos	Art. 58 VIII. Promover a revisão e a consolidação do Anel de Integração como estrutura viária para desenvolvimento econômico dos bairros, privilegiando a qualidade ambiental da paisagem, os elementos histórico-culturais e o convívio social;	Estímulo ao adensamento ao longo do Anel de Integração e na MU-C
INDUSTRIAL	**PESADO (cadeias produtivas integradas e não-poluentes e não-**	**Setor de Desenvolvimento Econômico, Macrozona Rural de Agricultura Comercial e de Atividades Diversificadas, Macrozona Urbana de Industrialização e Macrozona Urbana de Uso Misto**	Art. 52 XI. Definir espaços de transição ou amortecimento entre as áreas industriais e residenciais, possibilitando a instalação de atividades complementares não poluentes;	Definição de usos para faixas de transição entre usos residenciais e industriais.
		Macrozona Urbana de Uso Misto, Macrozona Urbana de Consolidação, Macrozona Urbana de Ocupação Controlada e Sede dos Distritos	Art. 61 VIII. Incentivar a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de trabalho e emprego, descentralizando atividades produtivas e reduzindo os deslocamentos;	Criação de zonas de uso misto

PATRIMÔNIO	**Todas as macrozonas**	Art. 18 X. garantir a preservação e a valorização do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;	Definições das ZEICs e Setores Especiais Central e Duque de Caxias
	Macrozona Urbana de Consolidação	Art. 26 VIII. valorizar, preservar e recuperar os bens socioambientais e culturais da cidade.	
	Todas as macrozonas	Art. 40 VI. Aplicar os instrumentos urbanísticos e de preservação do patrimônio cultural, criando zoneamentos específicos como dos conjuntos urbano-paisagísticos Heimtal e Casoni;	
	Macrozona Urbana de Industrialização, Macrozona Urbana de Uso Misto e Setor de Atividades Especializadas da Macrozona Urbana de Consolidação	Art. 63 IV. Implementar política de preservação histórico-cultural da região Central que evite o mau uso e o abandono, estimule a economia local com a criação de corredor cultural, fomentando o desenvolvimento do entorno dos demais locais turísticos urbanos;	
	Macrozona Urbana de Consolidação	Art. 65 IV. Promover e facilitar a diversificação de atividades em imóveis com interesse de preservação (aluguel social, comércio, associações) ampliando as possibilidades de uso inclusive para os bens listados ou tombados;	
VAZIOS		Art. 11. Em caso de descumprimento dos parâmetros urbanísticos contidos na legislação pertinente em vigor, deverão ser utilizados os instrumentos previstos na presente Lei destinados a combater a não-utilização, subutilização ou utilização inadequada da propriedade conforme previsto no Estatuto da Cidade.	Regulamentação dos instrumentos urbanísticos
		Art. 18 VI. evitar a subutilização ou a utilização excessiva da infraestrutura municipal;	Controle da densidade na MU-OC e adensamento na MU-C
		Art. 18 VIII. impedir a subutilização em áreas dotadas de infraestrutura, diminuindo a ociosidade de imóveis privados não edificados, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação;	
	Macrozona Urbana de Consolidação	Art. 65 I. Definir o conceito de imóvel subutilizado e não utilizado para efetivar a aplicação dos instrumentos urbanísticos tais como Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), de acordo com as necessidades de cada área;	Regulamentação dos instrumentos urbanísticos
OUTORGA	**Macrozona Urbana de Consolidação, Macrozona Urbana de Ocupação Controlada e ao longo de eixos rodoviários, anéis viários e vias estruturais limitadas às Macrozonas Urbanas**	Art. 98 Parágrafo Único. A Lei municipal específica definirá áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.	Regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir
		Art. 101. Lei municipal específica definirá as áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, bem como as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando, no mínimo:	
		Art. 101 Parágrafo único. O imóvel para o qual se aplicar o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir terá seu coeficiente de aproveitamento máximo definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme estudo técnico a ser realizado pelo IPPUL.	
		Art. 102 §1º. A lei específica poderá definir limites de estoque de área adicional de construção por área ou zona da cidade, a serem consumidos dentro dos limites máximos de aproveitamento definidos para as zonas urbanas.	

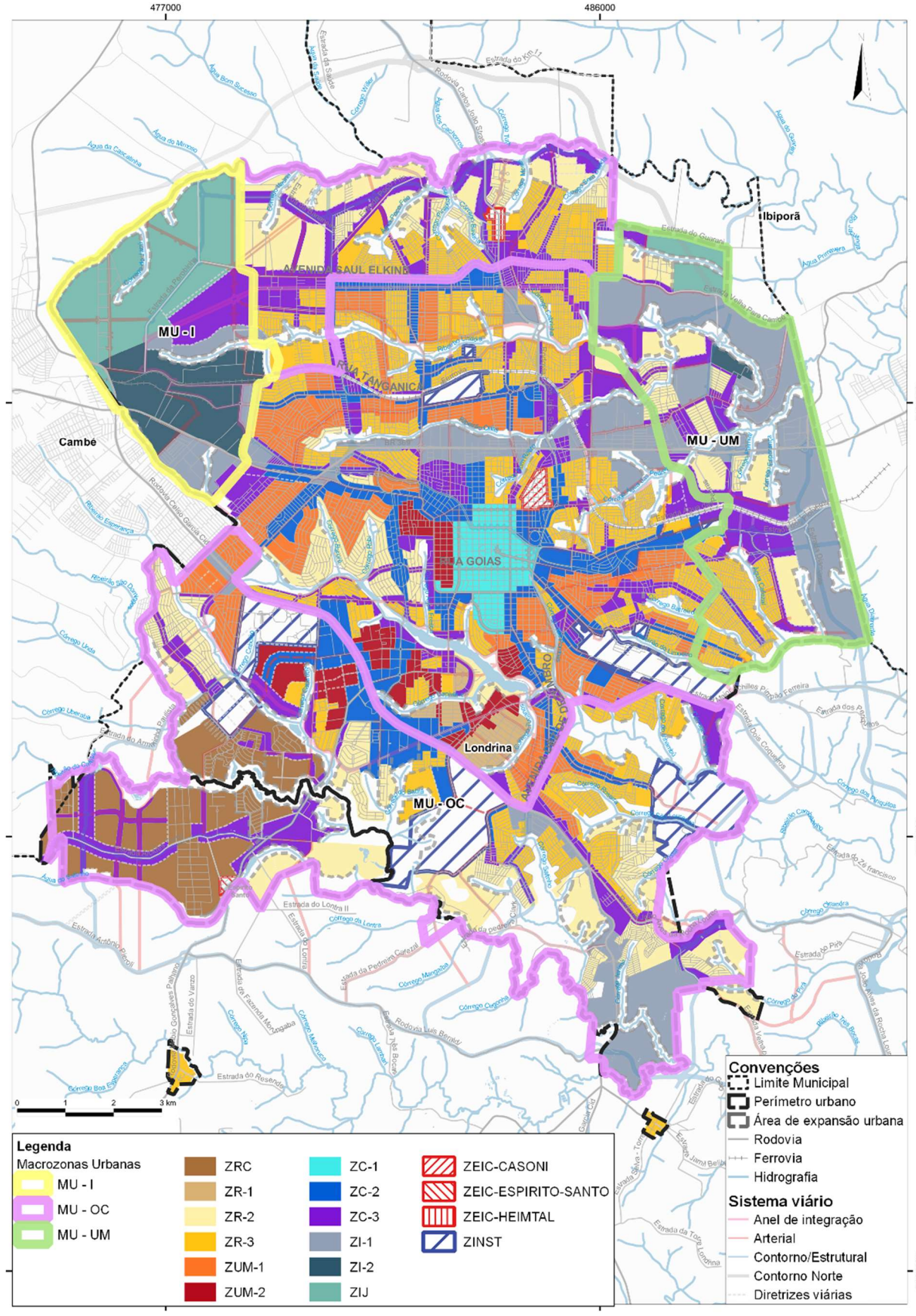
Fonte: IPPUL, 2022

Figura 195 – Sobreposição da Macrozona Urbana de Consolidação e proposta de zoneamento



Fonte: IPPUL, 2022

Figura 196 – Sobreposição da Macrozonas Urbanas de Uso Misto, Ocupação Controlada e Industrial e proposta de zoneamento



Fonte: IPPUL, 2022

3.3.2. Qualificação do espaço urbano

Conforme a Lei Geral do Plano Diretor, a qualificação do desenho e paisagem urbana é uma diretriz importante para a melhoria da qualidade de vida da população.

A “vida entre os edifícios” é objeto essencial do planejamento, e inclui as atividades feitas no espaço comum da cidade, tanto as necessárias, como deslocamentos ao trabalho e escola, quanto as opcionais e sociais, que incluem lazer, compras e exercícios, por exemplo.

Em “Cidades para Pessoas”, Jan Gehl descreve como já na década de 1960 a jornalista e escritora Jane Jacobs apontava que os ideais de planejamento modernistas, como separação entre os usos da cidade em zoneamentos monofuncionais e sobrevalorização dos edifícios como unidades separadas da dimensão urbana, prejudica a vida na cidade e esvazia as ruas e demais espaços públicos.

Gehl ainda aborda como o planejamento pode influenciar como as áreas públicas são utilizadas pela população, é a necessidade de se criar parâmetros urbanísticos que levem em consideração a vida fora dos muros de condomínios e das casas. Aumentar e qualificar os espaços públicos, o desenho urbano e as condições para os pedestres e ciclistas gera mais circulação de pessoas e utilização de meios não-motorizados de transporte, melhorando a vitalidade da cidade.

Ainda segundo Gehl, a proteção, segurança, tamanho, mobiliário e qualidade visual do espaço urbano agem como convites para a circulação de pessoas. A atividade das ruas movimentadas gera mais segurança para caminhadas, em contraste com ruas desertas.

Assim, a revisão e criação de parâmetros urbanísticos de qualificação das construções, do desenho urbano e do espaço público é uma importante diretriz da nova lei de uso e ocupação proposta.

3.3.2.1. Uso Misto

Jeff Speck, no livro “Cidade Caminhável”, explica que separação excessiva entre usos do solo não incômodos compromete a mobilidade e a vida cívica na cidade. A demanda por moradia nos centros tende a acelerar, por isso é necessário criar incentivos ao adensamento que superem as dificuldades de se construir em áreas já consolidadas.

Speck ainda defende que criar cidades ondem as pessoas desejam morar é uma forma importante de atrair investimentos e gerar desenvolvimento econômico. Para isso os residentes necessitam de parques, supermercados, feiras, cafés, restaurantes e boas escolas que possam ser acessados caminhando.

Por isso, a diversificação de usos do solo e o incentivo a tipologias mistas é outra diretriz na definição dos parâmetros urbanísticos da lei proposta.

3.3.2.2. Adensamento

Conforme já apontado nos capítulos anteriores, o adensamento populacional é uma das principais diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor de 2022 e um critério norteador para a nova lei de uso e ocupação do solo.

A densidade demográfica (ou populacional) é a relação entre o número de indivíduos residentes em uma área e a unidade de superfície dessa área, geralmente expressada em habitantes por hectare. Conforme os autores do artigo “Densidade, dispersão e forma urbana” apontam como a densidade é um importante indicador para o planejamento e regulamentação do solo urbano, utilizada para avaliar a eficiência e custos da infraestrutura, a distribuição de equipamentos e serviços púbicos, entre outros. O artigo ainda traz os seguintes pontos de atenção para um bom planejamento das densidades urbanas, visto que esta tem influência direta na vida urbana, na mobilidade e no meio-ambiente

Infraestrutura e serviços públicos:

- A densidade urbana define os custos de infraestrutura, e conforme se aumenta a densidade populacional, os custos de urbanização e manutenção por domicílio são reduzidos;
- O custo de infraestrutura por habitação é metade em áreas com 200 hab/ha em relação a áreas com 50 hab/ha;

- A concentração de pessoas em territórios menores permite otimização da aplicação de recursos e serviços públicos;

Mobilidade urbana:

- Formas de ocupação mais compactas e eficientes geram mais urbanidade e acessibilidade, com otimização do custo-benefício do transporte coletivo;
- Maiores densidades permitem mais possibilidades de transporte ativo;

Meio-ambiente:

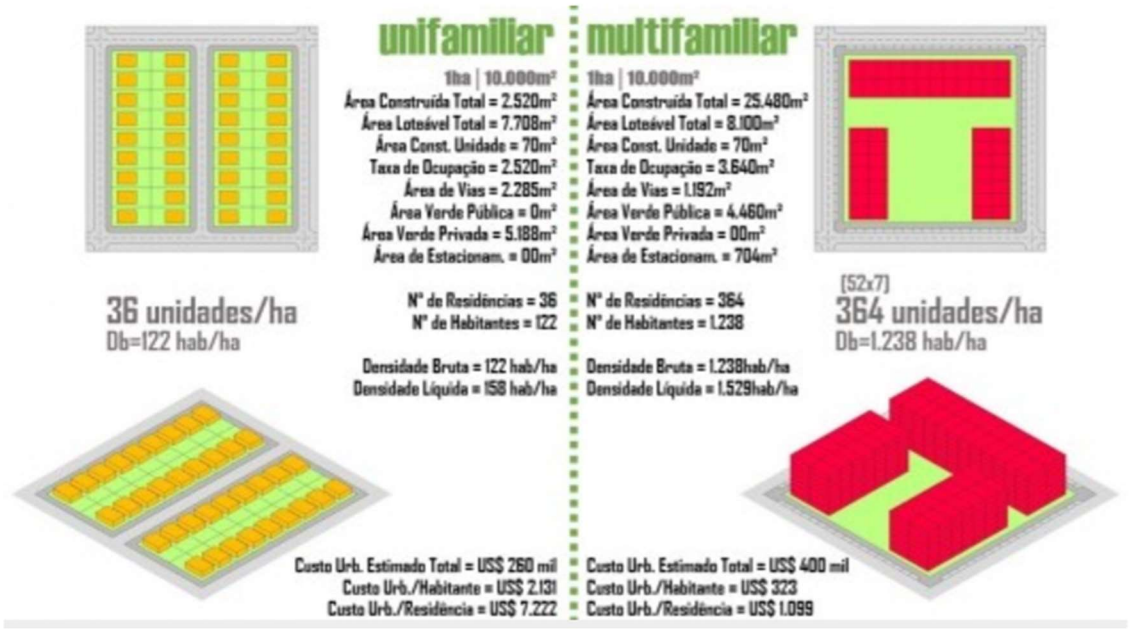
- O aumento de deslocamentos causado pelas baixas densidades pode aumentar a emissão de gases de efeito estufa e a poluição do ar,
- Quanto mais uma cidade se expande horizontalmente, maior o avanço sobre áreas rurais e naturais;

Habitação:

- A demanda crescente por habitação gera a necessidade de se buscar modelos de ocupação mais eficientes.
- Para qualidade urbana, a densidade deve ser acompanhada de instrumentos de qualificação do espaço, como áreas verdes, serviços públicos, conexões para pedestres dentro das quadras, diversificação de usos e fachadas ativas;
- Tipologias multifamiliares permitem mais aproveitamento dos usos mistos e mais proximidade entre emprego e habitação;
- Transporte e deslocamentos tornam mais caro morar na periferia do que nas áreas centrais, potencializando a segregação socioespacial.

A proposta de adensamento vem em conjunto com a definição de gabaritos de altura máximos em algumas zonas, com o objetivo de controlar a densidade construtiva adicional e a modificação da paisagem urbana nas áreas com estímulo ao adensamento.

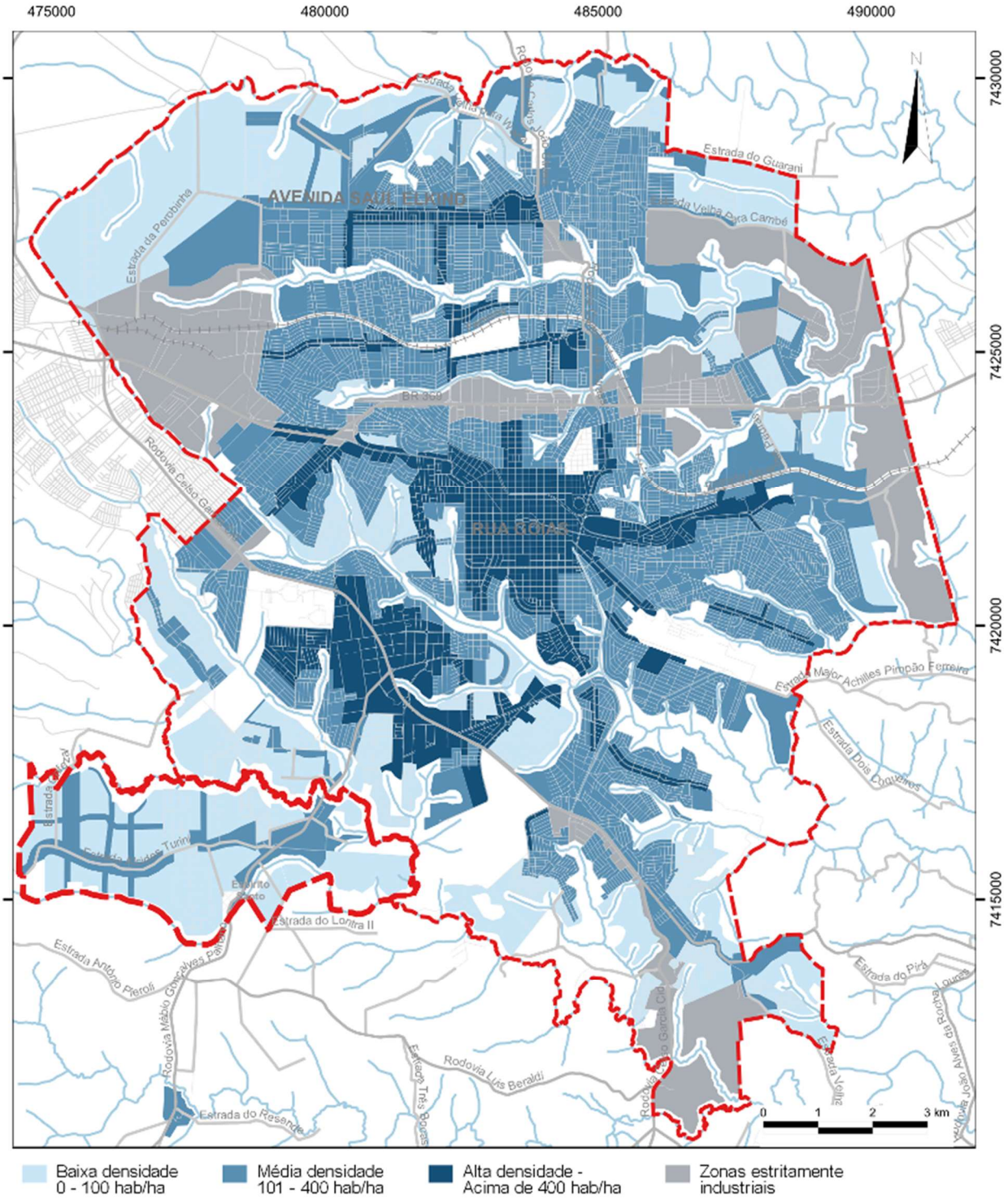
Figura 197 – Exemplos de densidades urbanas líquidas e brutas numa área de 1ha em tipologias unifamiliares e multifamiliares



Fonte: SILVA, SILVA e NOME, 2019.

Ainda, segundo Jeff Speck no livro “Cidade Caminhável”, limitar o número de pavimentos pode resultar em mais interesse no aproveitamento máximo do terreno para a construção de unidades habitacionais, já que, com a limitação, a anexação de lotes para a criação de terrenos maiores não gera mais pavimentos através do coeficiente de aproveitamento. Dessa forma, a limitação de gabarito também age como um incentivo para o adensamento em lotes menores e com menos pavimentos.

Figura 198 – Sobreposição de densidades populacionais das zonas propostas, macrozona urbana de consolidação e rede estratégica de transporte público coletivo

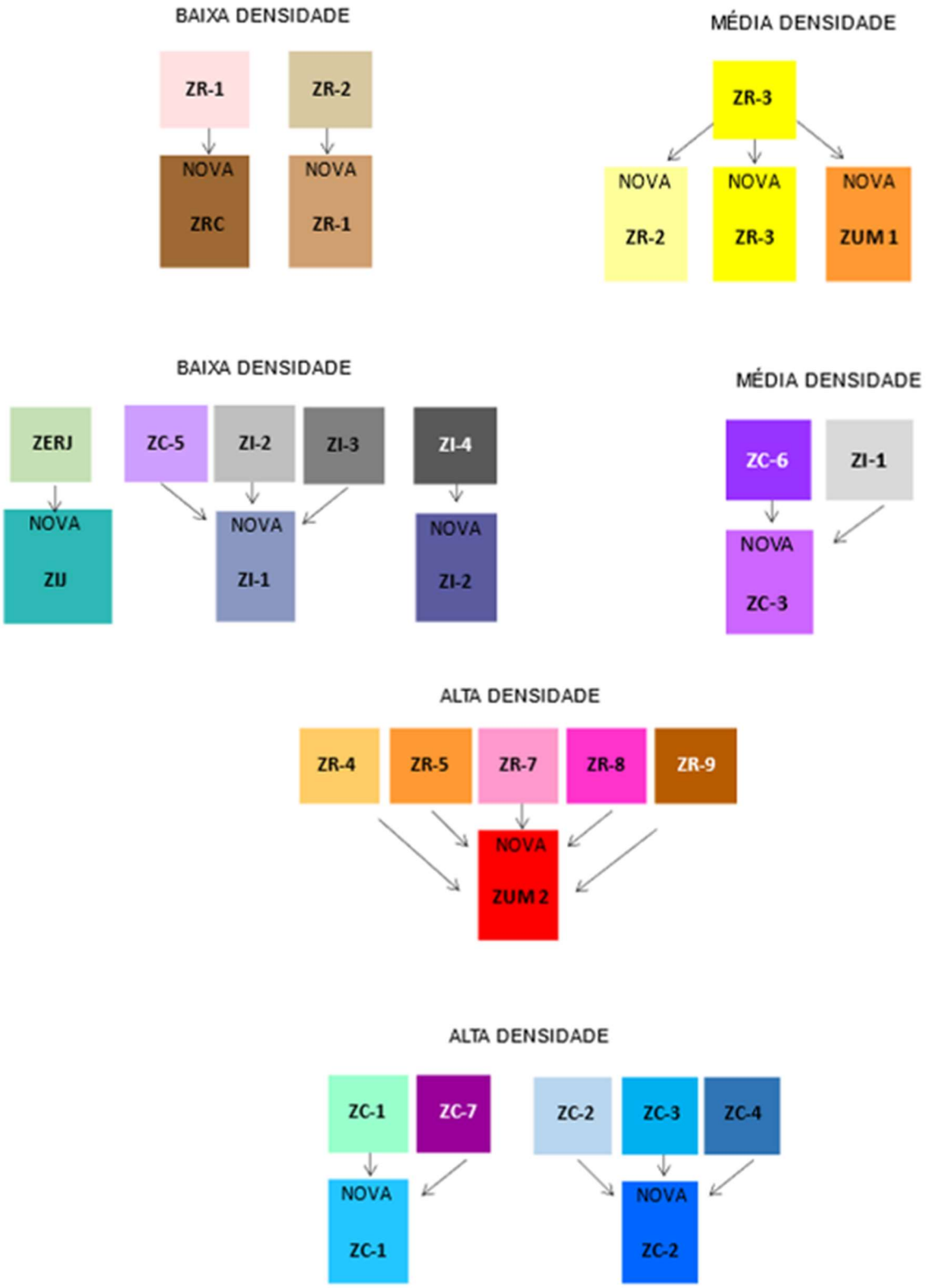


Fonte: IPPUL, 2022.

3.3.2.3. Agrupamento de zonas

A partir das análises apresentadas, foi desenvolvido um estudo da possibilidade de agrupamento de zonas similaridades, com foco nos parâmetros de ocupação do solo.

Figura 199 – Proposta de agrupamento das zonas da Lei nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

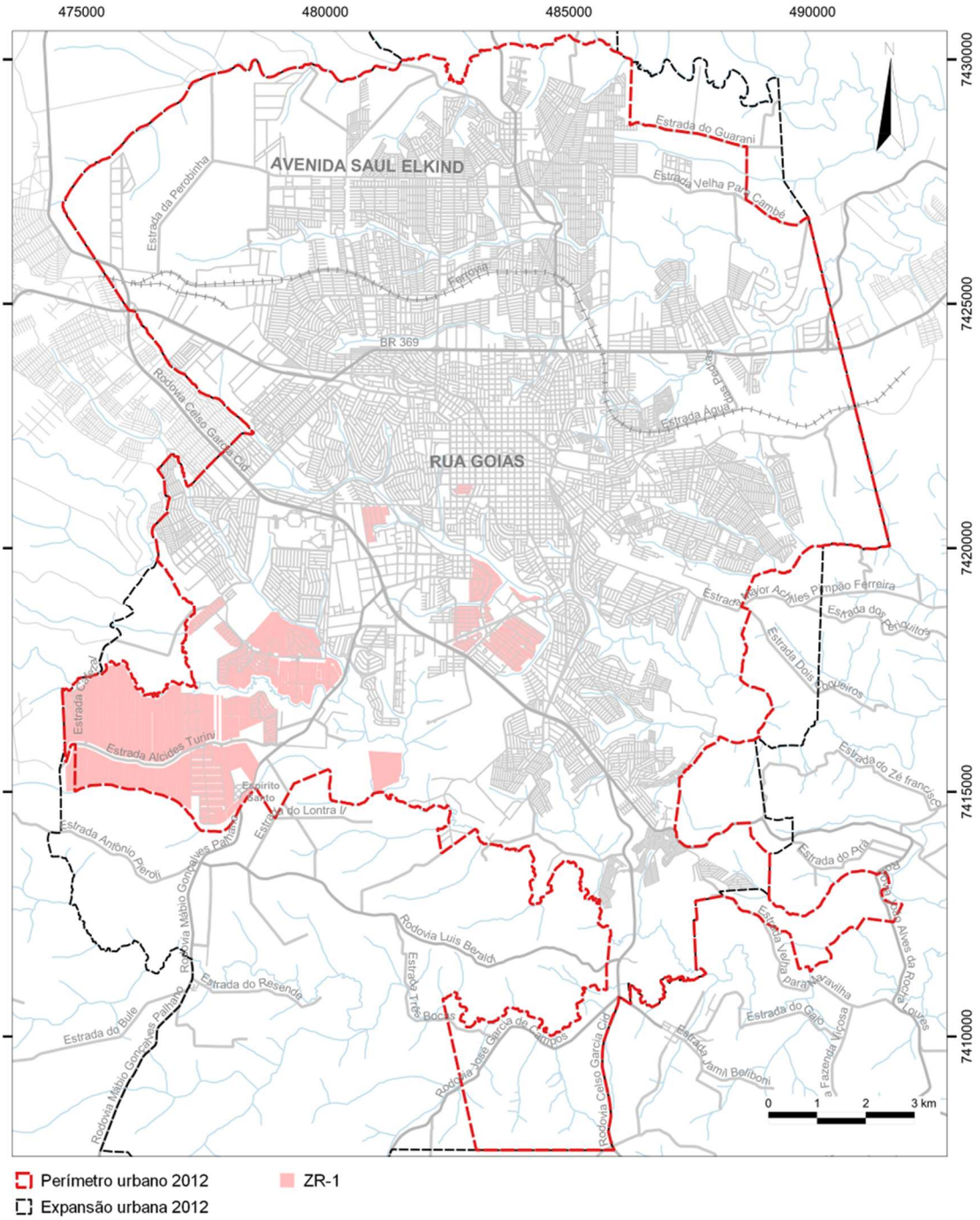
3.3.2.4. Baixa densidade

Tabela 29 – Parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 1 (ZR-1) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZR-1	Residencial horizontal	500	-	50	50	1,0	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 200 – Zona Residencial 1 (ZR-1) da Lei nº 12.236/2015



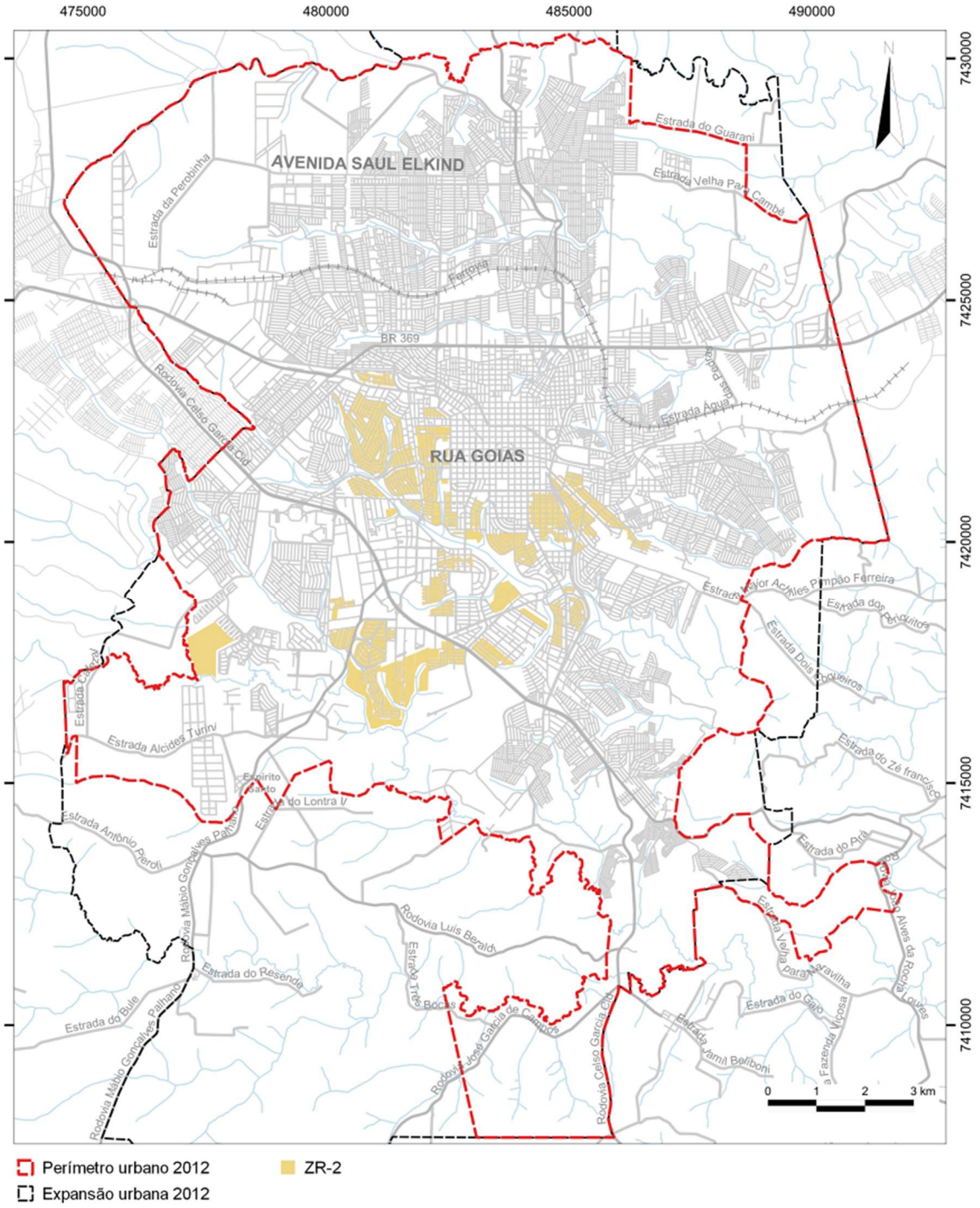
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 30 – Parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZR-2	Residencial horizontal	360	180	60	60	1,2	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 201 – Zona Residencial 2 (ZR-2) da Lei nº 12.236/2015



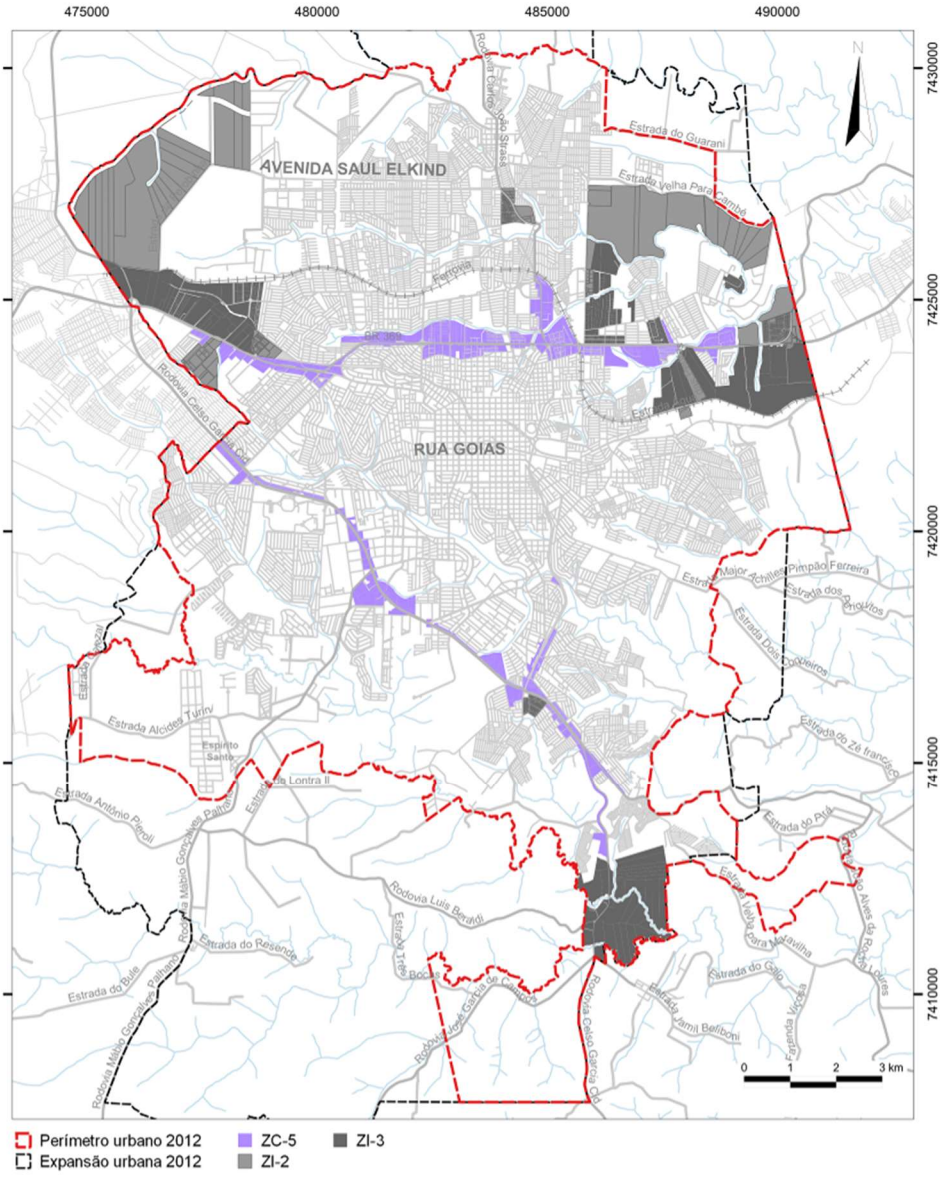
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 31 – Parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 5 (ZC-5), Zonas industriais 2 e 3 (ZI-2 e ZI-3) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZC-5	Residencial horizontal	-	-	-	-	-	-	-
	Misto, comércio e serviços	1.000	-	100	80	1,5	2	2,0
ZI-2	Residencial horizontal	parâmetros da ZR-3						
	comércio, serviços e industrial	600	-	80	80	1,6	-	-
ZI-3	Comércio, serviços e industrial	1.000	-	70	70	1	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 202 – Zona Comercial 5 (ZC-5), Zonas industriais 2 e 3 (ZI-2 e ZI-3) da Lei nº 12.236/2015



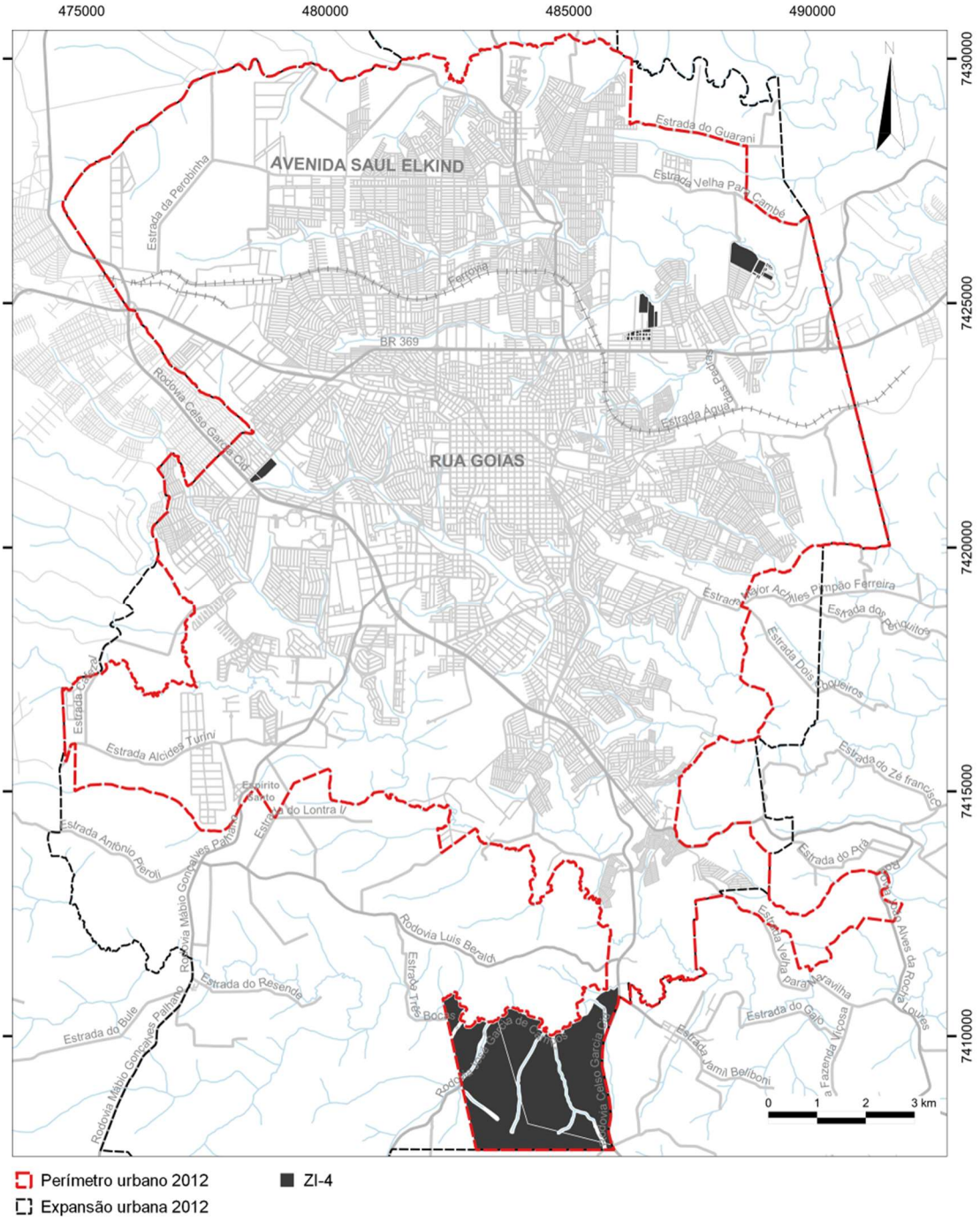
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 32 – Parâmetros urbanísticos da Zona industrial 4 (ZI-4) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZI-4	Comércio, serviços e industrial	3.500	-	65	65	1	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 203 – Zona industrial 4 (ZI-4) da Lei nº 12.236/2015



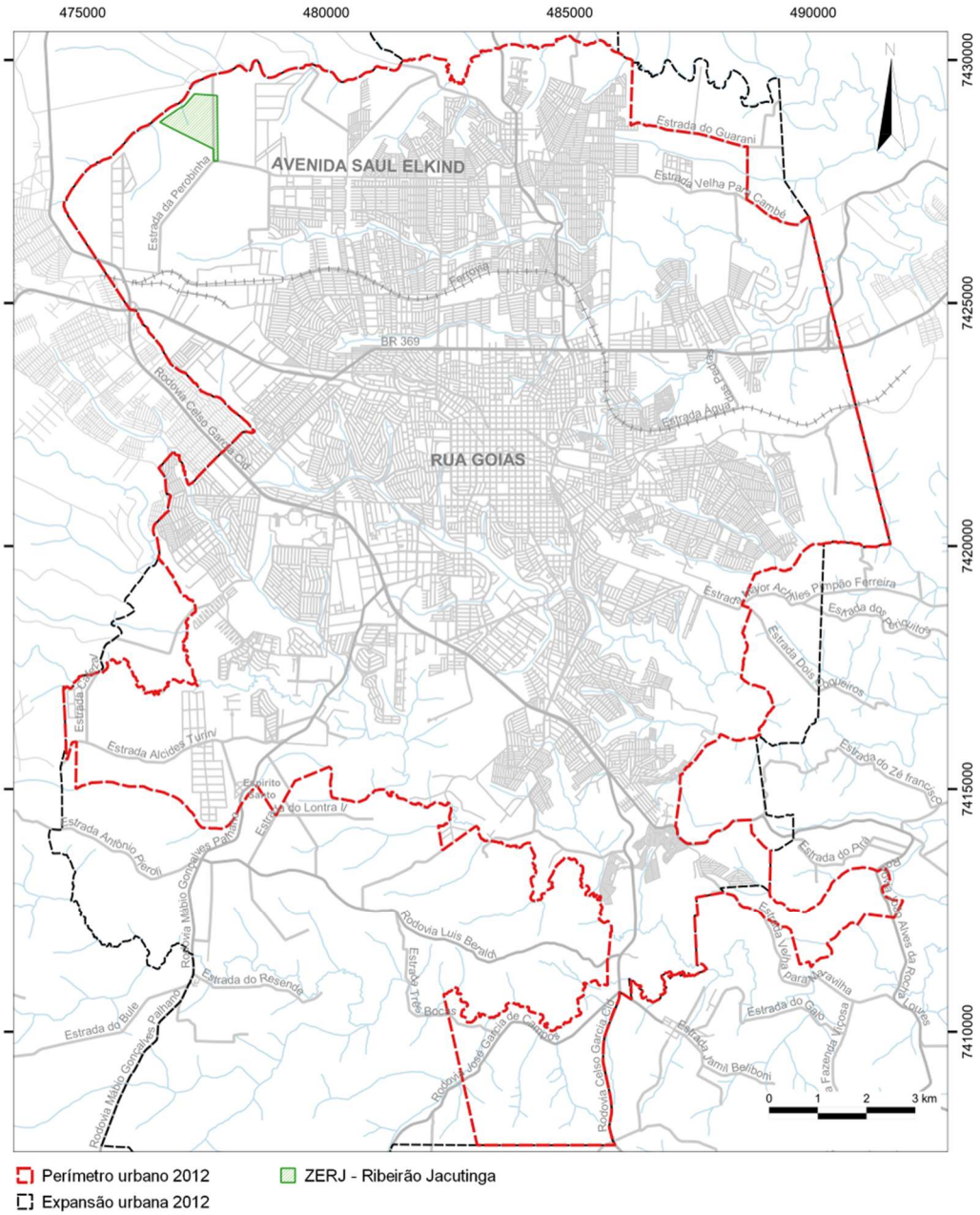
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 33 – Parâmetros urbanísticos da Zona Especial do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZERJ	Comércio, serviços e industrial	2000	-	70	70	1	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 204 – Zona Especial do Ribeirão Jacutinga (ZERJ) da Lei nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

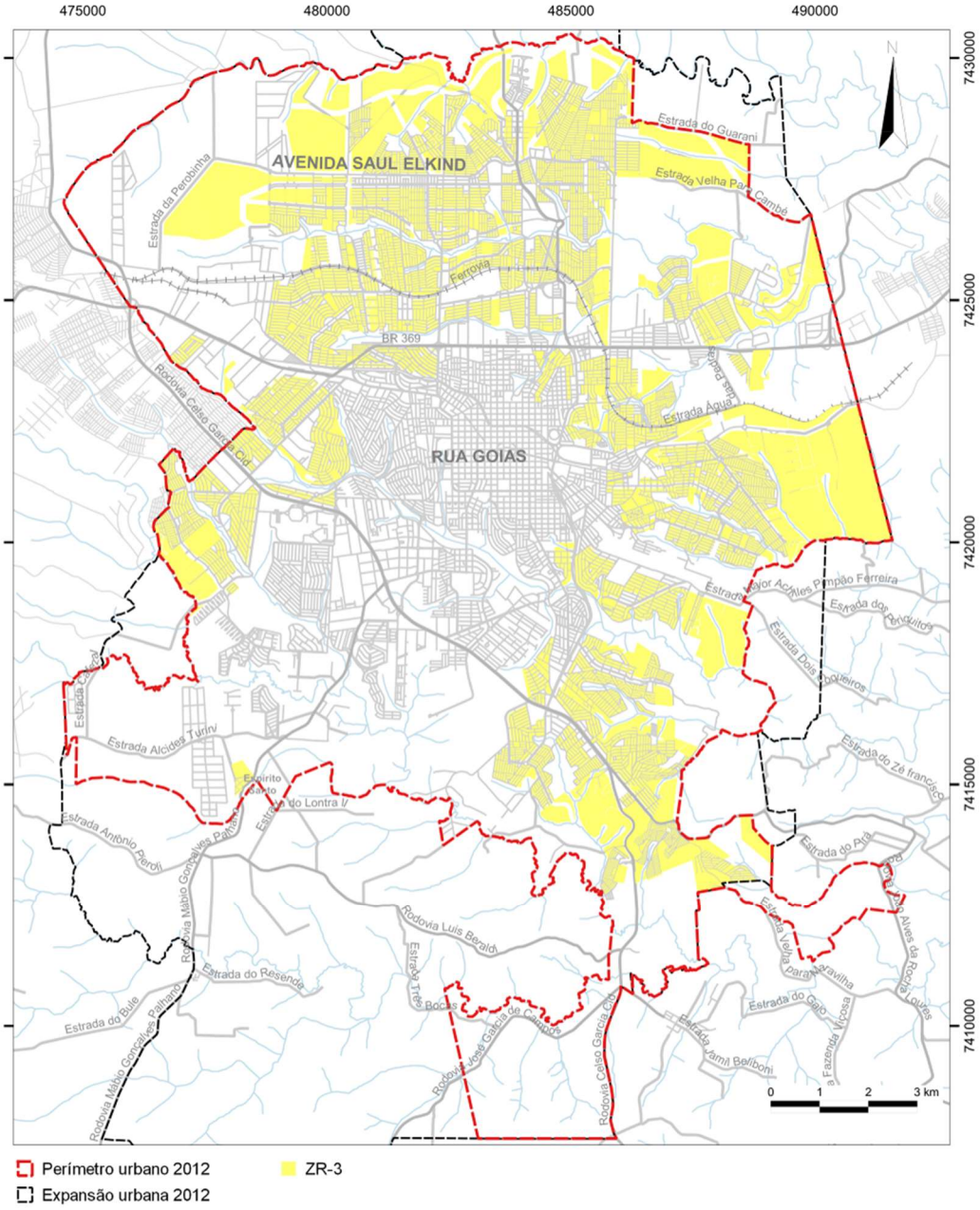
3.3.2.5. Média densidade

Tabela 34 – Parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZR-3	Residencial horizontal	250	125	65	65	1,3	-	-
	Residencial vertical, comércio e serviços	720	-	80/60	50	2	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 205 – Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei nº 12.236/2015



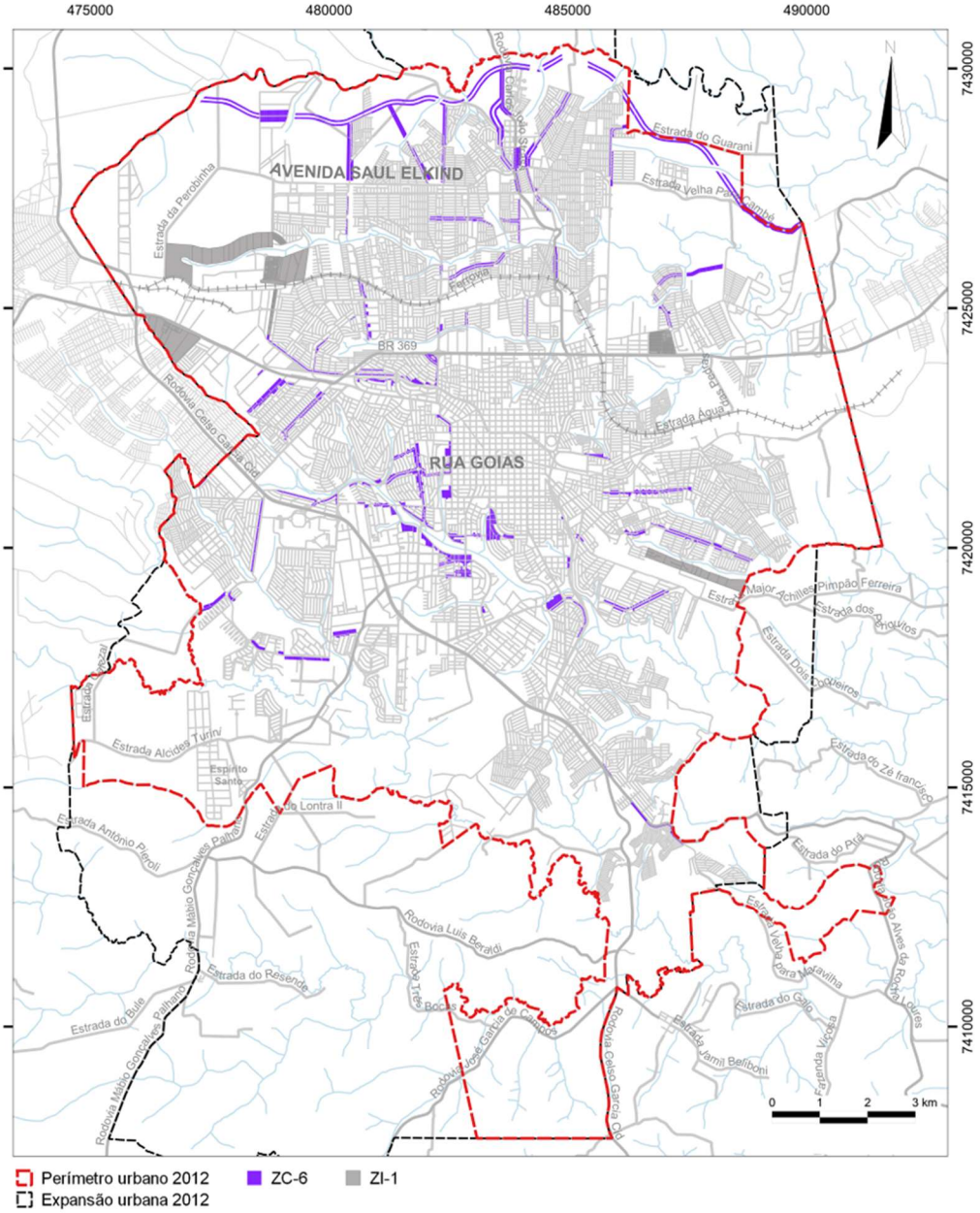
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 35 – Parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 6 (ZC-6) e Zona industrial 1 (ZI-1) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZC-6	Residencial horizontal	360	-	60	60	1,2	-	-
	Misto, comércio e serviços	360	-	80	50	2	-	-
ZI-1	Residencial horizontal	parâmetros da ZR-3						
	comércio, serviços e industrial	500	-	65	65	1,3	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 206 – Zona Comercial 5 (ZC-6) e Zona industrial 1 (ZI-1) da Lei nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

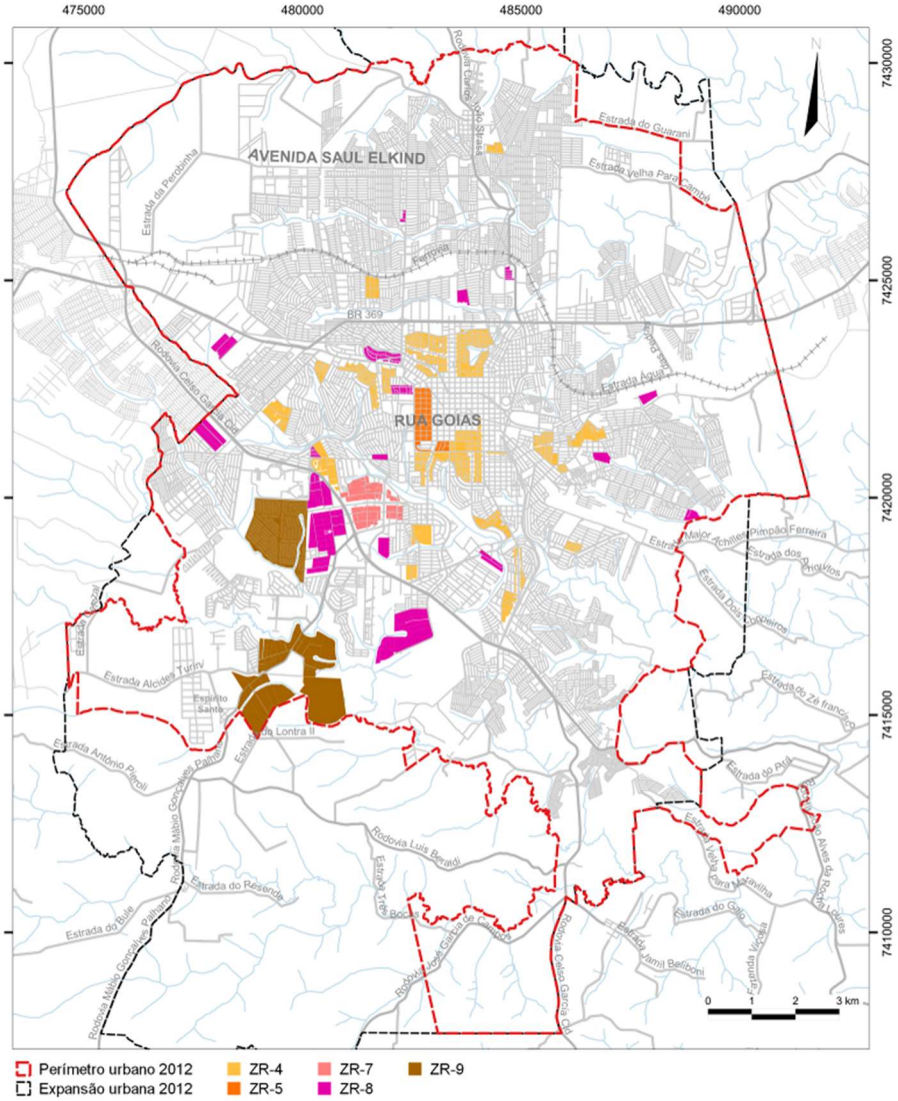
3.3.2.6. Alta densidade

Tabela 36 – Parâmetros urbanísticos das Zonas Residenciais 4, 5, 7, 8 e 9 (ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8 E ZR-9) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZR-4	Residencial horizontal	360	180	60	60	1,2	-	-
	Residencial vertical, com/serv.	360	-	100	60/50	2	3,0	3,5
ZR-5	Residencial horizontal	360	180	60	60	1,2	-	-
	Residencial vertical, com/serv.	360	-	100	60/50	2	4	4,0
ZR-7	Residencial horizontal	500	-	50	50	1	-	-
	Residencial vertical, com/serv.	2.000	-	80	50	2	3,5	3,5
ZR-8	Residencial horizontal	360	180	60	60	1,2	-	-
	Residencial vertical, com/serv.	2.000	-	100/60	50	2	2,5	3,5
ZR-9	Residencial horizontal	360	180	60	60	1,2	-	-
	Residencial vertical, com/serv.	2.000	-	100/60	50	2	2,5	3,5

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 207 – Zonas Residenciais 4, 5, 7, 8 e 9 (ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8 E ZR-9) da Lei nº 12.236/2015



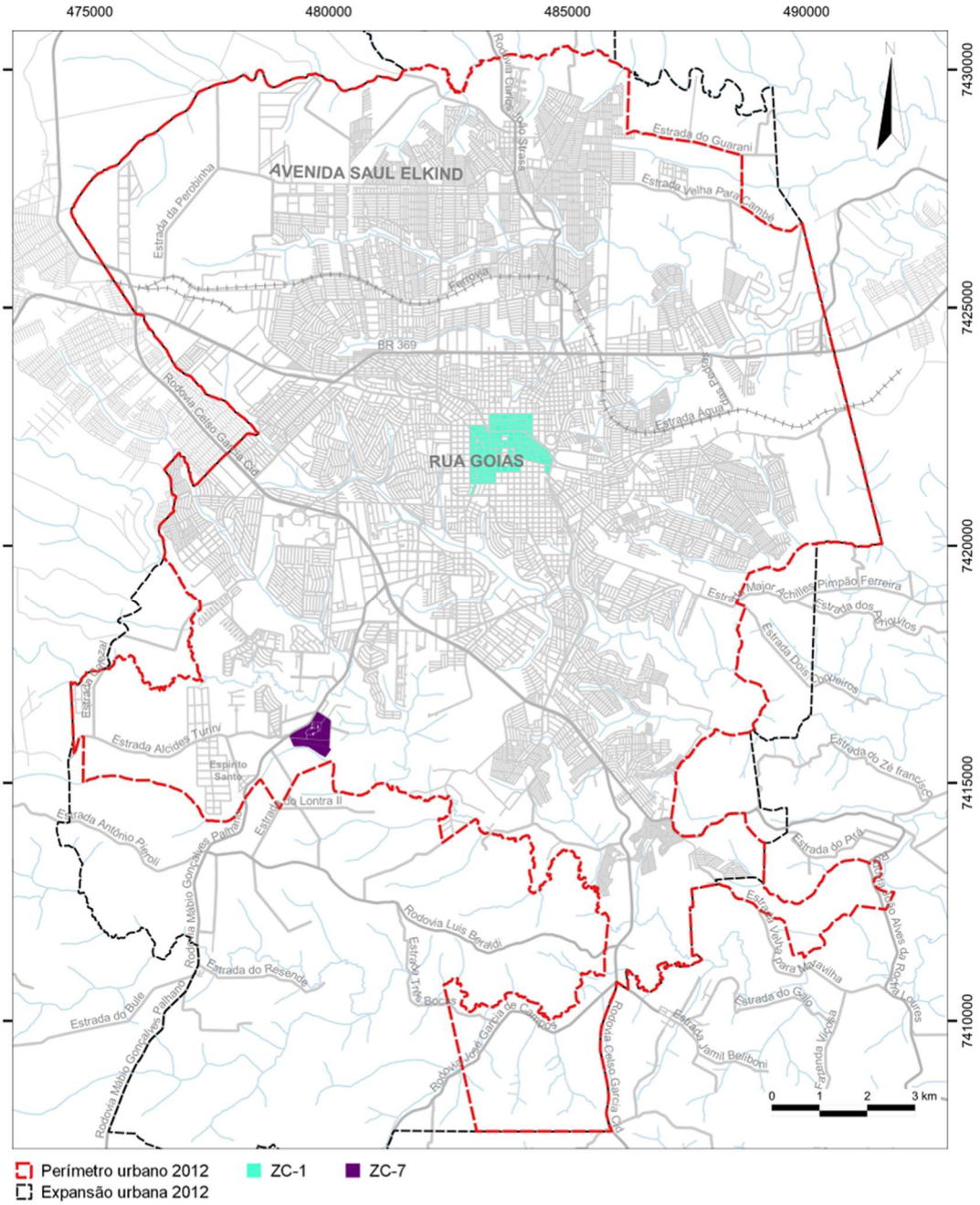
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 37 – Parâmetros urbanísticos das Zona Comercial 1 e 7 (ZC-1 e ZC-7) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZC-1	Residencial horizontal	500	-	50	50	1	-	-
	Residencial vertical, comércio e serviços	500	-	100	50	2	3	3
ZC-7	Residencial horizontal	500	-	50	50	1	-	-
	Residencial vertical, comércio e serviços	2.000	-	65	50	2	-	3,5

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 208 – Zona Comercial 1 e 7 (ZC-1 e ZC-7) da Lei nº 12.236/2015



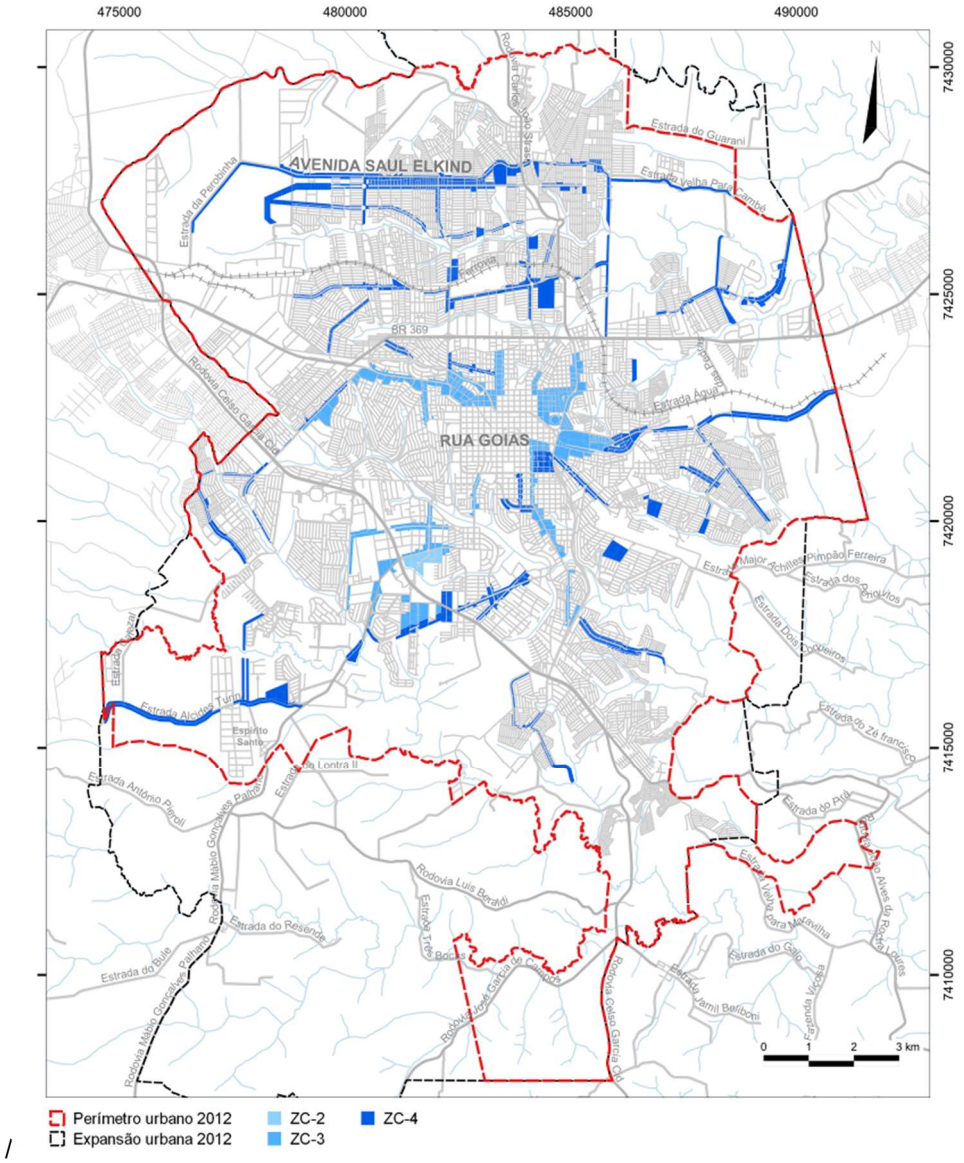
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 38 – Parâmetros urbanísticos das Zona Comercial 2, 3 e 4 (ZC-2, ZC-3 e ZC-4) da Lei nº 12.236/2015

Zonas	Usos	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de aproveitamento		
				térreo / 1º pav.	demais pav.	básico	fórmula	máximo
ZC-2	Residencial horizontal	500	-	50	50	1	-	-
	Residencial vertical, comércio e serviços	500	-	100	50	resid: 2 comercial: 2	res: 4 comercial: 5	resid: 4 comercial: 5
ZC-3	Residencial horizontal	500	-	50	50	1	-	-
	Residencial vertical, comércio e serviços	500	-	100/80	50	2	3,5	4,5
ZC-4	Residencial horizontal	360	-	60	60	1,2	-	-
	Residencial vertical, comércio e serviços	360	-	100/80	50	2	3	4,0

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 209 – Zonas Comerciais 2, 3 e 4 (ZC-2, ZC-3 e ZC-4) da Lei nº 12.236/2015



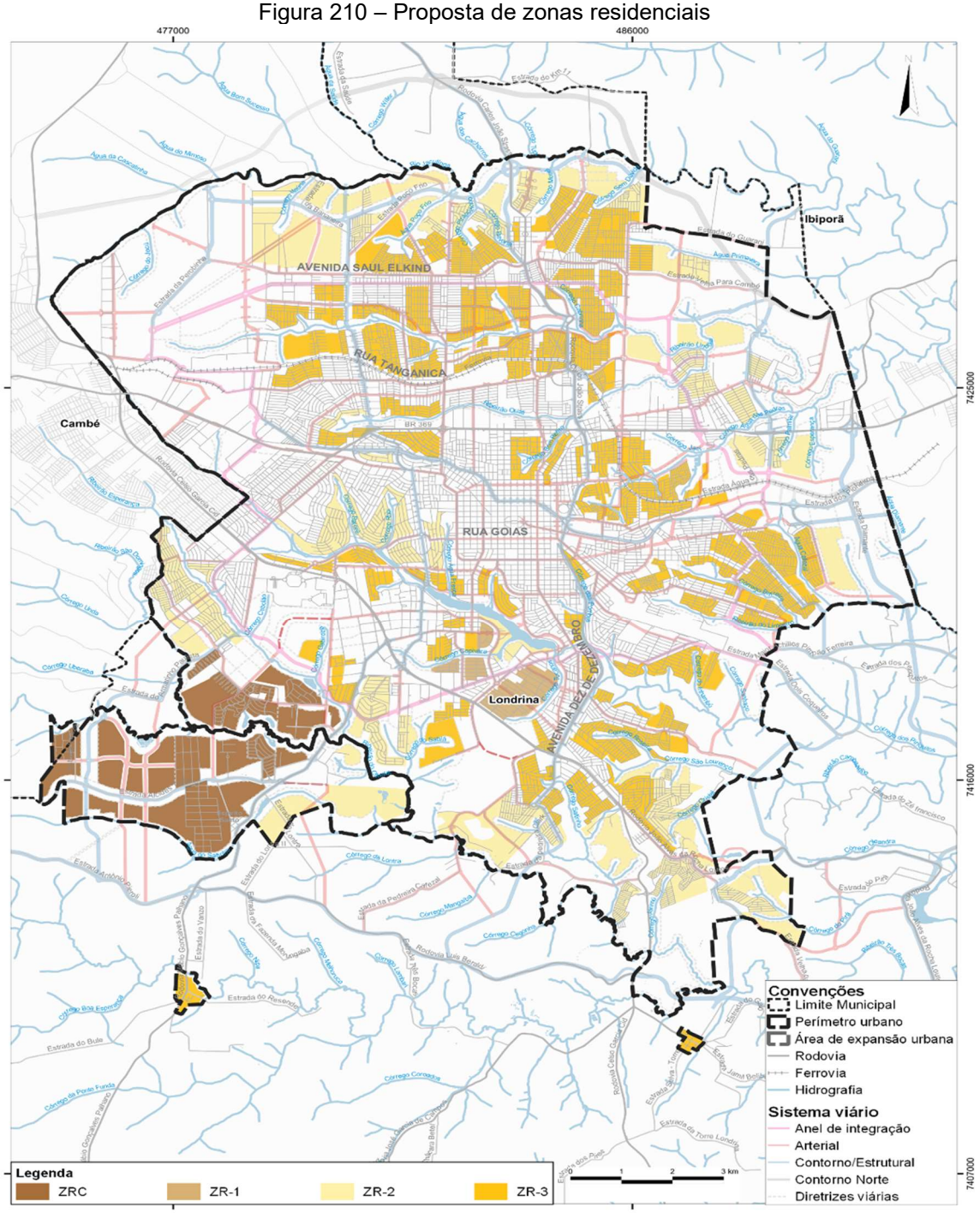
Fonte: IPPUL, 2022.

3.4. Proposta de Zoneamento – Conceitos e Mapas

3.4.1. Zonas Residenciais

A) Zona Residencial do Cafezal (ZRC): abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Cafezal e destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade.
B) Zona Residencial 1 (ZR-1): destinada à manutenção do uso predominantemente residencial unifamiliar de baixa densidade.
C) Zona Residencial 2 (ZR-2): destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.
D) Zona Residencial 3 (ZR-3): destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de média densidade.

Figura 210 – Proposta de zonas residenciais

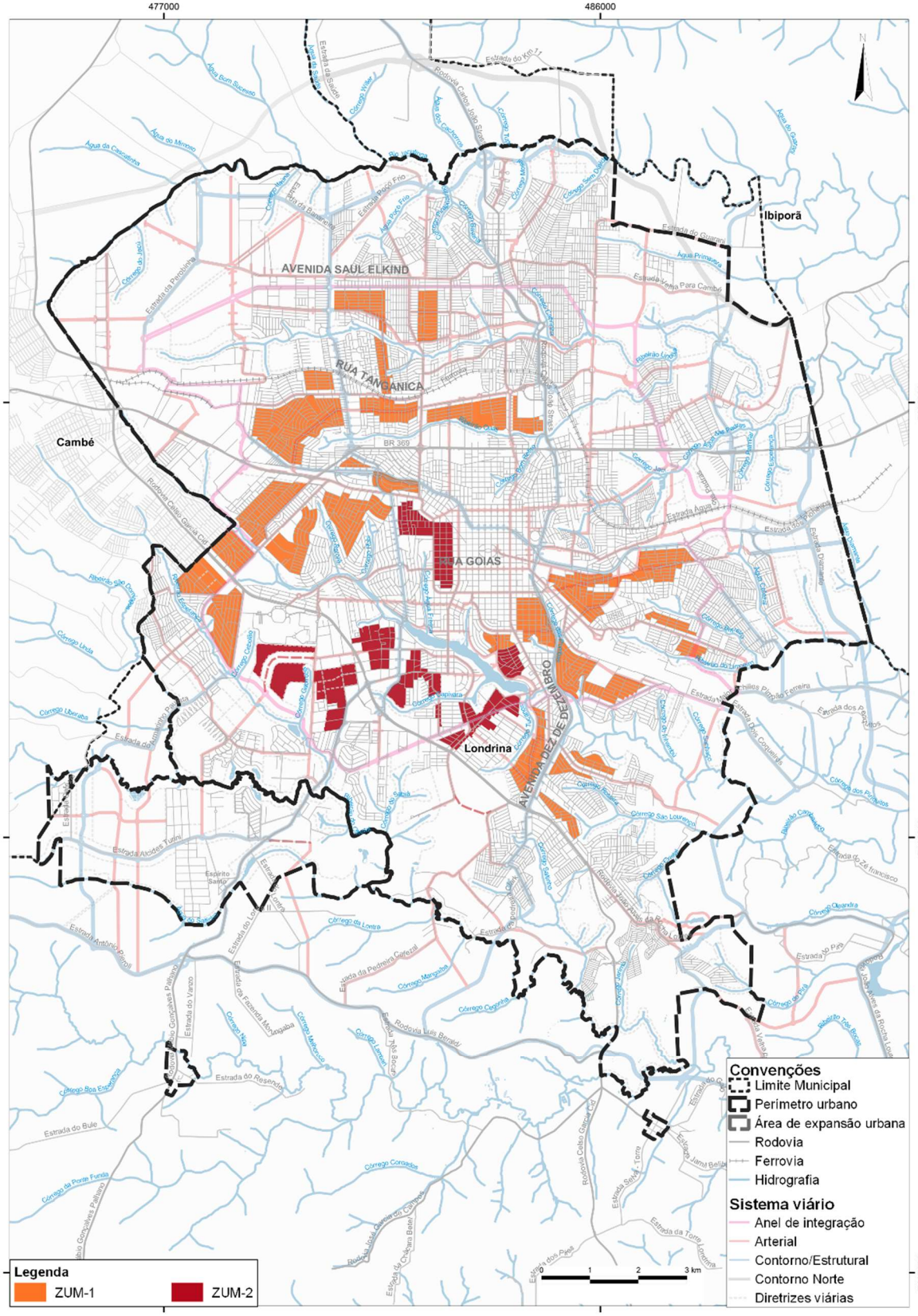


Fonte: IPPUL, 2022.

3.4.2. Zonas de Uso Misto

A) Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1): destinada ao uso residencial multifamiliar de média densidade.
B) Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2): destinada ao uso residencial multifamiliar de alta densidade.

Figura 211 – Proposta de zonas de uso misto

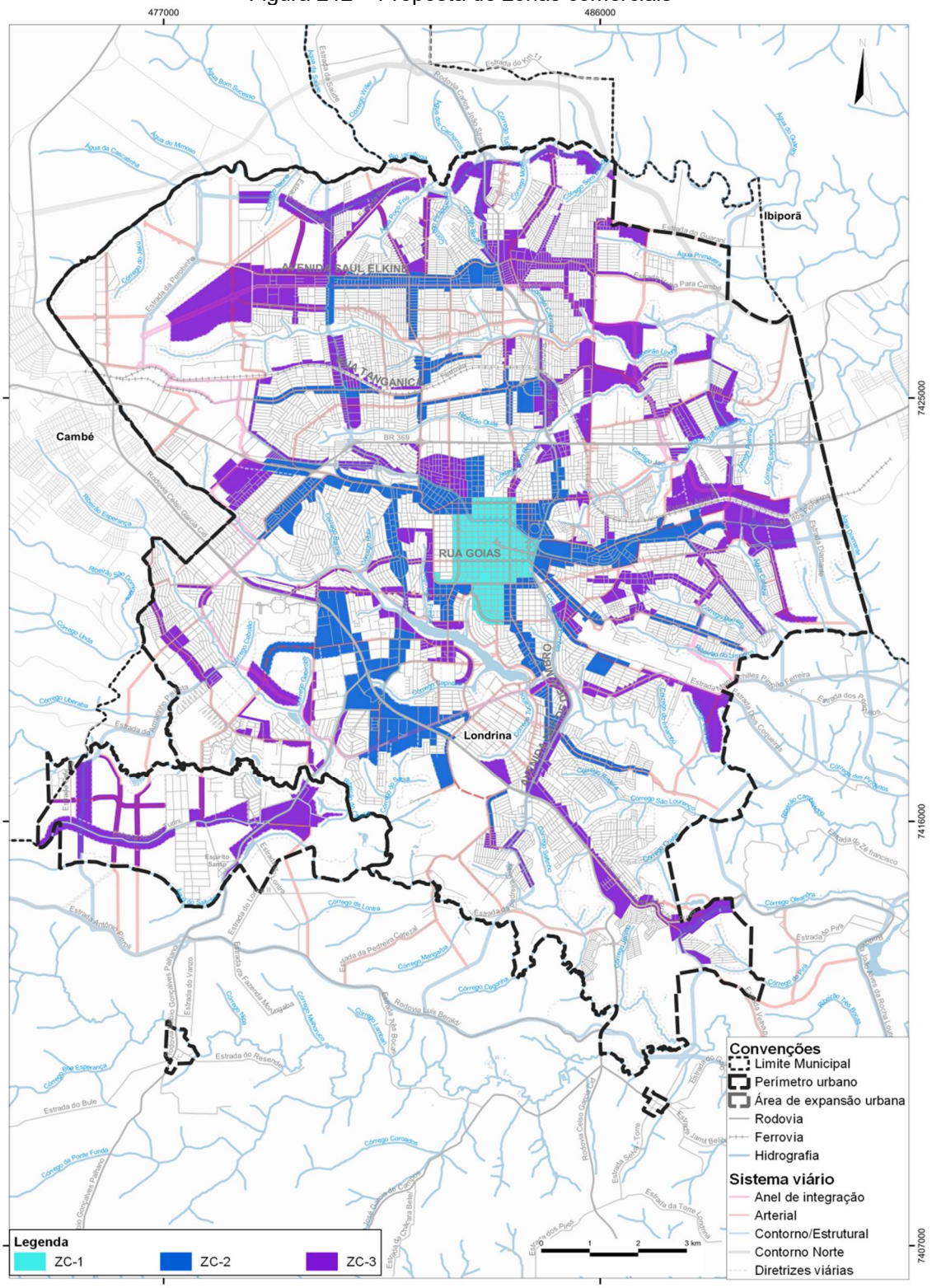


Fonte: IPPUL, 2022.

3.4.3. Zonas Comerciais

A) Zona Comercial 1 (ZC-1): que abrange o centro histórico e seu entorno, om estímulo ao uso residencial multifamiliar de alta densidade;
B) Zona Comercial 2 (ZC-2): que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso residencial multifamiliar de maior densidade;
C) Zona Comercial 3 (ZC-3): que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.
D)

Figura 212 – Proposta de zonas comerciais

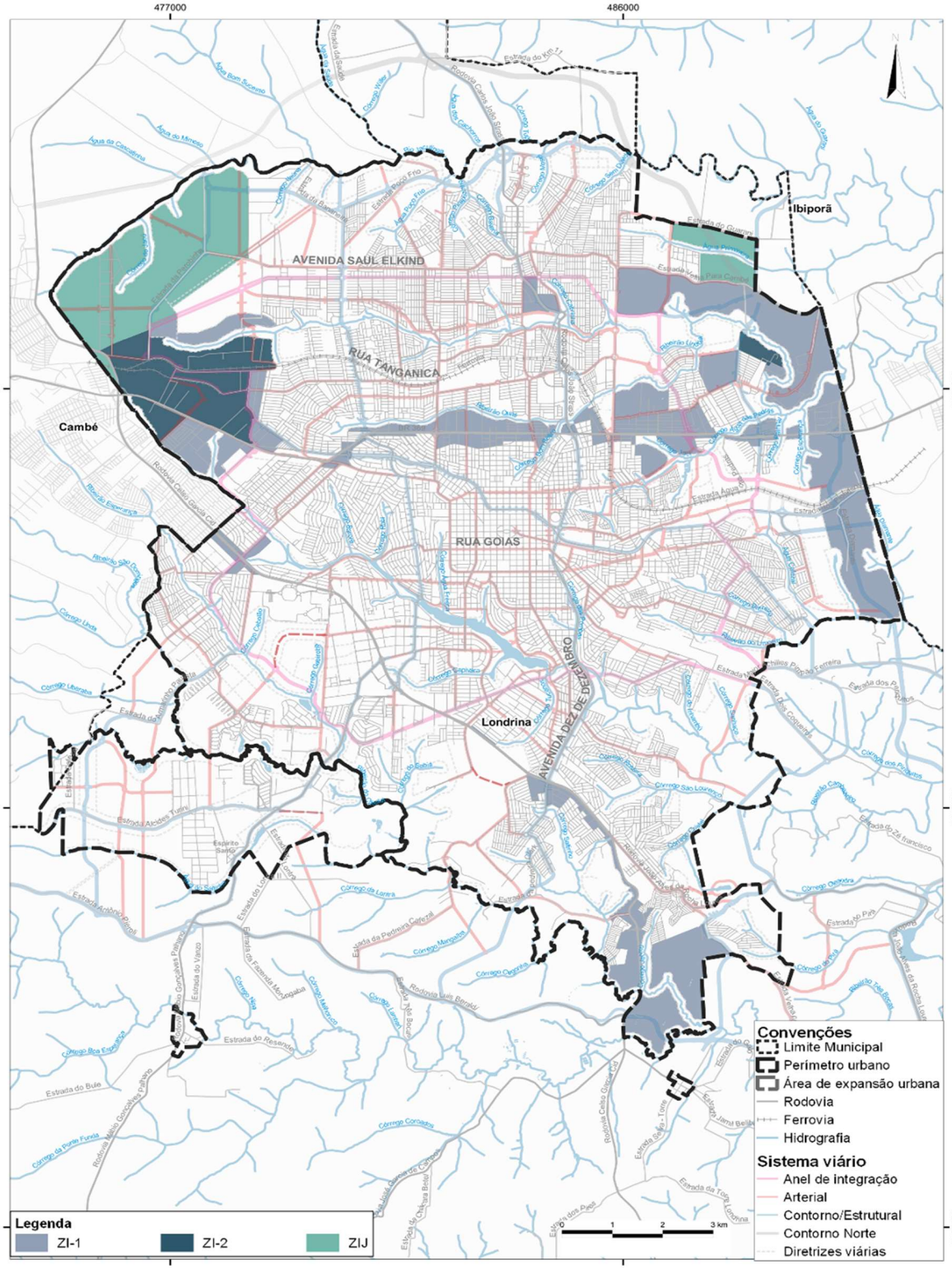


Fonte: IPPUL, 2022.

3.4.4. Zonas Industriais

A) Zona Industrial 1 (ZI-1): que abrange áreas com boa infraestrutura viária, não permite o uso residencial.
B) Zona Industrial 2 (ZI-2): que abrange o entorno do pool de combustível e destina-se à concentração das indústrias de maior risco ambiental e incomodidade, não permite o uso residencial.
C) Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ): que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Jacutinga, destina-se ao uso residencial de baixa densidade.

Figura 213 – Proposta de zonas industriais

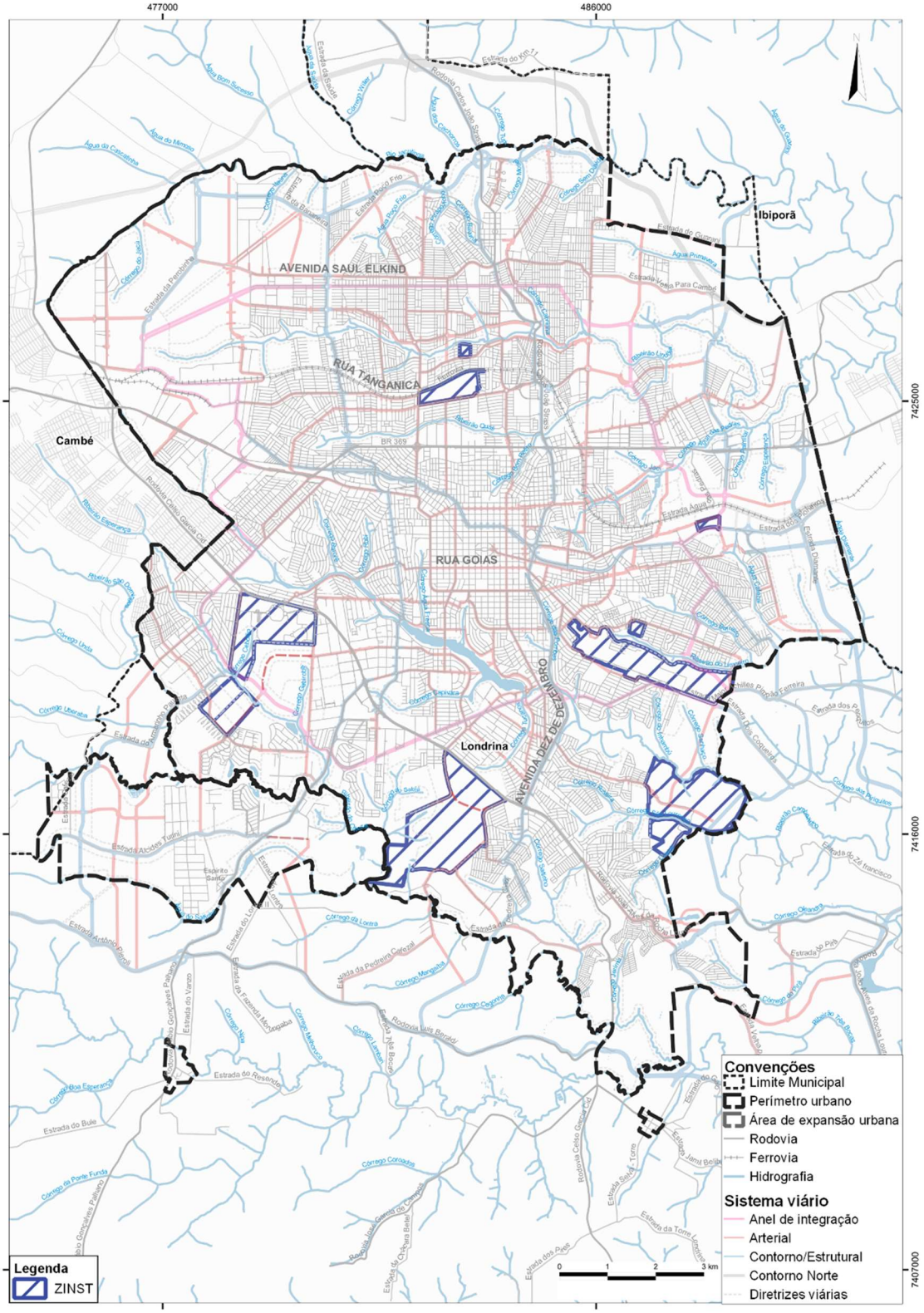


Fonte: IPPUL, 2022.

3.4.5. Zonas e Setores Especiais

A) Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST): abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades.

Figura 214 – Proposta de Zona de Equipamentos Institucionais



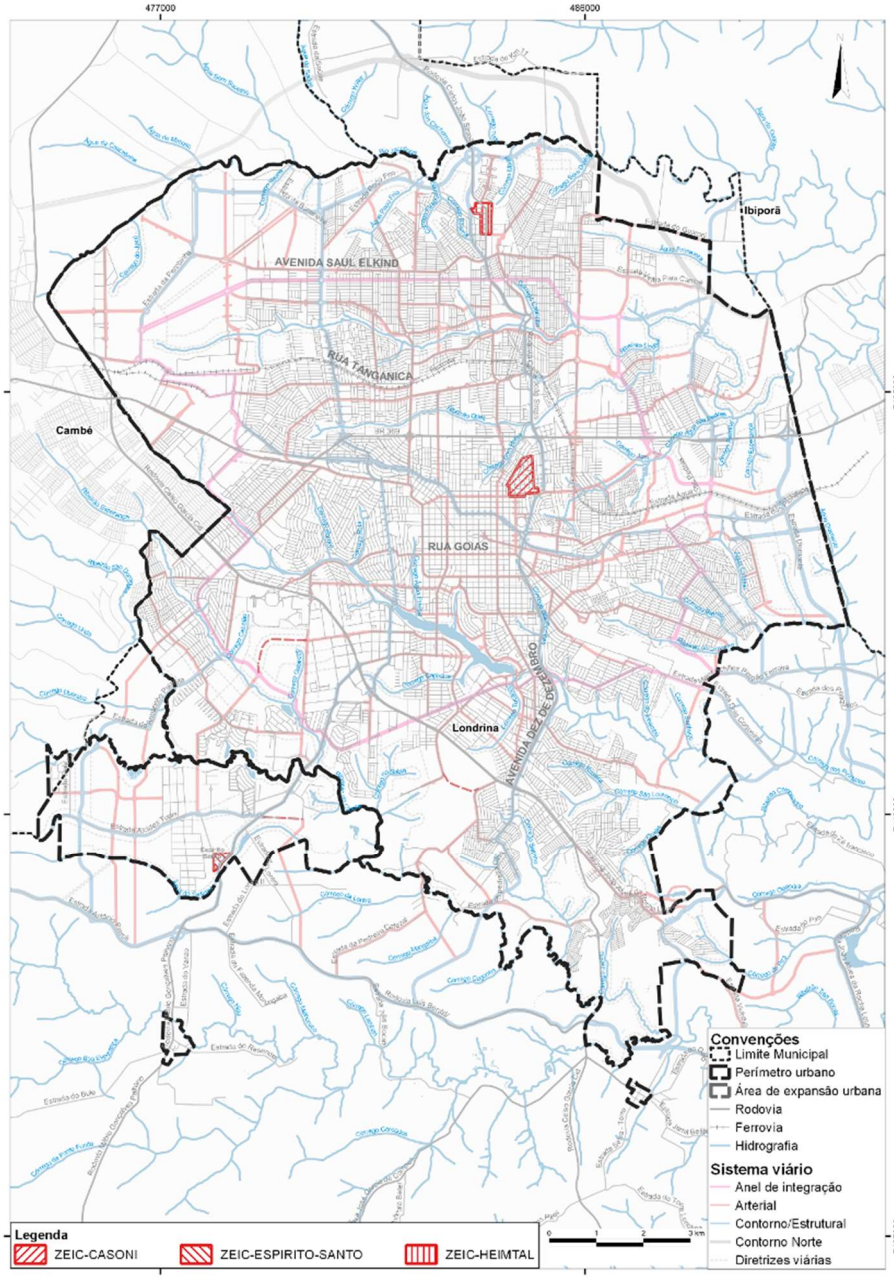
Fonte: IPPUL, 2022.

B) Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC): se destinam ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

As revisões nestas zonas foram propostas em consonância com parecer do Conselho Municipal de Patrimônio de Londrina (Anexos).

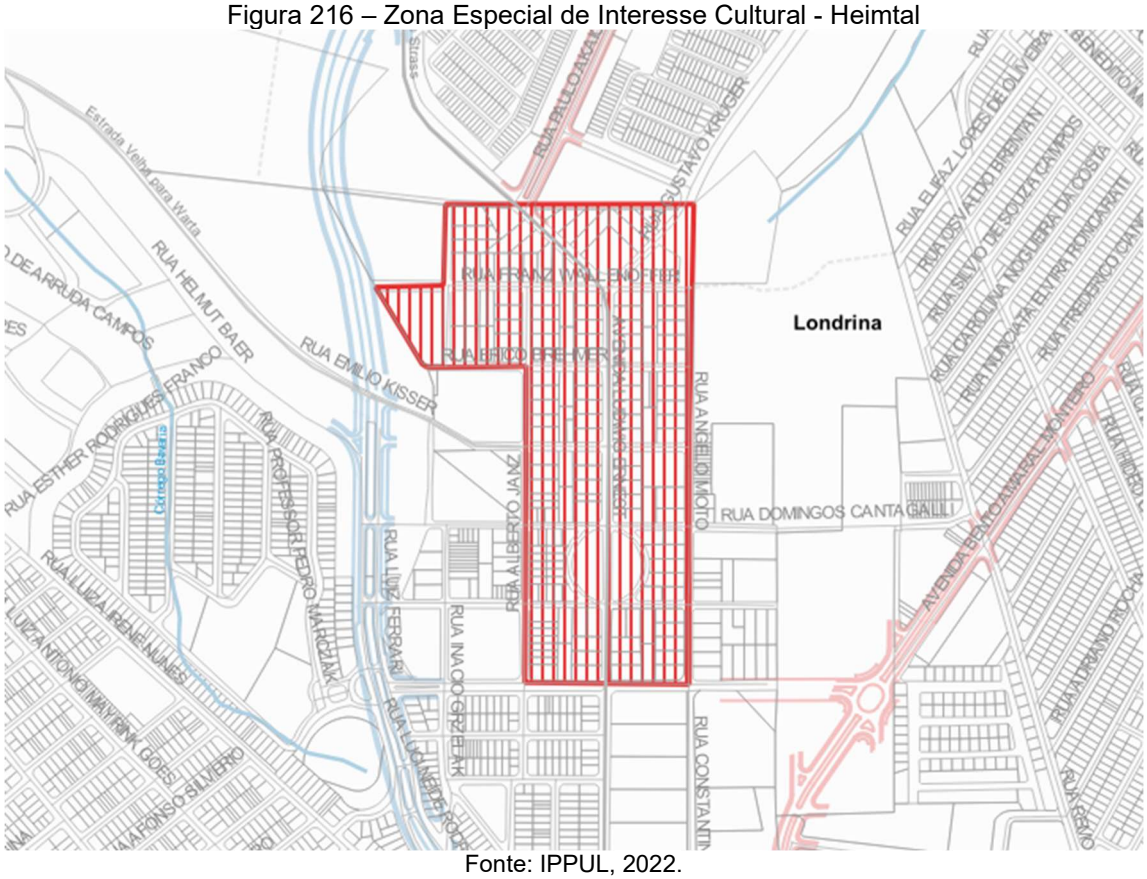
a. Zona Especial da Casoni: destinada à preservação das qualidades espaciais tradicionais do bairro pioneiro de Londrina, sua forma urbana não-planejada e consolidada. Em relação à lei vigente, a área desta zona foi ampliada para incluir a rua Caraíbas, que foi identificada como parte do conjunto do bairro.
b. Zona Especial do Heimtal: destinada à preservação da malha urbana característica da ocupação anterior ao núcleo urbano de Londrina. A área desta zona foi ampliada para inclusão do cemitério do Heimtal, identificado como elemento de relevância à ocupação deste núcleo.
c. Zona Especial do Espírito Santo: à preservação do núcleo original do Distrito Espírito Santo.

Figura 215 – Proposta de Zonas Especiais de Interesse Cultural



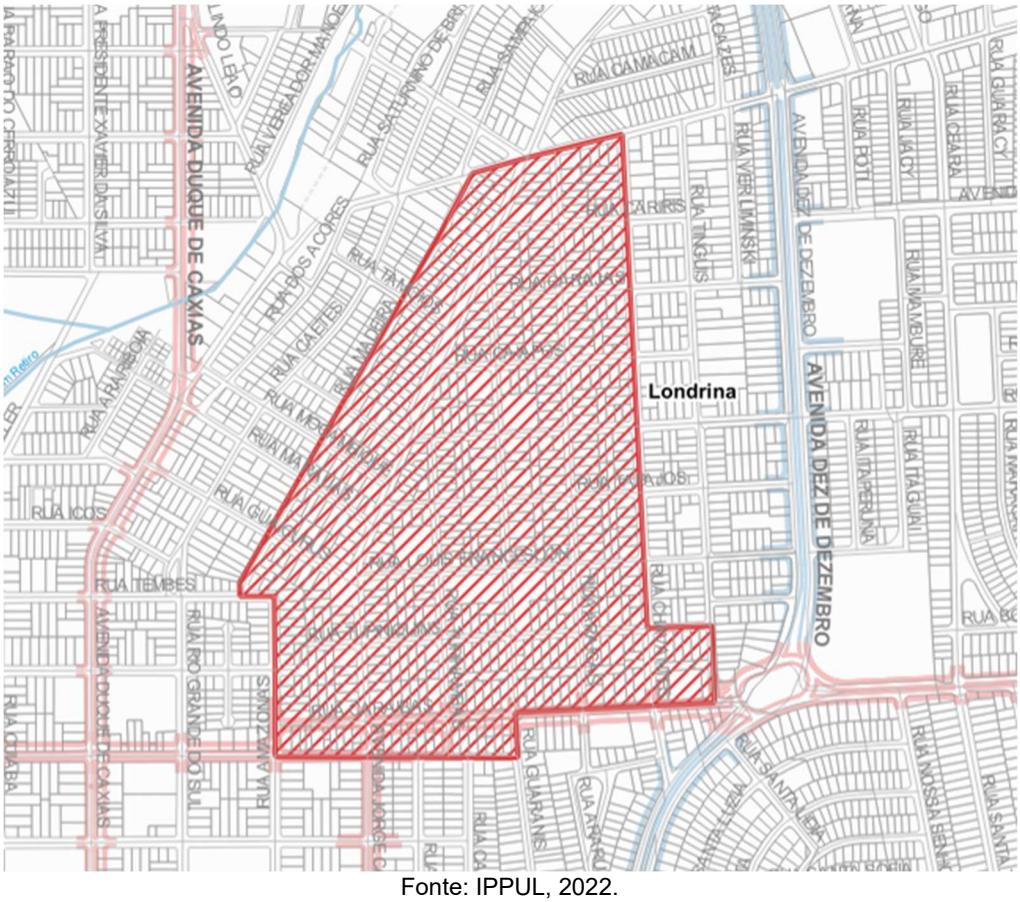
Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 216 – Zona Especial de Interesse Cultural - Heimtal



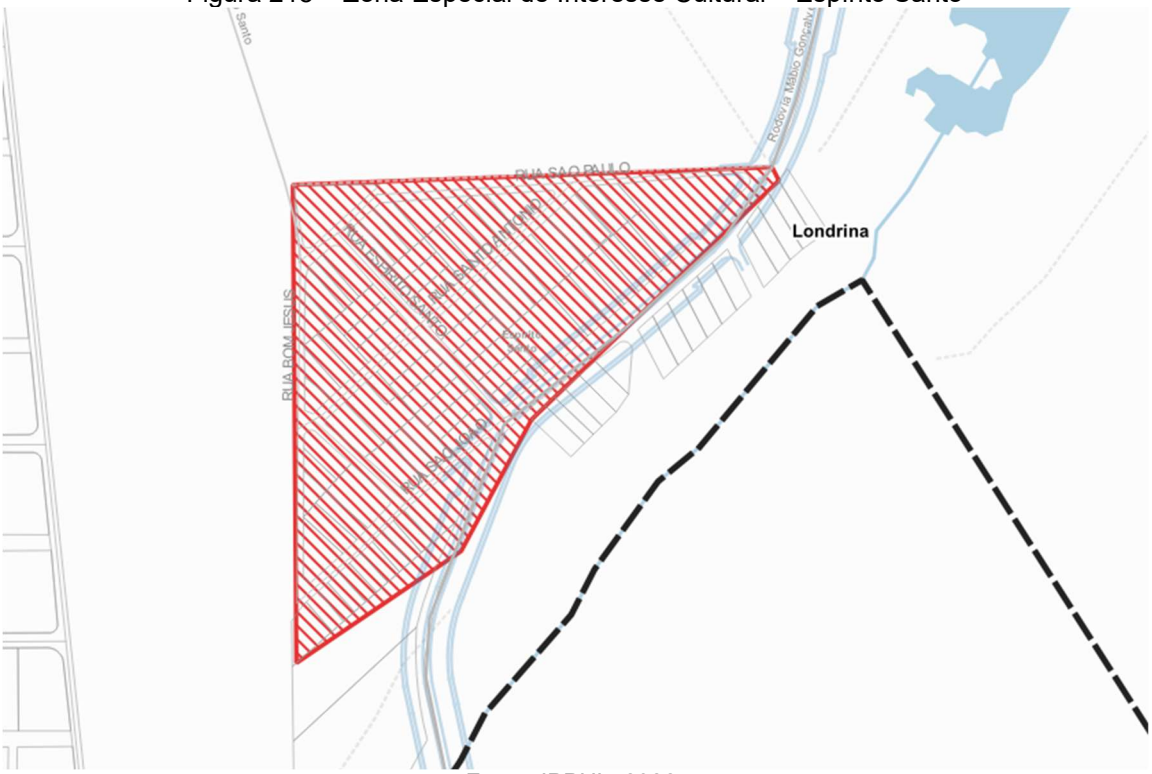
Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 217 – Zona Especial de Interesse Cultural - Casoni



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 218 – Zona Especial de Interesse Cultural – Espírito Santo



Fonte: IPPUL, 2022.

C) **Setores especiais:** Setores na área central da cidade, identificados como relevantes para a preservação da paisagem urbana e onde incidirão parâmetros urbanísticos específicos para este fim.
   a. **Setor Especial Central**: destinado a preservação de elementos arquitetônicos originais;
   b. **Setor Especial Duque de Caxias:** destinado à preservação da paisagem urbana e características histórico-culturais existentes.

A definição dos parâmetros destes setores se baseou no “Roteiro Histórico-Cultural” desenvolvido em 2021 para a Avenida Duque de Caxias, e em trabalho de conclusão de curso “Guia de design urbano para ruas comerciais históricas: Uma proposta para a Avenida Duque de Caxias, Londrina (PR)”, no qual a autora define diretrizes para a preservação da paisagem da via.

Ressalta-se que, além dos parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo, é necessário o desenvolvimento de planos específicos de preservação para as áreas de interesse cultural, com a definição de incentivos e diretrizes construtivas e de manutenção, além da aplicação dos instrumentos previstos na Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

Figura 219 – Proposta de Setores Especiais



Fonte: IPPUL, 2022.

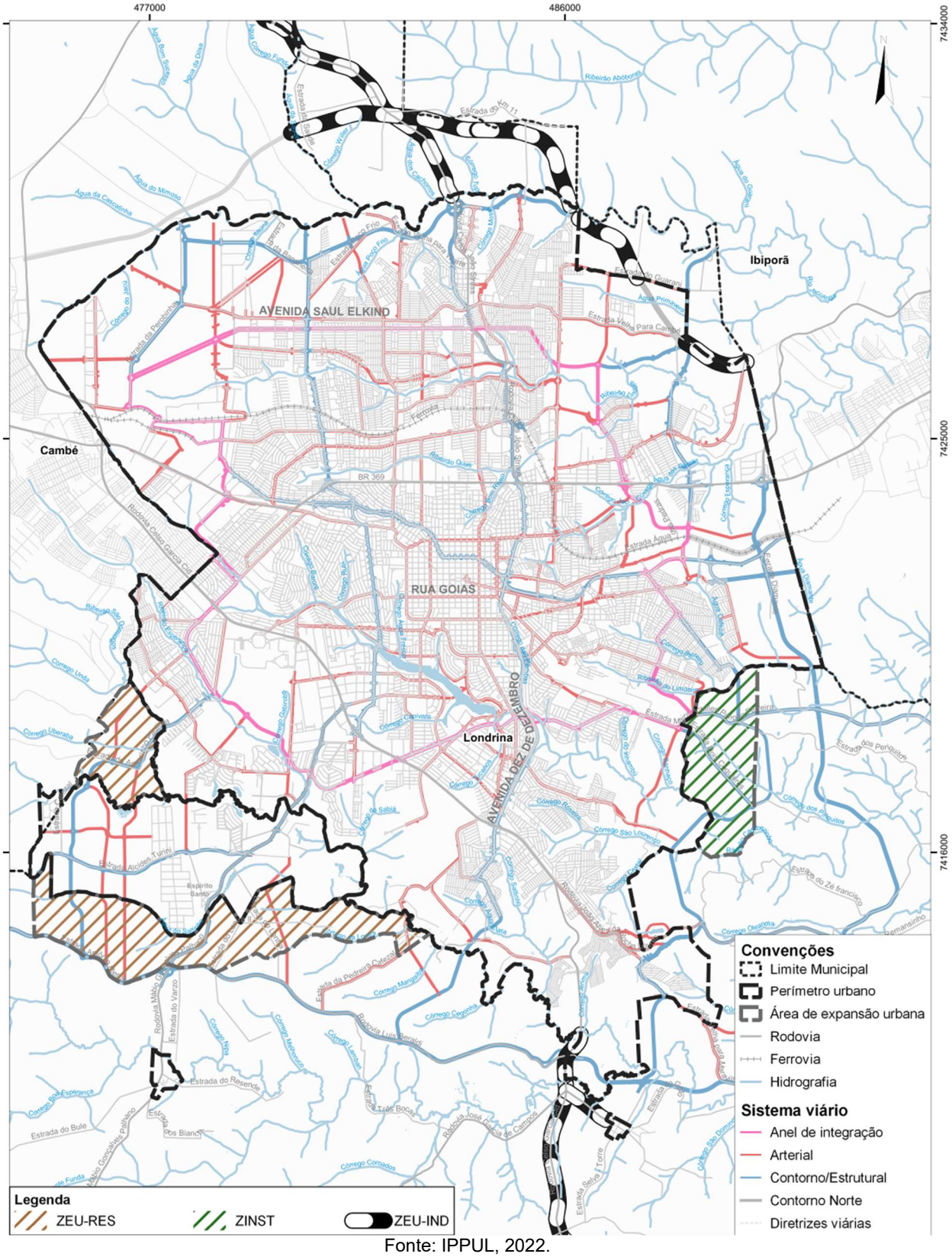
3.4.6. Zonas de Expansão Urbana

A) Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)
destinam-se ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, além de comércio e serviços de apoio a pessoas e seus domicílios e abrange as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo. bem como ao lazer e ao turismo rural.

B) Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND)

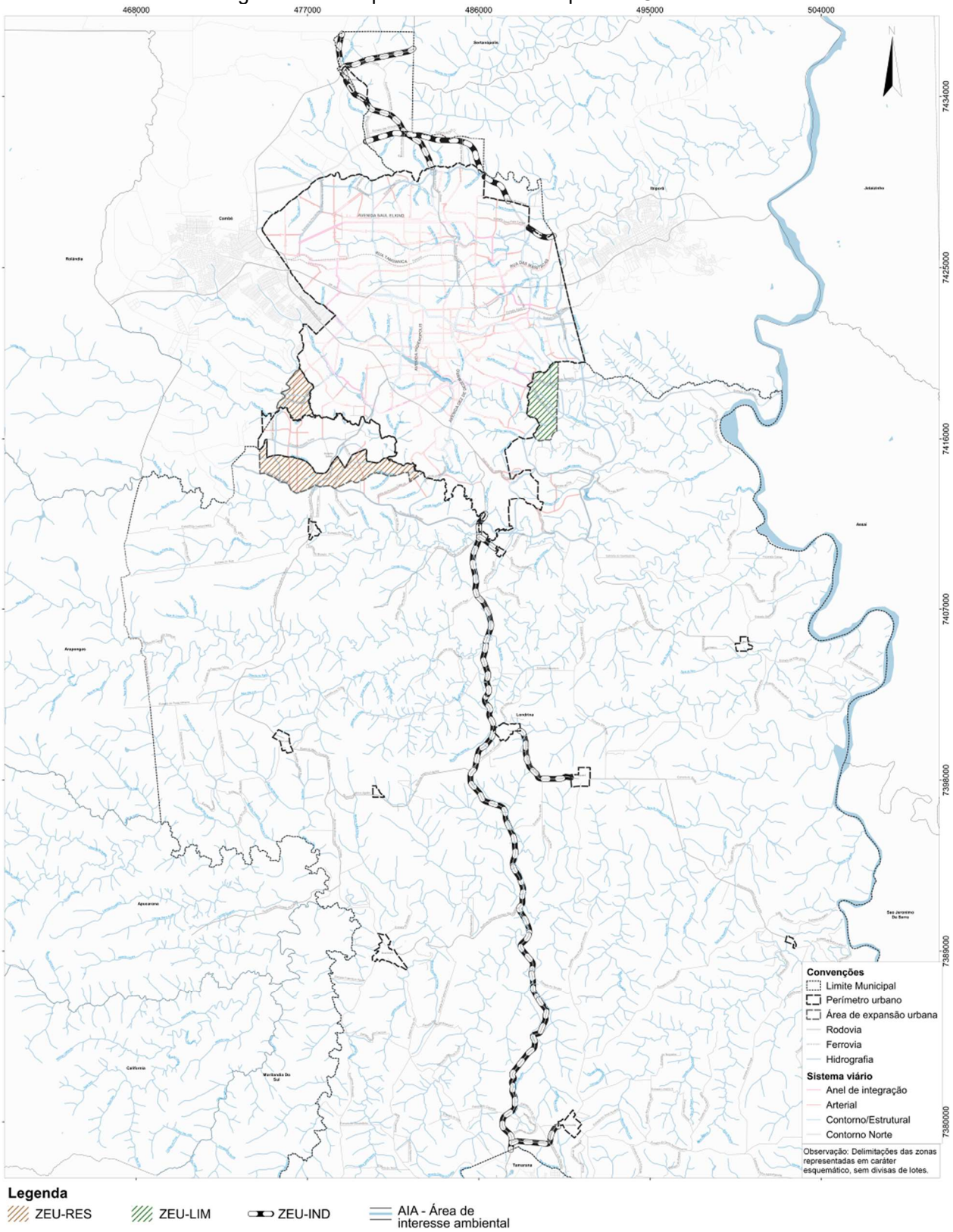
destinam-se exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade e estão divididas conforme seus parâmetros de uso e ocupação do solo em:

Figura 220 – Proposta de Zonas de Expansão Urbana



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 221 – Proposta de Zonas de Expansão Urbana



Fonte: IPPUL, 2022.

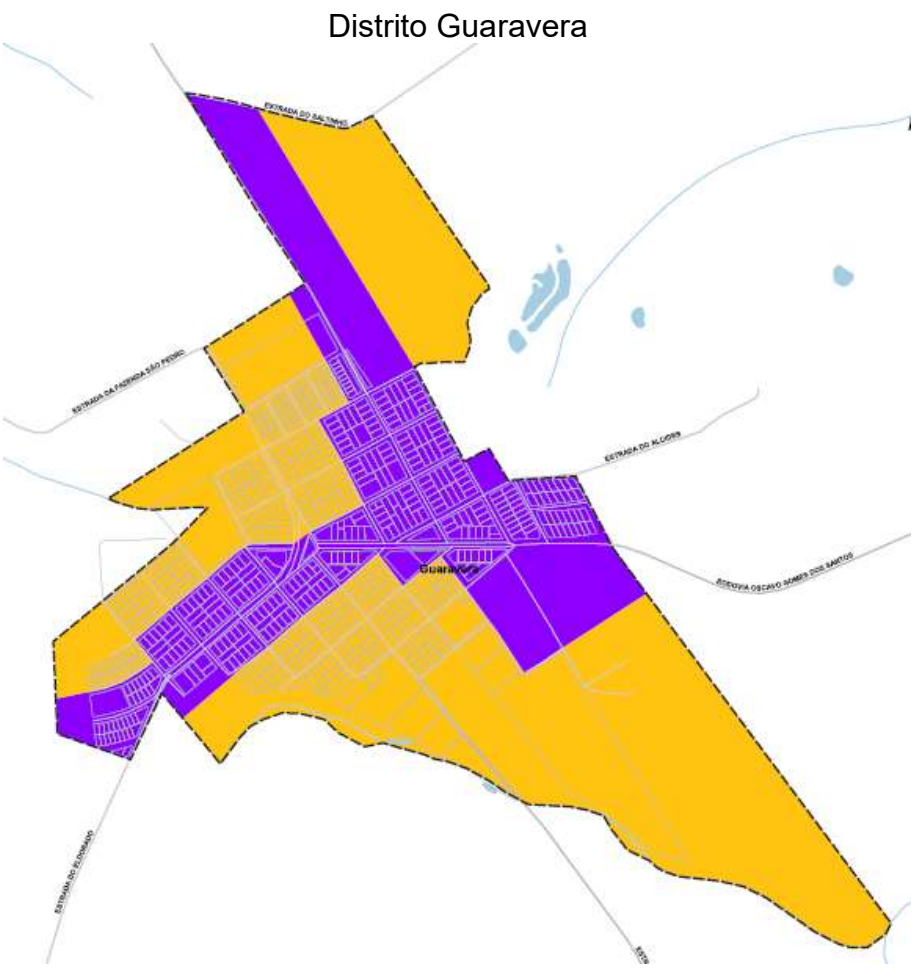
3.4.7. Distritos e Patrimônios

Para incentivar a autonomia dos distritos e patrimônios, reduzir as necessidades de deslocamento até o distrito sede e fomentar a economia local, foi proposto a Zona Residencial 3 (ZR-3) na maior parte deles, zona que permite vários tipos de atividades de comércio e serviços.

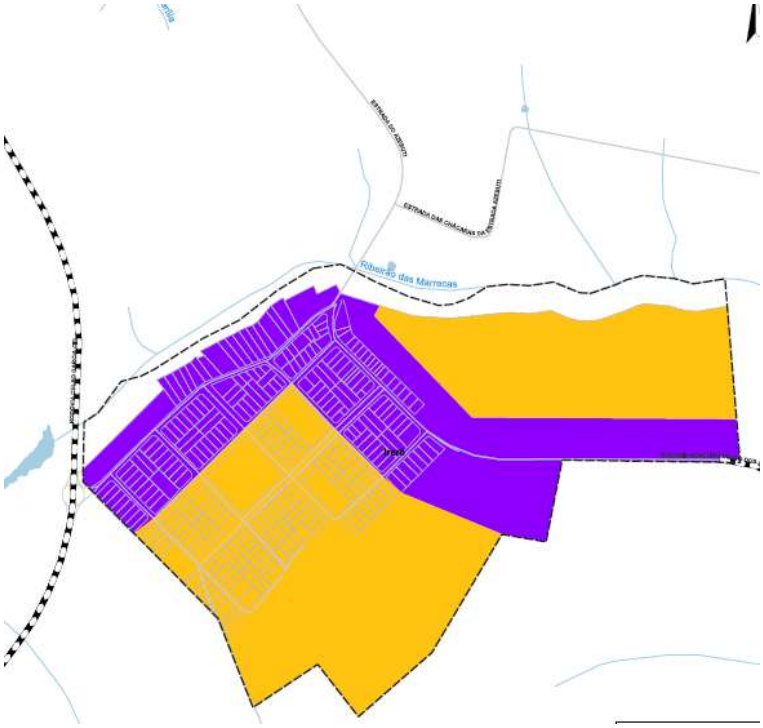
Além disso, foram propostos eixos de Zona Comercial 3 (ZC-3) nas principais vias, o que permite a implantação de uma diversidade de usos comerciais e de serviços, e além disso, usos residenciais. O aumento da disponibilidade de habitações nos distritos é uma das diretrizes da lei geral do Plano Diretor de 2022.

Ainda, nas principais rodovias de acesso aos distritos foram propostas as zonas de expansão urbana industrial (ZEU-IND), com o objetivo de fomentar a implantação de indústrias e geração de empregos próximos aos distritos e patrimônios.

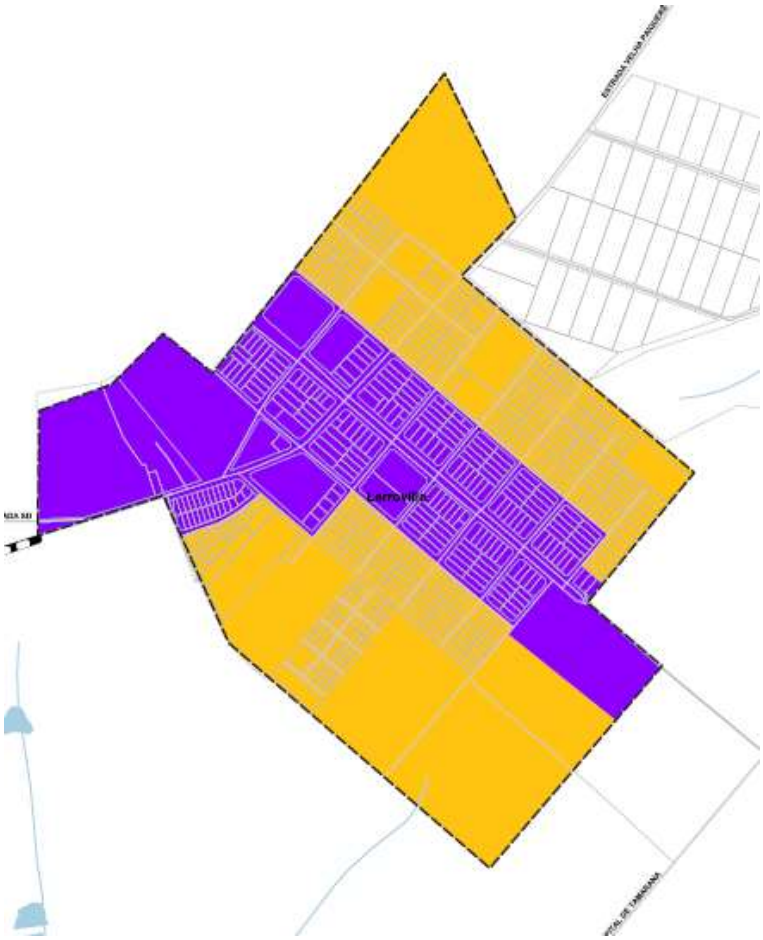
Figura 222 – Proposta de Zoneamento para os Distritos e Patrimônios



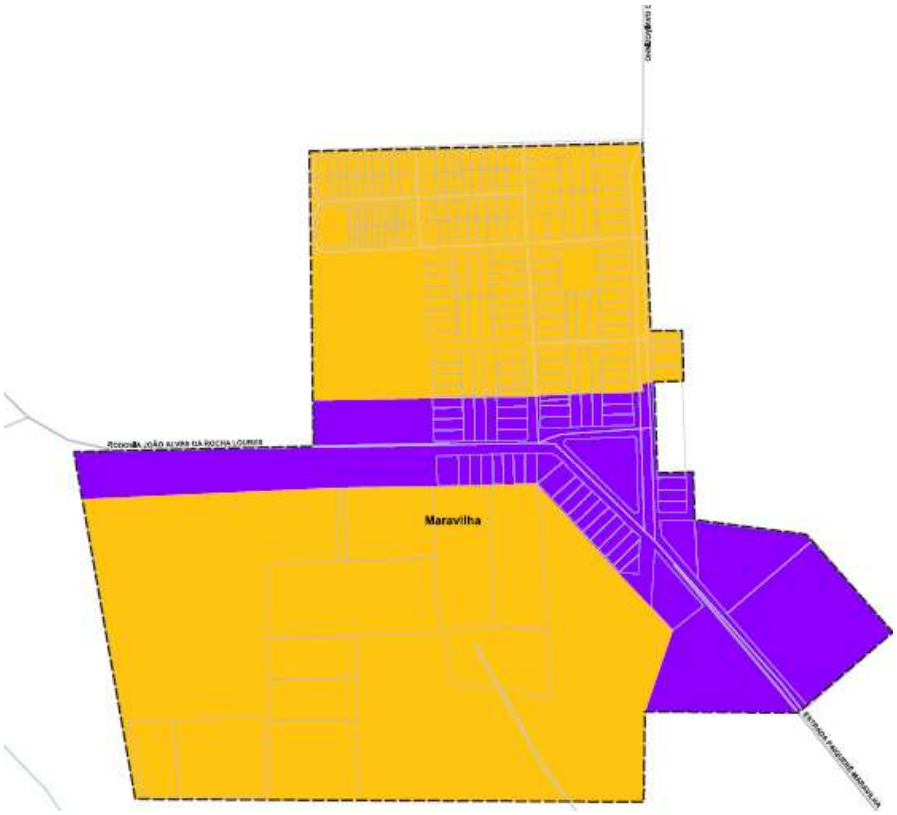
Distrito Irerê



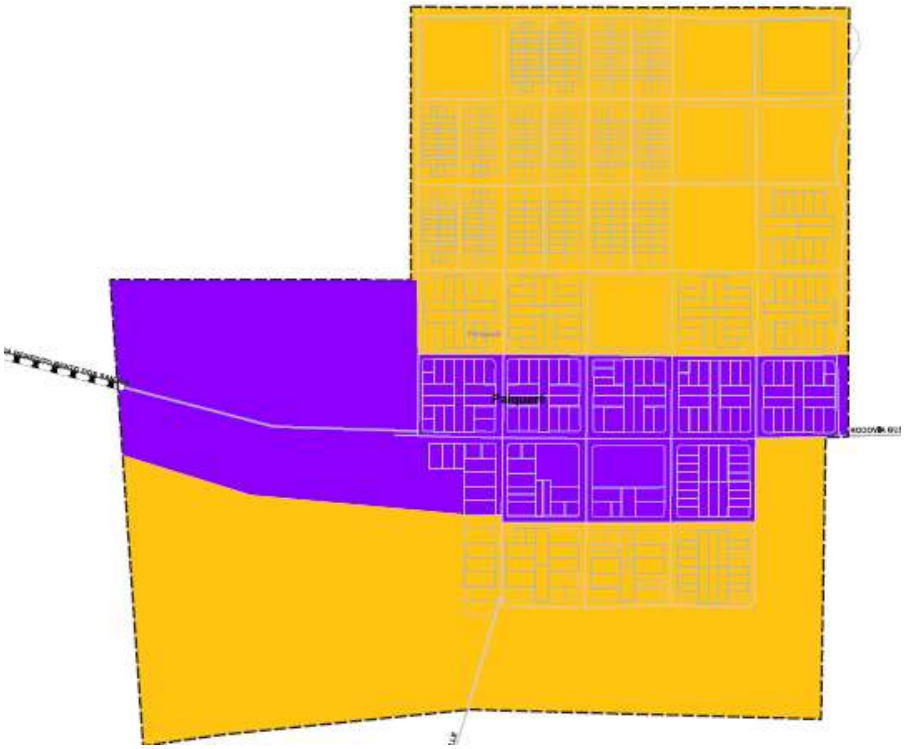
Distrito Lerroville



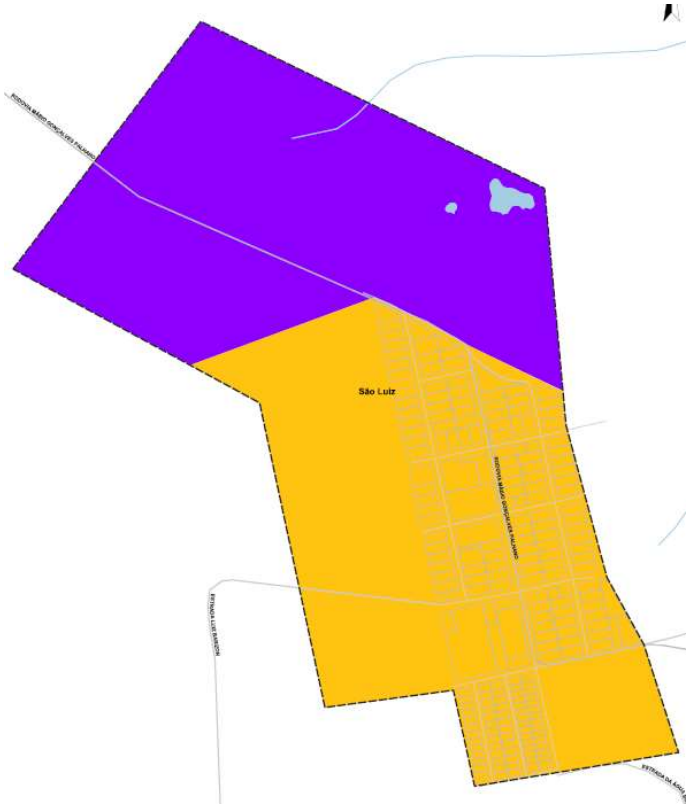
Distrito Maravilha



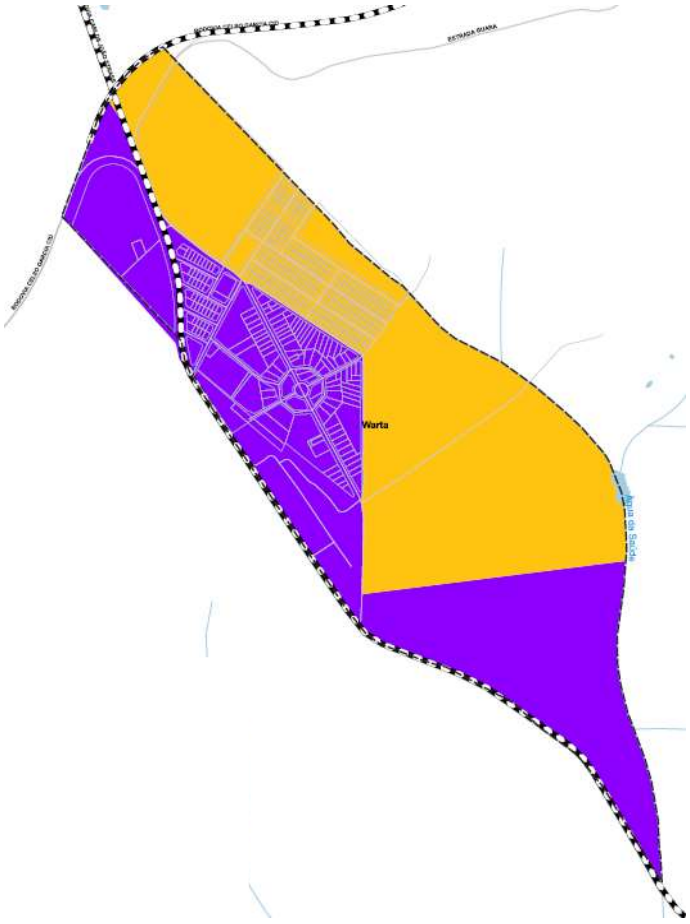
Distrito Paiquerê



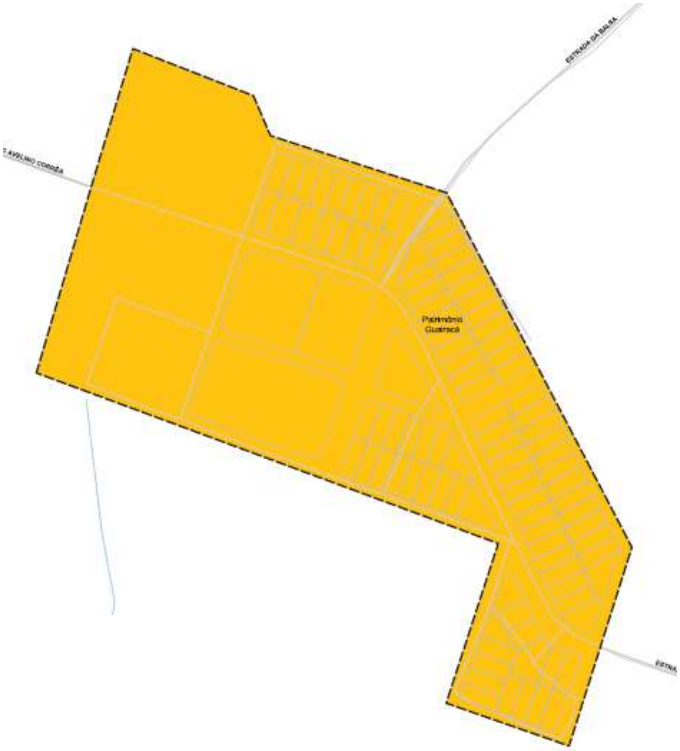
Distrito São Luiz



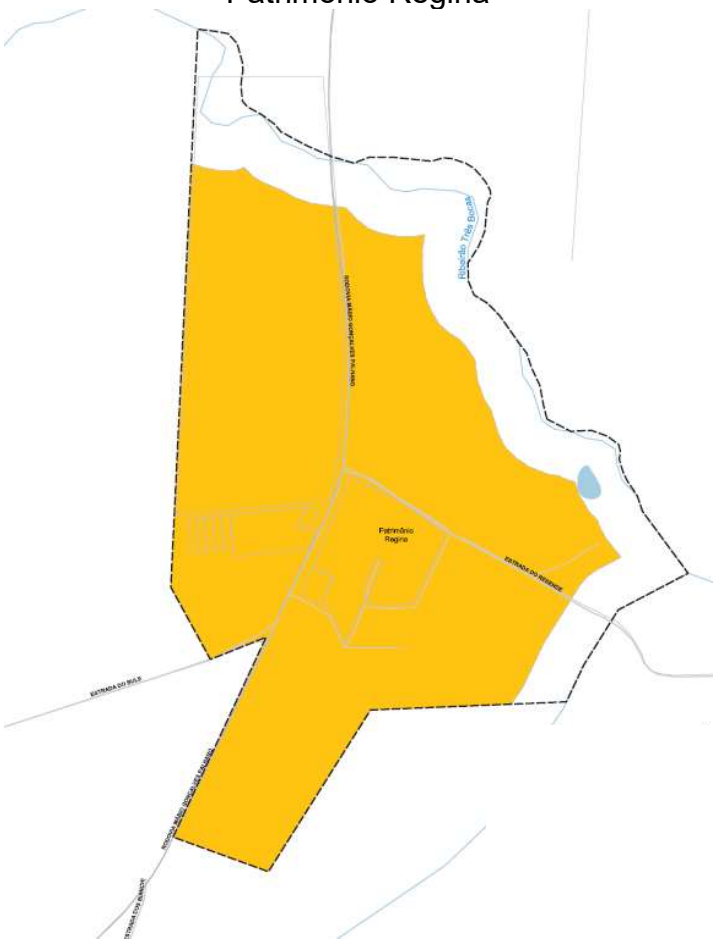
Distrito Warta



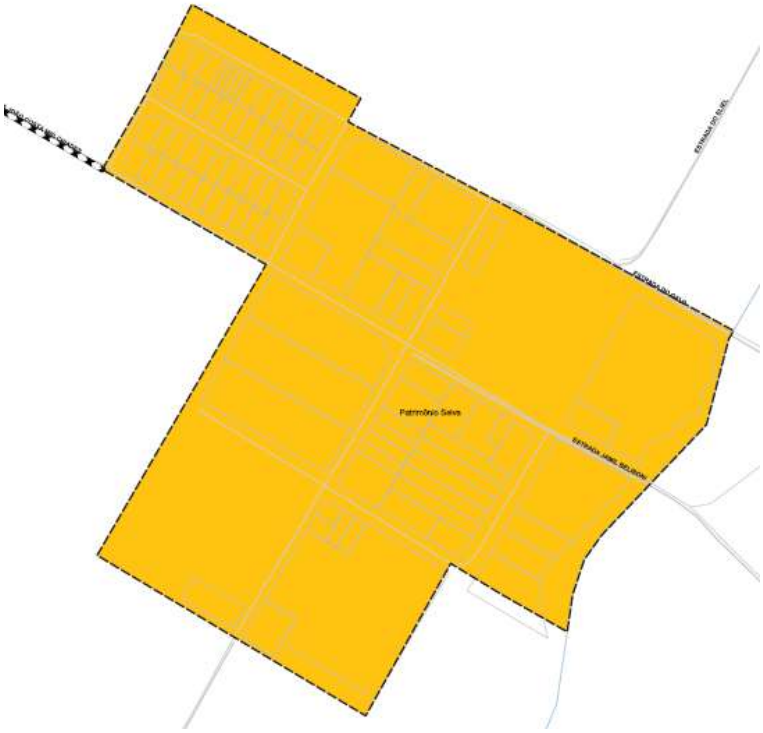
Patrimônio Guiracá



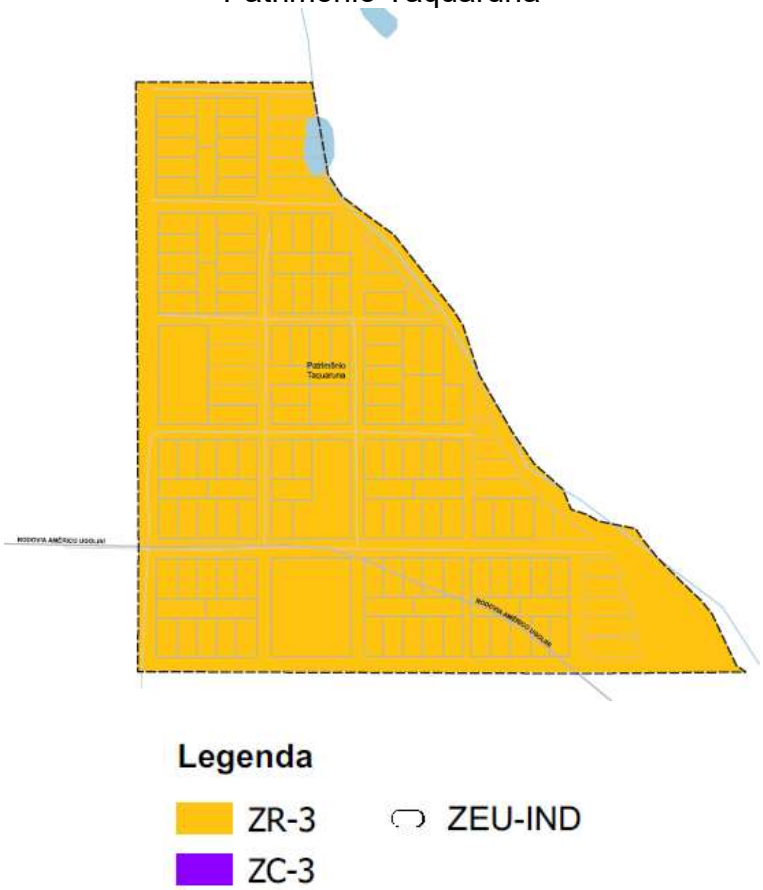
Patrimônio Regina



Patrimônio Selva



Patrimônio Taquaruna



Fonte: IPPUL, 2022.

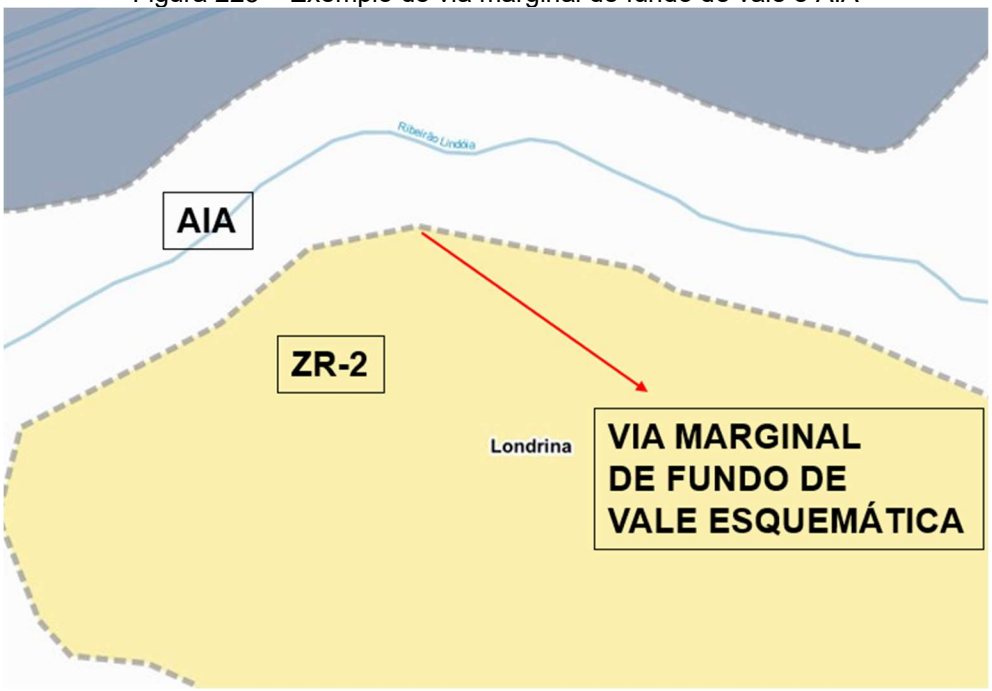
3.4.8. Áreas de Interesse Ambiental

As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) abrangem os Setores Especiais de Fundo de Vale e as Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água nos trechos inseridos nos perímetros urbanos e nas zonas expansão urbana, além de outras áreas de relevância ambiental e paisagística. Esta definição substitui a Zona Especial de Fundo de Vale da lei de uso e ocupação vigente.

A definição exata das áreas de fundo de vale nos terrenos sem execução de infraestrutura completa é dificultada pela necessidade de levantamentos topográficos. Portanto, a proposta é que a delimitação em mapa seja esquemática, consolidada com a execução das vias marginais ou, nas áreas não parceladas, na emissão das Diretrizes Urbanísticas.

Além disso, propõe-se a inclusão de outras áreas de relevância ambiental e paisagística e a adoção das definições e restrições do Código Ambiental e demais leis ambientais aplicáveis.

Figura 223 – Exemplo de via marginal de fundo de vale e AIA



Fonte: IPPUL, 2022.

3.5. Densidade Demográfica Proposta

3.5.1. Levantamento de usos do solo

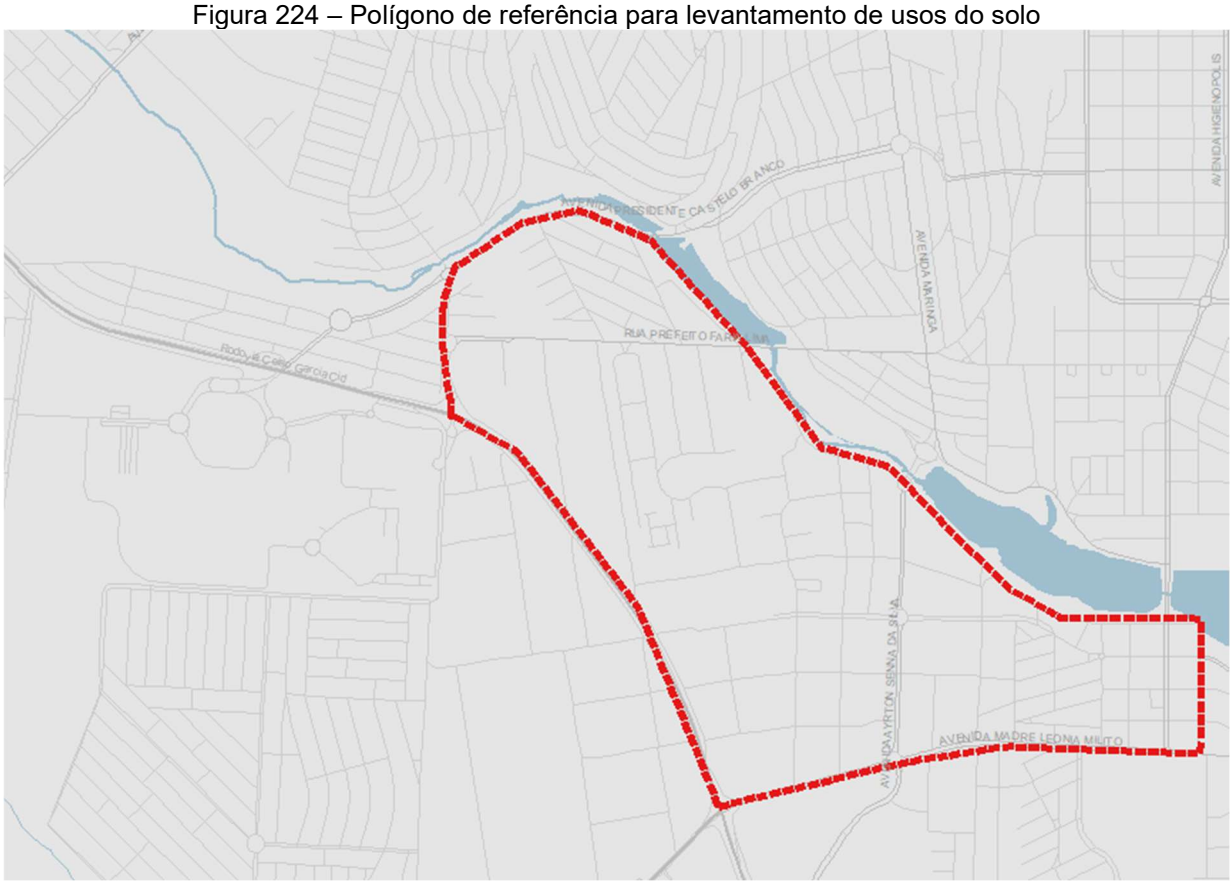
Para simulação de densidade demográfica, foi realizado levantamento de usos do solo em uma área delimitada para chegar a uma porcentagem aproximada dos usos comercial e de serviços, residencial multifamiliar vertical e residencial unifamiliar em uma região consolidada.

Definiu-se como área de referência um polígono englobando os bairros Guanabara, Gleba Palhano e Versalhes, com base nos seguintes critérios:

- Diversidade de usos do solo: residenciais, comerciais e de serviços, tanto em mancha quanto em eixos;
- Presença de diferentes tipologias: edifícios residenciais e comerciais, lojas e comércio local, condomínio horizontal e residências unifamiliares;
- Ocupação recente de edifícios verticais;
- Diversidade de tamanho de lotes e quadras;
-

Para o levantamento, usou-se como base o mapa de usos do solo real elaborado pelo IPPUL para o diagnóstico da Lei Geral do Plano Diretor, que foi atualizado através de foto de satélite do Google Earth.

Figura 224 – Polígono de referência para levantamento de usos do solo



Fonte: IPPUL, 2022.

No levantamento, calculou-se a área total do polígono de referência e as áreas líquidas dos lotes parcelados, dos lotes institucionais e das chácaras vazias. A área restante foi considerada como de sistema viário, áreas verdes e praças.

Para fins de cálculo de potencial construtivo máximo, ou seja, com todos os lotes ocupados, as porcentagens aproximadas para cada uso foram calculadas em relação à área líquida dos lotes já parcelados para fins urbanos. Portanto, foram desconsiderados os lotes de usos institucionais e as chácaras vazias. Nos loteamentos residenciais, os lotes vazios foram considerados como uso residencial unifamiliar.

Ressalta-se que se trata de um levantamento esquemático para referência de densidades habitacionais, e foi realizado de maneira visual através do Google Street View, portanto, os dados apresentados são aproximados e não refletem o status legal das glebas, lotes e chácaras em questão.

Figura 225 - Levantamento das áreas do polígono de referência

	ÁREA TOTAL POLÍGONO	**2.810.039,00**	100%
-	**ÁREA LÍQUIDA LOTES PARCELADOS**	**1.687.637,00**	60%
-	**ÁREA LÍQUIDA CHÁCARAS VAZIAS** (não ocupadas)	**512.083,00**	18,2%
-	**ÁREA LÍQUIDA LOTES INSTITUCIONAIS**	**32.529,00**	1,2%
=	**ÁREA RESTANTE – SISTEMA VIÁRIO PRAÇAS, ÁREAS VERDES** (área total do polígono descontadas a área dos lotes parcelados, institucionais e chácaras vazias)	**577.790,00**	20,6%

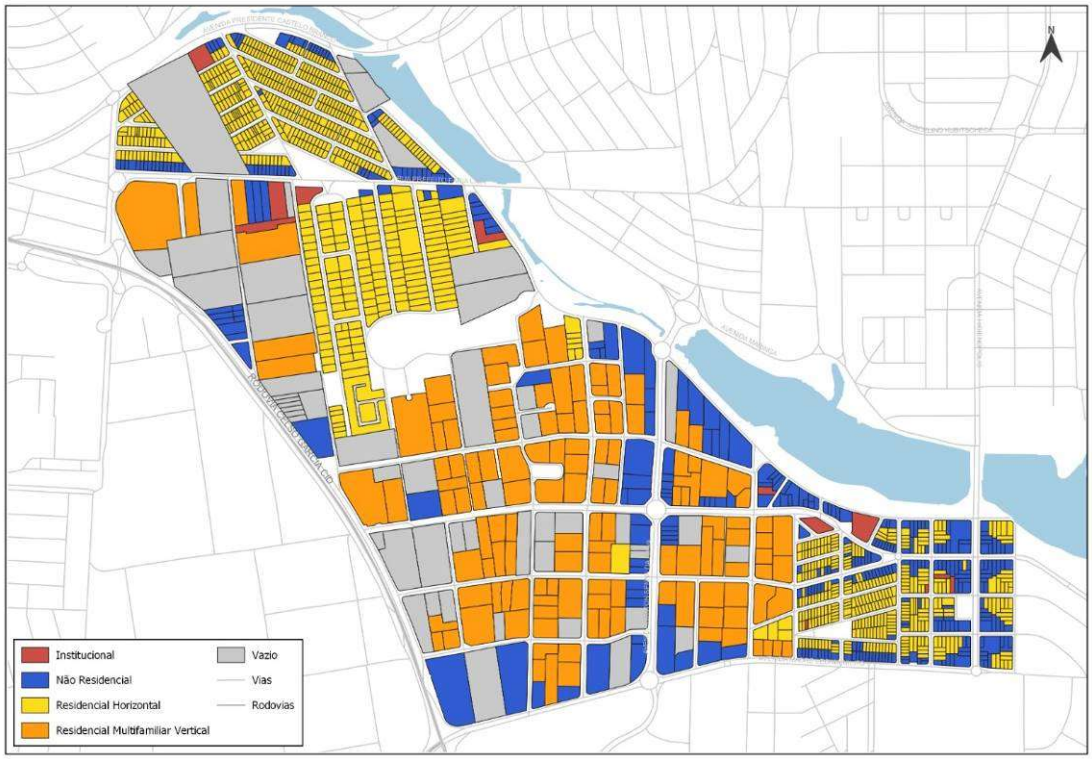
Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 39 – Porcentagem dos usos do solo na área líquida dos lotes parcelados

USO DO SOLO	ÁREA	PORCENTAGEM
Não residencial (comércio e serviços)	379.827,00	22%
Residencial unifamiliar	636.555,00	38%
Residencial multifamiliar vertical	671.255,00	40%
ÁREA LÍQUIDA LOTES PARCELADOS	**1.665.086,00**	**100%**

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 226 – Porcentagens de uso do solo no polígono de referência



Fonte: IPPUL, 2022

3.5.2. Densidade populacional bruta por zona

Para a padronização de conceitos, será utilizada a densidade populacional bruta, ou seja, o número total de habitantes numa área, dividida pela área total em hectares, incluindo-se os equipamentos urbanos e comunitários (escolas, parques, áreas verdes, fundos de vale), sistema viário, comércio e serviços, etc.

Para isso, deve-se desconsiderar todos estes elementos na área que efetivamente é utilizada para a implantação de habitações. Foi utilizado como parâmetros um levantamento realizado pelo IPPUL dos percentuais médios de área comercializável nas diretrizes urbanísticas. Conforme o levantamento, aproximadamente 62% das áreas loteáveis são comercializáveis, ou seja, onde poderão ser implantadas as habitações. Os 38% restantes se destinam aos fundos de vale, uso institucional, áreas verdes e ao sistema viário.

Tabela 40 – Média dos percentuais das Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo IPPUL – 2008/2018 (em relação à área total)

Área loteável*	Área comercializável	Sistema viário
88,56	61,83	26

* Descontadas as áreas de preservação permanente e reserva legal.

Fonte: IPPUL, 2019.

Dessa forma, para cada hectare no Município, ou 10.000m², a área útil para implantação de habitações é de 6.200,00m², e foi essa a área considerada para o cálculo.

Os demais parâmetros considerados estão descritos nas planilhas abaixo. A taxa de habitantes por residência foi considerada de 3,1 pessoas (IBGE 2010). Como padronização, para edifícios verticais, foram considerados 4 unidades habitacionais por pavimento.

Foram utilizados os parâmetros de área computável da lei vigente, e apartamentos de 75m² em média, resultando em 300m² por pavimento tipo.

Quadro 14 - Parâmetros de cálculo de densidade demográfica

Parâmetros considerados	
Hectare	**10.000,00**
Áreas públicas	**38%**
Área útil	**62%**

Áreas públicas/ha	**3.800,00**
Área útil/ha	**6.200,00**

Habitantes/Unidade	**3,06**
Unidades/Pavimento	**4**
Área unidade hab.	**75m²**
Área pavimento tipo	**300m²**

RMV	
Nº pav tipo	**Nº unidades hab.**
3	**12**
7	**28**
15	**60**
20	**80**

Categorias de uso do solo	
CS	Comércio e serviços
RU	Residencial unifamiliar
RB	Residencial bifamiliar
RMV	Residencial multifamiliar vertical

Fonte: IPPUL, 2022.

Para cálculo, foram aplicados os coeficientes de aproveitamento básicos e máximos de cada zona, considerando a utilização do instrumento de outorga onerosa do direito de construir onde ela pode ser aplicada.

Para as residências unifamiliares, os lotes considerados são os mínimos das zonas. Para os edifícios verticais, estes foram estimados a partir das simulações de parâmetros de ocupação apresentados no capítulo 2 deste caderno. A partir disso chegou-se à área máxima computável por lote e o número máximo de pavimentos tipo, mas para padronização foram considerados edifícios com 3, 7, 15 e 20 pavimentos tipo, de acordo com as permissões de cada zona.

Tabela 41 – Parâmetros de cálculo de densidade demográfica por zona

Zona	C.A básico/ máximo	Lote considerado (m²)	Lote bifamiliar (m²)	Área computável total (m²)	Área computável pav. tipo (m²)	Nº máximo pav. tipo	Gabarito máximo considerado
ZRC	1	500	250	-	-	-	Unifamiliar
ZR-1	1,2	360	180	-	-	-	Unifamiliar
ZR-2	1,3	250	125	-	-	-	Unifamilliar
ZR-3	2	500	125	1000	300	3,3	3 pav tipo
ZUM-1	3	750	125	2250	300	7,5	7 pav tipo
ZUM-2	3,5	1500	125	5250	300	17,5	15 pav tipo
ZC-1	3,5	1500	250	5250	300	17,5	15 pav tipo
ZC-2	4,5	1500	125	6750	300	22,5	20 pav tipo
ZC-3	2	750	125	1500	300	5	3 pav tipo

Fonte: IPPUL, 2022.

A partir disso, os percentuais estimados do polígono de referência foram arredondados e aplicados para a área útil por hectare em cada zona. Dividiu-se as porcentagens de uso residencial horizontal igualmente entre unifamiliar e bifamiliar.

Tabela 42 – Porcentagens de uso do solo para cálculo de densidade demográfica

USO DO SOLO	PORCENTAGEM
CS (comércio e serviços)	20%
Residencial unifamiliar	20%
Residencial bifamiliar	20%
Residencial multifamiliar vertical	40%
TOTAL	**100%**

Fonte: IPPUL, 2022.

Para as zonas residenciais que não permitem edifícios verticais, considerando o caráter da zona e que estas só permitem usos residenciais unifamiliares e bifamiliares, considerou-se 10% a menos de usos comerciais e de serviços e o restante para usos residenciais.

Quadro 15 - Cálculo de densidade demográfica para zonas residenciais com ocupação horizontal

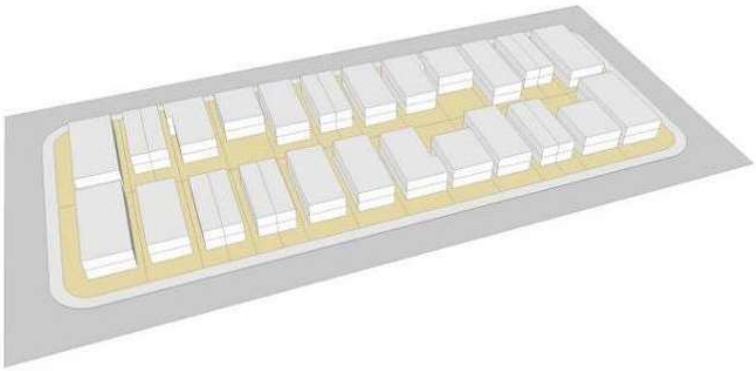
ZRC	% uso	Área Lote	Área por uso	Nº lotes	Nº unidades	Habitantes/ha
CS	10,00%		620			-
RU	45,00%	500	2790	5,58		17,0748
RB	45,00%	250	2790	11,16		34,1496
RMV 3Pav	0,00%	750	0	0		0
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**16,74**		**51,2244**

ZR-1	% uso	Área Lote	Área por uso	Nº lotes	Nº unidades	Habitantes/ha
CS	10,00%		620			-
RU	45,00%	360	2790	7,75		23,715
RB	45,00%	180	2790	15,5		47,43
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**23,25**		**71,145**

ZR-2	% uso	Área Lote	Área por uso	Nº lotes	Nº unidades	Habitantes/ha
CS	10,00%		620			-
RU	45,00%	250	2790	11,16		34,1496
RB	45,00%	125	2790	22,32		68,2992
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**33,48**		**102,4488**

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 227 – Perspectiva esquemática de densidade das Zonas Residenciais 1 e 2



ZR-1



ZR-2

Fonte: IPPUL, 2022.

Para as zonas residenciais e de uso misto que permitem edifícios a partir de 4 pavimentos, aplicou-se a porcentagem padrão encontrada no polígono de referência, considerando para o uso multifamiliar vertical o número de pavimentos máximo atingido.

Quadro 16 - Cálculo de densidade demográfica para zonas residenciais e de uso misto com ocupação vertical

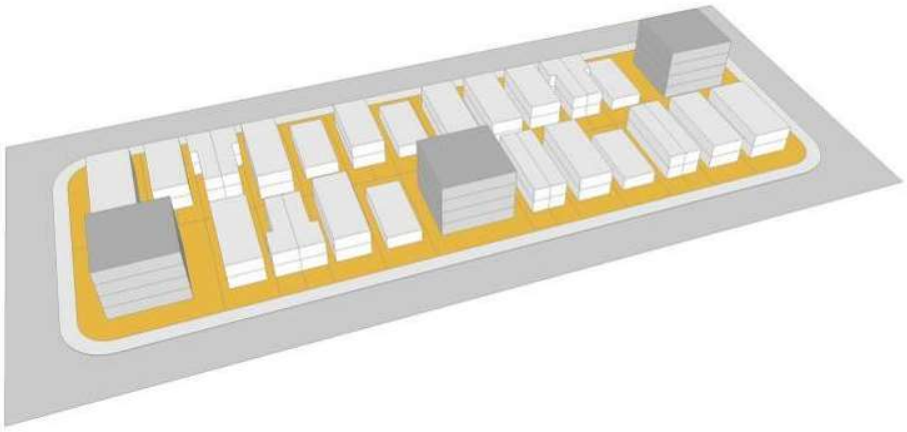
ZR-3	**% uso**	**Área Lote**	**Área por uso**	**Nº lotes**	**Nº unidades**	**Habitantes/ha**
CS	20,00%		1240			-
RU	20,00%	250	1240	4,96		15,1776
RB	20,00%	125	1240	9,92		30,3552
RMV 3Pav	40,00%	750	2480	3,306667	39,68	121,4208
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**18,18667**		**166,9536**

ZUM-1	**% uso**	**Área Lote**	**Área por uso**	**Nº lotes**	**Nº unidades**	**Habitantes/ha**
CS	20,00%		1240			-
RU	20,00%	250	1240	4,96		15,1776
RB	20,00%	125	1240	9,92		30,3552
RMV 3Pav	0,00%	500	0	0		0
RMV 7Pav	40,00%	750	2480	3,306667	92,58666667	283,3152
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**18,18667**		**328,848**

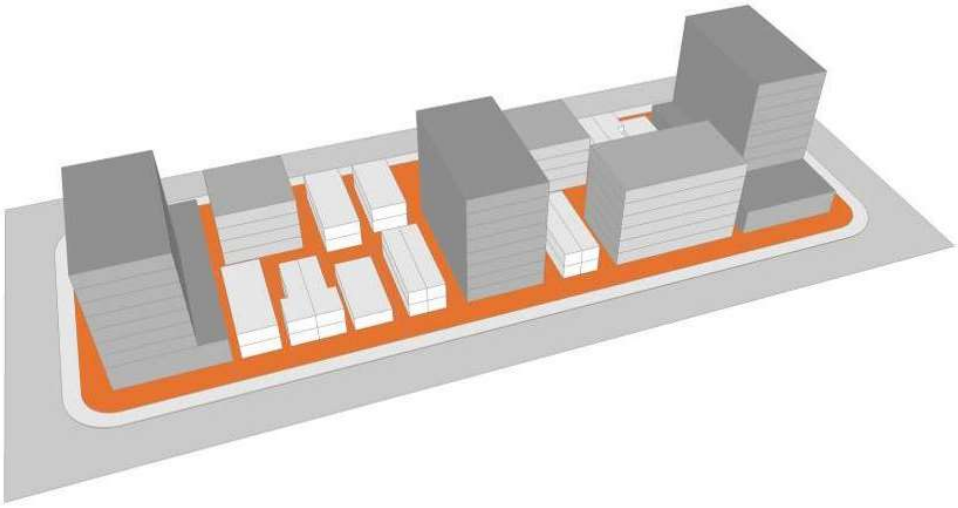
ZUM-2	**% uso**	**Área Lote**	**Área por uso**	**Nº lotes**	**Nº unidades**	**Habitantes/ha**
CS	20,00%		1240			-
RU	20,00%	250	1240	4,96		15,1776
RB	20,00%	125	1240	9,92		30,3552
RMV 3Pav	0,00%	500	0	0		0
RMV 15Pav	0,00%	1500	0	0		0
RMV 20Pav	40,00%	1500	2480	1,653333	132,2666667	404,736
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**16,53333**		**450,2688**

Fonte: IPPUL, 2022.

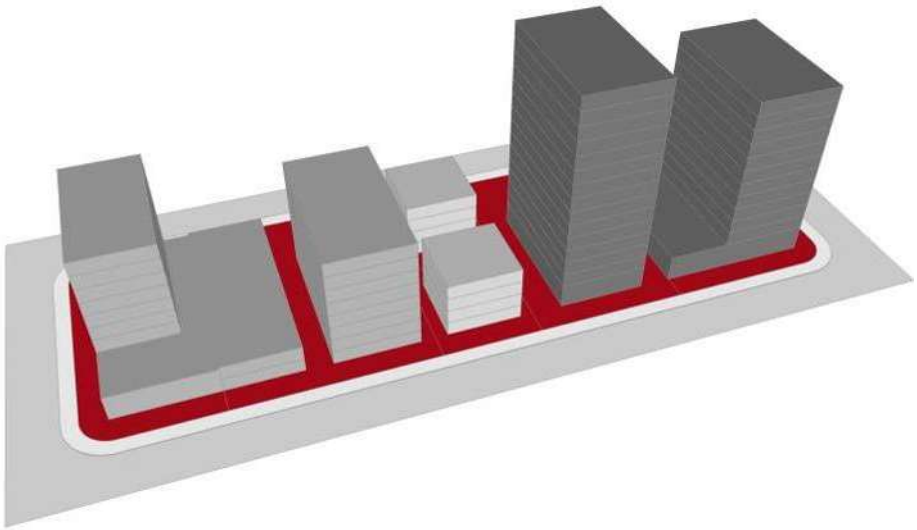
Figura 228 – Perspectiva esquemática de densidade das Zona Residencial 3 e Zonas de Uso Misto 1 e 2



ZR-3



ZUM-1



ZUM-2

Fonte: IPPUL, 2022.

Para as zonas comerciais, considerando o caráter da zona, aplicou-se 10% a mais de usos comerciais e de serviços e 10% a menos de usos unifamiliares e bifamiliares. Para o uso residencial multifamiliar vertical, considerou-se o número máximo de pavimentos atingido.

Quadro 17 - Cálculo de densidade demográfica para zonas comerciais com ocupação vertical

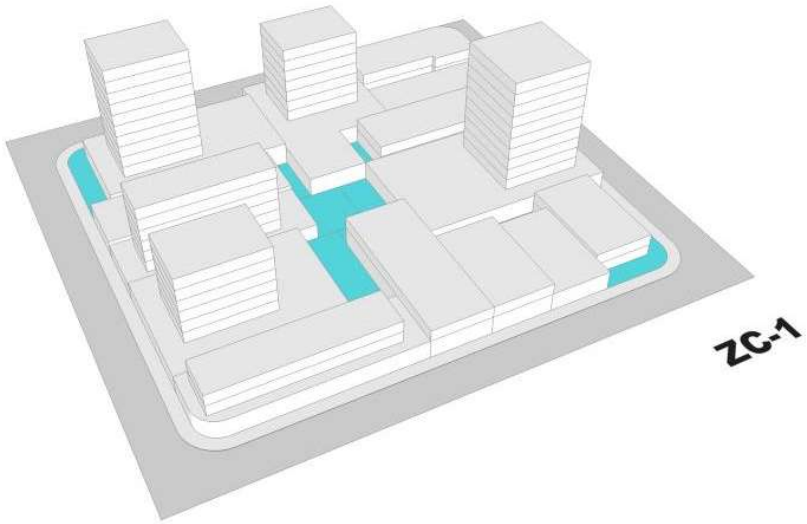
ZC-1	% uso	Área Lote	Área por uso	Nº lotes	Habitantes/ha
CS	30,00%		1860		-
RU	15,00%	500	930	1,86	5,6916
RA	15,00%	250	930	3,72	11,3832
RMV 20Pav	40,00%	1500	2480	1,653333	404,736
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**7,233333**	**421,8108**

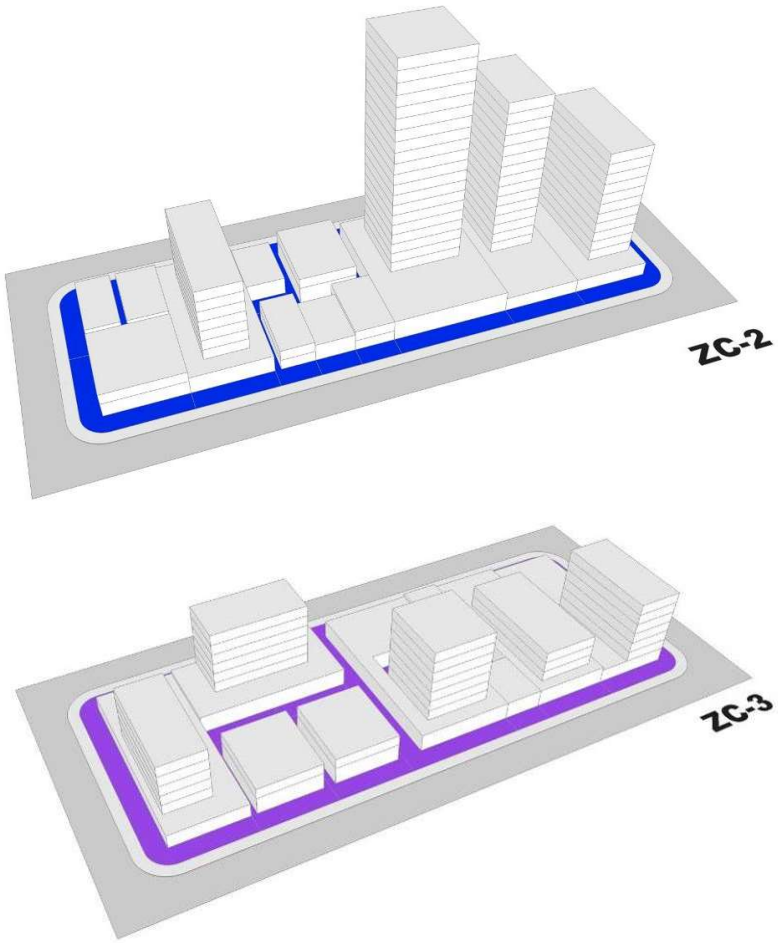
ZC-2	% uso	Área Lote	Área por uso	Nº lotes	Habitantes/ha
CS	30,00%		1860		-
RU	15,00%	250	930	3,72	11,3832
RA	15,00%	125	930	7,44	22,7664
RMV 20Pav	40,00%	1500	2480	1,653333	404,736
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**12,81333**	**438,8856**

ZC-3	% uso	Área Lote	Área por uso	Nº lotes	Habitantes/ha
CS	30,00%		1860		-
RU	15,00%	250	930	3,72	11,3832
RA	15,00%	125	930	7,44	22,7664
RMV 4Pav	40,00%	750	2480	3,306667	121,4208
TOTAL	**100,00%**		**6200**	**14,46667**	**155,5704**

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 229 – Perspectiva esquemática de densidade das Zonas Comerciais 1, 2 e 3





Fonte: IPPUL, 2022.

Dessa forma, chegou-se à uma densidade demográfica bruta aproximada para cada zona residencial, de uso misto e comercial proposta, compatível com a definição de densidade prevista nas definições da minuta de lei proposta.

Densidade demográfica bruta: a relação entre o número de habitantes e a área total ocupada, em hectares, com a seguinte discriminação:
a) densidade baixa: até 100 (cem) habitantes por hectare;
b) densidade média: de 101 (cento e um) a 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;
c) densidade alta: acima de 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;

Tabela 43 – Densidades demográficas estimadas por zona proposta

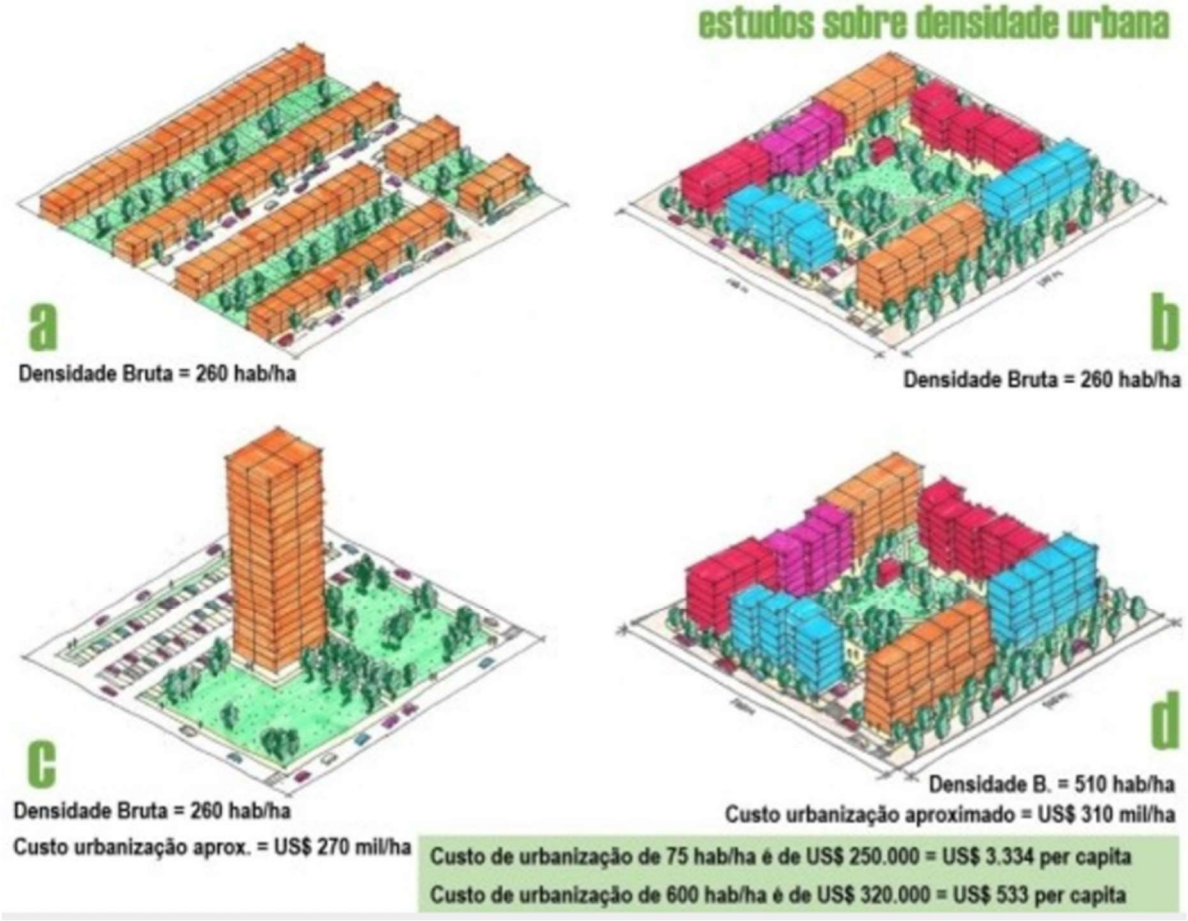
Zoneamento	C.A máximo	Gabarito máximo considerado	Hab/ha	Densidade demográfica
ZRC	1	Unifamiliar	51	baixa
ZR-1	1,2	Unifamiliar	71	baixa
ZR-2	1,3	Unifamilliar	102	baixa/média
ZR-3	2	3 pav tipo	167	média
ZUM-1	3	7 pav tipo	329	média
ZUM-2	3,5	15 pav tipo	450	alta
ZC-1	3,5	15 pav tipo	422	alta
ZC-2	4,5	20 pav tipo	439	alta
ZC-3	2	3 pav tipo	156	média

Fonte: IPPUL, 2022.

A densidade demográfica líquida, que considera a população residente dividida somente pela área efetivamente destinada à habitação, resulta em uma taxa maior por hectare, podendo chegar a valores 50% maiores do que da densidade demográfica bruta a depender da localização. O IPPUL realizou um levantamento de densidade demográfica líquida existente em Londrina a partir do número de domicílios fornecido pelo IBGE e a área das quadras urbanas, resultando no mapa apresentado a seguir. Pode-se verificar que, levando em consideração a particularidade da densidade líquida, grande parte da área urbana enquadra-se em densidades baixas, mesmo em regiões próximas ao centro ou aos eixos de transporte.

Conforme autores do livro “Por uma Estratégia de Cidade Sustentável”, uma densidade urbana adequada, com valor bruto de aproximadamente 150 hab/ha, aliada a usos mistos, dá apoio à vitalidade socioeconômica da cidade, minimiza os custos de infraestrutura e traz benefícios à mobilidade. Já os autores do artigo “Densidade, dispersão e forma urbana” citam estudos que sugerem que as cidades devem priorizar densidades brutas entre 200 e 300 hab/ha para melhorar a qualidade da vida urbana, mobilidade e meio-ambiente.

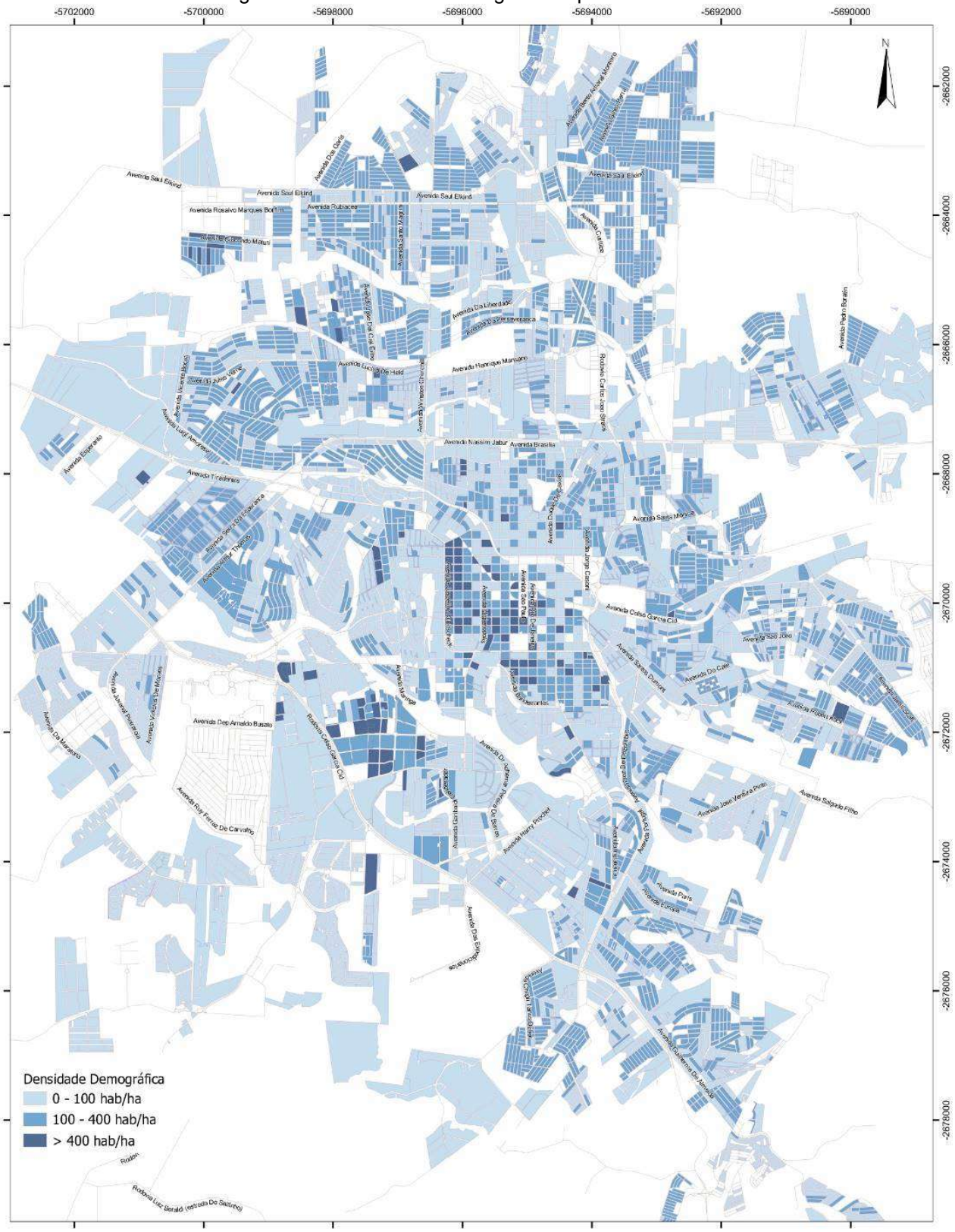
Figura 230 - Estudo de tipologias unifamiliares e multifamiliares em 1 ha, com respectivas densidades brutas



Fonte: SILVA, SILVA e NOME, 2019.

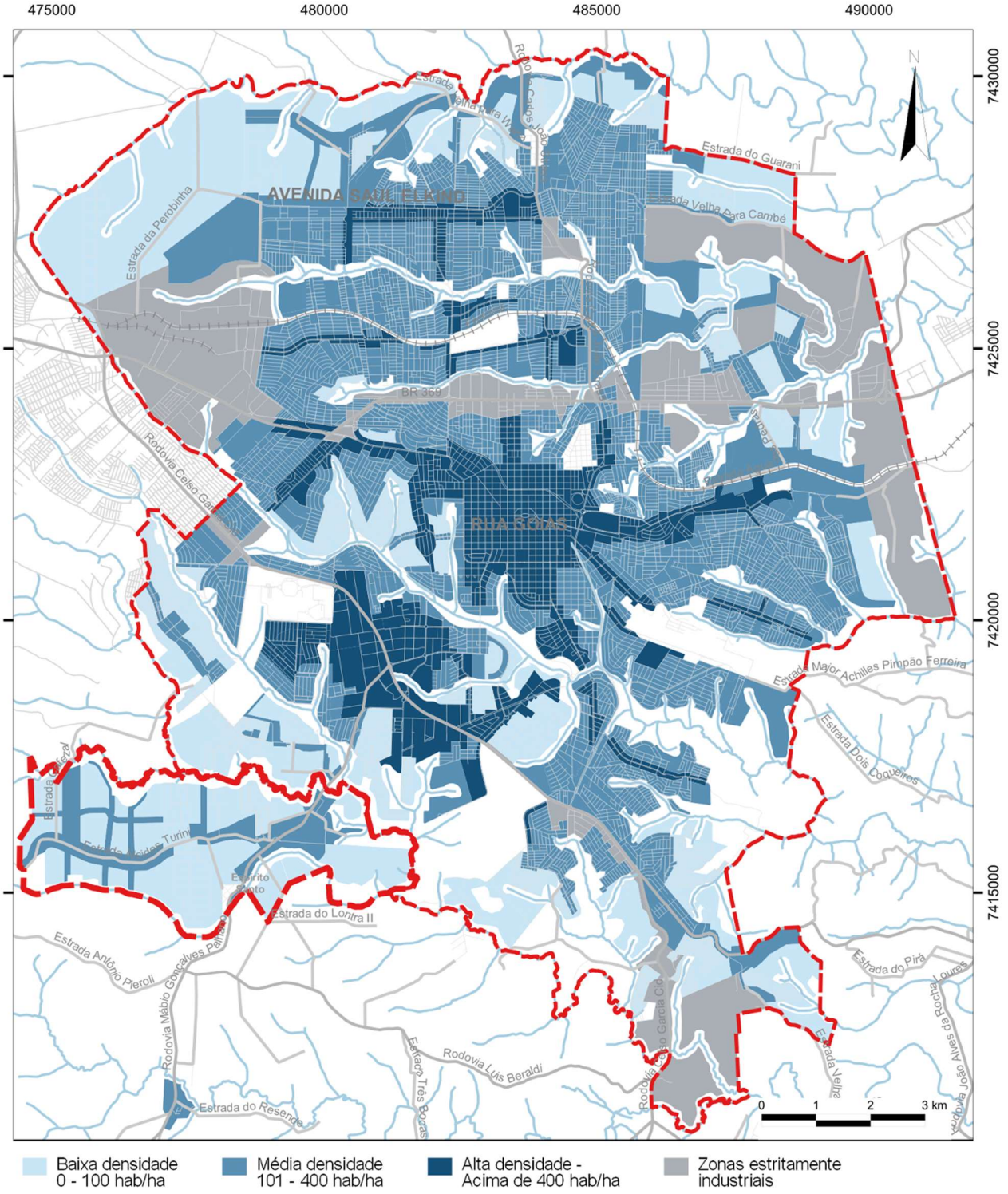
Dessa forma, a proposta do IPPUL visa equilibrar a densidade demográfica no território urbano, incentivando o adensamento em regiões com infraestrutura adequada e reduzindo a intensidade e a dispersão da ocupação nas áreas dispostas nas Macrozonas Urbanas de Ocupação Controlada.

Figura 231 – Densidade demográfica líquida existente



Fonte: IPPUL, 2019.

Figura 232 – Densidade demográfica bruta aproximada das zonas propostas



Fonte: IPPUL, 2022.

3.6. Categorias de Uso do Solo Residencial

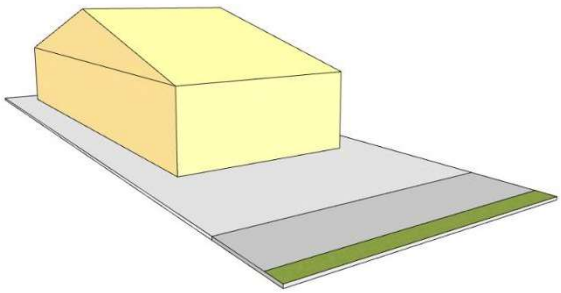
A Lei 12.236/2015 apresenta diversas categorias de uso do solo residencial, conforme apresentado no artigo de definições:

> *Art. 3º (...)*
> *LII – residencial agrupada (RA): unidades habitacionais com paredes contíguas de no mínimo 1/3 (um terço) do comprimento da edificação, podendo:*
> *a) ser contíguo qualquer área coberta; e*
> *b) ter número diferente de pavimentos.*
> *LIII – residencial multifamiliar horizontal isolada: edificações destinadas ao uso residencial compreendendo uma habitação por unidade autônoma horizontalmente;*
> *LIV – residencial multifamiliar horizontal agrupada: edificações destinadas ao uso residencial compreendendo uma ou mais habitações por unidade autônoma, agrupadas horizontalmente;*
> *LV – residencial multifamiliar vertical: edificações destinadas, ao uso residencial compreendendo mais de uma unidade por data agrupada verticalmente;*
> *LVI – residencial multifamiliar sobreposta: edificações destinadas, ao uso residencial compreendendo mais de uma unidade por data agrupada verticalmente contendo, no máximo, dois pavimentos;*
> *LVII – residencial multifamiliar horizontal em vilas: edificações destinadas ao uso residencial constituído de residências dispostas de modo a formar rua ou praça interna, sem caráter de logradouro ou via pública;*
> *LVIII – residencial multifamiliar horizontal agrupada sobreposta: edificações destinadas ao uso residencial compreendendo uma ou mais unidades por data agrupada verticalmente contendo, no máximo, dois pavimentos;*
> *LIX – residencial unifamiliar: edificação destinada ao uso residencial compreendendo uma unidade por data, contendo, no mínimo, um dormitório, uma cozinha e um banheiro;*

Com o objetivo de simplificar a aplicação dos parâmetros urbanísticos e aprimorar a legibilidade da lei, propõe-se agrupar os usos residenciais em três categorias, baseadas nas diferenças e similaridades das tipologias e parâmetros:

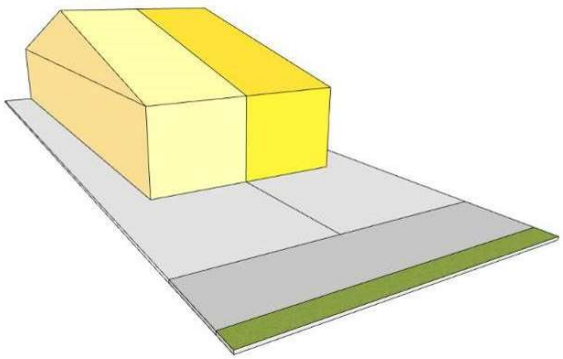
A) Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB): corresponde a uma ou duas unidades habitacionais por lote, em edificações geminadas, sobrepostas ou isoladas;

Figura 233 – Perspectiva esquemática de residência unifamiliar



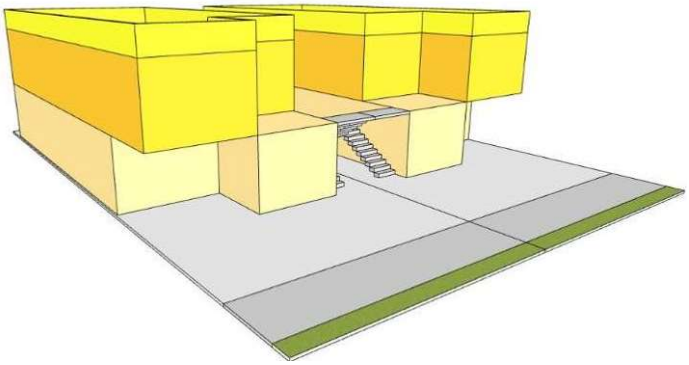
Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 234 – Perspectiva esquemática de residências bifamiliares geminadas



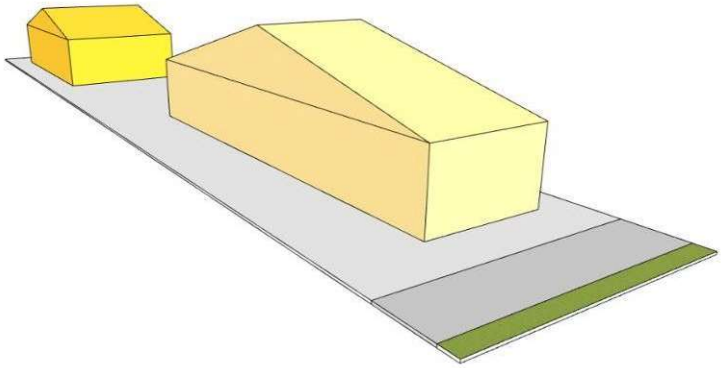
Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 235 – Perspectiva esquemática de residências bifamiliares sobrepostas



Fonte: IPPUL, 2022.

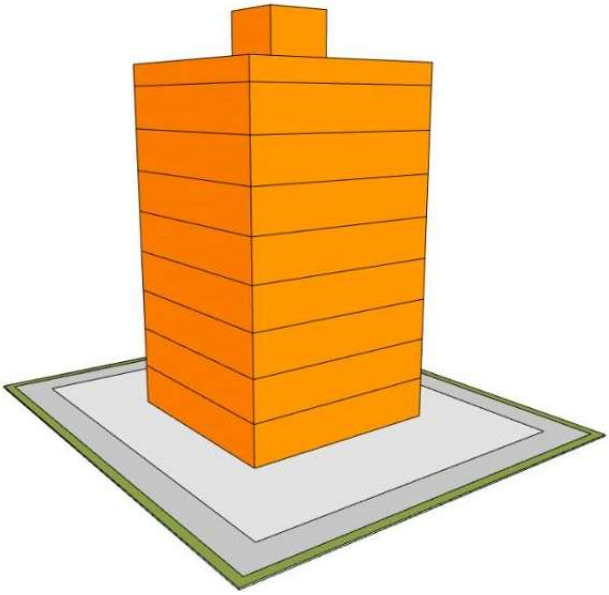
Figura 236 – Perspectiva esquemática de residências bifamiliares isoladas



Fonte: IPPUL, 2022.

B) Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV): corresponde a mais de 2 (duas) unidades habitacionais por lote dispostas em uma edificação vertical;

Figura 237 – Perspectiva esquemática de residência multifamiliar vertical

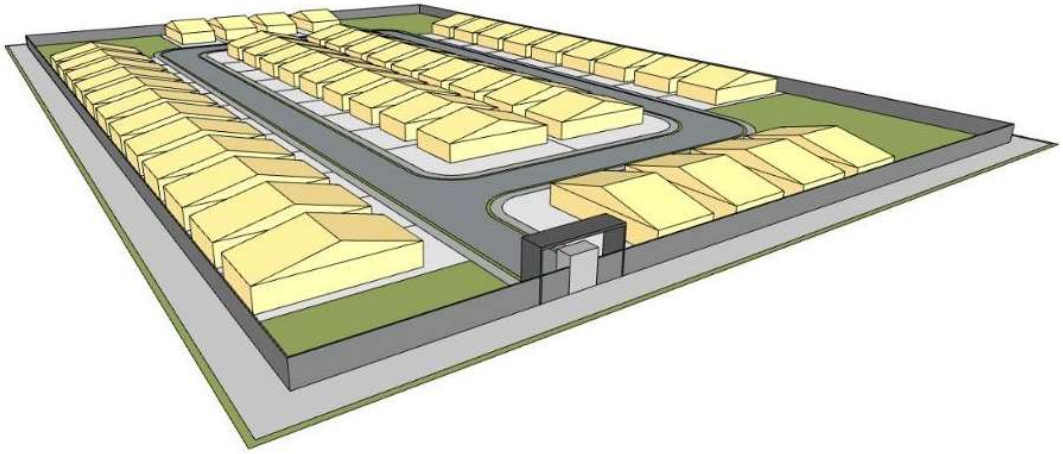


Fonte: IPPUL, 2022.

C) Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC): corresponde a mais de 2 (duas) unidades habitacionais por lote, dispostas da seguinte forma:

- Grupo de edificações de uso residencial unifamiliar ou bifamiliar dispostas em unidades autônomas;

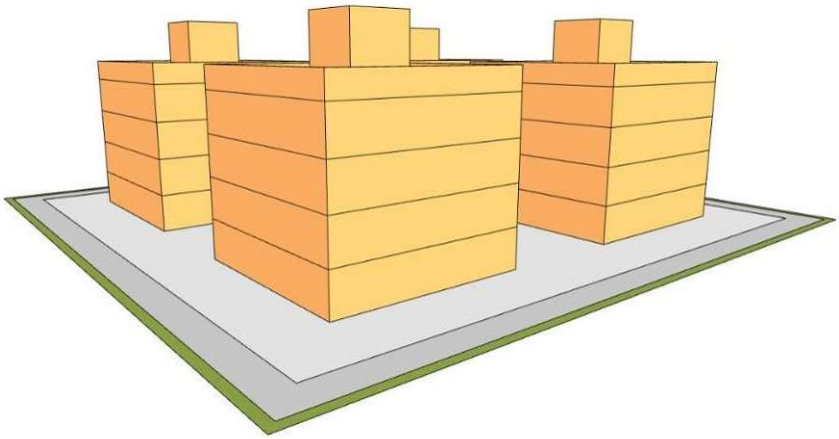
Figura 238 – Perspectiva esquemática de residencial multifamiliar em condomínio – grupo de edificações unifamiliares ou bifamiliares em unidades autônomas



Fonte: IPPUL, 2022.

- Grupo de edificações de uso multifamiliar vertical dispostas em unidades autônomas;

Figura 239 – Perspectiva esquemática de residência multifamiliar em condomínio – grupo de edificações multifamiliares verticais



Fonte: IPPUL, 2022.

- Grupo de unidades autônomas não edificadas.

Figura 240 – Perspectiva esquemática de residencial multifamiliar em condomínio – grupo de unidades autônomas não edificadas



Fonte: IPPUL, 2022.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

Conforme as diretrizes norteadoras apresentadas nos capítulos anteriores, apresenta-se a seguir as principais alterações na proposta de parâmetros urbanísticos em relação à lei vigente.

3.7.1. Alterações nos parâmetros urbanísticos da lei vigente

A) Lote mínimo
- Padronização de lotes mínimos para todos os usos do solo em cada zona, com o objetivo de viabilizar edificações verticais em lotes menores;
- Diminuição dos lotes mínimos e permissão de edificações geminadas em grande parte das zonas, com o objetivo de estimular o adensamento populacional sem verticalização.

B) Lote máximo
- O parâmetro de lote máximo é obrigatório, conforme §1º do Art. 4º da Lei Federal nº 6766/1979;
- A proposta de lote máximo para a categoria de uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) considerou os parâmetros apresentados no item 2.4 deste caderno.

C) Frente mínima do lote
- Aplicável para novos parcelamentos do solo.
- Nas esquinas a frente mínima é definida como a frente padrão acrescida do recuo frontal obrigatório.

D) Unidade autônoma
- Diminuição das unidades autônomas mínimas em grande parte das zonas, com o objetivo de estimular o adensamento populacional sem verticalização.

F) Taxa de ocupação
- Aumento das taxas de ocupação a partir das simulações de ocupação apresentadas, com o objetivo de incentivar o melhor aproveitamento dos terrenos.

G) Coeficiente de aproveitamento

A proposta de supressão da “Fórmula de Verticalização” tem como objetivo favorecer o adensamento populacional em áreas já consolidadas que dispõe de equipamentos públicos urbanos e comunitários com boa capacidade de atendimento à população. Estas áreas, por suas características de parcelamento e ocupação não oferecem grandes áreas livres para implantação de edifícios residenciais verticais, demandando anexação de lotes menores e projetos com maior taxa de ocupação dos pavimentos tipo para sua viabilidade.

Com as alterações propostas nas áreas computáveis, foi necessário acrescer o coeficiente de aproveitamento básico em 1,0 (um) nas zonas que permitem verticalização, para que não seja prejudicado o potencial construtivo atual.

Reitera-se que, sem as alterações nas áreas computáveis, o coeficiente de 2,0 é suficiente para o parâmetro básico. Dessa forma, as principais alterações nos coeficientes de aproveitamento, em resumo, são as seguintes:
- Revisão dos coeficientes de aproveitamento mínimos, básicos e máximos conforme estudos apresentados neste caderno;
- Revisão das áreas não computáveis para cálculo do coeficiente;
- Aumento dos coeficientes de aproveitamento básicos e máximos em zonas com verticalização, devido a ajustes na área computável para o cálculo;
- Retirada da fórmula de verticalização dos coeficientes básicos, conforme estudos apresentados.

H) Gabarito de altura
- Inclusão de parâmetro de gabarito de altura nas áreas de ZR-2, ZR-3 e ZUM-1, com o objetivo de controlar a densidade construtiva adicional e a modificação da paisagem urbana nas áreas com estímulo ao adensamento;
- Revisão dos parâmetros de gabarito nas áreas circunvizinhas a fundos de vale, com o objetivo de simplificar os parâmetros de análise.

J) Recuos e afastamentos
- Revisão dos recuos e afastamentos mínimos e das fórmulas de cálculo da Lei 12.236/2015, com o objetivo de simplificar os parâmetros;
- Definição dos recuos e afastamentos maiores que o mínimo apenas a partir de edifícios com 8 pavimentos, incentivando o adensamento em lotes menores.

Quadro 18 - Simulação de recuos e afastamentos para edifício com 8 pavimentos - Lei nº 12.236/2015

LEI 12.236/2015		
RECUOS E AFASTAMENTOS		
H (altura edificação)	24	m
Pavimentos	8	
RECUO FRONTAL		
H/10=	2,4	m
mínimo	5	m
LATERAL		
(H/15)+ 1,2=	2,8	m
mínimo	2,5	m
FUNDOS		
(H/15)+ 4,4=	6	m
mínimo	6	m
ENTRE BLOCOS - FACHADA PRINCIPAL		
4x ((H/15)+ 1,2)=	11,2	m
mínimo	10	m
ENTRE BLOCOS - FACHADA SECUNDÁRIA		
2x ((H/15)+ 1,2)	5	m
mínimo	5	m

Fonte: IPPUL, 2022.

Quadro 19 - Simulação de recuos e afastamentos para edifício de 8 pavimentos - Proposta de parâmetros

PROPOSTA		
RECUOS E AFASTAMENTOS		
H (altura edificação)	24	m
Pavimentos	8	
RECUO FRONTAL (mín.: 5,00m)		
H/10=	2,4	m
LATERAL (mín.: 2,50m)		
(H/15)+ 1,2=	2,8	m
FUNDOS (mín.: 5,00m)		
(H/15)+ 3,4=	5,0	m
ENTRE BLOCOS		
Soma dos recuos e afastamentos de cada edificação.		

Fonte: IPPUL, 2022.

K) Taxa de permeabilidade

- Manutenção da taxa, e inclusão de exigência de apresentação de solução para permeabilidade de 50% do mínimo em reforma de edificações existentes.

L) Vagas de estacionamento

- Definição de número de vagas mínimas para cada atividade será regulamentada por decreto municipal;
- Exigência de "fachada ativa" nos estacionamentos e edifícios-garagem nas zonas comerciais, com o objetivo de aproveitar a extensão da testada dos lotes com usos comerciais abertos para a calçada, para otimizar a ocupação e incentivar a vitalidade das vias.

3.7.2. Parâmetros urbanísticos de qualificação da paisagem urbana

São parâmetros propostos com o objetivo de incentivar o uso misto, a qualificação do espaço urbano e melhorar a relação entre as edificações e as áreas públicas, além de:

- Contribuir para a vitalidade das vias;
- Conferir maior qualidade ambiental e urbana nas regiões com mais adensamento;
- Aproximar emprego e moradia e reduzir os deslocamentos;
- Facilitar o acesso a comércio e serviços e promover visibilidade às atividades não residenciais;
- Contribuir para a segurança pública, através da maior circulação de pessoas e permeabilidade visual.

A) Fachada ativa

Trata-se da utilização do pavimento térreo dos edifícios para a implantação de usos não residenciais, com acesso direto e independente às vias, e fisicamente integrados à calçada.

Como estímulo à sua implantação, a área do pavimento térreo destinada ao uso não residencial associado à fachada ativa não será considerada área computável para cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Os parâmetros foram propostos levando em consideração o levantamento realizado no capítulo 1 e 2 deste caderno, em especial quanto aos edifícios existentes com uso misto e fachadas ativas de Londrina, e visam garantir a permeabilidade física e visual entre o interior e o exterior do edifício e as calçadas.

Figura 241 – Exemplos de fachada ativa









Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2022.

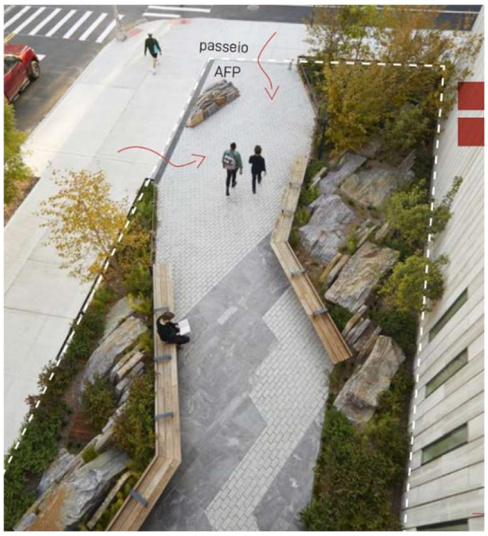
B) Fruição pública

É o uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da a área de circulação de pedestres, das áreas verdes e dos espaços de convívio.

Como estímulo à sua aplicação, a área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.

Os parâmetros foram propostos levando em consideração o levantamento realizado no capítulo 1 e 2 deste caderno e pesquisas dos parâmetros já aplicados nos municípios de Belo Horizonte e São Paulo, e visam garantir a qualidade do desenho urbano dos espaços e a permeabilidade física entre a área de fruição e as calçadas.

Figura 242 – Exemplos de Fruição Pública





Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2021.



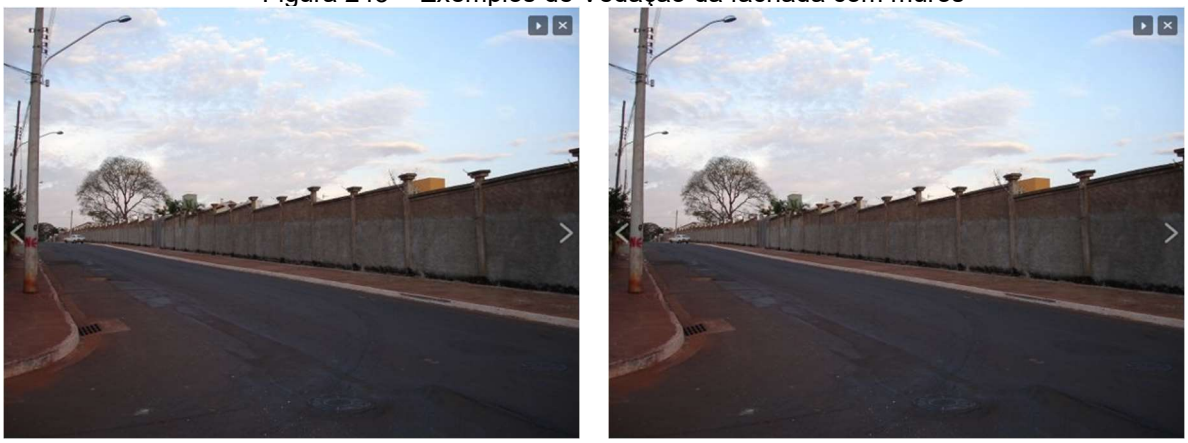


Fonte: Departamento de Planejamento Urbano de Nova York, 2022.

C) Limite de vedação da fachada

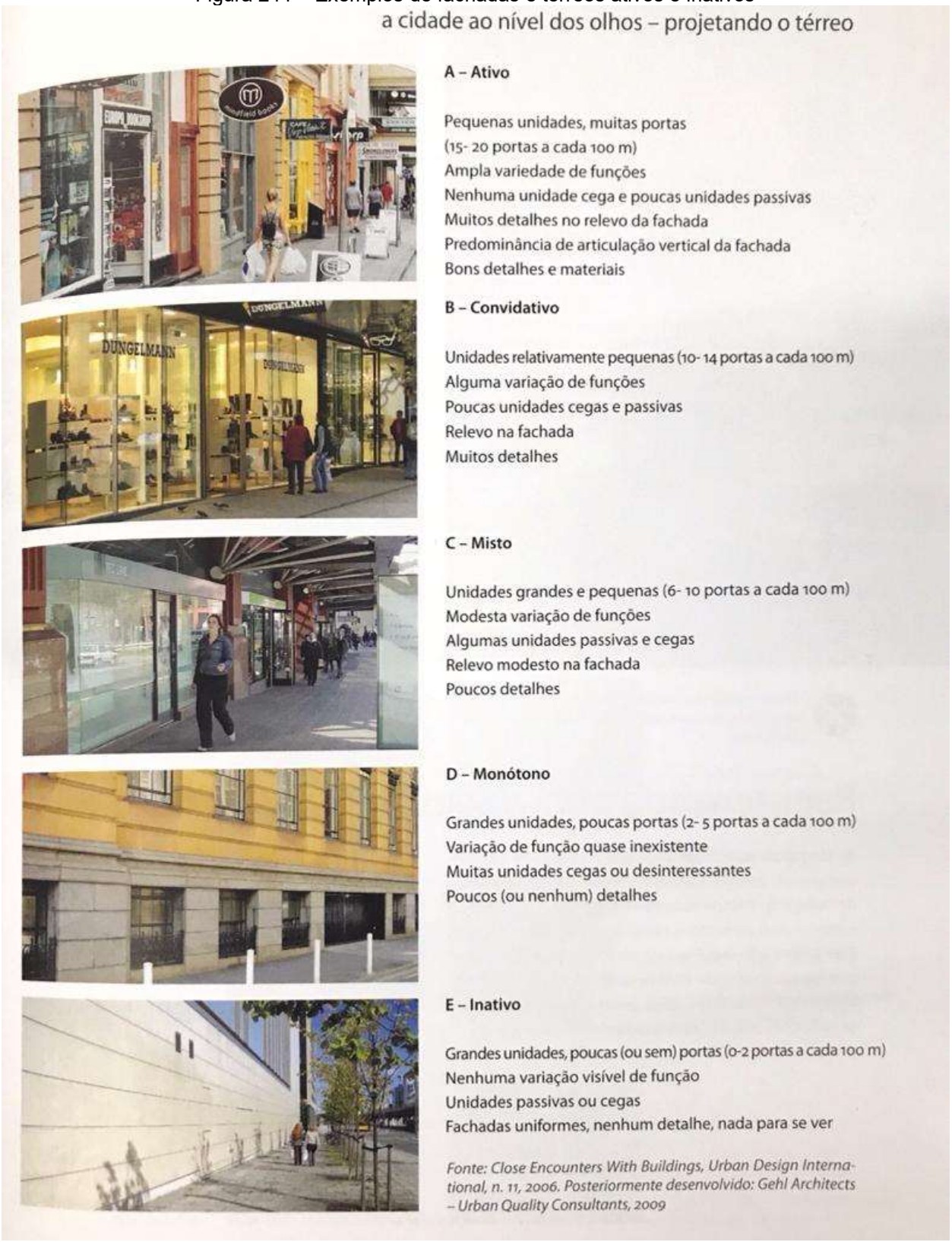
É a limitação da extensão máxima da barreira física de delimitação entre o lote e a via pública de circulação, com o objetivo de garantir lotes com acesso direto às calçadas na maior parte da área de fechamento de condomínios horizontais e verticais, evitando que faces inteiras das quadras sejam constituídas por muros. Os parâmetros foram propostos baseados na lei vigente.

Figura 243 – Exemplos de Vedação da fachada com muros



Fonte: Urbanidades, 2007.

Figura 244 – Exemplos de fachadas e térreos ativos e inativos



Fonte: Gehl, 2015.

3.8. Habitação de Interesse Social

3.8.1. Definição

Como proposta para revisão das leis urbanísticas, se entenderá por “Habitação de Interesse Social” os empreendimentos em que 70% das unidades habitacionais resultantes sejam destinadas à população de baixa renda. Ainda, se entenderá como “população de baixa renda” aquela com renda familiar mensal de até 3 salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.

Estas proporções estão previstas na Resolução-CAD nº 003, emitida pela COHAB-LD em junho de 2022, com a finalidade de regulamentar a obtenção dos Atestados da COHAB-LD por parte das empresas incorporadoras, em cumprimento ao Art. 39, § 1º e 2º da Lei Municipal 11.672.

3.8.2. Plano Diretor Municipal (Lei nº 13.339/2022)

A Lei municipal nº 13.339/2022 implementou diretrizes que visam fomentar a produção da habitação social no município. Na tabela a seguir é possível visualizar as principais.

Quadro 20 - Diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei nº 13.3339/2022) para Habitação de Interesse Social

ARTIGOS DA LEI 13.339/2022
Art. 7. A função social da cidade é garantida pela: IV. prioridade para programas, planos e projetos voltados a grupos de pessoas em situações de risco e vulnerabilidade
Art. 9 Parágrafo Único. O princípio da Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais, entre os distritos e bairros do Município de Londrina
Art. 39 IV. Instituir a Secretaria Municipal de Habitação Social, com função de planejamento e definição da política habitacional do município, com a proposição e regulamentação de Estratégias e Instrumentos a serem executados;
Art. 39 VII. Regulamentar os instrumentos previstos no Plano Diretor Municipal para capitalizar o Fundo Municipal de Habitação Social, tais como Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir além do Aluguel Social
Art. 55 IX. Ampliar a oferta de habitação de interesse social, inclusive na sede dos distritos, priorizando a proximidade ao local de origem das famílias a serem atendidas, a facilidade de acesso aos serviços urbanos e à oferta de trabalho, à redução da necessidade de deslocamentos
Art. 57 II. Adotar medidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo que evitem os deslocamentos desnecessariamente extensos e dispendiosos e a segregação, principalmente da população de baixa renda
Art. 65 VII. Priorizar o atendimento de famílias que estejam em áreas de risco ou em áreas de proteção ambiental e famílias com baixa renda mensal e vulnerabilidade social, confirmada pela dependência de benefícios governamentais
Art. 65 VIII. Ampliar e diversificar as formas da provisão de moradia, possibilitando a autoconstrução, a autogestão, o aluguel social e o uso de imóveis ociosos, viabilizando a Habitação de Interesse Social, atendidos os preceitos legais
Art. 65 X. Criar programa de aquisição de terrenos municipais destinados à habitação social, de forma a não depender de empreendimentos privados para suprir demanda habitacional, e garantindo atendimento de demandas habitacionais futuras, por meio de recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação, entre outros meios
Art. 65 XI. Revisar o cálculo do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir de forma a garantir a recuperação dos investimentos públicos a serem aplicados conforme as prioridades das necessidades do município
Art. 66 II. Estabelecer critérios e normas especiais de urbanização, de uso, ocupação do solo e de edificações para assentamentos informais de interesse social
Art. 88. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e produção de habitação de interesse social
Art. 89. São objetivos das ZEIS: I. permitir a inclusão na zona urbana da parcela da população que se encontra à margem do mercado de terras; II. implementação de programas, planos e projetos de habitação de interesse social;

III. possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas.
Art. 90. Lei municipal específica, baseada neste Plano Diretor, estabelecerá critérios para delimitação de ZEIS
Art. 91. Para os parcelamentos localizados em ZEIS poderão ser adotados parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, definidos conforme projetos de urbanização aprovados por corpo técnico multidisciplinar do Poder Executivo Municipal coordenado pelo IPPUL
Art. 92. Terão prioridade na aplicação da regularização fundiária rural e urbana de que trata a Lei Federal 13.465, de 11 de Julho de 2017, ou outra lei que a substitua, os núcleos urbanos informais previstos nas Zonas Especiais de Interesse Social
Art. 100. Os recursos auferidos pelo Município com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal n°. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - a saber: I. regularização fundiária; II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III. constituição de reserva fundiária; IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana; V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários; VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
Art. 107. Mediante leis específicas, o Poder Público Municipal utilizará Operações Urbanas Consorciadas e estabelecerá as condições a serem observadas em cada operação, com as seguintes finalidades: IV. implantação de programas de habitação de interesse social
Art. 112 § 1º. O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários
Art. 117. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como: VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento, ou fora dele

Fonte: IPPUL, 2022.

3.8.3. Instrumentos urbanísticos

O Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece uma série de instrumentos convergentes para a institucionalização de políticas de desenvolvimento urbano. Assim, temas como habitação, regularização fundiária, redução de risco, resíduos sólidos, saneamento ambiental e mobilidade ganharam não só o amparo legal, mas também os instrumentos necessários para que os municípios elaborem e implementem seus planos setoriais.

Os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade são:

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC
- IPTU progressivo
- Desapropriação
- Outorga onerosa do direito de construir
- Operações Urbanas Consorciadas - OUC
- Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
- Transferência do direito de construir
- Zonas especiais de interesse social - ZEIS
- Direito de preferência

Juntamente aos instrumentos urbanísticos o poder público deve combinar a política habitacional, que evade do âmbito urbanístico, além do uso de instrumentos tributários e administrativos, fazendo com que haja a distribuição homogênea de investimentos públicos e que o desenvolvimento da cidade privilegie áreas que geralmente são desconsideradas no processo de urbanização e ocupação de um território.

Para que isso se torne uma realidade, além da incorporação dos instrumentos urbanísticos no Plano Diretor Municipal, é necessário que leis complementares de regulamentação sejam elaboradas. É possível relacionar o Estatuto da Cidade a uma “caixa de ferramentas”, onde cada município determinará sua forma de aplicação.

Londrina possui um passado de forte produção de conjuntos habitacionais voltados para baixa renda, tendo seu ápice nas décadas de 70 e 80. No entanto, estes foram implementados em áreas muito

periféricas, o que fez com que a cidade se tornasse dispersa horizontalmente e socialmente segregada. Ao concentrar populações em áreas distantes da infraestrutura existente, delas também se distanciam as oportunidades de trabalho, cultura e lazer, além de onerar para toda a população os custos de manutenção dessa infraestrutura.

Sendo o adensamento, que visa evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, uma das diretrizes que norteiam a revisão das leis específicas do município, a seguir serão demonstrados parâmetros elaborados para aplicação em uma parcela central do município onde há alta oferta de equipamentos urbanos e comunitários.

3.8.4. Área Especial de Interesse Social

De acordo com o diagnóstico elaborado para revisão da Lei de Parcelamento do Solo, pretende-se delimitar um perímetro localizado em porção mais central do Município para aplicação de requisitos especiais complementares, visando um duplo estímulo à produção de habitação social no município.

Para delimitação dessa área utilizou-se de estudos previamente elaborados pelo IPPUL voltados a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, Lei federal nº 10257/2001[88], bem como a delimitação da Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C) da Lei municipal nº 13.339/2022. A intenção é que o maior número de pessoas utilize das estruturas instaladas nessa porção da cidade, com melhor aproveitamento dos recursos públicos.

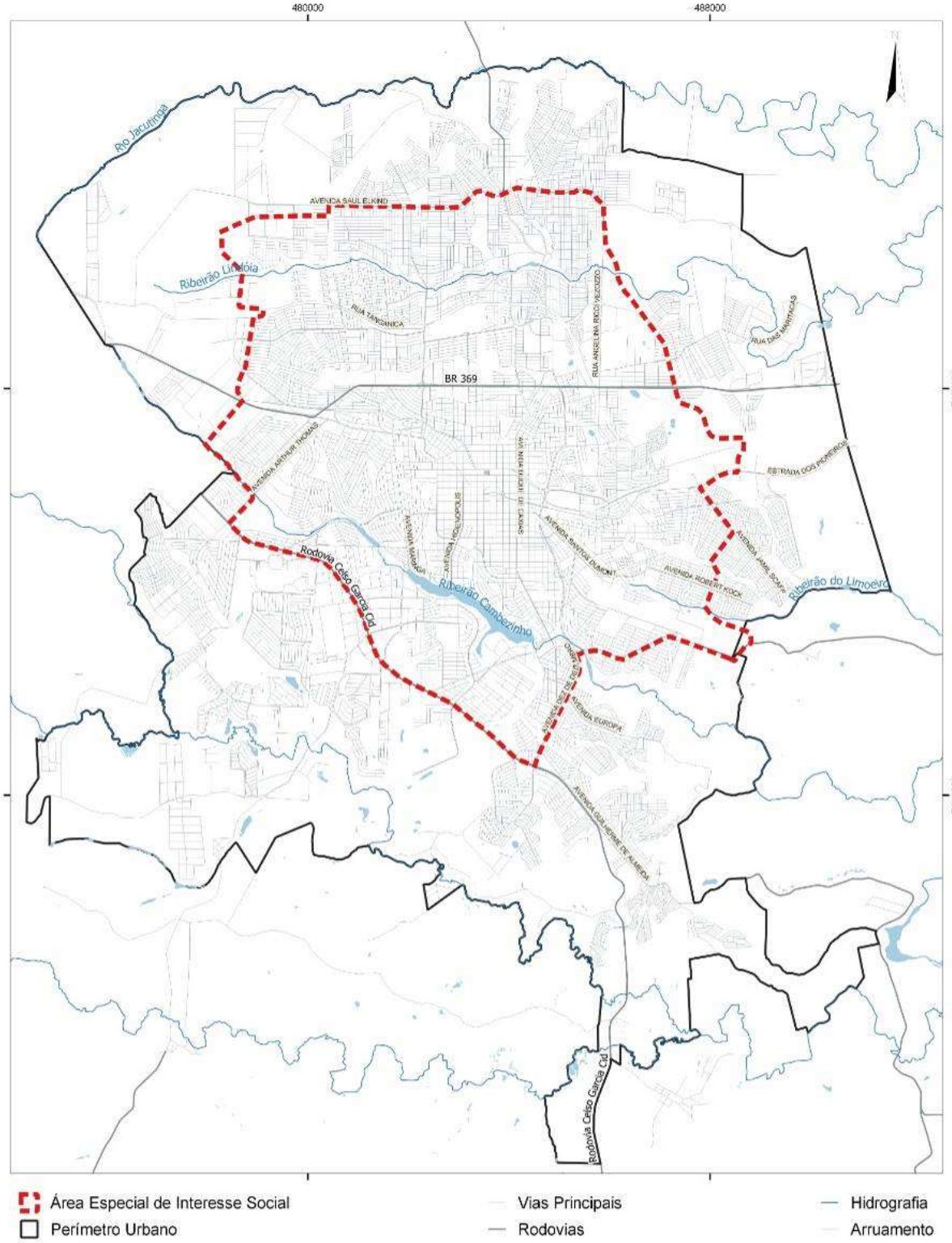
Nesse contexto, o estudo considerou em suas análises:

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.

É possível consultar a metodologia para elaboração de cada área supracitada no “Caderno 5 – Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo”. Chamou-se a área resultante da sobreposição de todas as camadas (de A a E) de “Área Especial de Interesse Social” e pode ser vista na figura seguinte.

88 Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

Figura 245 - Delimitação da Área Especial de Interesse Social



Fonte: IPPUL, 2022.

Na lei de parcelamento do solo está prevista, dentre as proposições dos requisitos especiais para as glebas que estejam inseridas na Área Especial de Interesse Social, a “utilização de parâmetros urbanísticos especiais definidos pela Lei de Uso de Ocupação do Solo, desde que as unidades habitacionais sejam unifamiliares ou bifamiliares”.

Na tabela a seguir é possível verificar quais serão esses parâmetros urbanísticos especiais e a justificativa para sua previsão em lei.

Quadro 21 - Parâmetros urbanísticos especiais para Área Especial de Interesse Social

Proposta de revisão	Justificativa
Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2);	Promover maior número de unidades habitacionais
Isenção da limitação de gabarito de altura (exceto os lotes situados na faixa perpendicular de 120,00 metros da Área de Preservação Permanente, onde serão permitidas edificações com altura máxima de 12,00 metros)	
Adoção dos coeficientes de aproveitamento máximos da zona;	Baratear o custo final da habitação.
Isenção das exigências de vagas de estacionamento	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.

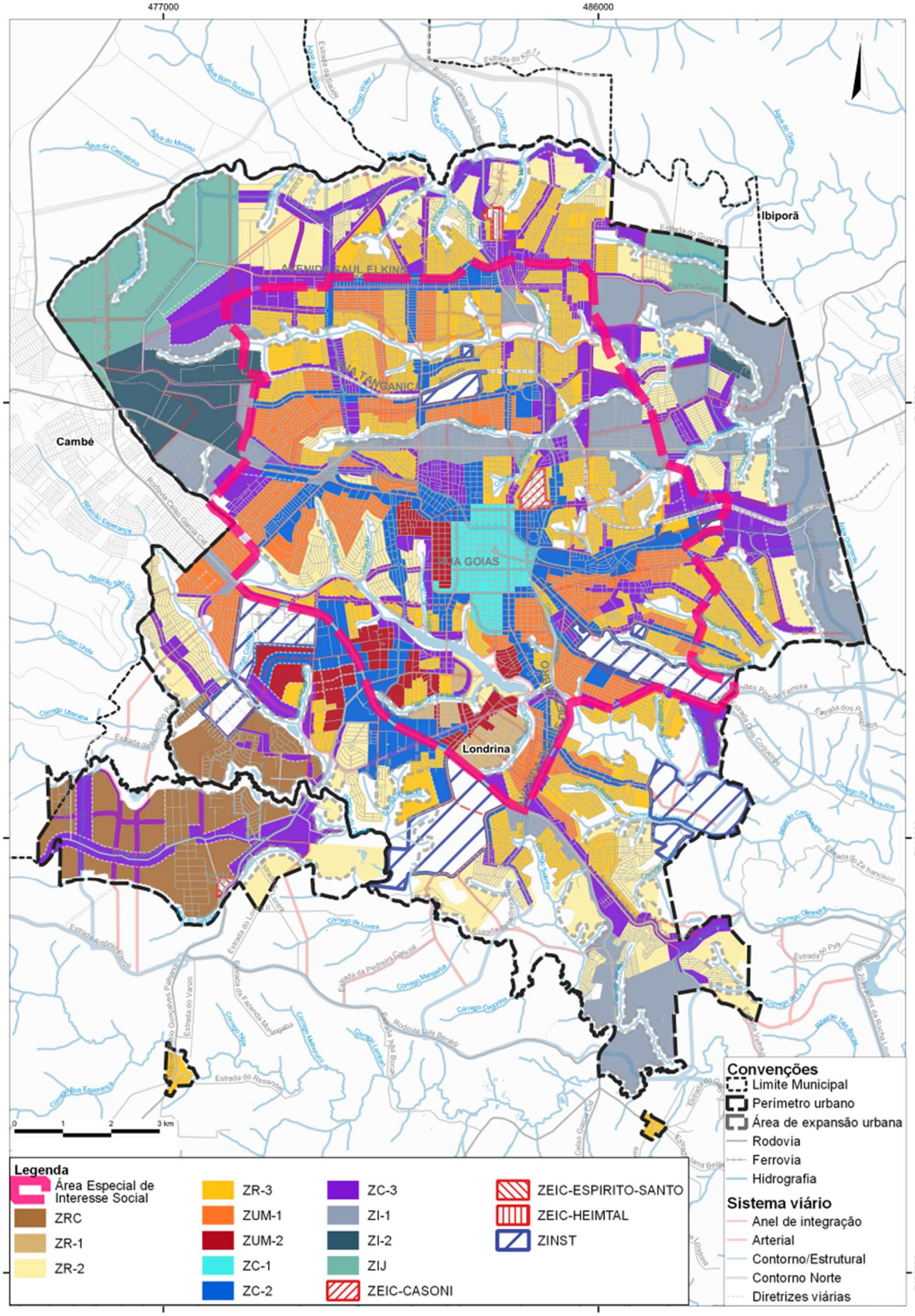
Fonte: IPPUL, 2022.

Além dos parâmetros especiais para a Área Especial de Interesse Social, a proposta também traz a permissão da implantação de empreendimentos habitacionais de Interesse Social em todas as zonas residenciais, de uso misto e comerciais com os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2), e a possibilidade de compatibilização dos parâmetros urbanísticos a programas habitacionais de interesse social de todas as esferas do governo.

Ressalta-se que para a definição destes parâmetros foram consideradas as contribuições encaminhadas pela COHAB-LD através do processo SEI 84.001216/2020-61, em 06 de outubro de 2022.

Informa-se também que as legislações e regulamentos municipais sobre o tema da habitação e interesse social deverão ser revisadas ou revogadas para adequação à nova lei de uso e ocupação do solo e inclusão de demais parâmetros e incentivos pertinentes.

Figura 246 - Sobreposição da Área Especial de Interesse Social e da proposta de zoneamento



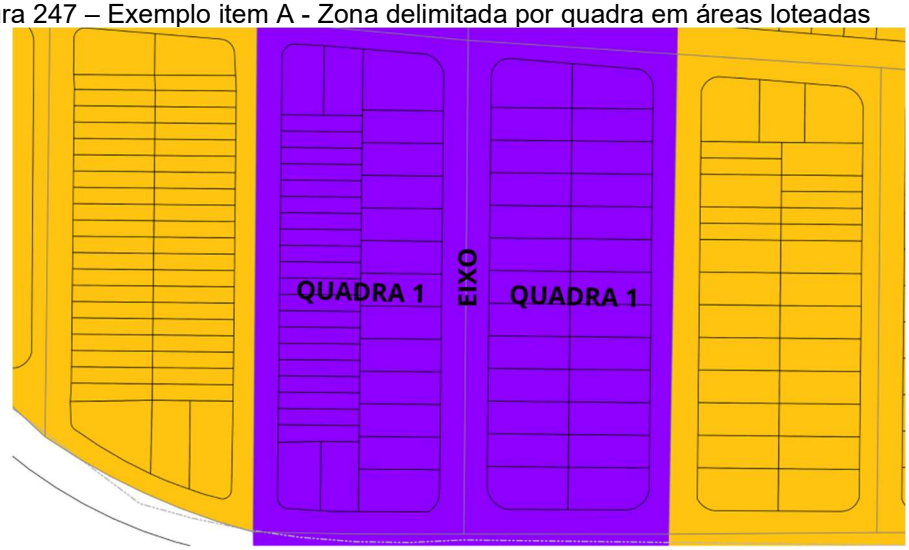
Fonte: IPPUL, 2022.

3.9. Definição e Representação do Zoneamento

Propõe-se a inclusão de um capítulo para esclarecimento da representação dos mapas anexos, com o objetivo de diminuir as dúvidas na aplicação da lei. Apresenta-se a seguir as diretrizes utilizadas para a delimitação das zonas:

A) Zonas delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.

Figura 247 – Exemplo item A - Zona delimitada por quadra em áreas loteadas

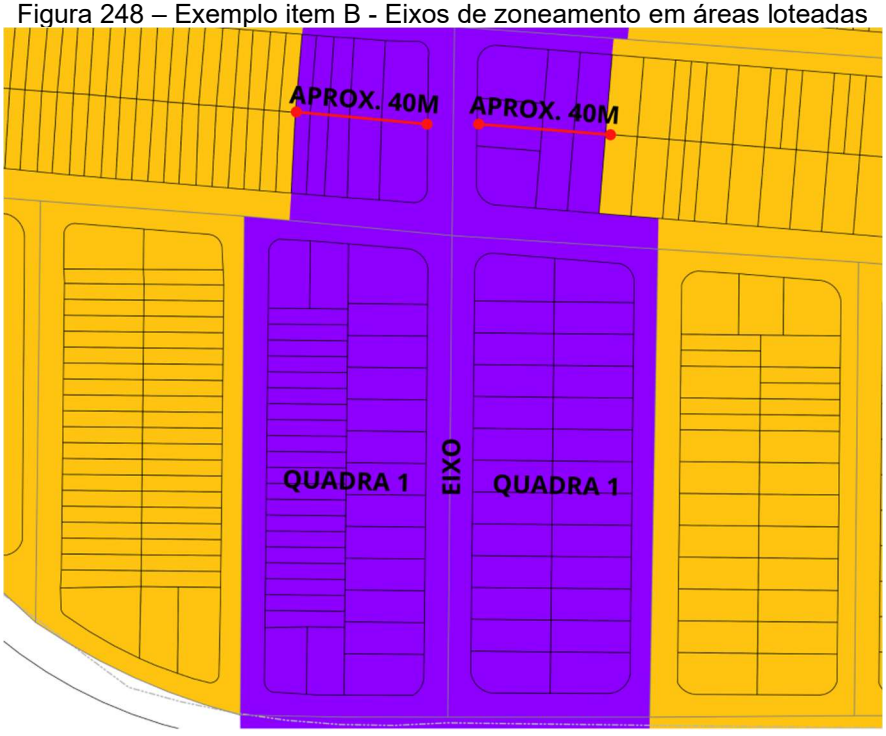


Fonte: IPPUL, 2022.

B) Zonas definidas por eixo em áreas loteadas:

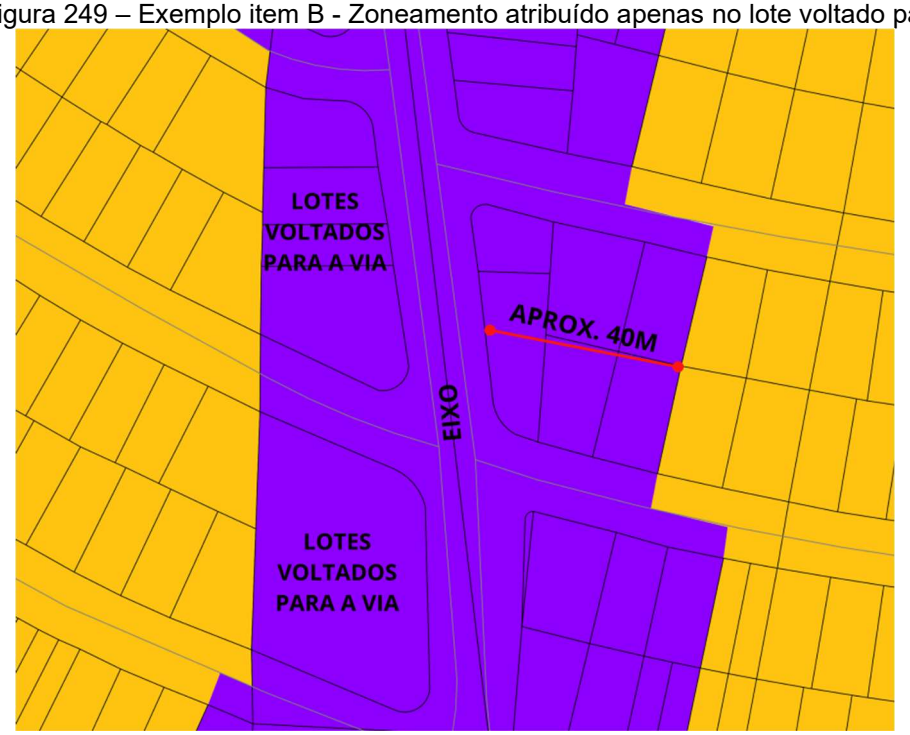
a. Zonas delimitadas pelas quadras voltadas ao eixo;
b. Zoneamento atribuído aos lotes até aproximadamente 40m de profundidade, medido no ponto médio da face da quadra, com o objetivo de facilitar anexações para criação de lotes maiores voltados para os eixos;
c. Zoneamento atribuído apenas no lote voltado para o eixo, quando se tratam de lotes maiores.

Figura 248 – Exemplo item B - Eixos de zoneamento em áreas loteadas



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 249 – Exemplo item B - Zoneamento atribuído apenas no lote voltado para o eixo



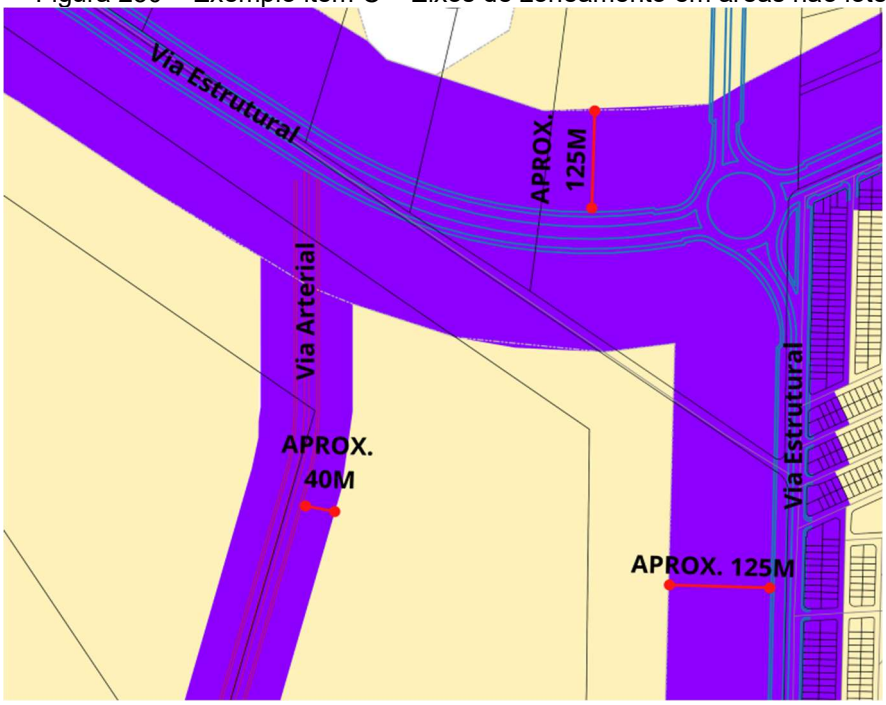
Fonte: IPPUL, 2022.

C) Zonas delimitadas por eixos em áreas não loteadas:

a) Ao longo de vias estruturais: eixo de zoneamento delimitado por via paralela local, formando quadra de 125m;

b) Ao longo de vias arteriais: eixo de zoneamento com a profundidade do lote mínimo da zona (representado no mapa com aproximadamente 40m), podendo chegar a até 125m, a ser consolidado nas diretrizes urbanísticas.

Figura 250 – Exemplo item C – Eixos de zoneamento em áreas não loteadas

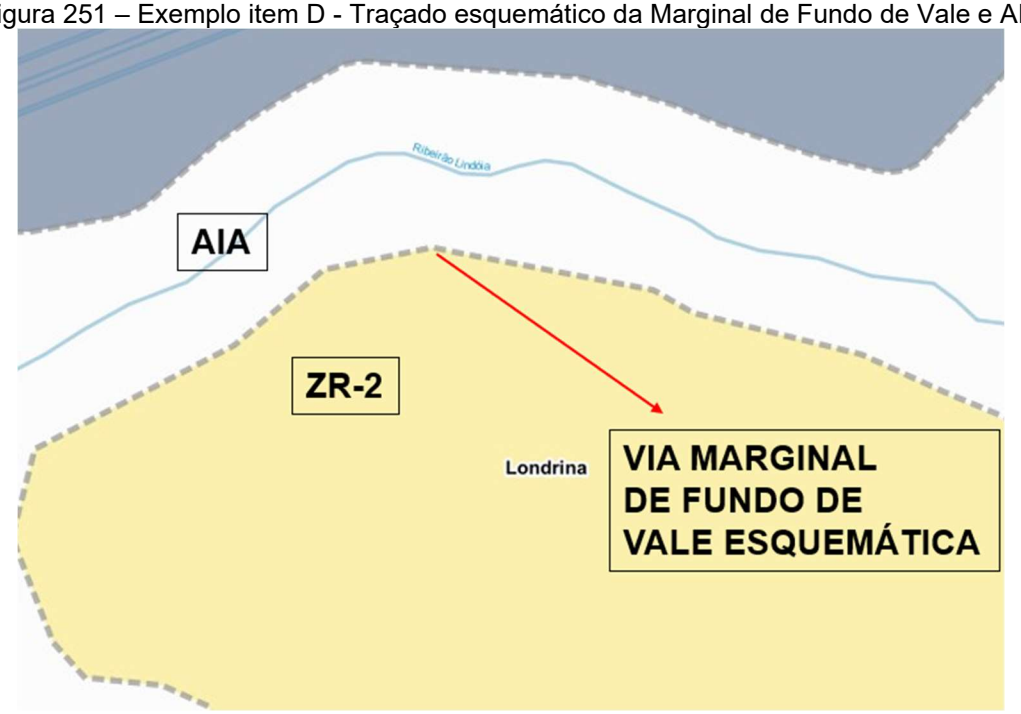


Fonte: IPPUL, 2022.

D) Representação de traçado esquemático das diretrizes viárias para indicar os limites das zonas, a serem definidas e consolidadas na emissão das diretrizes urbanísticas.

E) Representação de traçado esquemático das vias marginais de fundo de vale para indicar os limites entre as zonas e as Áreas de Interesse Ambiental (AIA), a serem definidas e consolidadas na emissão das diretrizes urbanísticas.

Figura 251 – Exemplo item D - Traçado esquemático da Marginal de Fundo de Vale e AIA



Fonte: IPPUL, 2022.

F) Manutenção dos limites das zonas da Lei nº 12.236/2015, onde possível.

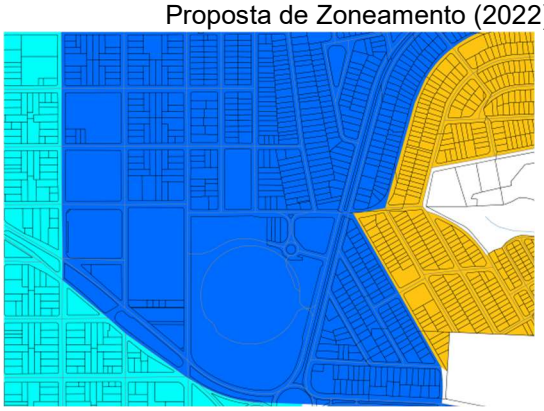
Figura 252 – Exemplo item E - Manutenção dos limites da Lei nº 12.236/2015

Lei Municipal nº 12.236/2015



Fonte: SIGLON, 2022.

Proposta de Zoneamento (2022)



Fonte: IPPUL, 2022.

3.10. Referências – Caderno Técnico 9

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.** Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9077: Saídas de emergência em edifícios.** Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2001.

BENTLEYL, I; ALOCK, A; MCGLYNN, S; MURRAIN, P; SMITH, G. **Entornos Vitales: Hacia un Diseño Urbano Y Arquitectonico Más humano**. Gustavo Gili, 2013.

BRASIL. Lei federal nº 6.766. **Parcelamento do Solo Urbano**. Brasília, 1979.

BRASIL. Lei federal nº 10.257. **Estatuto da Cidade**. Brasília, 2001.

CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO PARANÁ. **Normas de Procedimentos Técnicos nº 011/2016: Saídas de Emergência.** Paraná, 2016.

GEHL, J. **Cidades para pessoas.** Perspectiva, 2015.

HERTZBERGER, H. **Lições de Arquitetura**. Martins Fontes, 1999.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades.** Martin Fontes, 2000.

LONDRINA. Decreto nº 865. **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável**. 2022.

LONDRINA. Lei nº 4.168. **Utilização de lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais**.1988

LONDRINA. Lei nº 7.485. **Uso e Ocupação do Solo**. 1998.

LONDRINA. Lei nº 7.756. **Estabelece normas à Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD) e ao Município para implantação de loteamentos destinados a desfavelamentos e ao Programa Habitar Londrina da COHAB-LD.** 1999.

LONDRINA. Lei nº 10.730. **Autoriza o executivo a adotar medidas visando à participação do município de londrina no programa minha casa minha vida, instituído pela MP nº 459 de 25 de março de 2009, e dá outras providências**. 2009.

LONDRINA. Lei nº 10.850. **Altera dispositivos da lei municipal nº 10.730, de 01 de julho de 2009, para o fim de ampliar a abrangência do programa minha casa minha vida e dá outras providências.** 2009.

LONDRINA. Lei nº 11.381. **Código de Obras e Edificações**. 2011.

LONDRINA. Lei nº 11.188. **Preservação do Patrimônio Cultural**. 2011.

LONDRINA. Lei nº 11.471. **Código Ambiental.** 2012.

LONDRINA. Lei nº 11.672. **Parcelamento do Solo Urbano.** 2012.

LONDRINA. Lei nº 12.236. **Uso e Ocupação do Solo**. 2015.

LONDRINA. Lei nº 12.267. **Outorga Onerosa do Direito de Construir.** 2015.

LONDRINA. Lei nº 13.251. **Altera dispositivos da Lei nº 10.730, de 1° de julho de 2009, para o fim de contemplar o Programa Casa Verde e Amarela, e dá outras providências**. 2021.

LONDRINA. **Resolução/CAD nº 002. Aprova o Regimento das Diárias e Adiantamentos da Companhia de Habitação de Londrina e dá outras providências**. 2022.

LONDRINA. Lei nº 13.339. **Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal.** 2022.

MARINGÁ. Lei nº 331. **Uso e Ocupação do Solo.** 1999.

MARINGÁ. Lei nº 888. **Uso e Ocupação do Solo.** 2011.

PARANÁ. Lei Estadual nº 8.935. **Bacias Mananciais Destinadas a Abastecimento Público**. Curitiba, 1989.

SALAT, S., BOURDIC, L., & KAMYA, M. **Por uma estratégia de cidade sustentável: Expansão urbana planeada. Quadro legal e financiamento autárquico.** F. M. Rodrigues, M. C. Silva, A. C. Fontes, S. Mourão, & L. Baptista (Orgs.). Porto: Afrontamento, 2017.

SANTOS DE OLIVEIRA, C. **Guia de design urbano para ruas comerciais históricas: Uma proposta para a Avenida Duque de Caxias, Londrina (PR).** Caroline Santos de Oliveira. Londrina, 2021.

SILVA, G. J. A; SILVA, S. E.; NOME, C. A. **Densidade, dispersão e forma urbana. Dimensões e limites da sustentabilidade habitacional**. Arquitextos, São Paulo, ano 16, n. 189.07, Vitruvius, fev. 2016. Acessado 2 Out 2022. <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.189/5957>.

SPECK, J. **Cidade caminhável**. São Paulo: Perspectiva, 2017.

SUZUKI, J. H. **Idealizações da Modernidade: Arquitetura dos Edifícios Verticais em Londrina 1949-1969.** Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2007.

SUZUKI, J. H. **Idealizações da Modernidade: Arquitetura dos Edifícios Verticais em Londrina 1949-1969.** Londrina: Kan, 2011.

"2º Lugar no concurso CODHAB-DF para edifícios de uso misto em Santa Maria/DF" 29 Dez 2016. ArchDaily Brasil. Acessado 2 Out 2022. <https://www.archdaily.com.br/br/802388/2o-lugar-no-concurso-codhab-df-para-edificios-de-uso-misto-em-santa-maria-df> ISSN 0719-8906

"Área de Fruição Pública: e-book ilustrado" 2022. Prefeitura de Belo Horizonte. Acessado 5 Out 2022. <https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2021/e-book-area-de-fruicao-publica.pdf>

"Caderno 2 - Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana". 02 Set 2022. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina. Acessado 04 Out 2022. < https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48450-caderno-2-perimetros-2-09-2022/file>

"Caderno 5 – Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo" 23 Set 2022. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina. Acessado 04 Out 2022. < https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48390-diagnostico-parcelamento-16/file>

"Caderno 6 – Diagnóstico e Proposições sobre Sistema Viário" 30 Set 2022. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina. Acessado 04 Out 2022. <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/cadernos-tecnicos/48554-diagnostico-sistema-viario/file>

"Condomínios fechados". 2007. Urbanidades, seção Artigos. SABOYA, Renato. Acessado 05 Out 2022. <https://urbanidades.arq.br/2007/07/19/condominios-fechados/>

"Condomínio Horizontal Alameda Pinheiros". 2013. Diário dos Imóveis de Londrina. Acessado 06 Out 2022. < https://www.diariodosimoveisdelondrina.com.br/2013/01/cond-horiz-alameda-pinheiro.html>

"Condomínio Villagio Santanna". 2014. Diário dos Imóveis de Londrina. Acessado 06 Out 2022. < https://www.diariodosimoveisdelondrina.com.br/2014/08/condominio-villaggio-santanna.html>

"**Ed. Lagoa Santa".** 2021. Diário dos Imóveis de Londrina. Acessado 06 Out 2022. <https://www.diariodosimoveisdelondrina.com.br/2019/05/ed-resid-norte-park.html>

“**Ed. Norte Park”.** 2019. Diário dos Imóveis de Londrina. Acessado 06 Out 2022. < https://www.diariodosimoveisdelondrina.com.br/2021/03/ed-lagoa-santa.html>

“Edifício Residencial Amora / AMICI Architects" 29 Out 2020. ArchDaily Brasil. Acessado 2 Out 2022. <https://www.archdaily.com.br/br/950476/edificio-residencial-amora-ctrl-plus-architects> ISSN 0719-8906

"Edifício Tico RV / Terra e Tuma Arquitetos Associados" 01 Jul 2022. ArchDaily Brasil. Acessado 2 Out 2022. <https://www.archdaily.com.br/br/964540/edificio-tico-rv-terra-e-tuma-arquitetos-associados> ISSN 0719-8906

“Fachada ativa: e-book ilustrado” 2022. Prefeitura de Belo Horizonte. Acessado 5 Out 2022. <https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2022/e-book-fachada-ativa_0.pdf>

"KPTN Warehouse Inspired Design / blrm Architektinnen" 29 Jan 2020. ArchDaily. Acessado 2 Out 2022. <https://www.archdaily.com/932539/kptn-blauraum-architekten> ISSN 0719-8884

“Desenvolvimento do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Londrina”. 2020. LOGIT. Acessado 06 Out 2022. <http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/transito/p3b_final_desenvolvimento_parte1.pdf>

“Projeto Ágora, Oscar Niemeyer e o Novo Centro”. Acervo Maringá Histórica / Acervo Urbamar / Contribuição de Jeanne C. Versari Ferreira. Acessado 04 Out 2022. < https://www.maringahistorica.com.br/index.php/2017/10/projeto-agora-oscar-niemeyer-e-o-novo.html>

“New York City’s: Privately Owned Public Spaces” 2021. Departamento de Planejamento Urbano de Nova York. Acessado 5 Out 2022. <https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page>

“Roteiro Histórico-Cultural Avenida Duque de Caxias – 2020-2021”. 2021. Universidade Estadual de Londrina. Acessado 06 Out 2022. < https://www.uel.br/museu/publicacoes/Roteiro-Duque.pdf>

3.11. Anexos

3.11.1. Anexo 1 – Ofício 673/2014 – Secretaria de Justiça – Pr

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA, CIDADANIA E DIREITOS HUMANOS
DIRETORIA GERAL

Palácio das Araucárias - Curitiba, 06 de agosto de 2014.
OF. 673/2014/DG
Protocolo n.º 13.178.232-2
13.216.409-6

Prezada Senhora,

Em atenção ao Ofício n.º 273/2014, desse Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, solicitando a definição de critérios e distâncias previstas para as ocupações no entorno de Unidade Penal, encaminho a Vossa Senhoria, cópia da Informação n.º 078/2014, da Assessoria Técnica de Gabinete - ATA, desta Pasta (anexa).

Atenciosamente,

Leonildo de Souza Grota,
Diretor Geral.

Mariza Moreira
Assessora Técnica
Diretoria Geral - SEJU
Resolução Setorial 384/2012

Ilustrissima Senhora
Ignes Duquech Alvares
Diretora - Presidente
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL
Centro Administrativo - 2º andar
Av. Duque de Caxias, 635 - Jd Mazzei II
CEP: 86015-901- Londrina - Paraná

Palácio das Araucárias - Rua Jacy Loureiro de Campos, s/nº, 2º andar Ala C - Centro Cívico
80530-915 - Curitiba – Paraná - Telefone: (41) 3221-7202/7204 – Fax: (41) 3254-8512

Fls.: 51

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Secretaria de Estado da Justiça, Cidadania e Direitos Humanos
ASSESSORIA TÉCNICA DE GABINETE – ATA

INFORMAÇÃO Nº 078/2014-GAB/ATA

Curitiba, 30 de julho de 2014.

À SEJU – Diretoria Geral

Assunto: IPPUL solicita critérios para ocupação do entorno da PEL II/DEPEN – Londrina - P.I. 13.216.232-2 e P.I 13.216.409-6.

O Instituto de Pesquisa e Planejamento de Londrina - IPPUL, através dos protocolados em referência, informa que a Prefeitura do Município de Londrina por meio da Companhia Habitacional de Londrina – COHAB-LD está dando suporte e apoio ao desenvolvimento de vários projetos habitacionais de interesse social e que, através do decreto nº 876/2013, assumiu a meta de construir 7.500 novas unidades para a população em vulnerabilidade social ou situação de risco, promovendo assim a extensão da malha urbana existente com loteamentos até os arredores imediatos da Penitenciária Estadual de Londrina II/PEL II. Para tanto, solicita ao Governo do Estado do Paraná/Secretaria de Estado da Justiça, Cidadania e Direitos Humanos – SEJU, a *definição dos critérios e distâncias previstas para ocupações do entorno daquela Unidade Penal.*

Para análise do pleito, há que se considerar que a localização do loteamento pretendido não se encontra apenas na proximidade da PEL II (capacidade atual: 1080 vagas), mas sim nas proximidades do Complexo Penal de Londrina, ou seja, do Conjunto Arquitetônico Penal que abrange, além da PEL II, a Casa de Custódia de Londrina/CCL (capacidade atual: 288 vagas) e o Centro de Socioeducação de Londrina II/ CENSE II (capacidade atual: 51 vagas). Ainda, cabe destacar que estão em execução no mesmo complexo as obras de construção da Cadeia Pública de Londrina (382 vagas) e do Centro de integração Social de Londrina (216 vagas), bem como a ampliação da CCL em mais 196 vagas. Assim, concluídas as obras, tem-se na totalidade um potencial de população prisional de aproximadamente 2162 pessoas presas e 51 menores infratores.

Outrossim, conforme pesquisa realizada por essa SEJU/ATA, não foi encontrada legislação específica no âmbito nacional ou estadual que regulamente critérios e distâncias mínimas para ocupação de entornos de Unidades Penais. Desta forma, em atendimento à solicitação do IPPUL, destacamos a seguir normatizações vigentes que abordam a matéria e que serviram de embasamento para a resposta desta SEJU/ATA:

Fls.:

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Secretaria de Estado da Justiça, Cidadania e Direitos Humanos
ASSESSORIA TÉCNICA DE GABINETE – ATA

✓ Lei 7.210 de 11 de julho de 1984 que institui a Lei de Execução Penal, em especial os artigos 86 §1°, 90 e 103, da qual destacamos:

"A União Federal poderá construir um estabelecimento penal em local distante da condenação para recolher os condenados, quando a medida justifique o interesse de segurança pública ou do próprio condenado" (LEP art. 86 §1°);

"A penitenciária de homens será construída, em local afastado do centro urbano, à distância que não restrinja a visitação." (LEP art. 90)

"Cada comarca terá, pelo menos 1 (uma) cadeia pública a fim de resguardar o interesse da Administração da Justiça Criminal e a permanência do preso em local próximo ao seu meio social e familiar." (LEP art. 103).

✓ Resolução n° 09 de 18 de novembro de 2011 do Conselho Nacional de Política Criminal e Penitenciária – CNPCP, a qual edita as Diretrizes Básicas para Arquitetura Penal e que nos itens 3.3, 3.4 e 3.5/Anexo III cita:

Item 3.3 / Anexo III: *"Os complexos ou estabelecimentos penais não devem, de modo geral, ser situados em zona central da cidade ou em bairro eminentemente residencial. Entretanto, as colônias e as casas do albergado, se não puderem ser instaladas nas proximidades de local onde existam oportunidades de trabalho e de escola, deverão localizar-se pelo menos onde haja facilidade de transporte."*

Item 3.4 / Anexo III: (orienta sobre a necessidade de uma área externa de segurança ao redor das unidades): *"É recomendável que os muros externos que limitam os estabelecimentos penais sejam implantados de forma a permitir a circulação de viaturas em todo seu perímetro, facilitando seu patrulhamento, considerando como perímetro de segurança da unidade".*

Fls.: 53

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Secretaria de Estado da Justiça, Cidadania e Direitos Humanos
ASSESSORIA TÉCNICA DE GABINETE – ATA

Item 3.5 / Anexo III: *"Ainda deverá ser previsto um perímetro de segurança externo, correspondente e paralelo a toda barreira, quando esta utilizar materiais cortantes e perfurantes. (...) Caso esse materiais se localizem na base da barreira, a distancia mínima será de 5 metros, caso se localizem no topo, a distância mínima será de 3 metros."*

✓ Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto das Cidades que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Em face ao exposto, a SEJU considera a necessidade de adoção de um perímetro no entorno de estabelecimentos penais como área de segurança pública. Neste sentido, o Estudo de Impacto de Vizinhança/EIV e o Relatório de Impacto de Vizinhança/RIV (cópia folhas 07 a 49/P.I. 13.216.409-6), elaborados pela SEJU e em análise no IPPUL com vistas à aprovação dos projetos referentes às construções da Cadeia Pública de Londrina/CPL e do Centro de Integração Social de Londrina/CIS, recomendam que a área de perímetro de segurança para o Complexo Penal de Londrina seja o contido na análise da Área de Influência Direta (AID) - item 3 (folha 08 do EIV), ou seja, 500 metros do entorno imediato ao Complexo Penitenciário de Londrina.

Com a faixa ora proposta de 500 metros (Croqui de Delimitação folha 50/P.I. 13.216.409-6), está atendida a recomendação do Departamento de Execução Penal do Paraná – DEPEN (folha 03/P.I. 13.216.409-6) quanto à manutenção de uma faixa de no mínimo 70 metros que circunde o Complexo Penal de Londrina, na qual não deverá haver ocupação ou edificação de qualquer espécie.

A área de segurança em estudo é composta basicamente de áreas permeáveis de vegetação mista ou cultivo de grãos (importante para escoamento de águas pluviais), apresenta declividade de até 30% (área não edificável), em especial na face norte do complexo, bem como se trata de área parcialmente fora do perímetro urbano. Por conseguinte, é recomendável especial atenção quanto à definição de ocupação da referida área, tendo em vista que a mesma consta como área de expansão urbana do município, conforme Lei Municipal Nº 11.661/2012 – Artigo 4º, cujo zoneamento ainda será atribuído pelo Município de Londrina. Neste contexto, sugerimos que nesta área seja estimulada a

Fls.:

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Secretaria de Estado da Justiça, Cidadania e Direitos Humanos
ASSESSORIA TÉCNICA DE GABINETE – ATA

implantação de micro indústrias e/ou Cooperativas Sociais, as quais viriam a atender a demanda por arranjos produtivos locais, gerando empregos para os próprios reeducandos (regime semiaberto) e seus familiares e proporcionando um desenvolvimento sustentável para a região.

Concluindo, esta SEJU/ATA sugere como critério para a ocupação do entorno do Complexo Penal de Londrina os seguintes parâmetros:

- Adoção de Perímetro de Segurança de 500 metros como afastamento das Unidades Penais existentes e em construção no local (Croqui de Delimitação folha 50/P.I. 13.216.409-6);
- Dentro desta faixa de 500 metros, adoção de faixa sem ocupação com no mínimo 70 metros, medida da face externa de todo o muro perimetral das Unidades Penais até a face externa de qualquer edificação existente ou que venha a ser construída;
- Destinação da faixa restante (430 metros) para implantação de área de Zona Industrial 1;
- Após, demarcação do restante da malha urbana.

Posto isto, a essa SEJU/DG para conhecimento, deliberação e encaminhamento de resposta ao IPPUL/Prefeitura do Município de Londrina.

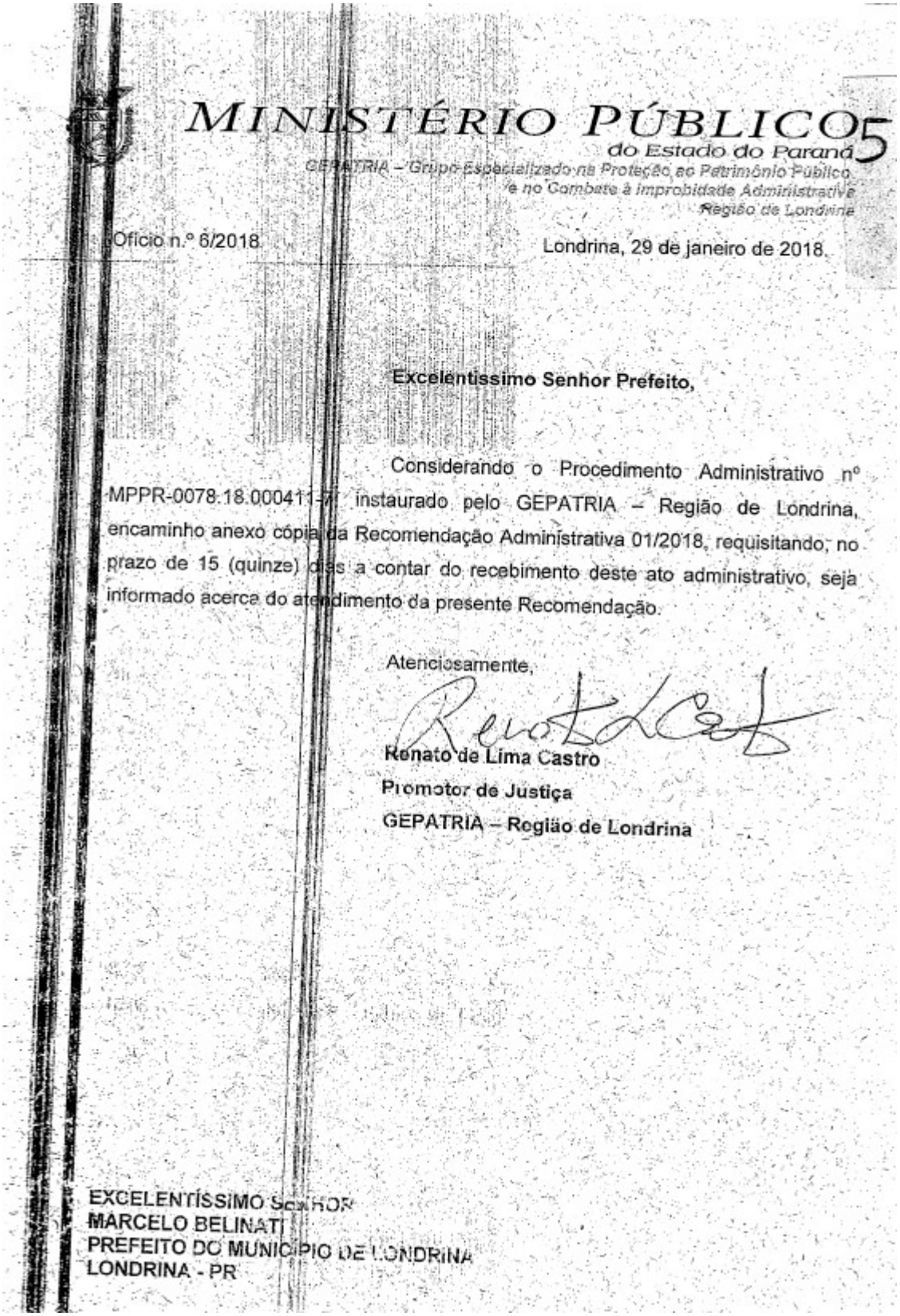
Arq. Caren Thaís Fernandes Coelho
Assessoria Técnica de Gabinete

Arq. Suzan Rodrigues Langer
Assessoria Técnica de Gabinete

Arq. Olivia Martins Murara
Assessoria Técnica de Gabinete

Eng. Denise Nadal
Assessoria Técnica de Gabinete

3.11.2. Anexo 2 – Ofício 06/2018 – Ministério Público do Estado do Paraná



MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná
GEPATRIA – Grupo Especializado na Proteção ao Patrimônio Público e no Combate à Improbidade Administrativa
Região de Londrina

Ofício n.º 6/2018

Londrina, 29 de janeiro de 2018.

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Considerando o Procedimento Administrativo nº MPPR-0078.18.000411-7 instaurado pelo GEPATRIA – Região de Londrina, encaminho anexo cópia da Recomendação Administrativa 01/2018, requisitando, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento deste ato administrativo, seja informado acerca do atendimento da presente Recomendação.

Atenciosamente,

Renato de Lima Castro
Promotor de Justiça
GEPATRIA – Região de Londrina

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
MARCELO BELINATI
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
LONDRINA - PR

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná
GEPATRIA – Grupo Especializado na Proteção ao Patrimônio Público e no Combate à Improbidade Administrativa
Região de Londrina

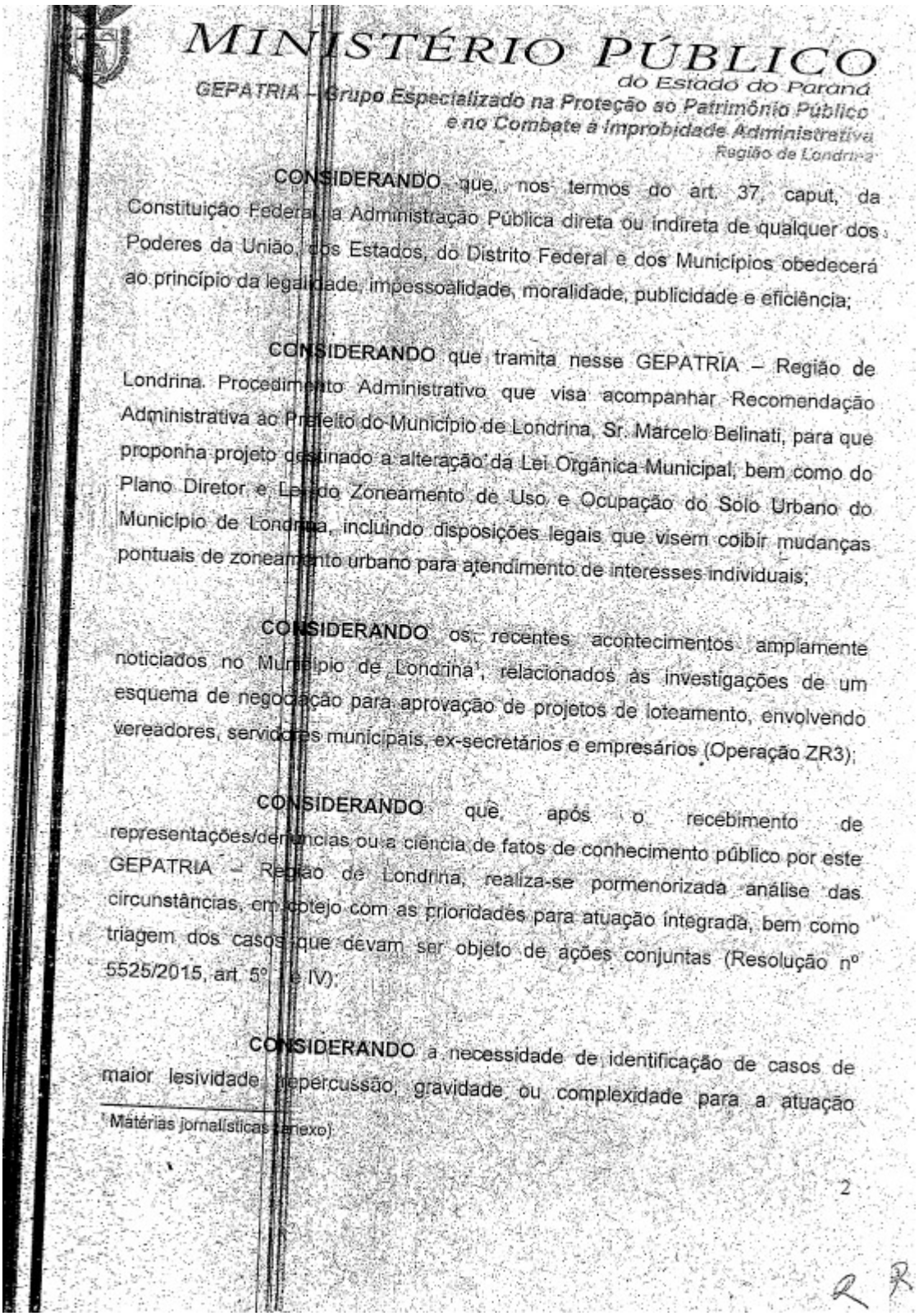
Procedimento Administrativo nº MPPR-0078.18.000411-7

RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA Nº 01/2018

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por seu Promotor de Justiça que ao final subscreve, com atribuição na Defesa do Patrimônio Público da Comarca de Londrina (GEPATRIA – Região de Londrina), no uso de suas atribuições legais e deveres institucionais, expressamente estabelecidos nos art. 127 e 129, incisos II, III e VI da Constituição Federal; art. 120, incisos I e II, da Constituição Estadual; art. 26, inciso VII da Lei Orgânica Nacional do Ministério Público e art. 58, inciso VIII, e art. 68, inciso VI, item 2 da Lei Orgânica do Ministério Público Estadual e, ainda,

CONSIDERANDO que é atribuição do Ministério Público proteger o patrimônio público e social, bem como zelar pelos interesses coletivos e difusos;

CONSIDERANDO que o art. 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8.625/93 faculta ao Ministério Público expedir recomendação administrativa aos exercentes de funções públicas, sempre para garantir o respeito dos direitos assegurados na Constituição Federal e Estadual;



MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná
GEPATRIA – Grupo Especializado na Proteção ao Patrimônio Público e no Combate à Improbidade Administrativa
Região de Londrina

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 37, caput, da Constituição Federal, a Administração Pública direta ou indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá ao princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;

CONSIDERANDO que tramita nesse GEPATRIA – Região de Londrina Procedimento Administrativo que visa acompanhar Recomendação Administrativa ao Prefeito do Município de Londrina, Sr. Marcelo Belinati, para que proponha projeto destinado a alteração da Lei Orgânica Municipal, bem como do Plano Diretor e Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Londrina, incluindo disposições legais que visem coibir mudanças pontuais de zoneamento urbano para atendimento de interesses individuais;

CONSIDERANDO os recentes acontecimentos amplamente noticiados no Município de Londrina[1], relacionados às investigações de um esquema de negociação para aprovação de projetos de loteamento, envolvendo vereadores, servidores municipais, ex-secretários e empresários (Operação ZR3);

CONSIDERANDO que, após o recebimento de representações/denúncias ou a ciência de fatos de conhecimento público por este GEPATRIA – Região de Londrina, realiza-se pormenorizada análise das circunstâncias, em cotejo com as prioridades para atuação integrada, bem como triagem dos casos que devam ser objeto de ações conjuntas (Resolução nº 5525/2015, art. 5º, I e IV);

CONSIDERANDO a necessidade de identificação de casos de maior lesividade, repercussão, gravidade ou complexidade para a atuação

[1] Matérias jornalísticas (anexo).

2

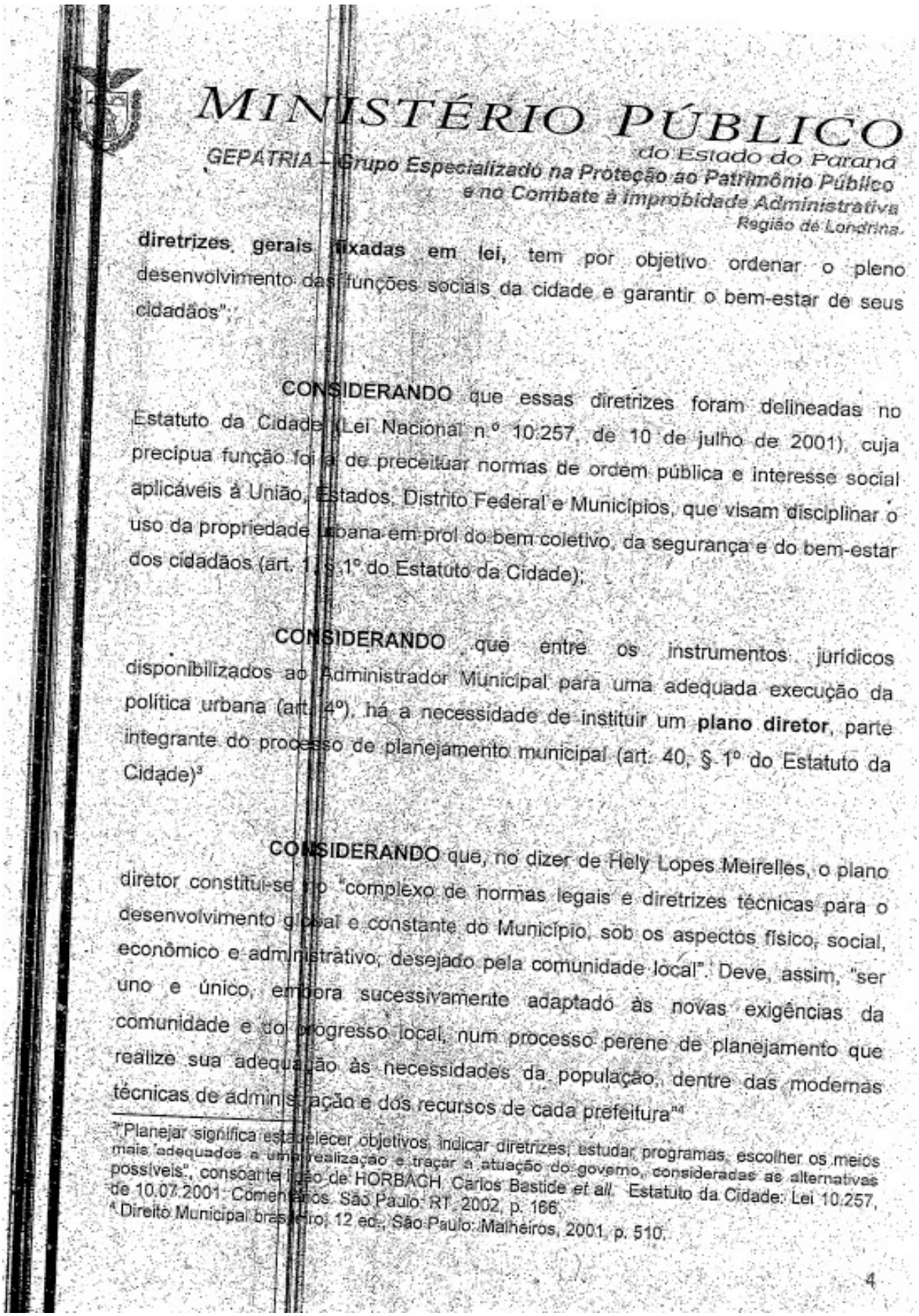
preventiva e repressiva na proteção ao patrimônio público (Resolução nº 5525/2015, art. 1º);

CONSIDERANDO que, não obstante fatos de semelhante repercussão negativa para a Administração Pública do Município de Londrina já tenham sido objeto de investigações anteriores (em meados dos anos de 2007 e 2008, o Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado – GAECO Londrina, em conjunto com a 26ª Promotoria de Justiça, deflagraram operação que culminou no desbaratamento de um grupo criminoso de vereadores que, valendo-se de seus respectivos cargos políticos, exigiam o pagamento de vantagens ilícitas de empresários para a aprovação de doações e outras benesses);

CONSIDERANDO que, ao menos aparentemente, a persecução dos envolvidos no esquema de corrupção desvendado anteriormente, não teve o condão de representar verdadeiro instrumento para a melhoria da convivência dos indivíduos em sociedade, em especial no que pertine à função motivadora (motivação para que não se viole as normas, mediante a ameaça de imposição cogente de sanção) e promocional (ferramenta de auxílio para a dinamização da ordem social, promovendo mudanças estruturais necessárias para a evolução da sociedade), inerentes ao Direito Penal e ao Direito Administrativo Sancionador;

CONSIDERANDO, por outro lado, que a Constituição de 1988, pela primeira vez na história constitucional do país, consagrou específico capítulo destinado ao direito urbanístico[2], ao estabelecer em seu art. 182 que "a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, **conforme**

[2] José Afonso da Silva, citado por Carlos Bastide Horbach *et all*. Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001: Comentários. São Paulo: RT, 2002, p. 29.



MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná
GEPATRIA – Grupo Especializado na Proteção ao Patrimônio Público e no Combate à Improbidade Administrativa
Região de Londrina

diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus cidadãos";

CONSIDERANDO que essas diretrizes foram delineadas no Estatuto da Cidade (Lei Nacional n.º 10.257, de 10 de julho de 2001), cuja precípua função foi a de preceituar normas de ordem pública e interesse social aplicáveis à União, Estados, Distrito Federal e Municípios, que visam disciplinar o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos (art. 1º, § 1º do Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que entre os instrumentos jurídicos disponibilizados ao Administrador Municipal para uma adequada execução da política urbana (art. 4º), há a necessidade de instituir um **plano diretor**, parte integrante do processo de planejamento municipal (art. 40, § 1º do Estatuto da Cidade)[3]

CONSIDERANDO que, no dizer de Hely Lopes Meirelles, o plano diretor constitui-se no "complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local". Deve, assim, "ser uno e único, embora sucessivamente adaptado às novas exigências da comunidade e do progresso local, num processo perene de planejamento que realize sua adequação às necessidades da população, dentre das modernas técnicas de administração e dos recursos de cada prefeitura"[4]

[3] "Planejar significa estabelecer objetivos, indicar diretrizes, estudar programas, escolher os meios mais adequados a uma realização e traçar a atuação do governo, consideradas as alternativas possíveis", consoante lição de HORBACH, Carlos Bastide *et all*. Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001: Comentários. São Paulo: RT, 2002, p. 166.
[4] Direito Municipal brasileiro, 12 ed., São Paulo: Malheiros, 2001, p. 510.

4

CONSIDERANDO que, sendo o plano diretor um instrumento jurídico apto a estabelecer as diretrizes técnicas para o desenvolvimento do Município, exige-se, entre suas normas, disciplinar o **zoneamento urbano da cidade**, que tem por escopo fixar "as áreas residenciais, comerciais e industriais, delimitar os locais de utilização específica, tais como feiras, mercados e estacionamentos de veículos e outras ocupações espaciais permanentes ou transitórias; dispor sobre as construções e usos admissíveis; ordenar a circulação, o trânsito e tráfego no perímetro urbano; **disciplinar as atividades coletivas ou individuais que de qualquer modo afetem a vida da cidade" (grifei)**[5]

CONSIDERANDO que o **zoneamento urbano** de uma cidade pode e deve ser alterado, sempre que se pretenda atender interesses regionais de uma determinada localidade. Estas alterações, além de serem precedidas de amplo e irrestrito debate populacional, por força do princípio da transparência que deve nortear a atividade administrativa (e albergado no Estatuto da Cidade), deve estar ancorada em exaustivos estudos que demonstrem a necessidade da medida. Não deve, por óbvio, ser pontual e direcionada aos interesses de determinadas pessoas, física ou jurídica, previamente eleitas para o beneplácito legal. Não pode, assim, ser instrumento para favorecer determinados grupos econômicos ou mesmo atender aos "**amigos da corte**";

CONSIDERANDO que, nesse enfoque, não se pode transformar o zoneamento urbano de uma cidade em uma **colcha de retalhos**, por meio de isoladas alterações das zonas residenciais para comerciais e vice-versa,

[5] Cf. LOPES MEIRELLES, HELY. Direito Municipal brasileiro, 12 ed., São Paulo: Malheiros, 2001, p. 524. "O Zoneamento Urbano consiste na repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo sua precípua destinação de uso e ocupação de solo. É o instrumento legal de que dispõe as Municipalidades para controlar o uso do solo povoado, as densidades da população, a localização, a dimensão, o volume dos edifícios e suas utilizações específicas, em prol do bem estar da comunidade".

Papel reciclado, menor custo ambiental

exatamente porque, assim agindo, **perde-se a noção de conjunto, de organização e planejamento que se exige de uma cidade.**

CONSIDERANDO que é muito conveniente, para não dizer estranho, que exatamente determinado imóvel, escolhido arbitrariamente de uma zona residencial e/ou comercial, sofra alteração de sua destinação, sem que se faça uma apreciação conjunta dos demais imóveis que estão, em igualdade de condições, na mesma localidade e que se exige tratamento isonômico de alteração;

CONSIDERANDO que a Lei de zoneamento urbano da cidade não pode ser alterada ao bel-prazer do Executivo ou Legislativo, com vistas à satisfação de interesses pessoais, voltados exclusivamente à consecução de fins particulares e divorciados do interesse público, visto que esta postura configura verdadeiro e indevido exercício da regra de competência, sendo o **ato normativo ofensivo ao princípio da moralidade, impessoalidade e legalidade (porque imoral e impessoal);**

CONSIDERANDO que para Hely Lopes Meirelles, "o princípio da impessoalidade refletido na Constituição de 1988 (art. 37), nada mais é que o clássico princípio da finalidade, o qual impõe ao administrador público que só pratique o ato para o seu fim legal. E o fim legal é unicamente aquele que a norma de Direito indica expressa ou virtualmente como objetivo do ato, de forma impessoal"[6].

[6] Citado por SUNDFELD, Carlos Ari. Princípio da impessoalidade e abuso do poder de legislar. In: Revista Trimestral de Direito Público, v. 05, 1994.

MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná
GEPATRIA – Grupo Especializado na Proteção ao Patrimônio Público e no Combate à Improbidade Administrativa
Região de Londrina

CONSIDERANDO que o legislativo, ao legislar para atender aos **interesses pessoais** de determinada pessoa física ou jurídica, exorbita de seu poder de legislar, praticando fim diverso daquele previsto na regra de competência (que é, em última análise, editar regras **gerais e impessoais** visando o fim comum). Pratica, assim, ato impessoal e imoral[7], eis que desconforme com o sentimento de justiça e ética das instituições, cujo sacrifício imposto à coletividade é desproporcional frente ao ganho auferido por apenas uma pessoa (física ou jurídica, beneficiada pela a arbitrária alteração da legislação municipal);

CONSIDERANDO que situações absolutamente excepcionais e justificadas pelo interesse público podem legitimar intervenções legislativas para atender situações concretas, sob pena de absoluta e inaceitável inversão de papéis da função legislativa (que é atender, indiscriminadamente, o interesse de todos);

CONSIDERANDO que Hely Lopes Meirelles, após pontificar que o **"Município apenas deve impor ou alterar o zoneamento urbano quando essa medida for exigida pelo interesse público, com real vantagem para a cidade e seus habitantes"**[8], enfatiza que: "O zoneamento, embora seja um eficiente instrumento urbanístico de ordenação da cidade, há que ser utilizado com prudência e respeito aos direitos adquiridos, pois é sabido que a simples mudança de destinação de um bairro ou de uma rua produz profundas alterações

[7] DI PIETRO, Maria Silvia Zanella, ao investigar o conteúdo do princípio da moralidade, registra que "não é preciso penetrar na intenção do agente, porque do próprio objeto resulta a imoralidade. Isto ocorre quando o conteúdo de determinado ato contrariar o senso comum de honestidade, retidão, equilíbrio, justiça e respeito à dignidade do ser humano, à boa-fé, ao trabalho, à ética das instituições. A moralidade exige a proporcionalidade entre os meios e os fins a atingir, entre os sacrifícios impostos à coletividade e os benefícios por ela auferidos, entre as vantagens usufruídas pelas autoridades públicas e os encargos impostos à maioria dos cidadãos".

[8] LOPES MEIRELLES, HELY. Direito Municipal brasileiro. 12 ed., São Paulo: Malheiros, 2001, p. 524.

7

econômicas e sociais, valorizando ou desvalorizando substancialmente as propriedades atingidas e suas adjacências, consoante os novos ônus ou as vantagens que acarretem para o local; por isso as normas edilícias devem evitar o quanto possível essas súbitas e frequentes modificações de uso, que afetam instantaneamente as propriedade e as atividades particulares, gerando instabilidade no mercado imobiliário urbano e intranqüilidade"[9]

CONSIDERANDO que qualquer ato normativo voltado a consecução de interesse individual consubstancia inegável desvio de finalidade, porque editado para atender fins estranhos ao interesse público. Sendo lei de efeito concreto, pode e deve ser declarada inválida pelo Poder Judiciário, com fundamento na Constituição Federal (art. 37, *caput*) e no art. 2º da Lei de Ação Popular (São nulos os atos lesivos ao patrimônio das entidades mencionadas no artigo anterior, nos casos de:e) desvio de finalidade), sujeitando os responsáveis pela aprovação do ato normativo incompatível com os princípios que regem a Administração Pública a sanções pela prática de ato de improbidade administrativa (art. 11, *caput* e inciso I da Lei de Improbidade Administrativa)

CONSIDERANDO que o magistério de Hely Lopes Meirelles dispões que: *" a finalidade terá sempre um objetivo certo e inafastável de qualquer ato administrativo: o interesse público. Todo ato que se apartar desse objetivo sujeitar-se-á a invalidação por desvio de finalidade, que a nossa lei da ação popular conceituou como o "fim diverso daquele previsto, explícita ou implicitamente na regra de competência" do agente (Lei nº 4.717/65, art. 2º, parágrafo único, "e")."* ("Direito Administrativo Brasileiro", Malheiros, p. 86, 19ª edição)

[9] IDEM, IBIDEM

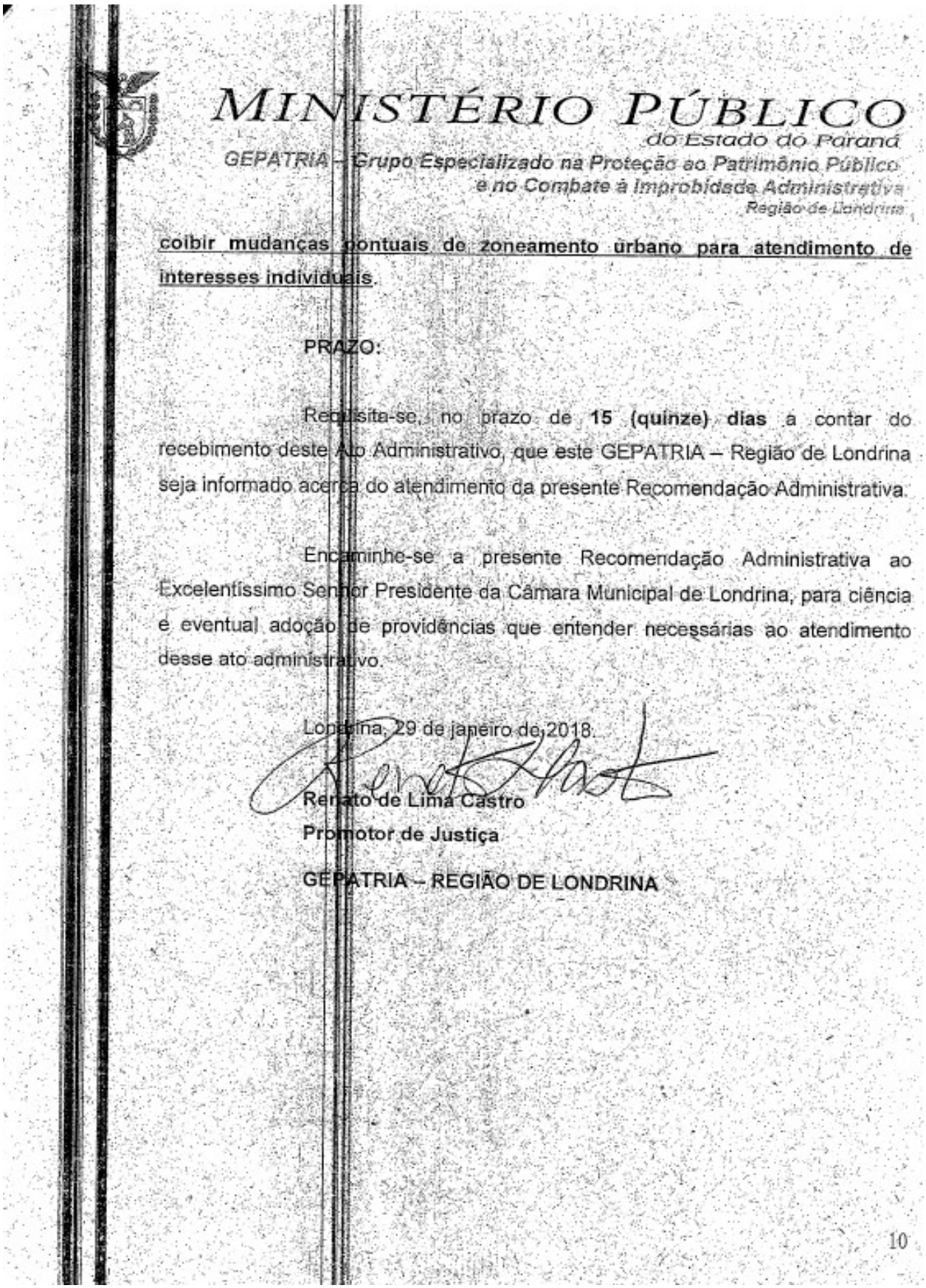
CONSIDERANDO, assim, que as alterações do plano diretor de uma cidade devem ser precedidas de ampla discussão popular, e ser exclusivamente implementada para satisfazer interesses regionais e nunca individuais, sob pena de invalidar o ato normativo voltado à consecução de fins estranhos ao interesse público, sujeitando os agentes públicos (prefeito, vereadores) que participaram na aprovação do ato a sanções decorrentes de ato de improbidade administrativa;

CONSIDERANDO, por fim, que para além da atuação materializada pela propositura de ações civis públicas e oferecimento de denúncias, "os membros do Ministério Público, valendo-se de seus instrumentos de atuação extrajudicial, devem, sempre, aprimorar a função de *Ombudsman* junto aos gestores públicos brasileiros, mediante uma efetiva atuação preventiva, e não apenas repressiva, com a finalidade de estimular nos gestores e decisores políticos as práticas de boa governança, em nome do direito fundamental à boa Administração Pública, conforme os parâmetros ditados pela Magna Carta de 1988"[10],

RECOMENDA-SE ADMINISTRATIVAMENTE:

1 – ao Prefeito do Município de Londrina/PR, Sr. Marcelo Belinati, ou a quem quer que lhe suceda ou substitua no respectivo cargo, para que proponha projeto de lei destinado a alteração da **Lei Orgânica Municipal, bem como do Plano Diretor e Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Londrina, incluindo disposições legais que visem**

[10] A importância da atuação preventiva do Ministério Público Ombudsman em prol da boa administração, no combate à improbidade administrativa. Salomão Ismail Filho. Acesso em <http://www.conamp.org.br/images/artigos/revista_cnmp_versaoweb-5edicao_salomao.pdf>.



MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná
GEPATRIA – Grupo Especializado na Proteção ao Patrimônio Público e no Combate à Improbidade Administrativa
Região de Londrina

coibir mudanças pontuais de zoneamento urbano para atendimento de interesses individuais.

PRAZO:

Requisita-se, no prazo de **15 (quinze) dias** a contar do recebimento deste Ato Administrativo, que este GEPATRIA – Região de Londrina seja informado acerca do atendimento da presente Recomendação Administrativa.

Encaminhe-se a presente Recomendação Administrativa ao Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Londrina, para ciência e eventual adoção de providências que entender necessárias ao atendimento desse ato administrativo.

Londrina, 29 de janeiro de 2018.

Renato de Lima Castro
Promotor de Justiça
GEPATRIA – REGIÃO DE LONDRINA

10

3.11.3. Anexo 3 – Ofício 357/2019 – IAP/ERLON

IAP INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ

IPPUL Data. 03/06/19 Hora: 11:11 RECEBIDO POR: Loibna

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

Of. nº 357/19 - IAP/ERLON

Londrina, 29 de maio de 2019.

Ref. Of. 153/19 - IPPUL - distância Pool de Combustíveis - **Londrina**

Prezado Senhor,

O Instituto Ambiental do Paraná - IAP acusa o recebimento do ***Ofício nº 153/2019 - IPPUL, protocolado sob nº 15.783.431-2/19,*** neste Escritório Regional de Londrina, no qual é solicitada manifestação acerca da distância de segurança da Zona Especial de Combustíveis-ZE-3 (Pool de Combustíveis) em Londrina - PR, conforme quesitos abaixo:

1) Dada a natureza das atividades realizadas na Zona Especial de Combustíveis (ZE-4) é necessário o estabelecimento de um distanciamento mínimo para áreas construídas ou áreas habitadas (faz-se aqui distinção entre áreas construídas que podem contemplar equipamentos públicos, sistema viário, indústrias, comércios, etc., e áreas habitadas representando as áreas residenciais)?

A Resolução SEMA 032/2016 que trata do licenciamento ambiental para postos de combustíveis e/ou sistemas retalhistas, pontos de abastecimento e distribuidoras se refere, no Capítulo III, Art. 26, aos Aspectos Locacionais, devendo novos empreendimentos submeter-se ao distanciamento previsto:

I. Localizar-se a uma distância superior a **100 (cem) metros** da divisa com outros imóveis, medida a partir dos elementos notáveis mais próximos (tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros) de: escolas, creches, hospitais, postos de saúde, asilos e poços de captação de águas subterrâneas para abastecimento público, salvo legislação específica mais restritiva.

II. Localizar-se a uma distância de no mínimo **15 (quinze) metros** da divisa com outros imóveis, medida a partir dos elementos notáveis mais próximos (tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros), salvo legislação específica mais restritiva.

INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ
Rua Brasil, 1115 – Centro - Londrina/PR – CEP 86.010-210 - Fone (43) 3373-8700

IAP INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

III. Localizar-se a uma distância mínima de **1.000 (mil) metros** da divisa com outros imóveis a partir dos elementos notáveis mais próximos (tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros) do ponto de captação de água de corpos hídricos superficiais para abastecimento público, salvo legislação específica mais restritiva.

IV. Localizar-se **fora de áreas úmidas**, atendendo à Resolução IBAMA/SEMA/IAP nº 005 de 28 de março de 2008, ou as que vierem a substituí-la, ou ainda áreas urbanas sujeitas a inundações por corpos hídricos superficiais..

Entretanto, conforme consulta à engenheira do DIMAP - Diretoria de Monitoramento Ambiental e Controle da Poluição, Rossana Baldanzi, e à Câmara Técnica de Postos de Combustíveis, a distância de segurança de cada empreendimento específico deve ser definida pelo Corpo de Bombeiros que aplica metodologia própria para prevenção no caso de explosões e similares.

Portanto como norma de segurança, para fins de sinistro cabe ao Corpo de Bombeiros de Londrina de posicionar com Parecer Técnico.

2) Em caso positivo, qual distanciamento mínimo, em projeção horizontal, deve ser adotado para as áreas construídas e áreas habitadas?

Conforme legislação citada acima, os elementos notáveis devem estar localizados a, **pelo menos**, **15 (quinze) metros da divisa** de outros imóveis, quaisquer que sejam seus usos, construídos ou não, públicos ou privados, e **100 (cem) metros** da divisa de imóveis com escolas, creches, hospitais, postos de saúde, asilos e poços de captação de águas subterrâneas para abastecimento público, bem como **1.000 (mil) metros** de pontos de captação de água de corpos hídricos superficiais para abastecimento público. Não há óbice quanto à presença de sistema viário em distanciamento inferior ao estabelecido.

No entanto, dependendo do potencial de risco que pode variar conforme o porte, tipo de combustível, movimentação, etc, a distância poderá ser maior caso o Corpo de Bombeiros identifique a necessidade para a segurança da população.

Os empreendimentos devem implantar Plano de Gerenciamento de Riscos para prevenção e ação no caso de sinistros, conforme Portaria IAP nº 159/2015.

O PGR deve estar constantemente atualizado e conter:

- Plano de Verificação da integridade e de manutenção dos equipamentos e sistemas, contendo os procedimentos de testes de estanqueidade, a documentação dos testes realizados e os procedimentos previstos para correção de operações deficientes.

- Plano de Atendimento a emergências, considerando a comunicação das ocorrências ao Corpo de Bombeiros, Defesa Civil e ao IAP, ações imediatas previstas e a relação de recursos humanos e materiais disponíveis (relação de telefones e definição clara das responsabilidades).

- Programa de Treinamento de Pessoal contemplando as práticas operacionais, a manutenção de equipamentos e sistemas, e resposta a incidentes e acidentes.

INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ
Rua Brasil, 1115 – Centro - Londrina/PR – CEP 86.010-210 - Fone (43) 3373-8700

2

IAP INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

3) Quais os limites ou pontos devem ser considerados para a delimitação do eventual distanciamento?

A distância é medida a partir dos elementos notáveis mais próximos como tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros.

4) Ainda, quais usos são considerados adequados ou seguros para a faixa entre as áreas construídas e habitadas e a Zona Especial de Combustíveis?

Respeitadas as distâncias previstas na Resolução SEMA 032/16, considerando que o Pool de Combustíveis já está instalado, são permitidos quaisquer usos compatíveis com a localização, que não conflitem com a legislação ambiental.

A faixa mínima de 15 metros de distância, dos elementos notáveis mais próximos ao limite dos imóveis vizinhos, poderá abrigar sistema viário.

Em relação à **segurança** o Corpo de Bombeiros deverá ser consultado pois como norma de segurança, para fins de sinistro cabe ao Corpo de Bombeiros de Londrina se posicionar com Parecer Técnico.

Sendo o que se apresenta para o momento reiteramos estimados votos de apreço e consideração.

Atenciosamente,

Walter Helmut Echer Junior
Chefe do Escritório Regional de Londrina

Raquel Fila Vicente
Coordenadora da Área de Postos/ERLON

Walter Helmut Echert Junior
Chefe Regional de Londrina
IAP

Ilmo Sr.
ROBERTO ALVES LIMA JUNIOR
MD. Diretor Presidente
Av. Presidente Castelo Branco, 570 – Jardim Presidente
CEP 86.061-335 LONDRINA – PR
/RFV

3.11.4. Anexo 4 – Ofício 196/AGA/45204 de 15/03/2019

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
SEGUNDO CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO
Avenida Prefeito Erasto Gaertner, 1000 - Bacacheri
Curitiba - PR- CEP 82510-901
Tel: (41)3251-5258 / Fax: (41)3251-5258 / e-mail: protocolo.gapct@fab.mil.br

Ofício nº 196/AGA/45204
Protocolo COMAER nº 67613.055485/2019-50

Curitiba, 15 de março de 2019.

A Sua Excelência o Senhor
MARCELO BELINATI MARTINS - Prefeito Municipal
Prefeitura Municipal de Londrina
Avenida Duque de Caxias, nº 635, Jardim Mazzei II
CEP: 86015-901 - Londrina – MS

Assunto: Aprovação do Plano Básico de Zona de Proteção do processo de análise de inscrição no cadastro do heliponto privado Hospital do Coração - Unidade Santa Alice, localizado no município de Londrina - PR.

Senhor Prefeito,

1. Ao cumprimentar Vossa Excelência, passo a tratar do assunto referente à aprovação do Plano Básico de Zona de Proteção do processo de análise de inscrição no cadastro do heliponto privado Hospital do Coração - Unidade Santa Alice, localizado no município de Londrina - PR.

2. Como é do conhecimento de Vossa Excelência, os Artigos 43 e 44 da Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, Código Brasileiro de Aeronáutica, estabelecem que as propriedades vizinhas dos aeródromos e das instalações de auxílio à navegação aérea estão sujeitos a restrições especiais especificadas pela autoridade aeronáutica, mediante aprovação dos planos de zona de proteção; e nas regiões vizinhas aos aeródromos, as administrações públicas deverão compatibilizar o zoneamento do uso do solo para quaisquer bens, privados ou públicos, às restrições especiais constantes desses planos.

3. Da mesma forma, o Artigo 124 da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015, define a competência da Administração Municipal/Distrital para garantir a preservação e a proteção dos sítios aeroportuários e a compatibilização do planejamento urbano com os planos de zona de proteção e, ainda, para fiscalizar os objetos projetados no espaço aéreo e o desenvolvimento de atividades urbanas quanto sua adequação aos planos de zona de proteção.

Assinado digitalmente por RICARDO LUIS PEREIRA
ESTE DOCUMENTO DEVE SER AUTENTICADO NO PORTAL https://adoc.aer.mil.br/adoc, informando o código: ND6DS726.4OKP3STT.KN7AFA5L.AM2IRR5B

(FL 2/2 do Ofício Externo nº 196/AGA/45204 - CINDACTA 2, de 15 MAR 2019, Prot nº 67613.055485/2019-50)

4. Diante do exposto, informo a Vossa Excelência que a Portaria DECEA nº 438/ICA, de 20 de agosto de 2018, publicada no Diário Oficial da União nº 171, de 4 de setembro de 2018, Seção 1, pág. 10, aprovou o Plano Básico de Zona de Proteção do heliponto privado Hospital do Coração - Unidade Santa Alice, localizado no município de Londrina - PR, que impõe restrições aos novos objetos ou extensões de objetos, bem como aos objetos existentes, nesse município, para que essa administração possa considerar a área de abrangência do plano em questão no zoneamento do uso do solo.

5. Outrossim, informo a Vossa Excelência que o referido Plano Básico de Zona de Proteção encontra-se disponível na íntegra no endereço eletrônico www.decea.gov.br/aga.

6. Por último, renovo os votos de estima e consideração, colocando à disposição de Vossa Excelência a Subdivisão de Aeródromos (DO-AGA) deste Centro, por meio do endereço eletrônico servicos.decea.gov.br/aga/?i=sac (Serviço de Atendimento ao Cidadão do DECEA), para as interações julgadas pertinentes.

Atenciosamente,

Por Del MARCOS KENTARO ADACHI Cel Av
Comandante Interino do CINDACTA II



Assinado digitalmente por RICARDO LUIS PEREIRA
ESTE DOCUMENTO DEVE SER AUTENTICADO NO PORTAL https://adoc.aer.mil.br/adoc,
informando o código: ND6DS72B.4OKP3STT.KN7AFA5L.AM2IRR5B

3.11.5. Anexo 5 – Ofício 1126/AGA/71809 de 25/09/2019

Sei - 19.005 120249 | 2019-37

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
SEGUNDO CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO
Avenida Prefeito Erasto Gaertner, 1000 - Bacacheri
Curitiba - PR- CEP 82510-901
Tel: (41)3251-5273 / Fax: (41)3251-5273 / e-mail: protocolo.gapct@fab.mil.br

Ofício nº 1126/AGA/71809
Protocolo COMAER nº 67613.086446/2019-02

Curitiba, 25 de setembro de 2019.

Ao Senhor
PREFEITO MUNICIPAL DE LONDRINA
Prefeitura Municipal de Londrina
Avenida Duque de Caxias, nº 635, Jardim Mazzei II
CEP: 86015-901 - Londrina – MS

Assunto: Aprovação do Plano Básico de Zona de Proteção do processo de análise de alteração no cadastro do aeródromo privado Fazenda Santa Maria (SWSA), localizado no município de Londrina – PR.

Senhor Prefeito,

1. Por ordem do Comandante Interino do CINDACTA II, conforme Portaria nº 107/OSEC, de 27 de fevereiro de 2019, publicada no Bol. Int. nº 37, de 8 de março de 2019, do GAP-CT, cumprimento-o, cordialmente, e passo a tratar de assunto relativo ao processo de análise de alteração no cadastro do aeródromo privado Fazenda Santa Maria (SWSA), localizado no município de Londrina – PR.

2. Quanto ao assunto, informo que os Artigos 43 e 44 da Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, Código Brasileiro de Aeronáutica, estabelecem que as propriedades vizinhas dos aeródromos e das instalações de auxílio à navegação aérea estão sujeitos a restrições especiais especificadas pela autoridade aeronáutica, mediante aprovação dos planos de zona de proteção; e nas regiões vizinhas aos aeródromos, as administrações públicas deverão compatibilizar o zoneamento do uso do solo para quaisquer bens, privados ou públicos, às restrições especiais constantes desses planos.

3. Da mesma forma, o Artigo 124 da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015, define a competência da Administração Municipal/Distrital para garantir a preservação e a proteção dos sítios aeroportuários, a compatibilização do planejamento urbano com os planos de zona de proteção, bem como para fiscalizar os objetos projetados no espaço aéreo e o desenvolvimento de atividades urbanas quanto sua adequação aos planos de zona de proteção.

(FL 2/2 do Ofício Externo nº 1126/AGA/71809 - CINDACTA 2, de 25 SET 2019, Prot nº 67613.086446/2019-02)

4. Diante do exposto, reitero que a Portaria DECEA nº 549/ICA, de 11 de setembro de 2018, publicada no Diário Oficial da União nº 196, de 10 de outubro de 2018, aprovou o Plano Básico de Zona de Proteção do aeródromo privado Fazenda Santa Maria (SWSA), localizado no município de Londrina – PR, que impõe restrições aos novos objetos ou extensões de objetos, bem como aos objetos existentes, nesse município, para que essa administração possa considerar a área de abrangência do plano em questão no zoneamento do uso do solo.

5. Outrossim, informo que o referido Plano Básico de Zona de Proteção encontra-se disponível na íntegra no endereço eletrônico www.decea.gov.br/aga.

6. Sendo essas as considerações, renovo os protestos de elevada estima e consideração, colocando à vossa disposição a Subdivisão de Aeródromos (DO-AGA) deste Centro, por meio do endereço eletrônico servicos.decea.gov.br/aga/?i=sac (Serviço de Atendimento ao Cidadão do DECEA), para as interações julgadas pertinentes.

Atenciosamente,

PAULO ROBERTO SOARES DA SILVA Maj Esp CTA
Chefe da Subdivisão de Aeródromos(AGA)

DIMENSÃO 22

3.11.6. Anexo 6 – Ofício 02/2021 – GILD – SANEPAR

SANEPAR

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

Ofício 02/2021-GIDLD

DATA 09 21

V.Sa. Senhor
Tadeu Felismino
Diretor Presidente
IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina

Prezado Senhor Diretor,

A Gerência Geral Nordeste – GGND da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar, sediada à Av. Higienópolis, 1527, Centro, CEP 86050-000, Londrina/PR, vem respeitosamente solicitar o que segue:

A Estação de Tratamento de Esgoto – ETE Norte, situada à Rua Guido Spoladore, nº400, Gleba Lindóia, região norte da cidade de Londrina, foi construída no início da década de 1990 e iniciou sua operação no ano de 1992.

A ETE Norte é uma estação de grande porte, com capacidade de tratamento de 500 l/s de esgoto. Ela é composta por tratamento preliminar com desaneradores, tratamento primário com decantador primário e tratamento secundário com reatores anaeróbios seguidos de filtros biológicos percoladores e decantadores secundários, todas estas unidades ficam a céu aberto devido ao seu porte.

Importante ressaltar que o processo de tratamento de esgoto tem como característica intrínseca a produção do gás sulfídrico ou Sulfeto de Hidrogênio – H_2S (código ONU 1053) e, de acordo com a Ficha de informações de segurança de produtos químicos – FISPQ, este gás tem odor característico de "ovo podre", é inflamável e em elevadas concentrações se torna tóxico.

Quando a estação foi instalada, de acordo com a lei de zoneamento da época, aquela região foi determinada como Zona Industrial, o que assegurava um distanciamento entre a referida estação e imóveis residenciais e, dessa forma, minimizava o risco de reclamações de mau odor e/ou de mal estar por parte da vizinhança.

COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ
Gerência Geral Nordeste - GGND
Av. Higienópolis, 1527 – Centro – CEP 86050-000 – Londrina – Paraná
Tel.: (43) 3375-4001 / (43) 3373-4002 / (43) 3373-4003

Propósito: Saúde e sustentabilidade para a Sociedade.
Missão: Assegurar serviços de saneamento ambiental de forma sustentável e inovadora, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.
Visão: Universalizar o saneamento ambiental, com excelência, em todos os municípios atendidos, comprometida com a satisfação dos clientes.

SANEPAR

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

Ofício 02/2021-GIDLD

Contudo, em 2015 entrou em vigor a Lei 12.236/2015 que alterou o zoneamento daquela região para Zona Residencial (ZR-3). Tal alteração permitiu que loteamentos residenciais se estabelecessem mais próximos à estação e consequentemente, tiveram início reclamações, principalmente de mau odor.

No decorrer do tempo, a Sanepar tem recebido solicitações de estudos de viabilidades para implantação de novos empreendimentos residenciais cada vez mais próximos da ETE Norte, o que tem gerado preocupação, pois a estação de tratamento de esgoto é uma indústria e tem os riscos inerentes à sua natureza.

Diante deste quadro, vimos mui respeitosamente diante de V.Sa., solicitar a este Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina que analise e providencie junto aos poderes competentes, ou a alteração do zoneamento daquela região retornando para Zona Industrial, ou que seja determinada a distância mínima de 300m (trezentos metros) a partir das divisas das estações de tratamento de esgoto para implantação de novos empreendimentos residenciais, pois dessa maneira, estaremos evitando transtornos à população que por ventura viesse a se estabelecer próxima às Estações de Tratamento de Esgoto.

Seguro de ter o pedido acolhido, agradeço a atenção desde já.

Londrina, 01 de setembro de 2021.

Rafael Leite Gonçalves
Gerente Industrial Londrina
SANEPAR / Gerencia Industrial Londrina

Antônio Gil Fernandes Gameiro
Gerente Geral
SANEPAR / Gerência Geral Nordeste

COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ
Gerência Geral Nordeste - GGND
Av. Higienópolis, 1557 – Centro – CEP 86.050-000 – Londrina – Paraná
Tel.: (43) 3373-4001 / (43) 3373-4002 / (41) 3320-1000

Propósito: Ser referência para a Sociedade;
Missão: Atender clientes de saneamento ambiental de forma sustentável e inovadora, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social;
Visão: Universalizar o saneamento até 2026, com excelência e, em todos os municípios atendidos, comprometida com a satisfação dos clientes.

3.11.7. Anexo 7 - Contribuições da ETM - Ofício 085/2020 – CODEL

CODEL
INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DE LONDRINA
Autarquia Municipal

Ofício 085/2020– CODEL

Londrina, 09 de julho de 2020.

À Senhora
Denise Maria Ziober
DIRETORA PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Ref. Solicitação da Associação de Moradores Usina Três Bocas

Prezada Senhora,

Encaminhamos, em anexo, a cópia da solicitação da Associação de Moradores Usina Três Bocas onde solicitam, através do abaixo assinado (cópia em anexo), que seja apresentada uma emenda ou correção no Plano Diretor – PL 207/2018, para que a região do Bairro Usina Três Bocas permaneça incluída na Macrozona de área para desenvolvimento do Setor de Turismo e Lazer, mas que também sejam incluídas nesta Macrozona as áreas num raio de 1.500m a partir de ambas as margens do Ribeirão Três Bocas potencial de desenvolvimento dos setores de Turismo e Lazer.

Aproveitamos o ensejo para solicitar também, que seja incluída nesta Macrozona de área para desenvolvimento do Setor de Turismo e Lazer, as áreas num raio de 1.500m a partir de ambas as margens do Rio Tibagi, a fim de possibilitar o desenvolvimento da região através do exercício das atividades previstas nessa região, que tem grande potencial de desenvolvimento dos setores de Turismo e Lazer.

Atenciosamente,

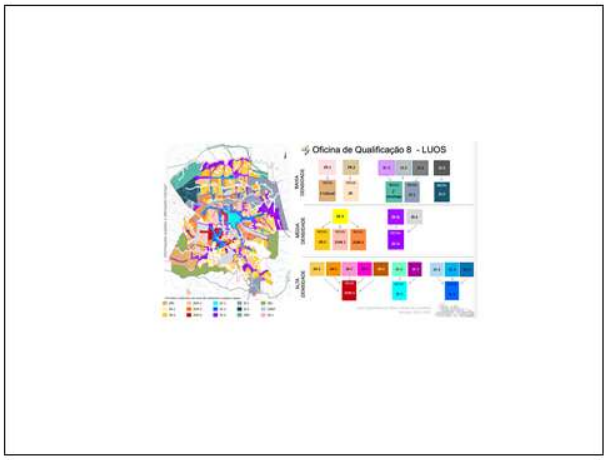
Renata Queiroz
DIRETORA DE TURISMO

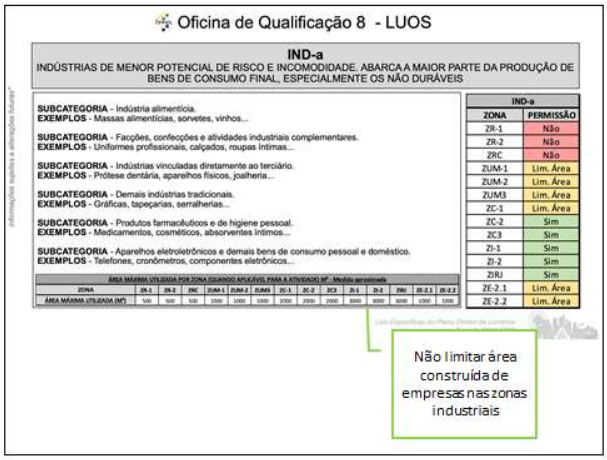
Atacy de Melo Junior
DIRETOR TÉCNICO E DE DESENVOLVIMENTO

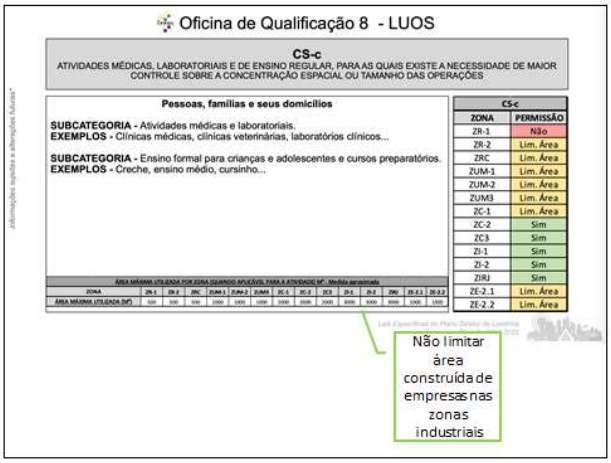
Av. Adhemar Pereira de Barros, 1010 – Jardim Bela Suíça
Fone (43) 3379-2300

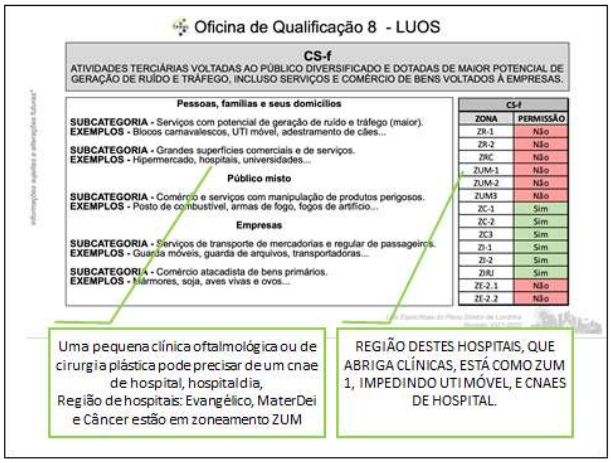
IPPUL
Data: 13/07/20
Hora: _____
RECEBIDO POR:

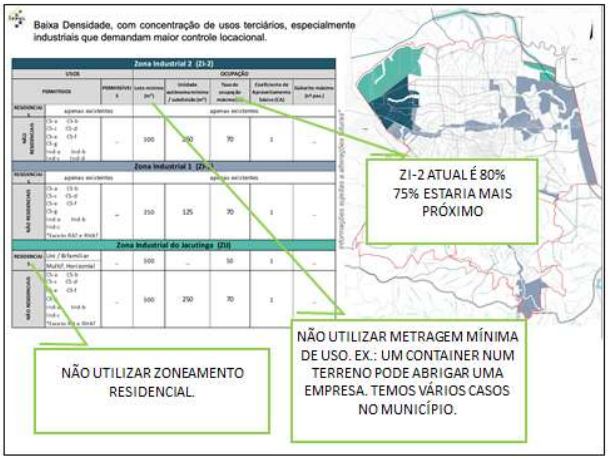
3.11.8. Anexo 8 - Contribuições da ETM – CODEL

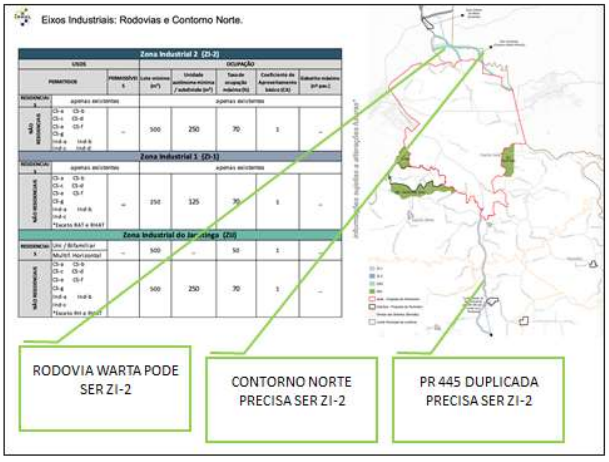


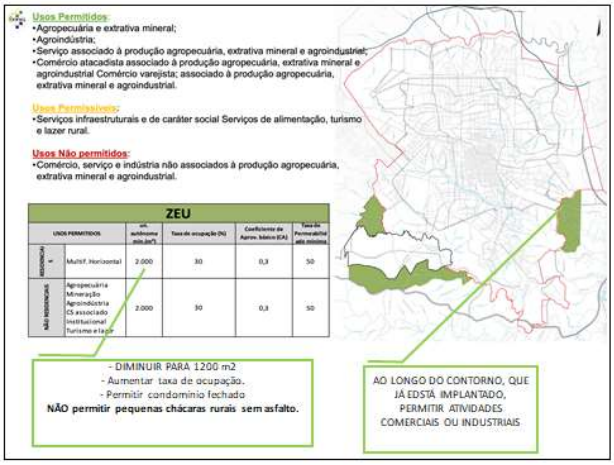


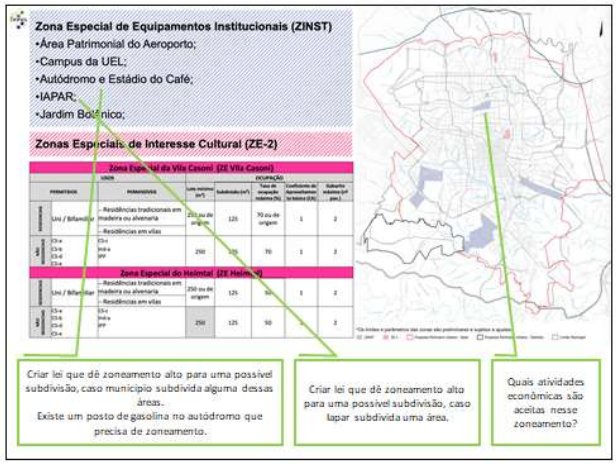


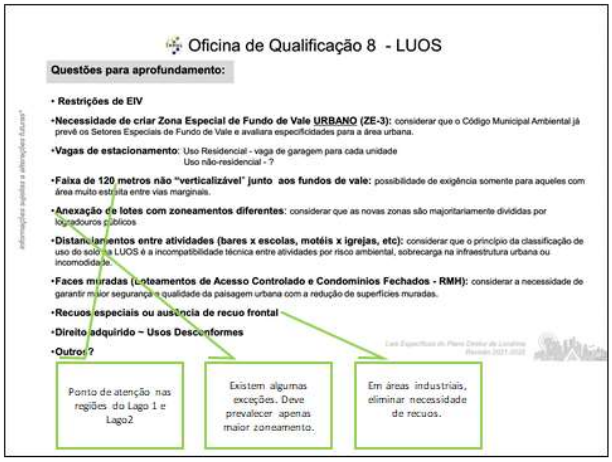


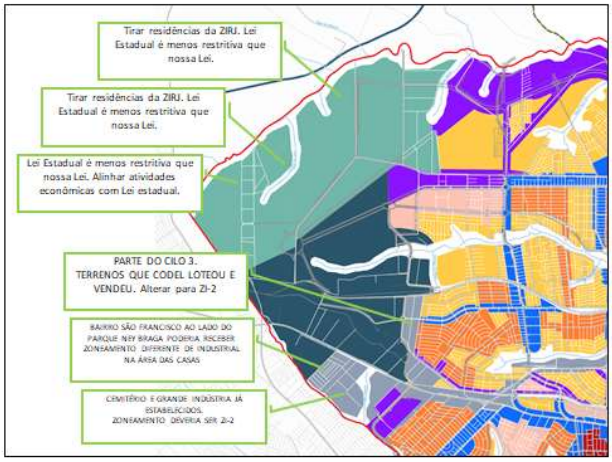


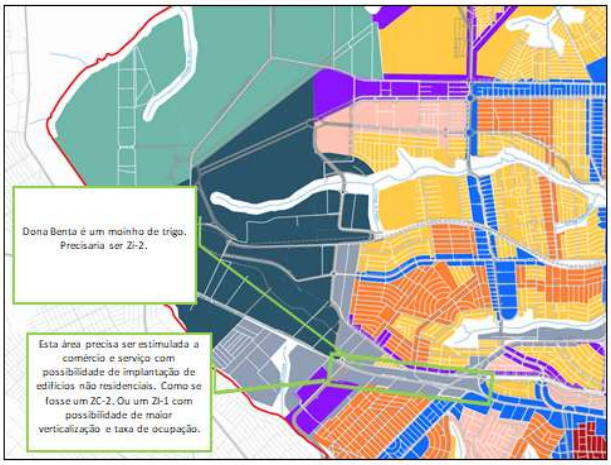


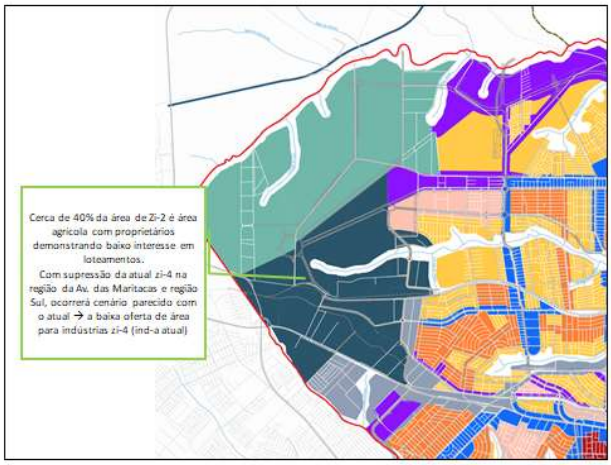


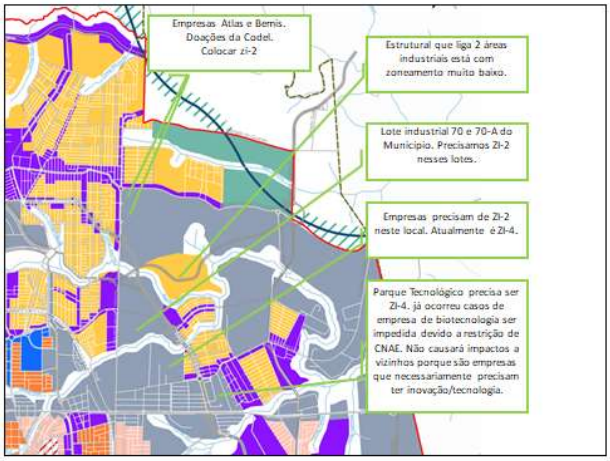


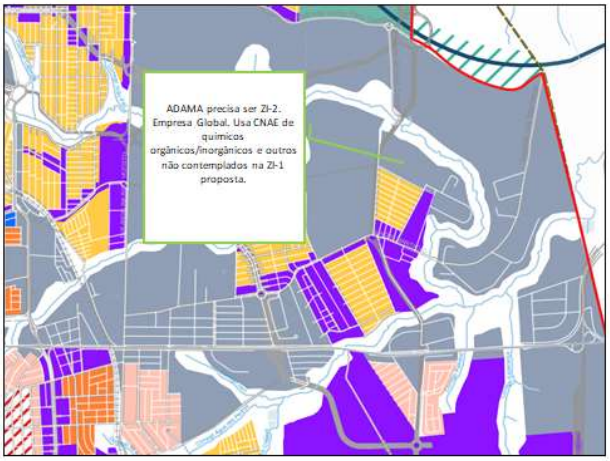

Oficina de Qualificação 8 - LUOS
Questões para aprofundamento:
• Restrições de EIV
•Necessidade de criar Zona Especial de Fundo de Vale URBANO (ZE-3): considerar que o Código Municipal Ambiental já prevê os Setores Especiais de Fundo de Vale e avaliara especificidades para a área urbana.
•Vagas de estacionamento: Uso Residencial - vaga de garagem para cada unidade
Uso não-residencial - ?
•Faixa de 120 metros não "verticalizável" junto aos fundos de vale: possibilidade de exigência somente para aqueles com área muito estreita entre vias marginais.
•Anexação de lotes com zoneamentos diferentes: considerar que as novas zonas são majoritariamente divididas por logradouros públicos
•Distanciamentos entre atividades (bares x escolas, motéis x igrejas, etc): considerar que o princípio da classificação de uso do solo na LUOS é a incompatibilidade técnica entre atividades por risco ambiental, sobrecarga na infraestrutura urbana ou incomodidade.
•Faces muradas (Loteamentos de Acesso Controlado e Condomínios Fechados - RMH): considerar a necessidade de garantir maior segurança e qualidade da paisagem urbana com a redução de superfícies muradas.
•Recuos especiais ou ausência de recuo frontal
•Direito adquirido – Usos Desconformes
•Outros?
Ponto de atenção nas regiões do Lago 1 e Lago2
Existem algumas exceções. Deve prevalecer apenas maior zoneamento.
Em áreas industriais, eliminar necessidade de recuos.

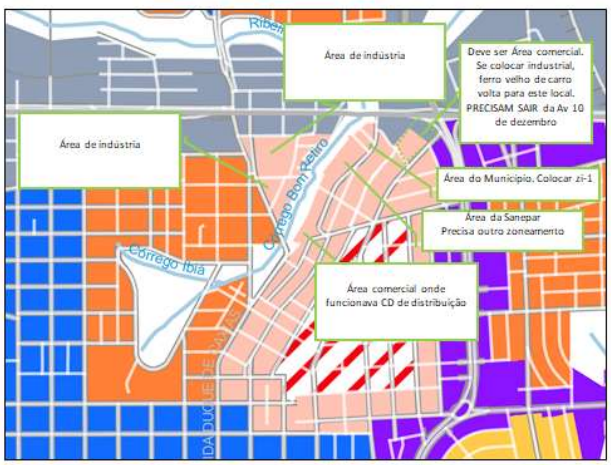

Tirar residências da ZIRJ. Lei Estadual é menos restritiva que nossa Lei.
Tirar residências da ZIRJ. Lei Estadual é menos restritiva que nossa Lei.
Lei Estadual é menos restritiva que nossa Lei. Alinhar atividades econômicas com Lei estadual.
PARTE DO CILO 3. TERRENOS QUE CODEL LOTEOU E VENDEU. Alterar para ZI-2
BAIRRO SÃO FRANCISCO AO LADO DO PARQUE NEY BRAGA PODERIA RECEBER ZONEAMENTO DIFERENTE DE INDUSTRIAL NA ÁREA DAS CASAS
CEMITÉRIO E GRANDE INDÚSTRIA JÁ ESTABELECIDOS. ZONEAMENTO DEVERIA SER ZI-2


Dona Benta é um moinho de trigo. Precisaria ser ZI-2.
Esta área precisa ser estimulada a comércio e serviço com possibilidade de implantação de edifícios não residenciais. Como se fosse um ZC-2. Ou um ZI-1 com possibilidade de maior verticalização e taxa de ocupação.

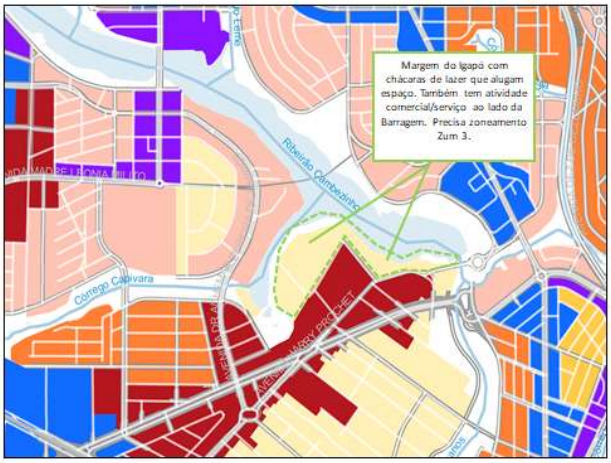

Cerca de 40% da área de ZI-2 é área agrícola com proprietários demonstrando baixo interesse em loteamentos.
Com supressão da atual zi-4 na região da Av. das Maritacas e região Sul, ocorrerá cenário parecido com o atual → a baixa oferta de área para indústrias zi-4 (ind-a atual)


Empresas Atlas e Bernis. Doações da Codel. Colocar zi-2
Estrutural que liga 2 áreas industriais está com zoneamento muito baixo.
Lote industrial 70 e 70-A do Município. Precisamos ZI-2 nesses lotes.
Empresas precisam de ZI-2 neste local. Atualmente é ZI-4.
Parque Tecnológico precisa ser ZI-4. já ocorreu casos de empresa de biotecnologia ser impedida devido a restrição de CNAE. Não causará impactos a vizinhos porque são empresas que necessariamente precisam ter inovação/tecnologia.

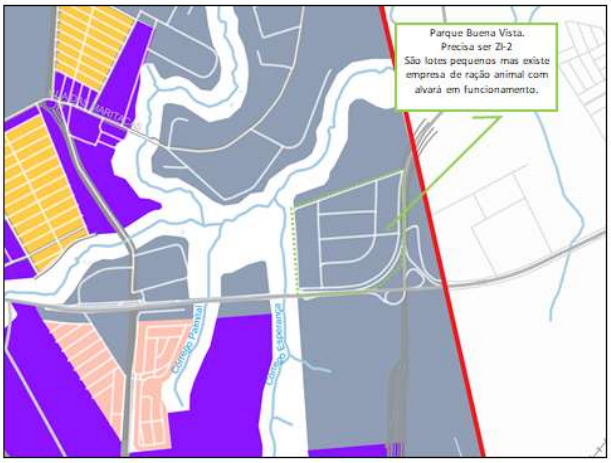

ADAMA precisa ser ZI-2. Empresa Global. Usa CNAE de químicos orgânicos/inorgânicos e outros não contemplados na ZI-1 proposta.

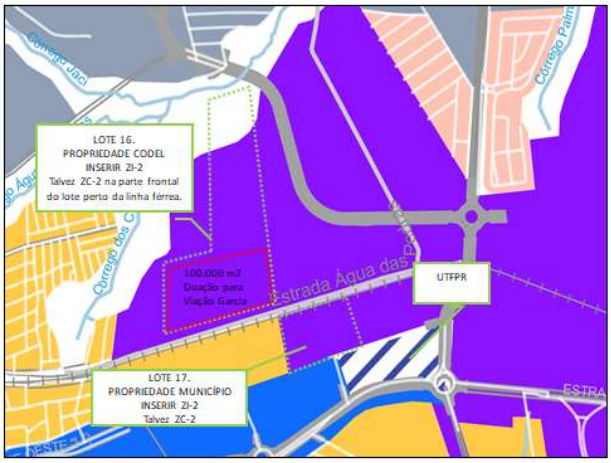

Área de indústria
Deve ser Área comercial. Se colocar industrial, ferro velho de carro volta para este local. PRECISAM SAIR da Av 10 de dezembro
Área de indústria
Área do Município. Colocar zi-1
Área da Sanepar Precisa outro zoneamento
Área comercial onde funcionava CD de distribuição
Córrego Ibiá
Córrego Bom Retiro

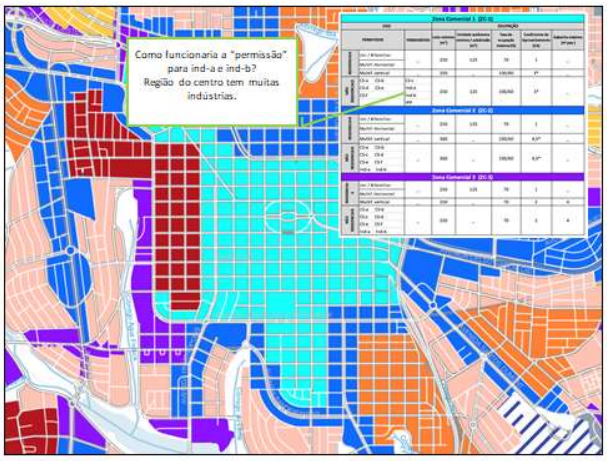

Aqui são casas


Margem do Igapó com chácaras de lazer que alugam espaço. Também tem atividade comercial/serviço ao lado da Barragem. Precisa zoneamento Zum 3.
Ribeirão Cambezinho
Córrego Cambezinho

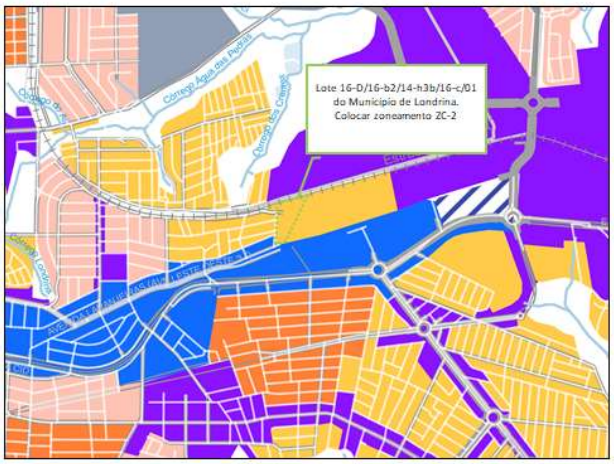

Av. Nova Londrina
Lotes do município. Preencher com Zi-1
Lotes do município. Parque Tecnológico. Preencher com Zi-2


Parque Buena Vista.
Precisa ser Zi-2
São lotes pequenos mas existe empresa de ração animal com alvará em funcionamento.
Córrego Palmital
Córrego Esperança

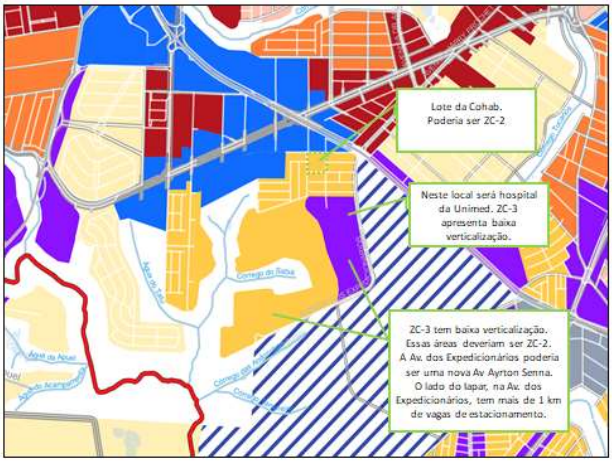

LOTE 16.
PROPRIEDADE CODEL
INSERIR ZI-2
Talvez ZC-2 na parte frontal do lote perto da linha férrea.
100.000 m2
Duação para Viação Garcia
UTFPR
LOTE 17.
PROPRIEDADE MUNICÍPIO
INSERIR ZI-2
Talvez ZC-2

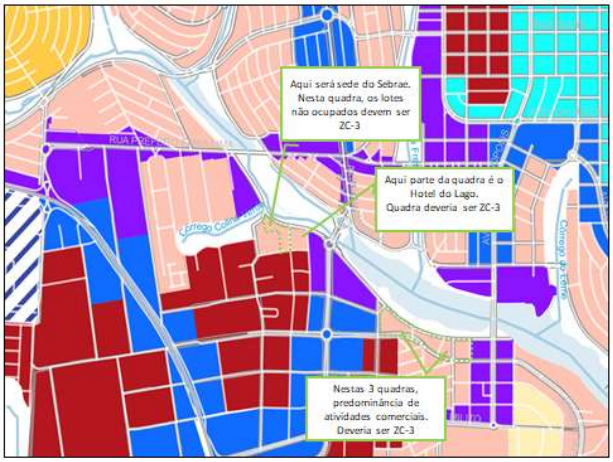

Como funcionaria a "permissão" para ind-a e ind-b?
Região do centro tem muitas indústrias.

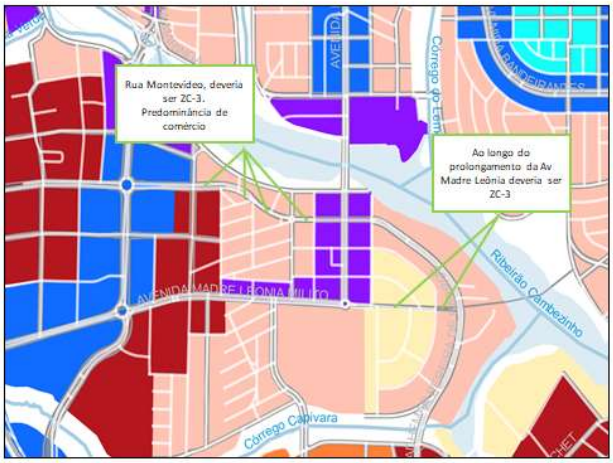

Ao longo dessa arterial deveria existir zoneamento Zi-1 ou Zi-2

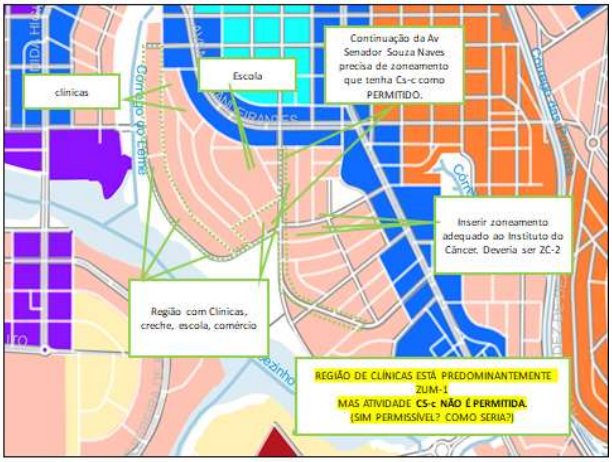

Lote 16-D/16-b2/14-h3b/16-c/01 do Município de Londrina. Colocar zoneamento ZC-2
Córrego Água dos Pachtis
Córrego dos Cabritos

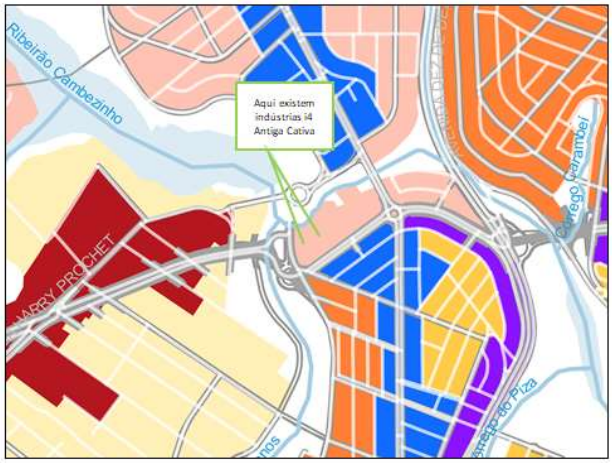

Áreas da Cohab (lote 204 quadra 23 Jardim maria Lúcia) e Município de Londrina.
Deveria ser Zi-1 no Município.
Zi-2 na área da Cohab caso ela não tenha interesse na área. (maior área é Cohab)
Córrego do Pátio
AVENIDA JULES VERNE

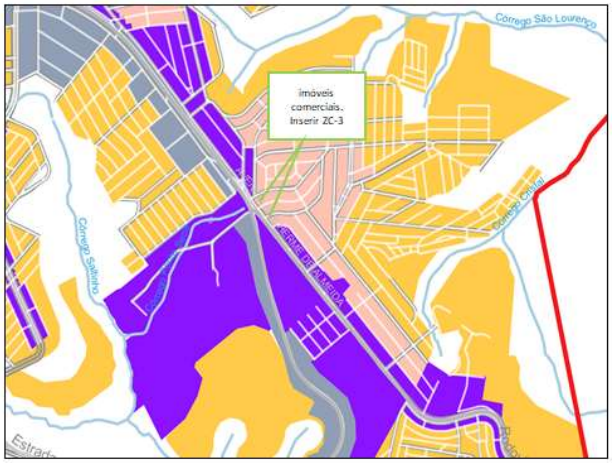

Lote da Cohab. Poderia ser ZC-2
Neste local será hospital da Unimed. ZC-3 apresenta baixa verticalização.
ZC-3 tem baixa verticalização. Essas áreas deveriam ser ZC-2. A Av. dos Expedicionários poderia ser uma nova Av Ayrton Senna. O lado do lapar, na Av. dos Expedicionários, tem mais de 1 km de vagas de estacionamento.
Córrego do Bacia

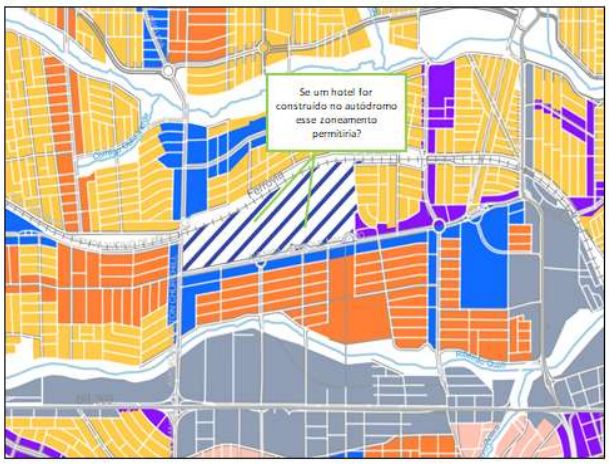

Aqui será sede do Sebrae. Nesta quadra, os lotes não ocupados devem ser ZC-3
Aqui parte da quadra é o Hotel do Lago. Quadra deveria ser ZC-3
Nestas 3 quadras, predominância de atividades comerciais. Deveria ser ZC-3
Córrego Cambezinho
Córrego do Esmeril


Rua Montevideo, deveria ser ZC-3. Predominância de comércio
Ao longo do prolongamento da Av Madre Leônia deveria ser ZC-3
Córrego do Esmeril
Ribeirão Cambezinho
Córrego Cambezinho
Córrego Capivara


clínicas
Escola
Continuação da Av Senador Souza Naves precisa de zoneamento que tenha Cs-c como PERMITIDO.
Inserir zoneamento adequado ao Instituto do Câncer. Deveria ser ZC-2
Região com Clínicas, creche, escola, comércio
REGIÃO DE CLÍNICAS ESTÁ PREDOMINANTEMENTE ZUM-1
MAS ATIVIDADE CS-c NÃO É PERMITIDA.
(SIM PERMISSÍVEL? COMO SERIA?)
Córrego do Esmeril

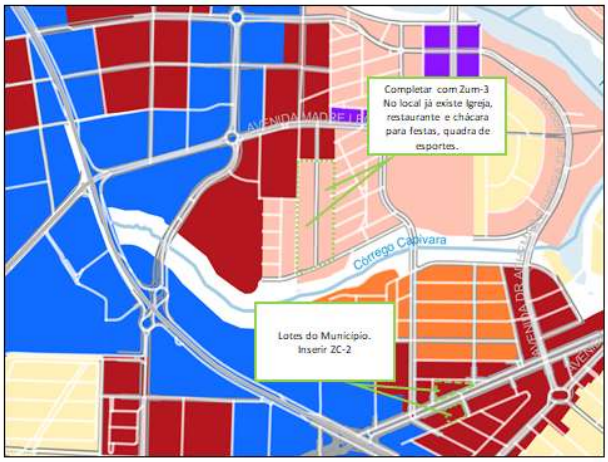

Ribeirão Cambezinho
Aqui existem indústrias (4 Antiga Cativa
Córrego Jacarandá
HARRY PROCHET

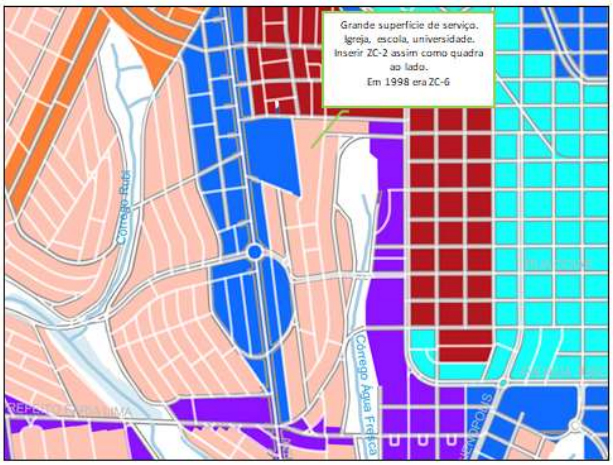

Imóveis comerciais. Inserir ZC-3
Córrego São Lourenço
Córrego Sabiá
Córrego Cabral

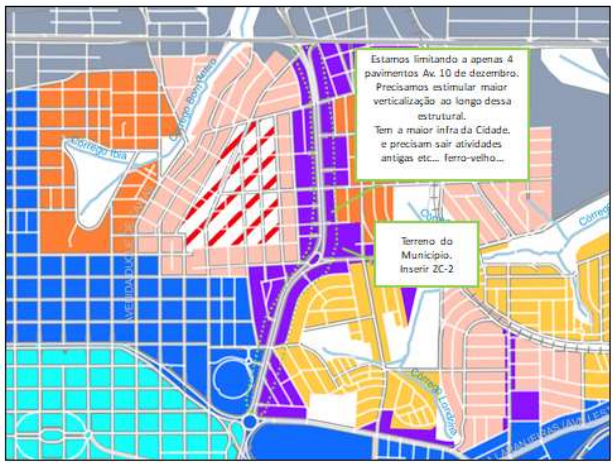

Se um hotel for construído no autódromo esse zoneamento permitiria?


Quadra de cemitérios. Deveria ser Zc-2
Dentro do aeroporto existem hangares com atividades econômicas diversas.

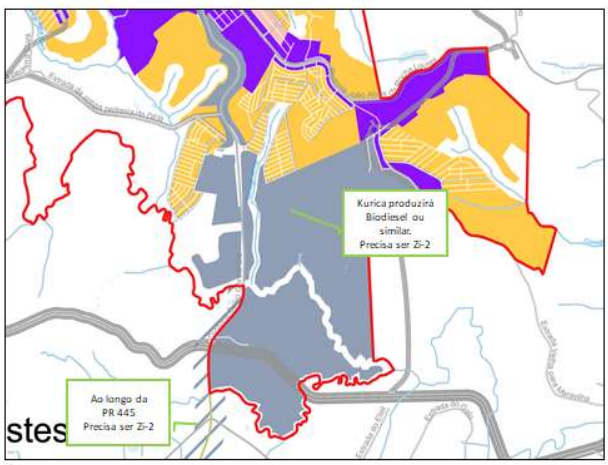

Lotes do Município. Devem ser Zc-2


Completar com Zum-3 No local já existe Igreja, restaurante e chácara para festas, quadra de esportes.
Córrego Cadivara
Lotes do Município. Inserir ZC-2


Grande superfície de serviço. Igreja, escola, universidade. Inserir ZC-2 assim como quadra ao lado. Em 1998 era ZC-6
Córrego Água Fresca


Estamos limitando a apenas 4 pavimentos Av. 10 de dezembro. Precisamos estimular maior verticalização ao longo dessa estrutural. Tem a maior infra da Cidade. e precisam sair atividades antigas etc... ferro-velho...
Terreno do Município. Inserir ZC-2


Rodovia Celso
Empresa de Laticínios. Precisa ser Zi-2
Córrego da Mata


Kurica produzirá Biodiesel ou similar. Precisa ser Zi-2
Ao longo da PR 445 Precisa ser Zi-2

3.11.9. Anexo 9 - Contribuições da ETM – COHAB

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 473 /2020

Documento: Diagnóstico e proposições da COHAB - LD 2017/2018

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal e leis complementares

Ao IPPUL,

No intuito de continuar colaborando com o processo de revisão do Plano Diretor Municipal, bem como com o processo de elaboração das leis complementares, a Cohab-LD formaliza por meio desse processo SEI a entrega do documento nº 4072399, referente ao item 4.18 (Acesso à habitação) do Plano de Encargos que resultou no **Diagnóstico e Proposições da COHAB - LD**:

4.18. Acesso à habitação

Objetivo: analisar o sistema de acesso a terra e a habitação para avaliar a suficiência de adequação da oferta de áreas para atendimento das famílias em situação de déficit habitacional (à partir de 2008).

Método: levantamento de dados e entrevistas com funcionários nos órgãos públicos, trabalho analítico pela Equipe Técnica Municipal – ETM e universidades.

Produto: relatório contendo avaliações sobre:

1. Políticas Públicas relativas à Habitação

1.1 Contextualização

1.2 Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS

1.3 Ocupações irregulares e regularização fundiária

1.4 Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV

1.5 Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS

1.6 Fundo Municipal de Habitação

2. Déficit Habitacional e Demanda Habitacional

3. Conjuntos Habitacionais e outros empreendimentos de Interesse Social que a COHAB-LD teve participação no município de Londrina

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4640211&infra... 1/2

4. Ocupações Irregulares

Obs: Esse documento foi entregue ao IPPUL, via email, nos dias 12 e 26 de julho de 2018.

Londrina, 17 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por Karina Beatriz Kreling Ozorio, Técnico(a) de Gestão Pública, em 17/07/2020, às 18:46, 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 Denise Salton Sapia, Técnico(a) de Gestão Pública, em 21/07/2020, às 11:40, 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 4072142 e o código CRC D21B2B7E.

Referência: Processo nº 84.001216/2020-61 SEI nº 4072142

COHAB - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 795 /2020

Documento: Diagnóstico e proposições da COHAB - LD 2017/2018

Assunto: Colaboração Técnica - ETM

Ao IPPUL,

Em complemento ao Despacho Administrativo 709/2020 (4430076), a Cohab-LD formaliza por meio desse processo SEI a entrega do documento nº 4542515, referente aos Capítulos 5 e 6 do Diagnóstico e Proposições da COHAB - LD, resultante do item 4.18, Acesso à Habitação, do Plano de Encargos. Esse documento foi elaborado no processo de revisão do Plano Diretor em 2018, atualizado na presente data, e contém subsídios para a elaboração das leis complementares.

Trata-se de Relatório contendo avaliações sobre:

5. Disponibilidade de terras públicas para empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

6. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Londrina, 16 de outubro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por Karina Beatriz Kreling Ozorio, Tecnico(a) de Gestão Pública, em 16/10/2020, às 12:29, 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 Denise Salton Sapia, Tecnico(a) de Gestão Pública, em 16/10/2020, às 14:22, 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 4542632 e o código CRC BE7C7674.

Referência: Processo nº 84.001216/2020-61 SEI nº 4542632

De maneira geral, entende-se por Habitação de Interesse Social (HIS) aquela voltada a famílias de baixa renda, geralmente produzidas pelo poder público. Entretanto, seguindo a lógica da descentralização proposta no desenho institucional do federalismo brasileiro, não há uma definição específica de HIS na legislação federal, ficando a cargo de cada município a conceituação mais conveniente ao enfrentamento de seus problemas.

Também nesse sentido, não há definição única do conceito de baixa renda na normativa federal. A Lei Federal nº 9.636/98, que trata da transferência de bens da União para apoio à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, entende população de baixa renda como a que possui renda familiar mensal não superior a cinco salários mínimos. Por sua vez, o Decreto Federal nº 6.135/07, que dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, considera de baixa renda as famílias com renda mensal per capita de até meio salário mínimo ou com renda mensal de até três salários mínimos.

SSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: dwyXz73wNinL verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

Diante disso, a COHAB-LD sugere o seguinte conceito para ser utilizado nas legislações municipais:

Habitação de Interesse Social: Voltada à proporcionar o acesso à moradia adequada e regular, incluindo o acesso aos serviços públicos, visando reduzir a desigualdade social e promover a ocupação urbana planejada, compatíveis com as faixas de renda a seguir definidas:

I. Baixa Renda: aquela com perfil socioeconômico com renda de até 03 salários mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.
II. Famílias com renda de 03 a 5 s.m
III. Famílias com renda de 5 a 7 s.m

IV. Famílias com renda acima de 7 s.m.

Art. X Os empreendimentos de Interesse Social (EHIS) são permitidos em todas as Zonas Urbanas

§ Quando o empreendimento EHIS for implantado nas Zonas ZR2, ZUM 1, ZUM 2 e ZC3 (para uso residencial e misto) obrigatoriamente deverá receber Atestado de enquadramento emitido pela COHAB-LD.

Art. Y Para o enquadramento, os empreendimentos EHIS nas Zonas ZR2, ZUM 1, ZUM 2 e ZC3 (para uso residencial e misto) deverá atender as normativas da COHAB-LD.

§ Para fins de critérios de enquadramento EHIS serão consideradas as flexibilizações, benefícios fiscais de acordo com as faixas salariais da população a ser atendida, nos seguintes termos:

I. População beneficiária com renda de até 3 salarios mínimos (baixa renda): isenção total de taxas e impostos previsto na Lei xxxx e flexibilização edilícia
II. População beneficiária com renda de 3 a 5 salarios mínimos: isenção do primeiro ITBI e flexibilização edilícia. Deverá haver destinação de 1% do empreendimento ao Fundo Municipal de Habitação.
III. População beneficiária com renda de 5 a 7 salarios mínimos: somente flexibilização edílicia. Deverá haver destinação de 2% do empreendimento do F.M.H.
IV. População beneficiária com renda superior a 7 salarios mínimos: Deverá haver destinação de 3% do empreendimento do F.M.H.

o cálculo da doação ao F.M.H quando em espécie será sobre o valor total de venda estimado para o empreendimento.

Também a doação em lotes passa a se dar de outra forma: esses passam a ser doados diretamente para a Cohab e devem ser utilizados prioritariamente:

para remoção de famílias em área de risco e desocupação de área pública, para regularização e urbanização de áreas ocupadas e para produção de habitação para famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, sendo que quando houver a comercialização dos lotes, o produto será destinado ao F.M.H, descontadas as despesas realizadas pela Cohab.

FLEXIBILIZAÇÕES NA LEI

Para empreendimentos em parceria com a COHAB-LD:

PARCELAMENTO:

Compensação de praças em loteamentos com área até 24.000 m² e que seja contíguo a bairros com praças já existentes;

Doação de 10% para áreas públicas, sendo somente a área de terreno;

Exigência de pavimentação asfáltica podendo ser utilizado material alternativo;

Para ruas locais do loteamento, as quais não serão utilizadas para passagem de ônibus e caminhões coletores, poderá ser caixa de via reduzida;

Calçada em loteamentos novos, com redução de dimensionamento, sugestão: 2,5 m largura;

Prazo para análise de diretriz, redução para 90 dias;

Autorização para edificação em gleba (área não loteada) onde as doações e execuções de infraestrutura ficam vinculadas ao HABITE-SE, com as garantias devidas;

Exemplo :

Ver Lei de Piracicaba/SP – Lei 421/2020 – Art 95,123 § 3º

Subdivisão de lotes com área menor 250,00 sem necessidade vinculação de aprovação de projetos arquitetônico das residências concomitantemente.

USO E OCUPAÇÃO:

Retirar a obrigação do Distanciamento entre torres com parede sem aberturas, sendo assim permitirá a aglutinação de blocos;

Permitir térreo + 3 pavimentos nos 120m ;

Flexibilização vaga de estacionamento – 80%;

Liberação do gabarito de altura;

Retirar obrigação de vaga de visitante dos empreendimentos;

Área de lazer permanecer obrigatoriedade de 5% somente em empreendimentos acima de 50 unidades habitacionais em mesmo condomínio.

PERÍMETRO URBANO

Verificar o PL 05 – incluir no mapa as áreas

Incluir áreas que estão na zona de expansão da região leste no perímetro.

3.11.10. Anexo 10 - Contribuições da ETM – PGM

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 257 /2021

À Gerência de Pesquisa e Plano Diretor do IPPUL,

Reiteramos, aqui, o exposto no Despacho Administrativo 242 (4933573), exarado no processo SEI! n. 84.001222/2020-19.

Vimos, respeitosamente, apresentar sugestões decorrentes de nossa experiência prática no âmbito dos processos judiciais em que atuamos em nome do Município de Londrina, na esfera tributária, visando posteriores aprofundamentos e aperfeiçoamentos.

Ressaltamos que não participamos das audiências nem realizamos a leitura dos textos atuais constantes do presente processo SEI!, razão pela qual desde já solicitamos escusas para a hipótese de tais propostas já se encontrarem albergadas pelos anteprojetos:

1. A efetiva *implementação do IPTU progressivo* de forma a atender ao art. 182 da Constituição Federal, com a previsão de área no Plano Diretor, atendimento aos requisitos do Estatuto das Cidades e implementação de organização e procedimento administrativo que permita sua aplicação prática entre o IPPUL e Secretaria Municipal de Fazenda;

2. Como dialogado em reunião, *a efetiva previsão de regras de zoneamento e de uso do solo em relação a atividades rurais*, em face do grande número de demandas judiciais em que se requer o não pagamento do IPTU em relação a imóveis localizados na zona urbana e que possuem atividade rural (o que impede a aplicação do IPTU progressivo no tempo, não parece adequar-se a uma boa política urbanística e dá ensejo a simulações com a finalidade de evitar o pagamento do imposto municipal). Para tanto, sem que tenhamos capacidade técnica de definir os padrões a serem adotados, o que necessita ser avaliado pelos técnicos do IPPUL e de outras secretarias afetas, aqui mencionamos os seguintes exemplos:

a) a vedação expressa do uso rural em imóveis localizados na zona urbana ou de expansão urbana - como prevê o Parecer Jurídico 340/2020-PGM (3683456);

b) a previsão de sanções, em especial multas e em montante adequado a efetivamente coibir a ação, para o caso de descumprimento da proibição da letra "a" *supra*;

c) a previsão da competência de fiscalização e de aplicação da penalidade em relação às letras "a" e "b" *supra*;

d) a possível previsão de situações excepcionais em que tais usos seriam permitidos por um prazo de transição, em especial para imóveis com tamanho de no mínimo um módulo rural e localizados em zona de expansão urbana, ou que tenham atividade comprovadamente rural há muitos anos (tenham sido alcançados pela malha urbana);

e) nos casos da letra "d", que se previsse a necessidade de outorga onerosa de alteração de uso ou de outro instrumento equivalente, com valor que efetivamente cubra os custos urbanísticos decorrentes e que equivalha, no mínimo, ao valor devido a título de IPTU, com a regulamentação legal e infralegal de tal instrumento;

f) havendo a outorga onerosa, a previsão de isenção do IPTU do imóvel, observadas as regras da Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF, evitando-se discussões judiciais sobre a incidência do imposto;

g) a previsão de que a outorga onerosa, se possível, tenha prazo limite até que a área se torne um problema pelo vazio urbano, a depender da evolução da malha urbana.

Colocamo-nos à disposição para auxílio no aprofundamento do que aqui se propôs.

É nossa proposta, *sub censura*. Damos ciência da presente manifestação ao Gabinete da PGM, à GPPUMA/PGM e também à Secretaria Municipal de Fazenda.

Dê-se ciência aos Procuradores atuantes na GAFT/PGM.

Londrina (PR), 4 de janeiro de 2021.

Documento assinado eletronicamente por **Carlos Renato Cunha, Gerente de Assuntos Fiscais e Tributários**, em 04/01/2021, às 17:09, 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 **4933756** e o código CRC **0DC70508**.

Referência: Processo nº 84.001216/2020-61 SEI nº 4933756

3.11.11. Anexo 11 - Contribuições Conselhos – Manifestação COMPAC nº 350/2022

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO DEMANDANTE

Nº 350 / 2022

Ilmo Sr.

José Antonio Tadeu Felismino

Diretor-Presidente Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL

Prezado Sr.

Tendo tomado ciência das discussões, acerca das Leis Complementares do Plano Diretor da Cidade de Londrina no processo de sua revisão, o COMPAC (Conselho Municipal de Patrimônio) encaminha manifestação acerca do tema, de acordo com as deliberações havidas na reunião realizada no dia 09 de setembro, a saber:

1. Quanto às alterações propostas para a Av. Duque de Caxias, entendemos oportuno que sejam u lizados os parâmetros elencados pelo estudo, recentemente realizado por projeto patrocinado pelo Promic – Programa de Incen vo à Cultura, e disponibilizado através da camada Cultura no SIGLON (Sistema de Infomações Geográficas de Londrina) para a preservação da ambiência e do patrimônio;

2. Quanto a *Zona Especial* de Ocupação Controlada *Casoni*, o COMPAC reitera a necessidade de alteração de seu perímetro para a inclusão da Rua Caraíbas, nesta zona especial;

3. Quanto a *Zona Especial* de Ocupação Controlada Heimtal, o COMPAC reitera a necessidade de alteração de seu perímetro para a inclusão da área do Cemitério;

4. Inclusão da *Zona Especial* de Ocupação Controlada do Distrito do Espírito Santo;

5. Quanto às alterações propostas para a área do Centro Histórico, entende como importante a implementação de diretrizes de alinhamento predial para a preservação de fachadas e edificações;

6. Considerar a elaboração de Planos Paisagís co-Culturais ou Guias de Design especialmente para as áreas de importância histórica.

7. Urgência nos estudos para proposição de Leis previstas no Estatuto da Cidade e que ainda não foram implementadas, tais como a Lei de Transferência do Potencial Construtivo.

Por fim, e tendo em vista este importante processo de revisão do ambiente da cidade, reiteramos a necessidade da observância das diretrizes de preservação expressas na Lei 11.188/2011, quando da

realização de projetos e ações que impactem a memória local.

Permanecemos à disposição e desejamos sucesso na condução deste processo de revisão.

att

Vanda de Moraes

Presidente - COMPAC (Conselho Municipal de Patrimônio

Documento assinado eletronicamente por **Vanda de Moraes, Usuário Externo**, em 21/09/2022, às 10:03, 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 **8629931** e o código CRC **26B00A6E**.

Referência: Processo nº 19.025.154274/2022-81 SEI nº 8629931

3.11.12. Anexo 12 - Reuniões de discussão

Conforme os servidores, membros da Equipe Técnica Municipal – ETM, realizavam a leitura analítica das Leis Complementares, reuniões de discussão foram promovidas para compartilhar compreensão, compartilhar propostas, aprofundar análises.

Reunião remota de 31 de março de 2020 – Oficina Preparatória

Participação: Equipe da GPUE e Arquiteto Jefferson Callegari

Objetivos: Expor e Discutir percepções baseadas na leitura analítica da Lei de Uso e Ocupação e Código de Obras, com foco no incentivo ao uso misto e adensamento (Coeficiente de aproveitamento).

Discussões:

- Levantou-se a hipótese de que Coeficientes de Aproveitamento (CA) da legislação vigente, com previsão de taxa de ocupação de 100% do térreo, com mais dois pavimentos normalmente já atinge o CA. Portanto, em muitas zonas os CA existentes (ex: 2) não estimulam o adensamento, e se adotado uso comercial, que é considerado totalmente como área computável, reduz ainda mais a área máxima de construção que o terreno pode receber. Nesse sentido o fato de a área comercial ser computável (enquanto pavimentos de recreação ou garagens não são), pode ser um desestímulo.

- Uma alternativa seria estudo de tipologias construtivas e coeficientes que favorecessem verticalização (visando adensamento), principalmente próximo à Terminais de bairro e principais linhas de transporte coletivo.

- Levantou-se também e questão de que, aplicando o conceito de áreas computáveis, boa parte da área construída não fica comprometida pelo CA, e que com um CA de 1,5 à 2 já é possível edificar até 3 ou 4 pavimentos. Esse potencial construtivo é ainda mais aproveitado se o edifício for todo residencial (áreas comuns não computáveis). Portanto, parece que o motivo do atual desinteresse na construção de edifícios de uso misto, com área comercial junto a torre de apartamentos, não seja (apenas) a limitação do CA, mas outras razões. Parece necessário compreender melhor demanda de mercado tanto da construção civil quanto imobiliário (especialmente em razão das salas comerciais).

- Algumas alternativas para estimular a construção de edifícios de Uso Misto foram levantadas e discutidas:

a) Possivelmente a mais impactante, e talvez nem recomendada em razão de o mercado da construção civil já estar habituado com os parâmetros atuais, mas não descartada no âmbito da discussão: Eliminar o conceito de área computável e adotar a área total construída como base para cálculo do aproveitamento do terreno.

Essa hipótese se baseia na discussão de que os CA adotados não refletem na realidade o impacto de porte e volumetria dos edifícios no espaço urbano. Por exemplo, se considerada a área total de construção, um edifício poderia atingir um CA de 5, enquanto pelas suas áreas computáveis atinge um CA de 3. Portanto, um edifício de CA 5 por sua área total não é mais robusto que um edifício de CA 3 pela sua área computável, são correspondentes.

Para amenizar o impacto desta proposta, optando-se por calcular pela área total de construção, os CA poderiam ser elevados para seu equivalente, não trazendo prejuízo à capacidade construtiva existente.

b) Outra alternativa levantada seria de reduzir descontos na área total construída, ou seja, incluir mais tipos de áreas no critério do que é computável. Desta forma os princípios a lei vigente já assimilados teriam continuidade, mas aumentando um pouco a exigência. Esta alternativa surgiu após discussões sobre o caso das varandas dos grandes edifícios residenciais multifamiliares verticais, que são exemplos de áreas consideradas não computáveis, mas que na prática consistem em um ambiente dos apartamentos, muitas vezes até fechados posteriormente, sendo área privativa, útil e de permanência. Vagas de estacionamento que excedessem o mínimo previsto pela lei vigente poderiam ser computadas (ficando a critério do construtor oferecer mais vagas).

Como referência, a consulta à Legislação em outros municípios demostrou que, em São Paulo por exemplo, é adotado o conceito de área computável. Seria importante consultar legislação de outros municípios como comparativo: ex: Maringá, Curitiba.

- Discutiu-se também que favorecer a aplicação do coeficiente deveria estar condicionado a objetivos que se pretende atingir para a cidade. Portanto, justificaria aumento de coeficiente para maior adensamento (que é um dos objetivos), mediante a contrapartida de benefícios para a cidade, como:

a) adensamento sem verticalização, em edifícios mais horizontais (se até 5 ou 7 pavimentos);

b) adoção de soluções arquitetônicas de cercamentos das áreas residenciais no térreo permeáveis visualmente, e recuados de forma a incorporar o recuo ajardinado aos passeios;

c) incorporação de área comercial no térreo, com fachada ativa, em um percentual mínimo da área do terreno, contribuindo para diversificação de usos com edifícios de uso misto (residencial e comercial). Poderia ser admitido aumento de mais 1 no valor do CA do lote.

- Espera-se que a adoção do uso misto contribua para espaços mais agradáveis (com menor extensão de fachadas muradas e mais fachadas ativas), atendimento comercial às residências do entorno, maior segurança pelo movimento e vitalidade, redução de uso de veículos e incentivo a caminhada.

- Independente da questão de usos, mas referente a ocupação, para estimular edifícios de menor número de pavimentos, visando adensamento com maior horizontalidade e contato com a rua, uma possibilidade seria, para o mesmo potencial construtivo, permitir atualização do coeficiente máximo limitado a um número de pavimentos (ex: até 5 ou até 7), e permitir verticalização, dentro do mesmo limite do CA, mas com cobrança de outorga acima deste gabarito. Ou seja, estipular um gabarito de altura até o qual não seria cobrado pela outorga, e cobrar para verticalização acima deste.

- Quanto a questão de recuos frontais, o tema precisa ser ainda melhor discutido e explorado em outra reunião / oficina preparatória, porém, mesmo com a exigência, uma alternativa para melhoria da qualidade urbana seria exigir integração entre os recuos dos lotes diferentes, lateralmente, com recuo do fechamento do lote, garantindo continuidade visual, sequência de áreas de uso público como extensão da largura do passeio, aproximando inclusive os pedestres das fachadas térreas comerciais.

Encaminhamentos:

- Agendamento de reunião com representante da Diretoria de Aprovação de Projetos DAP-SMOP para compreender as particularidades da aplicação da lei na análise dos projetos.

- Pesquisa sobre legislação de outros municípios para referências especialmente com relação a conceito de área computável e incentivos a adensamento e uso misto.

Reunião remota de 07 de abril de 2020 – Oficina Preparatória

Participação: Equipe da GPUE, Arquiteto Jefferson Callegari e Engenheiro Matheus Melo Barbosa

Objetivos: Conhecer preliminarmente e de maneira geral os principais desafios e dificuldades de aplicação das Leis Vigentes na fase de análise a aprovação dos projetos junto à Secretaria de Obras, com foco nos aspectos de uso e ocupação.

Discussões:

- Apontado conflito da Lei de Uso e Ocupação vigente com a Lei anterior 7485/1998, que apresentam parâmetros muito diferentes. A lei atual apresenta uma quantidade de parâmetros muito grande e com pouco efeito pois as variações entre eles são muito pequenas, mas torna complexa a aplicação da Lei. Um exemplo citado é a exigência de vagas de estacionamento para visitantes em edifícios residenciais multifamiliares em ZR4, mas não em ZR3. Uma recomendação seria simplificar parâmetros, com aplicação mais genérica. A maior parte dos projetos protocolados para aprovação consiste nas tipologias: residencial unifamiliar, residencial agrupada e multifamiliar vertical. Para essas, que representam maior parte das construções da cidade. Para estas tipologias, justificariam-se parâmetros específicos, mas para as outras, poderiam ser padronizados (a não ser alguns extremamente necessários como lote mínimo).

- Com relação ao atual formato de análise e aprovação dos projetos, esclarece-se que apenas os novos projetos com mais de 500m², retornos de correções de processos físicos que já estavam em tramitação, e de edifícios de uso coletivo com área comum, são analisados por completo. Projetos de até 500m² (com exceção aos de uso coletivo com área comum) são analisados apenas sob o ponto de vista dos parâmetros urbanísticos, além de que o habite-se é expedido com base em autorelatório elaborado pelo responsável técnico com fotos (dispensando vistoria, considerado mais seguro porque há registro documental do status no momento da expedição do habite-se, sem depender exatamente da impessoalidade do fiscal). Estes casos representam aproximadamente 90% da demanda por aprovação de projetos e a nova forma de análise tem sido satisfatória, não gerando acúmulo e longo tempo para aprovação. Uma constatação negativa, embora não seja objeto de análise do DAP-SMOP, mas percebem que a qualidade dos projetos teve queda considerável pela exigência da aprovação simplificada, não havendo como avaliar se isso reflete no projeto executivo.

Os projetos ainda analisados por completo são os de uso coletivo, cuja maioria caracteriza-se por edifício multifamiliar vertical (RMV). Estes projetos, segundo o engenheiro, são melhor apresentados, muito explicados, não gerando tanta dificuldade. São mais complexos quanto a cálculos de coeficiente de aproveitamento, em que se excluem da área computável basicamente 5 tipos de espaços: galeria de 4m junto a logradouros públicos, pavimento livre de lazer, área comum de circulação, área de sacada e varanda (para a qual sugere colocar parâmetros de restrições) e área de garagem, restando apenas áreas privativas como computáveis. Reduzir descontos da área total para atingir a área computável facilitaria a análise do coeficiente. Eventualmente, contribuiria até mesmo para maior aplicabilidade da cobrança de outorga onerosa do direito de contribuir.

- Ainda a respeito da cobrança de outorga, o engenheiro menciona que a Portaria que define área de expansão do aeroporto reduziu muito a solicitação de outorga. Apenas 3 pedidos ocorreram recentemente: edifícios na Av. Ademar de Barros em frente ao Ed. Palácio Veronezi, e na Fernando de Noronha.

- Sobre o assunto de áreas computáveis, considera-se importante reduzir os índices de desconto, incluindo, por exemplo, a área de todo o pavimento tipo, área de sacadas, ou outras. Considerando que no caso das varandas não computadas muitas vezes caracterizam – na prática – um ambiente, uma

alternativa aventada seria limitar a área e a profundidade dessas varandas não computáveis (por exemplo profundidade máxima de 1,50m), de maneira a continuar permitindo sacadas com a real característica, mas incluir no computo das áreas consideradas para efeito do cálculo do CA quando estas tiverem característica de um ambiente na unidade habitacional. Observou-se também que a área privativa é computada para efeito de IPTU.

- Foi esclarecido que para aprovação de projetos o conceito de área computável é aplicado não apenas para edifícios residenciais, mas também comerciais, institucionais, qualquer edifício vertical.

- Quanto a incluir as áreas de garagem na área computável, considerasse inviável pelo grande impacto destas áreas na proporção do edifício. Por outro lado, considerou-se a possibilidade de não computar apenas a área das vagas mínimas exigidas pela Lei, mas computar as vagas excedentes ou adicionais, que ficaram a critério do construtor. Por experiência, o representante da SMOP acredita que essa alternativa não surtiria muito efeito, pois os construtores já demonstram intenção de apresentar o número mínimo, pelo custo que representam na obra. Seria uma possibilidade a ser melhor discutida apenas para edifícios de alto padrão, para eventualmente viabilizar o atingimento de CA mais altos e a viabilização da aplicação da outorga.

- Considerando também neste debate a possibilidade de extinguir o conceito de área computável e adotar a área construída total para efeito do cálculo do CA, é uma alternativa a ser avaliada, pois igualaria os benefícios para todos os tipos de usos e de zoneamentos. Outra alternativa reiterada nessa discussão como interessante, em optando por manter o princípio das áreas computáveis, seria considerar como não computável a área comercial nos edifícios para estimular o uso misto.

- A respeito da fórmula adotada pela Lei vigente para cálculo do CA, o engenheiro representante da SMOP considera de certa forma coerente e já estão habituados a aplicar e analisar.

Ca=Cb+[(St-Lm)/1.500]+2(T-t)

em que:

Ca= coeficiente de aproveitamento a adotar

Cb= coeficiente básico de aproveitamento da zona

St= superfície total do lote

Lm= área do lote mínimo estabelecido para a zona

T= taxa de ocupação máxima da zona para o pavimento tipo

t= taxa de ocupação adotada no projeto no pavimento tipo

Relata apenas que um dos elementos considerados pela fórmula consiste na relação entre a área do terreno com a área de lote mínimo previsto pela zona, levando ao aumento do CA em terrenos grandes. Esta condição beneficia lotes bem maiores que o mínimo, que, sendo pelo menos 1500m² maior que o mínimo acresce 1 ao CA. Um exemplo trata-se da região da Gleba Palhano, onde há predominância de lotes grandes, ou edifícios em outras regiões construídos em lotes resultantes da anexação de vários outros lotes menores (em qualquer região, porém dificultado pela necessidade de compra de lotes de proprietários diferentes, portanto não tão comum quanto o caso da Gleba onde os lotes originalmente já são grandes). Esta característica acaba sendo definidora e por si só garante atingir o máximo CA.

O outro elemento da fórmula que beneficia o CA consiste na relação entre Taxa de Ocupação projetada e Taxa de Ocupação Máxima. Se a taxa de ocupação adotada pelo projeto for inferior a taxa de ocupação máxima da zona, contribuirá para aumento do coeficiente. Entretanto, esse componente da fórmula acaba elevando o CA acima do máximo, e tem pouco efeito em parte dos casos, quando a área do lote é grande o suficiente para atingir o CA máximo pelo primeiro elemento da fórmula. Este componente, entretanto, tem sua função em lotes um pouco menores, que pela sua área em relação ao lote mínimo da zona não atinge o CA máximo, beneficiando-se do aumento do Ca pela taxa de ocupação inferior a máxima. O resultado deste componente da fórmula é o estímulo a verticalização, pois quanto menor o pavimento em relação ao lote, mais acresce ao CA.

Uma opção seria não privilegiar aumento de CA relacionado ao tamanho do terreno, oferecendo as mesmas condições a todas as zonas, e estimulando aplicação da Outorga. Já para estímulo ao adensamento com maior ocupação e menor verticalidade, o segundo componente poderia ser eliminado, ou invertido: subtraindo esta relação entre TO máxima e TO real, do CA, que seria reduzido quando a ocupação for baixa (consequentemente mais vertical). Deve-se considerar, porém, que para terrenos pequenos esse elemento da fórmula é importante, pois garante a possibilidade de maior aproveitamento com a verticalização (como para novos edifícios em terrenos da área Central).

- A respeito de vagas de estacionamento, uma das possíveis desvantagens ao edifício de uso misto em relação ao edifício estritamente residencial consiste na exigência de vagas para a área comercial (que sendo área de recreação e uso comum do edifício por exemplo, não exigiria vagas extras em relação as vagas de cada unidade habitacional). Substituir um pavimento de recreação que não implica em maiores exigências (não sendo nem considerado no cálculo do CA), por um pavimento de uso comercial que, além de considerado como área computável demandaria vagas proporcionais a sua área (conforme anexo III da Lei vigente), pode inviabilizar o edifício de uso misto, exigindo por exemplo mais um nível de subsolo na construção. Uma alternativa aventada seria, portanto, dispensar as vagas de estacionamento para a

área comercial quando incorporado ao edifício residencial, ou exigir um mínimo de vagas no recuo (acessíveis e de idosos).

- Foi comentado a alternativa da reunião anterior, relativa ao interesse do ponto de vista da qualidade urbana de estimular edifícios de média altura, e houve concordância por parte do representante da SMOP de que é possível estimular densidade sem necessariamente estimular verticalização (com o mesmo potencial construtivo e CA). O representante da SMOP exemplifica com empreendimentos recentes da construtora MRV em ZC4 que está verticalizando com até 7 pavimentos. Também questiona a existência de áreas que permitem a verticalização (no sentido do adensamento), porém esta não ocorre. Aponta a necessidade de avaliar porque isto ocorre.

- Ainda sobre o tema de Uso Misto, foi discutido se o estimulo ocorreria com melhorias nos parâmetros urbanísticos, ou se, mesmo assim, poderia não se viabilizar por razões de mercado. Foi lembrado o fato do aparente grande número de imóveis comerciais vazios na área central. Como aparentemente a oferta já é grande, há dúvidas quanto a viabilidade econômica para os construtores de investirem no edifício de uso misto. Em razão disto, considera-se importante maior investigação a respeito do mercado imobiliário, para compreender que tipo de comércio e em qual localização o estímulo seria mais efetivo.

- Sobre tendências de mercado, no ramo da construção civil também foi lembrado na discussão de que algumas empresas se especializam em determinadas tipologias ou determinado público, construindo muitas vezes habitação de interesse social, apartamentos econômicos ou de alto padrão. Sobre essas tendências, o representante da SMOP exemplificou a influência dos parâmetros urbanísticos da Lei: entre 2012 e 2015 aprovava-se muito a tipologia multifamiliar de vilas, em razão da maior simplicidade dos parâmetros. Já pela lei vigente, os parâmetros são mais difíceis de serem atendidos, como o de data mínima, desestimulando esta tipologia.

- Um outro aspecto discutido trata-se de eventual dispensa de recuo. Observa-se que o recuo não possui apenas a função de futuro alargamento viável, mas também de salubridade das edificações e qualidade da paisagem urbana.

Encaminhamentos:

- Elaborar questionário digital para compreensão dos motivos pelos quais o mercado da construção civil e imobiliário não tem investido tanto em edifícios de uso misto.

- Continuidade nas discussões junto a DAP-SMOP em próximas reuniões, abordando outros aspectos da Lei de Uso e Ocupação, Código e Obras e Lei de Preservação do Patrimônio Cultural.



Exemplo de Edificação sem recuo: Galeria Lafayete no centro de Londrina (Rua Goiás esquina com Souza Naces)

Outro assunto para discussão e para novos estudos volumétricos: o gabarito de 8m de altura em relação ao perfil natural do terreno na faixa de 120m a partir das marginais de fundos de vale, e a aplicabilidade em lotes de frente para ruas opostas com desníveis consideráveis (edifícios escalonados, mais de 2 pavimentos no total, definição de frente). (sugestão de discussão pelo Matheus).

PESQUISAS DE MERCADO SOBRE USO MISTO

Pesquisa com imobiliárias para compreensão das restrições do Mercado quanto ao uso misto.

Abaixo são apresentados dados e resultados da pesquisa de dezembro de 2019, contratada pelo SEBRAE e executada pela empresa Brain, sobre o mercado imobiliário da cidade de Londrina.

Três pontos são muito relevantes: os usos mistos não são tratados de maneira particular, a densidade demográfica e verticalização é baixa e, por fim, é apontado um grande potencial para absorção de empreendimentos no padrão MCMV tanto no mercado vertical quando no horizontal.



Detalhamento da metodologia

Universo Pesquisado: CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários verticais e horizontais com unidades ainda em oferta pela incorporadora ou construtora responsável (ciclo primário de venda), no mês de agosto de 2019, na cidade de Londrina.

Fontes de Dados: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias.

Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, busca-se atingir cerca de 95% dos empreendimentos, que possivelmente respondam por mais de 98% das unidades comercializadas.

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando:

a) tipologias segundo número de quartos.
- 1Dorm e estúdios (faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitórios, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia.)
- 2Dorm
- 3Dorm
- 4Dorm e 5 ou mais quartos.

b) segundo padrão (faixa de valor), são 7 faixas (o critério para estratificação é o ticket médio (Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento):

Padrão	Faixa de Valor
Especial	Studio - Loft - 1 quarto
Econômico	até 190.000
Standard	de 190.001 até 400.000
Médio	de 400.001 até 700.000
Alto	de 700.001 até 1.000.000
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000
Super Luxo	Acima de 2.000.001
Total	

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

Preço por Metro Quadrado (privativo): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, VGV Total = unidades por tipologia x preço por tipologia. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga.

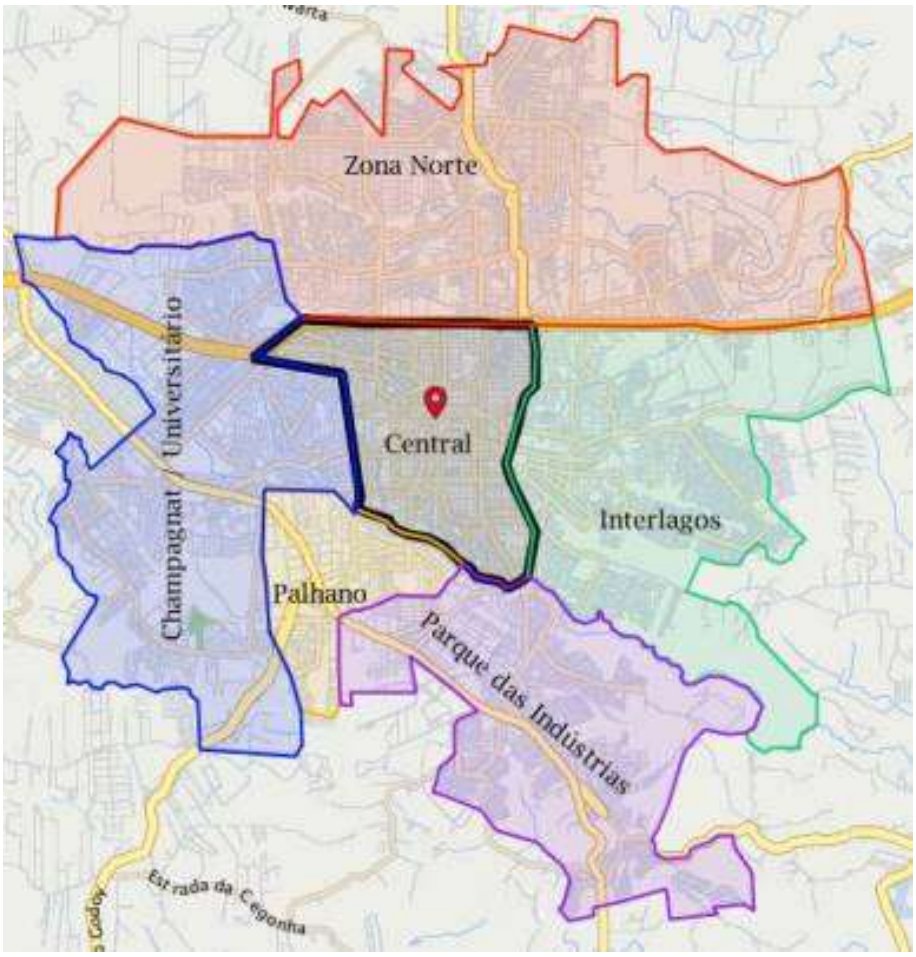
Empreendimento Vertical em Comercialização: Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos.

Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

Caracterização

Média de crescimento da população de 7.800 habitantes e 5.300 domicílios por ano até 2024. Observou-se que a diminuição de crescimento populacional e o aumento de domicílios indica uma demanda por transição demográfica (divórcios, filhos morando sozinhos, upgrade, etc).

Clusters de análise:



- Média de 34 a 40 % da população de 25 a 39 anos.
- Classe B2 (4.1k a 5.4k de renda) bem distribuída com 20% em cada cluster.
- Classe C (1.2k a 4K de renda) 50% em média na cidade, mas 59% na zona norte, 33% na central e 22% na Palhano.
- Palhano renda média 11.6k e centro 8.2k, zona norte 3.9k.

- 52% dos domicílios tem em média 2 ou 3 moradores. 23,4% dos domicílios com apenas 1 morador estão no centro.
- Baixa verticalização, com 20,6% dos domicílios do tipo apartamento. Contudo, clusters Central e Palhano possuem mais da metade dos seus domicílios nessa tipologia.

Projeção de demanda (Demanda potencial por domicílio da parcela de renda que pode comprar um imóvel com (20%, 30% e 50%) de entrada.)

Clase B2 (4.1k a 5.4k de renda) com incremento de 5.878 domicílios até 2024.
Classe C (1.2k a 4K de renda) com incremento de 15.708 domicílios até 2024.

- Aproximadamente 67% dos domicílios da cidade são ocupados pelos próprios donos, o que indica uma boa demanda por compra de imóvel na região. Portanto, oportunidade de venda para moradores que gostariam de sair do aluguel. Região com maior proporção de propriedade é o cluster Zona Norte (73%) e menor, cluster
- Central (57%).
- Na projeção de demanda, considerando somente o crescimento vegetativo do município, estimamos uma demanda de aproximadamente 5.100 domicílios ao ano.
- Quando também consideramos a demanda por transição demográfica a projeção sobe para perto de 8.084 domicílios ano.
- Agora, se considerarmos somente os imóveis novos, ou seja, lançamentos, podemos projetar uma absorção de 3.947 unidades por ano em um cenário econômico moderado de transição com 50% de absorção em lançamentos, considerando todas as faixas de renda. Rendas abaixo de R$4.165/dom compreendem 58% desta projeção.

Análise Geral Da Concorrência

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Disponibilidade s/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical - Londrina	57	8.075	1.722	21,3%
Total Mercado Comercial Vertical - Londrina	4	638	106	16,6%
Total Mercado Residencial Horizontal - Londrina	18	4.541	585	12,9%
Total Mercado	**79**	**13.254**	**2.413**	**18,2%**

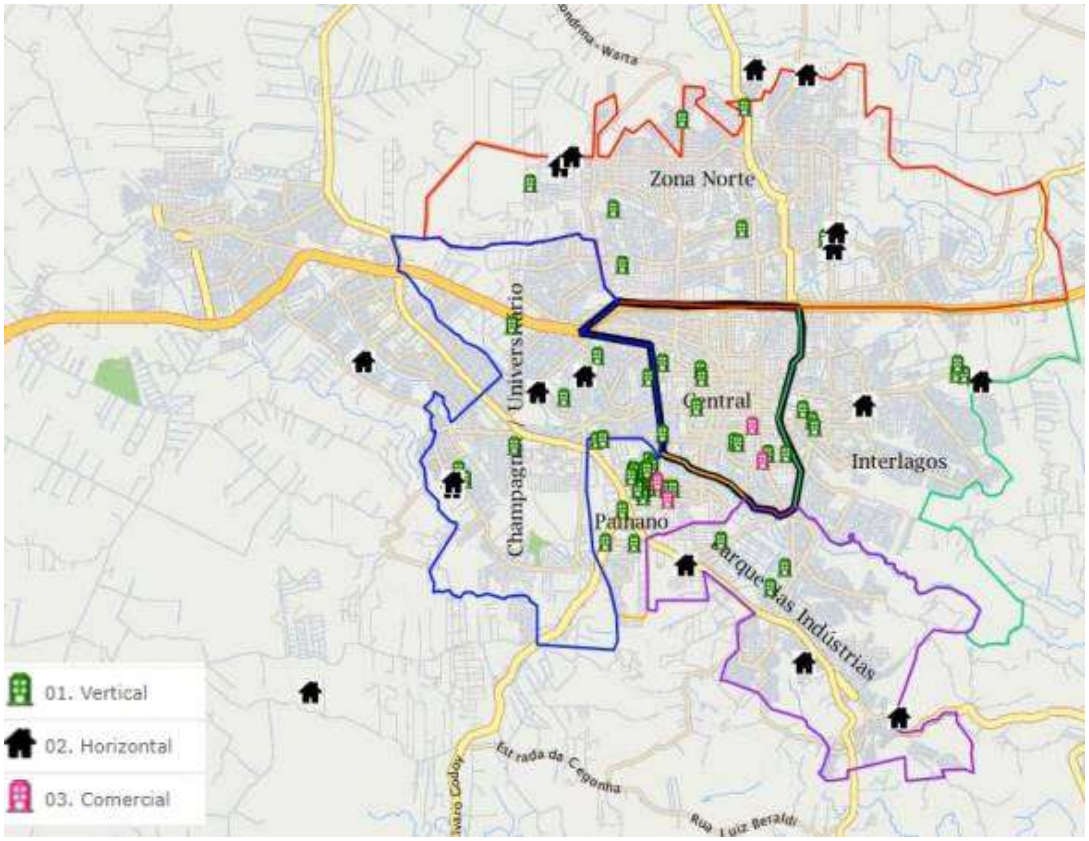
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas
Especial	2	369.810	261	63	198
Econômico	15	152.641	3.076	960	2.116
Standard	15	327.487	2.258	307	1.951
Médio	10	531.793	1.314	170	1.144
Alto	7	833.515	614	73	541
Luxo	6	1.468.457	454	145	309
Super Luxo	2	2.188.571	98	4	94
Sub-Total Residenciais	**57**	**420.709**	**8.075**	**1.722**	**6.353**
Comercial	4	429.495	638	106	532
Horizontal	18	127.940	4.541	585	3.956
Total	**79**	-	**13.254**	**2.413**	**10.841**

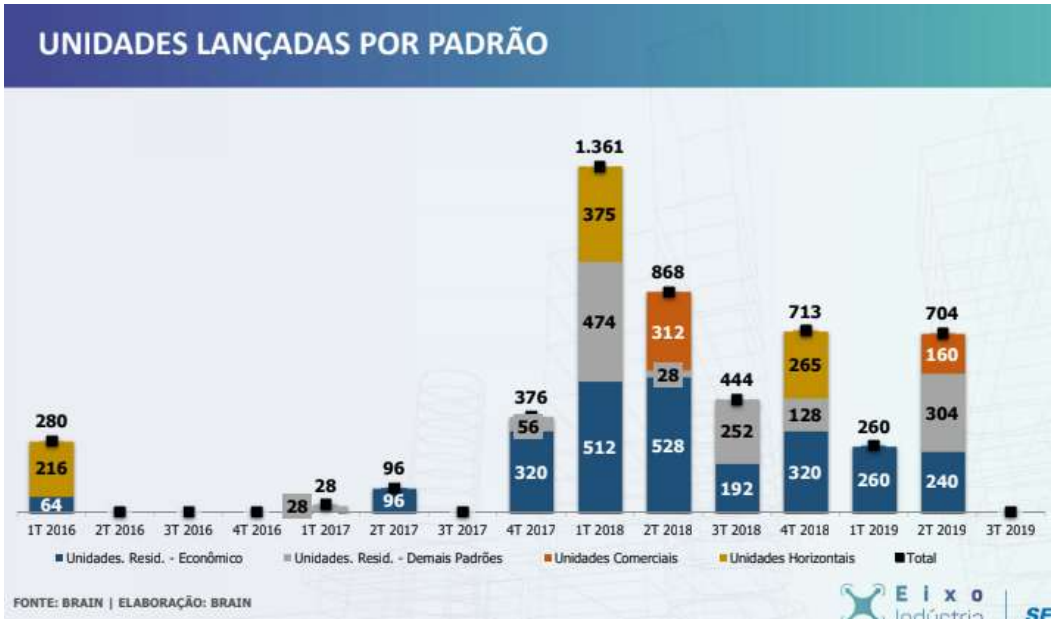
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

- Padrão econômico (até 190mil) e Standard (190 mil e 400mil) dominam juntos o mercado de lançados: representam 66% da oferta. Dentre eles o padrão standard foi o melhor absorvido, com apenas 307 unidades em estoque das 2.258 lançadas. Já o padrão econômico apresenta a maior parte dos lançamentos entre 2017 e 2019, com 3.076 unidades lançadas e 960 ainda em estoque – destas, 2.468 foram lançadas nesse período e representam 90% do estoque (863 unidades).
- Importante notar que unidades no padrão especial (1 dormitório, Loft, Studio, etc) não possuem lançamentos deste 2013 e apresentam ainda 25% das suas unidades ainda em estoque, o que representa uma baixa velocidade de vendas.

Localização dos Empreendimentos



Lançamentos por trimestre



Análise Geral do mercado vertical Londrina

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	2	3,5%	261	3,2%	63	3,7%	24,1%
Econômico	até 190.000	15	26,3%	3.076	38,1%	960	55,7%	31,2%
Standard	de 190.001 até 400.000	15	26,3%	2.258	28,0%	307	17,8%	13,6%
Médio	de 400.001 até 700.000	10	17,5%	1.314	16,3%	170	9,9%	12,9%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	7	12,3%	614	7,6%	73	4,2%	11,9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	6	10,5%	454	5,6%	145	8,4%	31,9%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	2	3,5%	98	1,2%	4	0,2%	4,1%
Total		**57**	**100,0%**	**8.075**	**100,0%**	**1.722**	**100,0%**	**21,3%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

- Foram identificados 57 empreendimentos que estão em comercialização primária na cidade de Londrina, com uma oferta lançada de 8.075 unidades, e destas, 1.722 unidades estão disponível para negociação (21,3 %);
- O padrão que obtém maior destaque na cidade de Londrina é o Econômico, o mesmo totaliza 15 empreendimentos, somando 3.076 unidades de oferta lançada (38,1% do total), e 960 unidades de oferta final (55,7% do total).

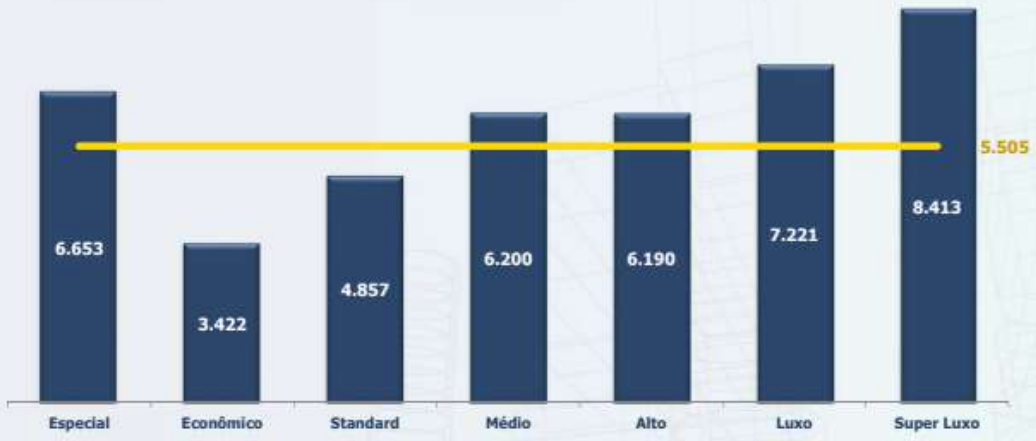
OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	296	3,7%	73	4,2%	24,7%
2 Dormitórios	3.677	45,5%	1.092	63,4%	29,7%
3 Dormitórios	3.798	47,0%	514	29,8%	13,5%
4 ou + Dormitórios	304	3,8%	43	2,5%	14,1%
Total	**8.075**	**100,0%**	**1.722**	**100,0%**	**21,3%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

- Predomina na cidade de Londrina a tipologia de 2 e 3 dormitórios, somando 92,5% do total lançado (7.475 unidades), destas ainda encontram-se em comercialização 21,5% (1.606 unidades);
- A tipologia lançada de 2 dormitórios detém a maior disponibilidade entre as demais.

PREÇO R$/M² PRIV. MÉDIO POR PADRÃO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Lotes em Condomínio	6	33,3%	1.175	25,9%	287	49,1%	24,4%
Casa em Condomínio	5	27,8%	369	8,1%	116	19,8%	31,4%
Loteamento Aberto	7	38,9%	2.997	66,0%	182	31,1%	6,1%
Total	**18**	**100,0%**	**4.541**	**100,0%**	**585**	**100,0%**	**12,9%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

- Foram identificados 18 empreendimentos que estão em comercialização primária na cidade de Londrina, com uma oferta lançada de 4.541 unidades, e destas, 585 unidades estão disponível para negociação (12,9 %);
- A tipologia que obtém maior destaque na cidade de Londrina é o Loteamento Aberto, o mesmo totaliza 7 empreendimentos, somando 2.997 unidades de oferta lançada (66,0% do total), destas ainda encontram-se em comercialização 182 unidades (6,1%)

TICKET, ÁREA E R$/M² PRIV. MÉDIO POR TIPO

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R$/m² privativo
Lotes em Condomínio	144.514	486	297
Casa em Condomínio	217.686	70	3.118
Loteamento Aberto	110.392	246	449

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

- Este mercado representa apenas 36% do mercado residencial e possui um baixo estoque (585 unidades) do mercado horizontal (13%) em relação a oferta lançada (4.541 unidades). Contudo, vale observar que 42% do estoque refere-se a oferta recente, em 2018. Também, 43,% do estoque se refere a unidades lançadas antes de 2015, o que indica uma baixa velocidade de vendas para o mercado de loteamentos.
- Observa-se também que todo o mercado horizontal compete diretamente em ticket (110.392 para lotes abertos, 144.514 para lotes fechados, e 217.686 para casas) com unidades verticais do padrão Econômico (152.641 mil e45m2 priv). Este motivo pode justificar a existência do moderado estoque no mercado vertical para este padrão.

Análise geral do mercado comercial Londrina

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Econômico	Até 6.000 R$/m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Standard	De 6.001 a 8.000 R$/m² priv.	2	50,0%	265	41,5%	83	78,3%	31,3%
Médio	De 8.001 a 10.000 R$/m² priv.	2	50,0%	373	58,5%	23	21,7%	6,2%
Alto	De 10.001 a 12.000 R$/m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Alto +	Acima de 12.001 R$/m² priv.	-	-	-	-	-	-	-
Total		**4**	**100,0%**	**638**	**100,0%**	**106**	**100,0%**	**16,6%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

- Foram identificados 4 empreendimentos comerciais que estão em comercialização primária na cidade de Londrina, com uma oferta lançada de 638 unidades, e destas, 106 unidades estão disponível para negociação (16,6%);

TICKET, ÁREA E R$/M² PRIV. MÉDIO POR PADRÃO

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R$/m² Privativa
Econômico	-	-	-
Standard	362.475	51	7.047
Médio	477.110	54	8.778
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	**429.495**	**53**	**8.082**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

- O preço médio por metro quadrado das unidades comerciais que estão em comercialização na cidade de Londrina é de R$ 8.082/m².

Análise geral do mercado por cluster

DISPONIBILIDADE SOBRE OFERTA POR CLUSTER | VERTICAL

CLUSTER	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. (%) sobre O.L
Cluster Interlagos	6	10,5%	1.308	16,2%	290	16,8%	22,2%
Cluster Zona Norte	7	12,3%	1.072	13,3%	306	17,8%	28,5%
Cluster Central	9	15,8%	988	12,2%	111	6,4%	11,2%
Cluster Palhano	25	43,9%	2.963	36,7%	533	31,0%	18,0%
Cluster Pq. Das Indústrias	3	5,3%	396	4,9%	83	4,8%	21,0%
Cluster Champagnat / Universitário	7	12,3%	1.348	16,7%	399	23,2%	29,6%
Total Geral	**57**	**100%**	**8.075**	**100%**	**1.722**	**100%**	**21,3%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

Cluster Palhano

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

CLUSTER PALHANO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	4,0%	181	6,1%	57	10,7%	31,5%
Econômico	até 190.000	-	-	-	-	-	-	-
Standard	de 190.001 até 400.000	4	16,0%	832	28,1%	99	18,6%	11,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	8	32,0%	930	31,4%	162	30,4%	17,4%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	5	20,0%	510	17,2%	70	13,1%	13,7%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	5	20,0%	412	13,9%	141	26,5%	34,2%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	2	8,0%	98	3,3%	4	0,8%	4,1%
Total		**25**	**100,0%**	**2.963**	**100,0%**	**533**	**100,0%**	**18,0%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

CLUSTER PALHANO

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	256	8,6%	70	13,1%	27,3%
2 Dormitórios	317	10,7%	118	22,1%	37,2%
3 Dormitórios	2.128	71,8%	306	57,4%	14,4%
4 ou + Dormitórios	262	8,8%	39	7,3%	14,9%
Total	**2.963**	**100,0%**	**533**	**100,0%**	**18,0%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO EM R$/M² PRIVATIVO

CLUSTER PALHANO



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO:BRAIN

Oportunidade - Mercado residencial (vertical e horizontal):

- Observa-se que em relação a renda média da cidade (aprox. 5mil/dom), há um potencial de crescimento domiciliar. Tal faixa de renda tem potencial para compra de padrão Standard, correspondente a um ticket de 327mil. Mais da metade do estoque disponível para este padrão se refere a lançamentos recentes, após 2017.
- Rendas entre 2.329/dom e 5.400/dom, com poder de compra para unidades no padrão MCMV apresentaram melhor potencial para absorção de domicílios: são em média 1.500 domicílios a.a. observada apenas a demanda por crescimento vegetativo. Este potencial de absorção apresenta vocação para empreendimentos no padrão MCMV tanto no mercado vertical quando no horizontal. A recomendação é corroborada quando observado que no mercado horizontal, todos os lançamentos (tickets abaixo de 190mil para loteamentos abertos e fechados) de 2018 já possuem menos da metade da sua oferta lançada ainda em estoque (38,8%), assim como no mercado vertical (31,2%).

- Os clusters Central e Palhano apresentam proporções significativas de domicílios com renda superior a 7.875/dom . Essas rendas têm, por ordem, potencial de compra para padrão Médio (ticket 400mil a 700mil) e Alto (ticket 700mil a 1 milhão). Contudo, há em média um potencial de crescimento vegetativo de 850 domicílios a.a.
  Considerando apenas a absorção de lançamentos em um cenário econômico moderado, ainda também considerando a demanda por transição demográfica, acreditando em 50% de vendas, há uma projeção de 835 domicílios a.a. Tanto o padrão médio quando padrão alto apresentaram uma absorção animadora considerando que boa parte são empreendimentos lançados após 2017 pois possuem em média 13% das unidades lançadas em estoque.

- Padrão luxo e super luxo também apresentaram boa absorção (apenas 149 unidades em estoque, desta 84 foram lançadas em novembro/19). Assim, entendemos também uma vocação para empreendimentos nestes padrões, porém deverão ser observadas se demandas para estes padrões já não foram atendidas.

Figura 253 - Elementos fundamentadores da proposta das classes de uso

CONJUNTO ANALÍTICO	ELEMENTO		POSSIBILIDADES DE ENQUADRAMENTO
	NÚMERO	DESCRITIVO	
SITUAÇÃO ATUAL - LICENCIAMENTO E HISTÓRICO	1	Categoria de uso atual	-
	2	Quantidade de alvarás ativos (2021)	Nº absoluto
	3	Quantidade de Consulta Prévia da SMF (2017-2021)	Nº absoluto
	4	Caráter tradicional da atividade em ZRs de baixa densidade	a) Grande proporção e grande quantidade; b) Grande proporção e; c) Grande quantidade
INDÚSTRIA DA TRANSFORMAÇÃO (IND)	5	Finalidade dos bens produzidos	a) Bem de base; b) Bem de produção; c) Bem de consumo e; d) Bem de consumo e de produção
	6	Vida útil do bem produtizo	a) Durável; b) Semi durável e; c) Não durável
	7	Modalidade operacional típica	a) Possível micro indústria artesanal e; b) Não artesanal
COMÉRCIO ATACADISTA (CA)	8	Tipo de produto vendido	a) Produtos primários sem processamento; b) Produtos perigosos e resíduos e; c) Demais produtos
	9	Finalidade dos bens comercializados	a) Bem de consumo; b) Bem de produção e; c) Bem de consumo e de produção
	10	Frequência de compra (bens de consumo)	a) Compra corriqueira; b) Compra ocasional e; c) Compra esporádica
COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇOS (CS)	11	Principal público atendido	a) Empresarial; b) Pessoas e famílias e; c) Empresas, pessaos e famílias
	12	Frequência de acesso ao estabelecimento (pessoas e familias)	a) Corriqueira; b) Ocasional e; c) Excepcional
	13	Necessidade de proximidade para acesso ao produto ou serviço (pessoas e famílias)	a) Básica e; b) Acessória
IMPACTOS E INCOMODIDADES (potenciais e intrínsecos)	14	Tráfego	a) Sim e; b) Não
	15	Ruído diurno	a) Sim e; b) Não
	16	Ruído noturno	a) Sim e; b) Não
	17	Risco	a) Sim e; b) Não
RISCO E IMPACTO AMBIENTAL	18	Permitido ZERJ (Lei Municipal nº 12.861/2019)	a) Sim e; b) Não
	19	Restrito pela Lei Estadual nº 8.935/1989 (Consta, Inciso, Alínea)	a) Sim e; b) Não
	20	Restrição pelo Ofício SEMA 069/2017	A) Não consta; b) Risco leve; c) Risco moderado; d) Risco alto; e) Grande impacto
PROPOSTA	PRINCIPAIS ELEMENTOS SUBSIDIADORES DA PROPOSTA		
	SUBCATEGORIAS		
	A	SUBCATEGORIA DE USO - **PROCESSO ECONÔMICO (PE)**	1, 2, 3 e 4
	A 1	Indústria da Transformação (IND)	5, 6, 7, 15, A1.1 e B
	A 1.1	ENQUADRÁVEL COMO **INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP)**	5, 6, 7, 15 A1.1 e B
	A 2	Comércio Atacadista (CA)	8, 9, 10, 17 e A
	A3	Comércio Varejista e Serviços (CS)	11, 12, 13, 15, 16, 17, 19 e 20
	B	SUBCATEGORIA DE USO - **RESTRIÇÃO LOCACIONAL AMBIENTAL (RLA)**	18, 19, 20 e A1.1

Fonte: IPPUL (2022).

O detalhamento supracitado de cada atividade foi fundamental para a compreensão individual delas, mas dentre os alvarás ativos em Londrina no ano de 2021, 64,71% dos estabelecimentos possuíam ao menos duas atividades licenciadas e 36,39% pelo menos três. Também é usual a operação conjunta de funções comerciais e de serviços em um único empreendimento, a exemplo das oficinas mecânicas que geralmente possuem as atividades de "G452000100 - Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores" e de "G453070400 - Comércio a varejo de peças e acessórios usados para veículos automotores", ou então de drogarias que tanto comercializam por meio do código "G477170100 - Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas", quanto entregam as mercadorias a partir de "H532020200 - Serviços de entrega rápida". A indústria da transformação, por sua vez, geralmente executa funções comercial atacadista e de transporte para escoar sua produção e não é raro que empresas com foco comercial varejista também operem na modalidade atacadista de revenda das mercadorias associadas.

Tais fatos suscitaram a necessidade de não apenas diferenciar e caracterizar cada CNAE de forma isolada, mas de também compreender conjuntamente as atividades tipicamente associadas e que são fundamentais para que as operações dos empreendimentos sejam compreendidas em sua totalidade. Enquanto para o senso comum uma empresa é uma "padaria", uma "loja de materiais de construção", uma "serralheria", a operacionalização do licenciamento de atividades econômicas por meio do CNAE requer que os estudos para a definição de quais atividades serão distribuídas em cada classe de uso considerem um quadro mais amplo e com nuances menos nítidas. O fato de não haver uma clara distinção entre conceitual de atacado e varejo (questão detalhada no Caderno Temático de Atividades Atacadistas), que as atividades podem ser licenciadas para outras finalidades que não as operacionais e que como exposto anteriormente o próprio uso pode ser executado de inúmeras formas distintas (dimensões do estabelecimento, nível de tecnologia empregada no processo econômico e medidas de controle, etc.), são outras questões que demandam uma leitura menos rígida do CNAE puro e simples quando eles não forem caracterizados por incômodos, nocividades e riscos exacerbados.