



Revisão das Leis Específicas

10ª Audiência Pública

Definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS)

02/12/2023  
(presencial com transmissão virtual)



**Prefeito Municipal**  
Marcelo Belinati Martins

**Procuradoria Geral do Município /  
Secretaria Municipal de Governo**  
João Luiz Martins Esteves



**Diretor Presidente**  
Gilmar Domingues Pereira

**Diretor de Planejamento Urbano**  
Jefferson Eduardo Callegari

## **Breve relato dos acontecimentos até a 10ª Audiência Pública**

- O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) tem atuado no processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina;
- Em janeiro de 2022 foi aprovada a Lei Geral do PDML – Lei nº 13.339/2022;
- Em novembro de 2022 o IPPUL encaminhou à Secretaria Municipal de Governo os estudos e as propostas para quatro primeiras leis revisadas (LUOS, Perímetro, Sistema Viário e Parcelamento do Solo) que estavam em revisão desde o ano de 2020;

- Por meio do Decreto 835/2023 a administração municipal formou um Grupo de Trabalho com o Objetivo de realizar ajustes às propostas dos projetos de leis;
  - **Estão em tramitação na CML:**
    - ✓ Lei do Sistema Viário - PL nº 65/2023;
    - ✓ Lei de Uso e ocupação do Solo – PL nº 143/2023;
    - ✓ **Lei da Divisão Territorial de Londrina – PL nº 111/2023**
    - ✓ Lei de Parcelamento do Solo - PL nº 140/2023;
    - ✓ Lei de Preservação do Patrimônio Histórico – PL nº 230/2023;
    - ✓ Código Ambiental do Município – PL nº 231/2023;
    - ✓ Código de Obras e Edificações do Município – PL nº 234/2023; e
    - ✓ Código de Posturas do Município – PL nº 235/2023.

## Objetivo da 10ª Audiência

Expor o estudo/diagnóstico - subsídios necessários para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo e requisitos urbanísticos para parcelamento do solo para a AEU-DS.

## Programação:

<b>Horários</b>	<b>Atividades</b>
<i>08h00 – 08h15</i>	<i>Assinatura da lista de presença</i>
<i>08h15 – 08h30</i>	<i>Abertura</i>
<i>08h30 – 09h40</i>	<i>Exposição de diagnóstico e proposições</i>
<i>09h40 – 10h00</i>	<i>Intervalo</i>
<i>10h00 – 11h45</i>	<i>Questionamentos, esclarecimentos e propostas comunitárias</i>
<i>11h00 – 12h00</i>	<i>Encerramento</i>

**08h30 – 9h40**

## **EXPOSIÇÃO DE DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES PELO IPPUL**

COORDENAÇÃO DA AUDIÊNCIA:

**Gilmar Domingues Pereira**  
Diretor-Presidente do IPPUL

APRESENTAÇÃO DO CONTEÚDO TÉCNICO:

**Jefferson Eduardo Calegari**  
Diretor de Planejamento Urbano

**Maria Eunice Garcia Ferreira**  
Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

**Caroline Benek**  
Gestora de Engenharia e Arquitetura

**Larissa Blanski**  
Gestora de Engenharia e Arquitetura

ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html

PPUL - Geral - Appl Metodologia - Mo... IPPUL - Instituto de... Câmara Municipal... Planos Especificos... ArcGIS Enterprise - ... https://www.legisla... Biblioteca | PDUI Lo...

LONDRINA Acesso à informação Notícias Licitações Fale com a Prefeitura Serviços Online

Ir para o conteúdo Ir para o menu Ir para a busca Ir para o rodapé

ACESSIBILIDADE ALTO CONTRASTE MAPA DO SITE

**IPPUL**  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Buscar no portal

Página Inicial Institucional Carta de Serviços Contato Últimas Notícias Área de Imprensa

## MATERIAL PREPARATÓRIO:

informações sujeitas a alterações futuras\*

PÁGINA INICIAL > PLANO DIRETOR 2018-2028



### ACESSO RÁPIDO

O Instituto  
(Legislação e  
Competência)

Plano Diretor

Legislação  
Urbanística  
Vigente

Zoneamento Fácil

Abertura de  
Processos

Instrumentos  
Urbanísticos (EIV e  
Outorga)

Audiências

Conferências

Conselho  
Municipal de  
Planejamento e  
Gestão Territorial

### PLANOS

## Revisão das Leis Específicas - Documentos Preparatórios

Publicado: Terça, 21 de Janeiro de 2020, 09h58

Tweetar

28/11/2023 - LINK DA SALA VIRTUAL: <https://webconf.londrina.pr.gov.br/ins-yp7-hmf> (favor identificar-se com NOME/ENTIDADE)  
21/11/2023 - Formulário para apresentar Propostas e Contribuições (este formulário deverá ser encaminhado ao e-mail [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br) até o dia 11/12/2023)  
17/11/2023 - Minuta do projeto de Lei - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo na AEU-DS  
17/11/2023 - Caderno Técnico 15 - Diagnóstico e Parâmetros urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS)

A 10ª Audiência Pública para apresentação dos conteúdos diagnósticos e da proposta de parâmetros urbanísticos formulados pelo IPPUL para a AEU-DS está agendada para 02 de dezembro de 2023, a partir das 8:00 horas, no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, nº 635. A convocação oficial foi publicada na página 108 do Jornal Oficial do Município 5035, na edição do dia 31/10/2023. Segue a programação do evento:

PROGRAMAÇÃO DA 10ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML – PARÂMETROS AEU-DS	
Horários	Atividades
08h00 – 08h15	Assinatura da lista de presença
08h15 – 08h30	Abertura
08h30 – 09h40	Exposição de diagnóstico e proposições
09h40 – 10h00	Intervalo
10h00 – 11h45	Questionamentos, esclarecimentos e propostas comunitárias
11h00 – 12h00	Encerramento

**CONVITE**  
10ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

O Prefeito de Londrina, Marcelo Belinati Martins, e o Diretor Presidente do IPPUL, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, convidam a todos os cidadãos para a 10ª Audiência Pública para apresentação dos conteúdos diagnósticos e da proposta de parâmetros urbanísticos formulados pelo IPPUL para a AEU-DS, agendada para o dia 02 de dezembro de 2023, a partir das 8:00 horas, no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, nº 635.

**10h00 – 11h45**

## **QUESTIONAMENTOS, ESCLARECIMENTOS E PROPOSTAS COMUNITÁRIAS**

- As perguntas, esclarecimentos e propostas poderão ser feitos após a apresentação do IPPUL;
- Deverão estar relacionados aos temas da 10º Audiência - Definição de Parâmetros Urbanísticos para a AEU-DS;
- Os participantes deverão fazer inscrição de fala;
- Serão concedidos até 03 minutos para fala de cada participante inscrito.
- As propostas podem ser registradas em formulário próprio, preferencialmente acompanhadas de fundamentação ou justificativa;
- O prazo máximo para encaminhamento de propostas é o dia **11/12/2023**.
- As contribuições deverão ser anotadas nos formulários disponibilizados e poderão ser entregues presencialmente na Audiência ou encaminhados para: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)

## ENCAMINHAMENTOS PÓS AUDIÊNCIA

- O IPPUL irá receber as contribuições advindas das Audiência e irá inseri-las como anexos do Relatório da Audiência;
- As propostas serão analisadas e poderão ser adotadas, por meio da revisão do conteúdo apresentado na 10º Audiência.
- O IPPUL irá apresentar justificativas às propostas indeferidas, as quais serão apresentadas no relatório da Audiência (edição).

## REGISTRO

- Não esquecer de realizar a assinatura da Lista de Presença;
- O evento será registrado em áudio/vídeo.

**INFORMAÇÕES:**

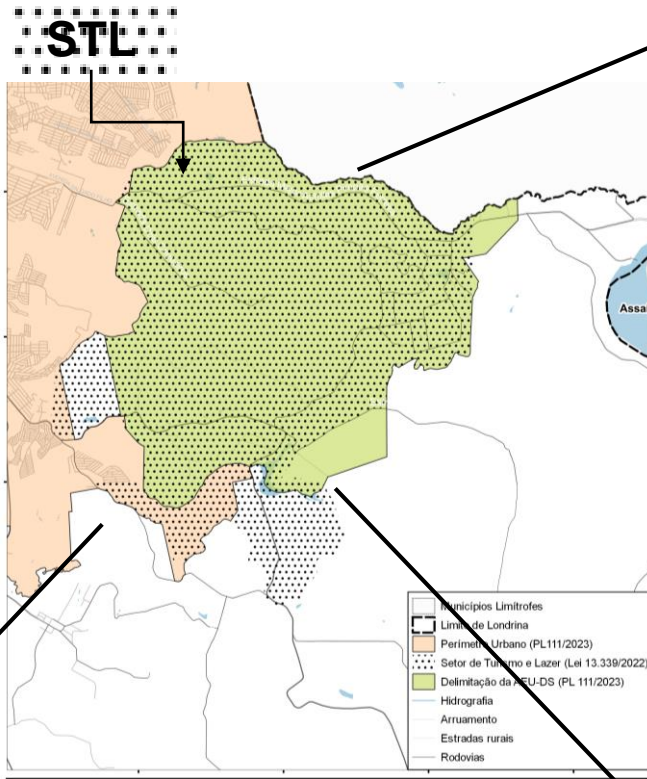
<http://ippul.londrina.pr.gov.br>

# Diagnóstico da Área de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS)

- 1 – Identificação dos Elementos existentes;
- 2 – Características do Uso e Ocupação do Solo
- 3 – Minuta do Projeto de Lei

## Identificação da Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável: Macrozona Rural de Agricultura Comercial (MR-AC) - Setor de Turismo e Lazer (STL)

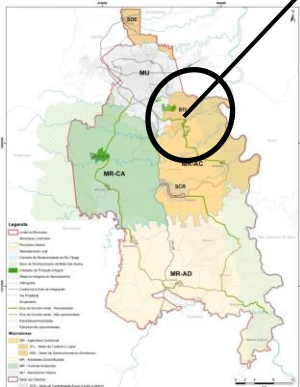
Área: 41.848.088,95 m<sup>2</sup> (4.184,80 ha)



Fonte: IPPUL

Macrozonas – Lei Geral do PDML – Lei 13.339/2022

informações sujeitas a alterações futuras\*



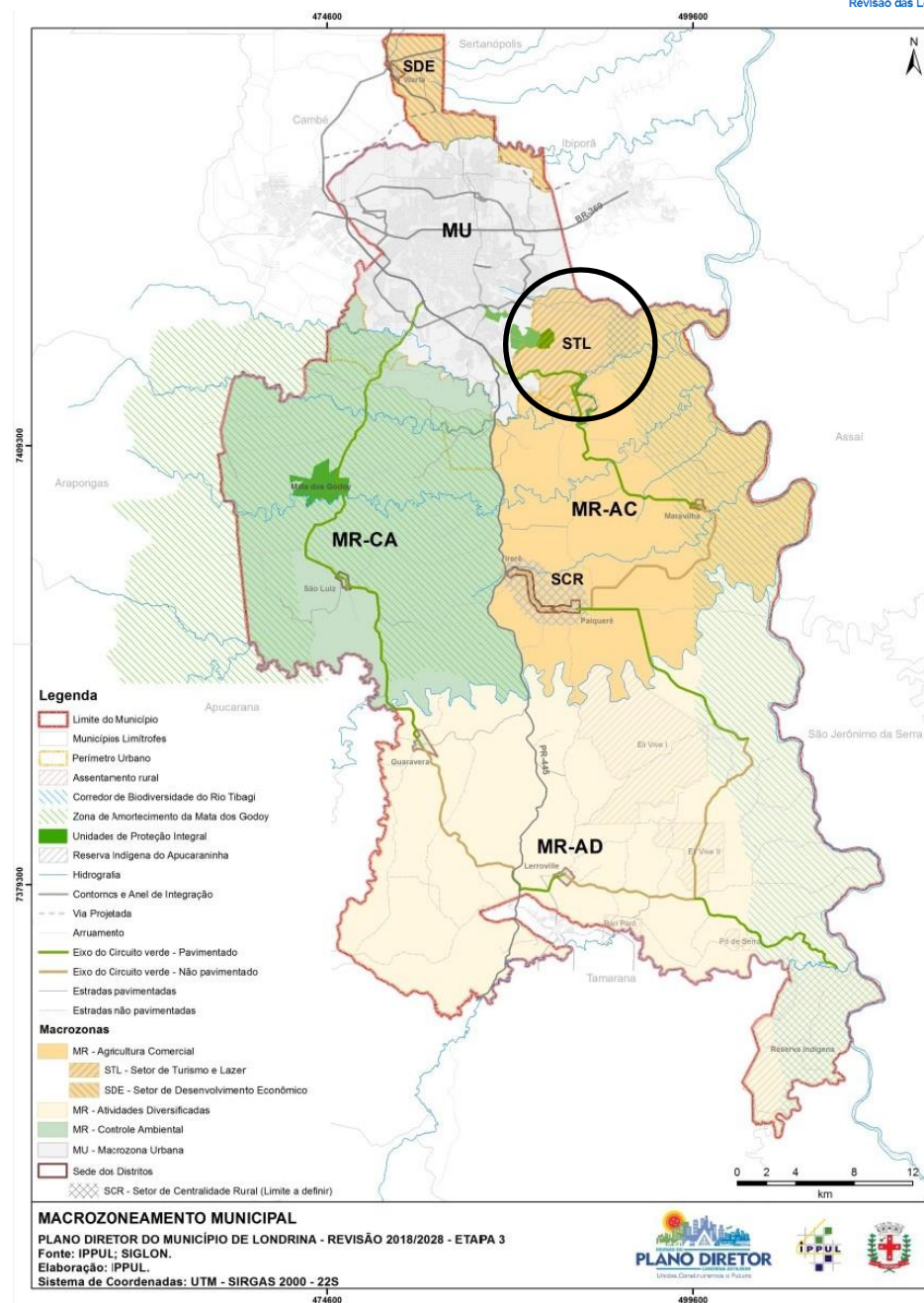
## Lei Geral do PDML (nº 13.339/2022):

“Art. 22. O Setor de Turismo e Lazer compreende a área com **topografia predominantemente acidentada** onde já existe ocupação com características voltadas ao **lazer**.”

Parágrafo único. O principal objetivo do Setor de Turismo e Lazer é **potencializar as atividades de lazer e a produção agrícola familiar** próxima à área urbana.

(...)

Art. 49. O Poder Público, dentro de sua competência, **incentivará o ecoturismo e o turismo rural** aproveitando as potencialidades naturais e culturais na zona rural”

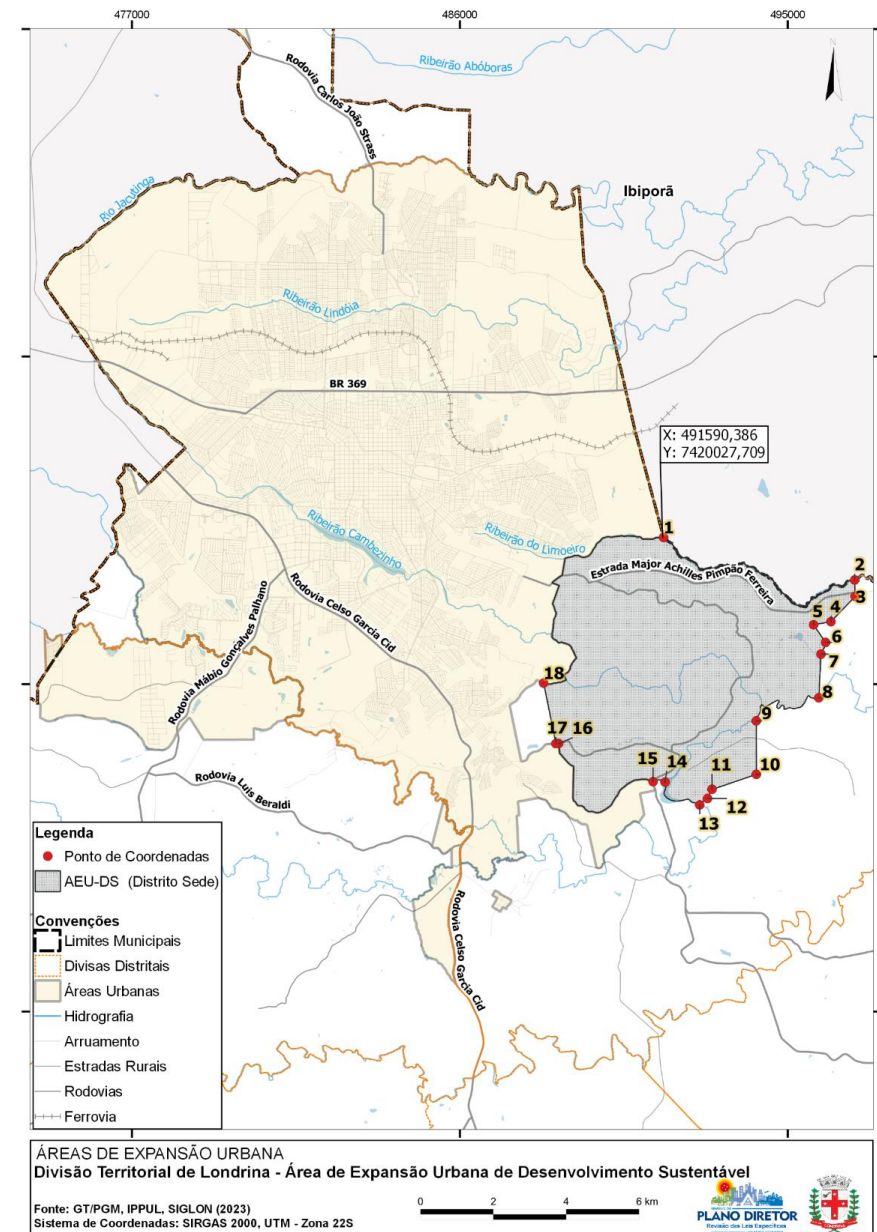


## PL 111/2023 - AEU-DS:

“**Art. 10.** Ficam definidas as seguintes Áreas de Expansão Urbana contíguas aos perímetros urbanos:  
(...)

II. Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS), adjacente ao perímetro urbano de Londrina, **destinada aos equipamentos regionais, às atividades de turismo, lazer e usos de apoio;**”

“**Art. 19.** Os parâmetros de parcelamento do solo, infraestrutura, uso e ocupação do solo [...] da Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS), **deverão ser definidos por lei(s) específica(s) a ser(em) protocolada(s) até o final de dezembro de 2023.**”

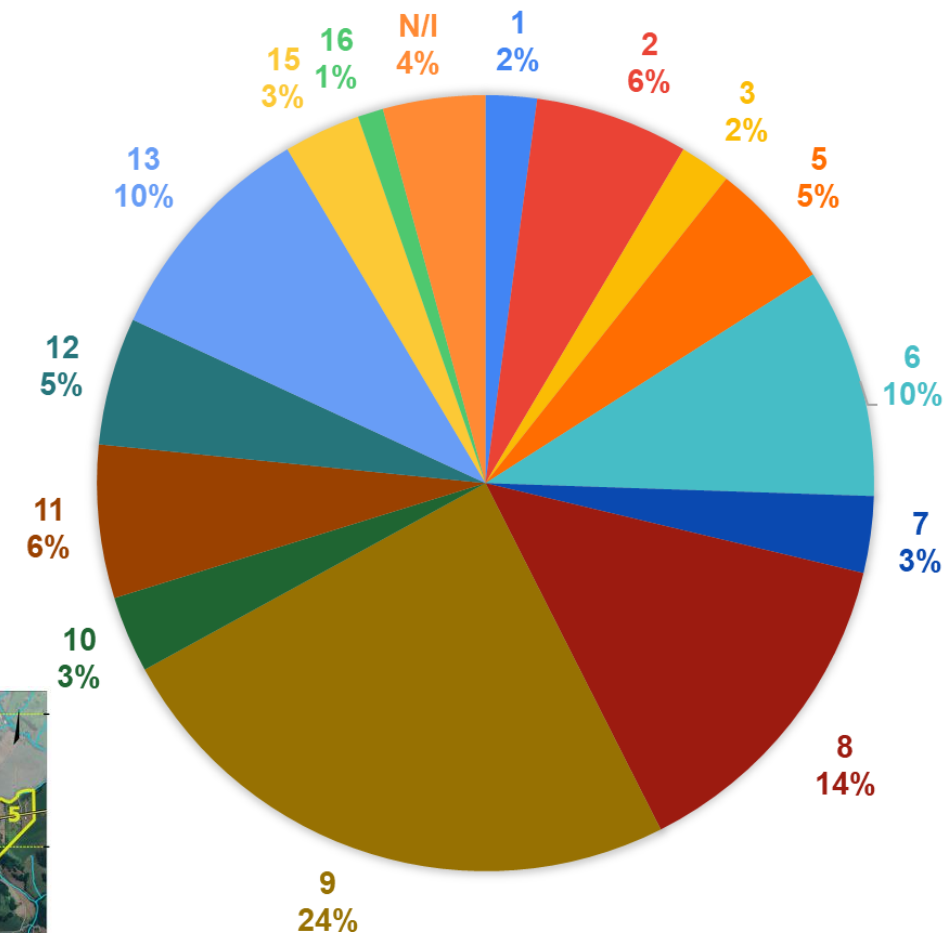
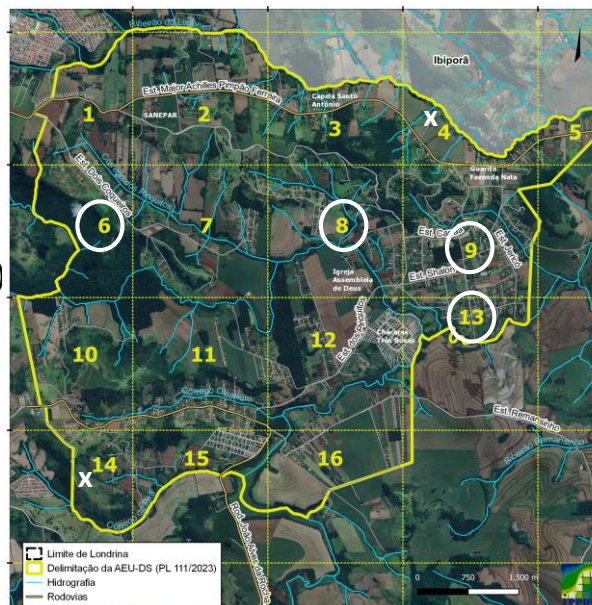


## Fonte de dados para o Diagnóstico:

- **Formulário respondido pela comunidade após a reunião pública** (Período:16/09/2023 à 16/10/2023)
- **Levantamento realizado em gabinete (Imagem de satélite)**

### Solicitação à órgãos

- Instituto Água e Terra (IAT);
- Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA);
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- Sistema Florestal Brasileiro (SFB);
- Londrina Iluminação S/A;
- Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR);
- Companhia Paranaense de Energia (COPEL);
- Secretaria Municipal de Educação (SME);
- Secretaria Municipal de Ambiente (SEMA);
- Autarquia Municipal de Saúde (AMS);
- Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP);
- Secretaria Municipal de Agricultura (SMAA);
- Secretaria Municipal de Fazenda (SMF);
- Instituto de Desenvolvimento de Londrina (CODEL);
- Secretaria Municipal de Governo (SMG);
- Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS); e
- Diretoria de Trânsito e Sistema Viário do IPPUL.



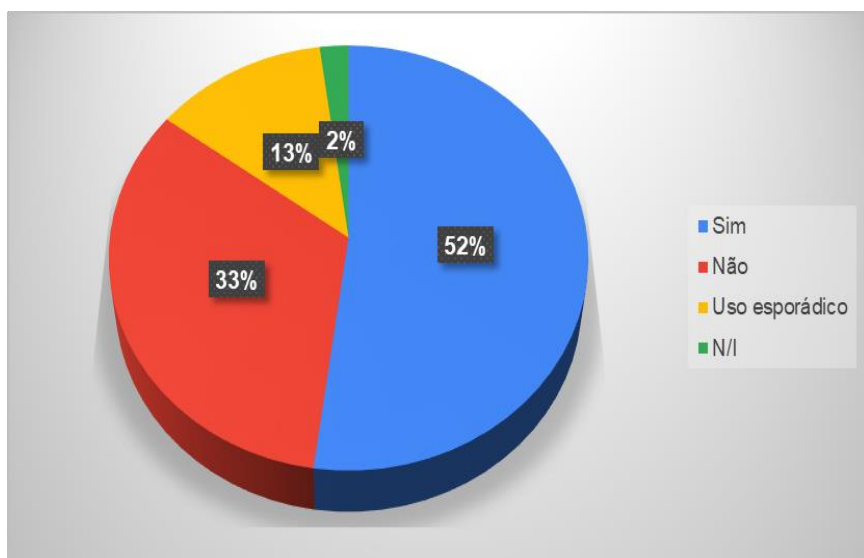
Fonte: Levantamento com a comunidade (16/09 a 16/10/2023)

## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

### População:

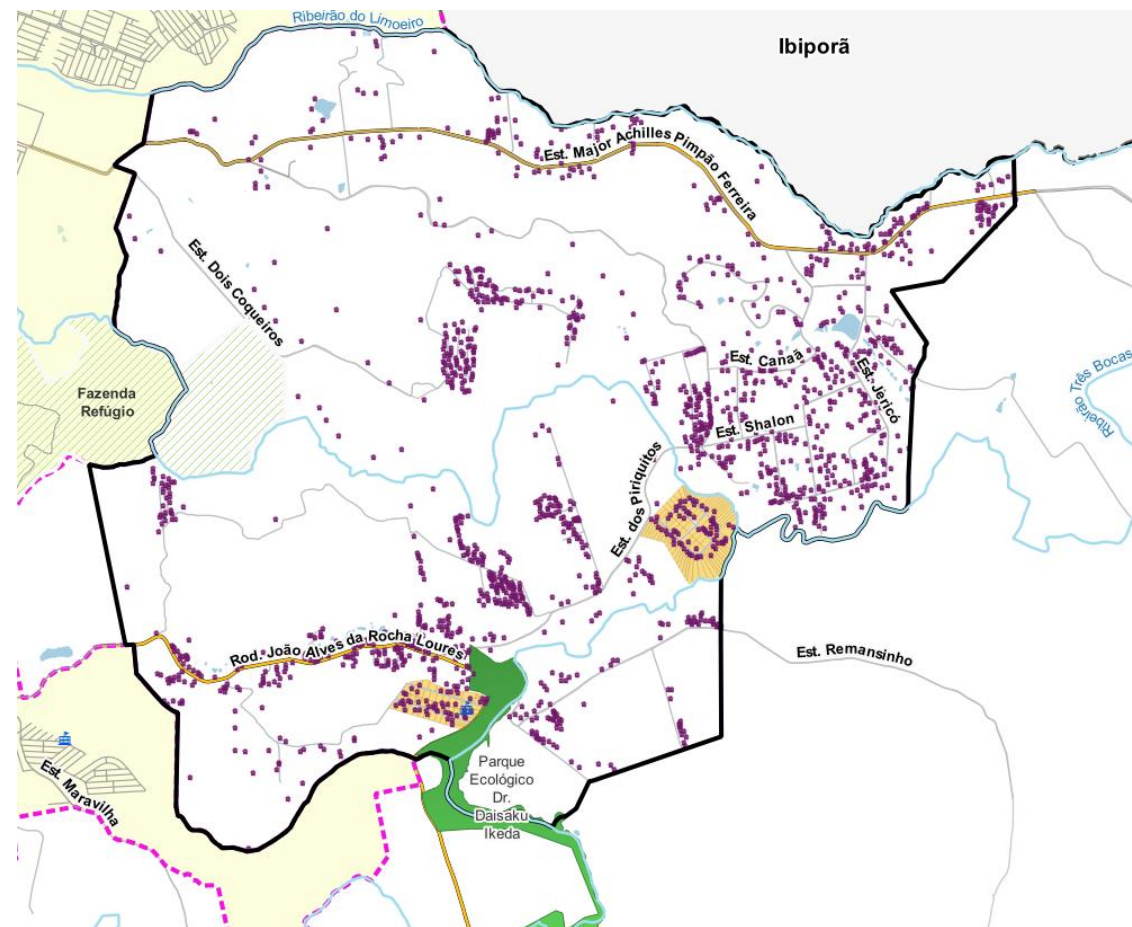
- Censo IBGE 2022 – Não disponibilizado;
- Identificação dos telhados (imagem de satélite);
- 38,3% das famílias são formadas por 2 a 3 pessoas;
- 68,57% das famílias possuem pelo menos uma pessoa com mais de 60 anos;

### Percentual de famílias que moram na AEU-DS



Fonte: Levantamento com a comunidade (16/09 a 16/10/2023)

Foram identificados **1.659** Telhados na AEU-DS



Fonte: Levantamento por imagem de satélite

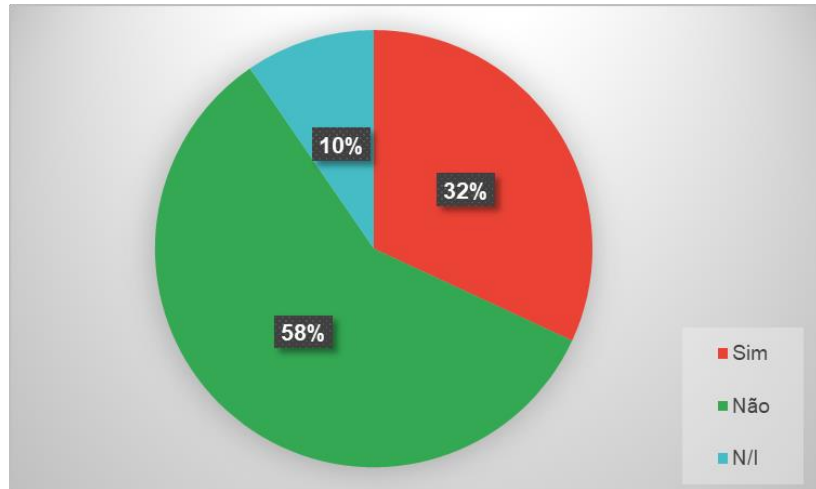
\* Número de pessoas por família – IBGE/2022

## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

### Poder aquisitivo:

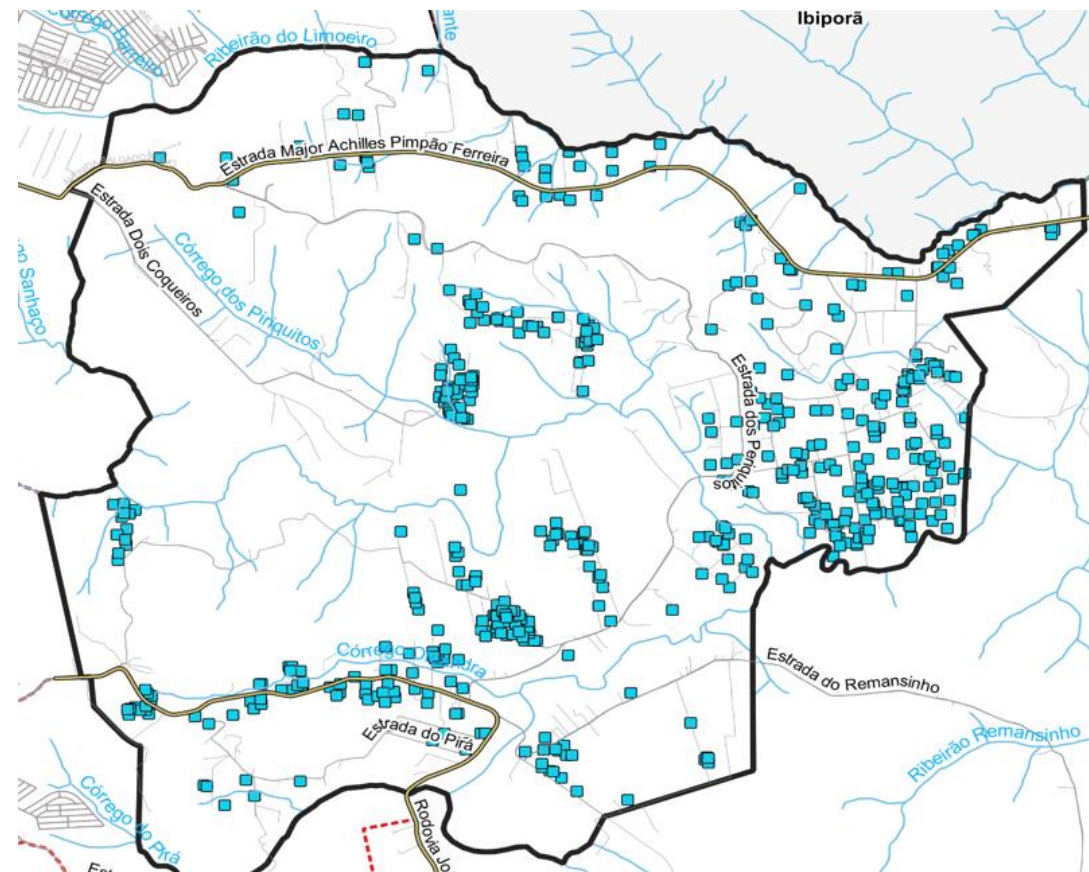
- 63% das famílias possuem renda superior a dois salários mínimos;
- Características das edificações;

### Piscinas nas edificações – dados dos formulários



Fonte: Levantamento com a comunidade (16/09 a 16/10/2023)

### Piscinas na AEU-DS – Levantamento em gabinete = 510



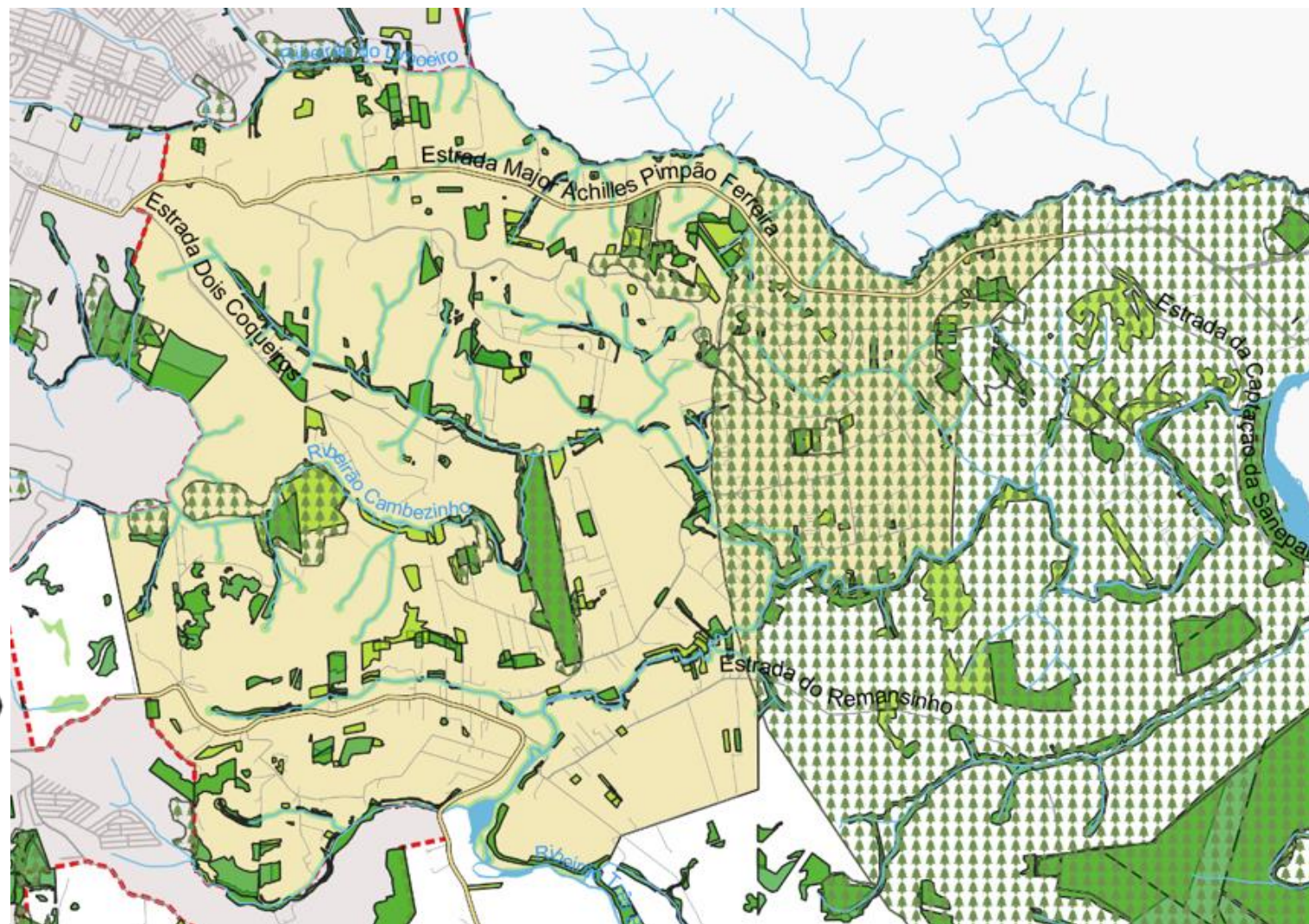
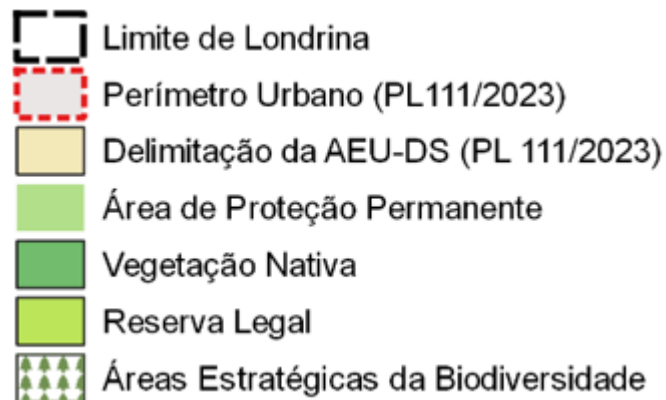
Fonte: Levantamento por imagem de satélite



## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

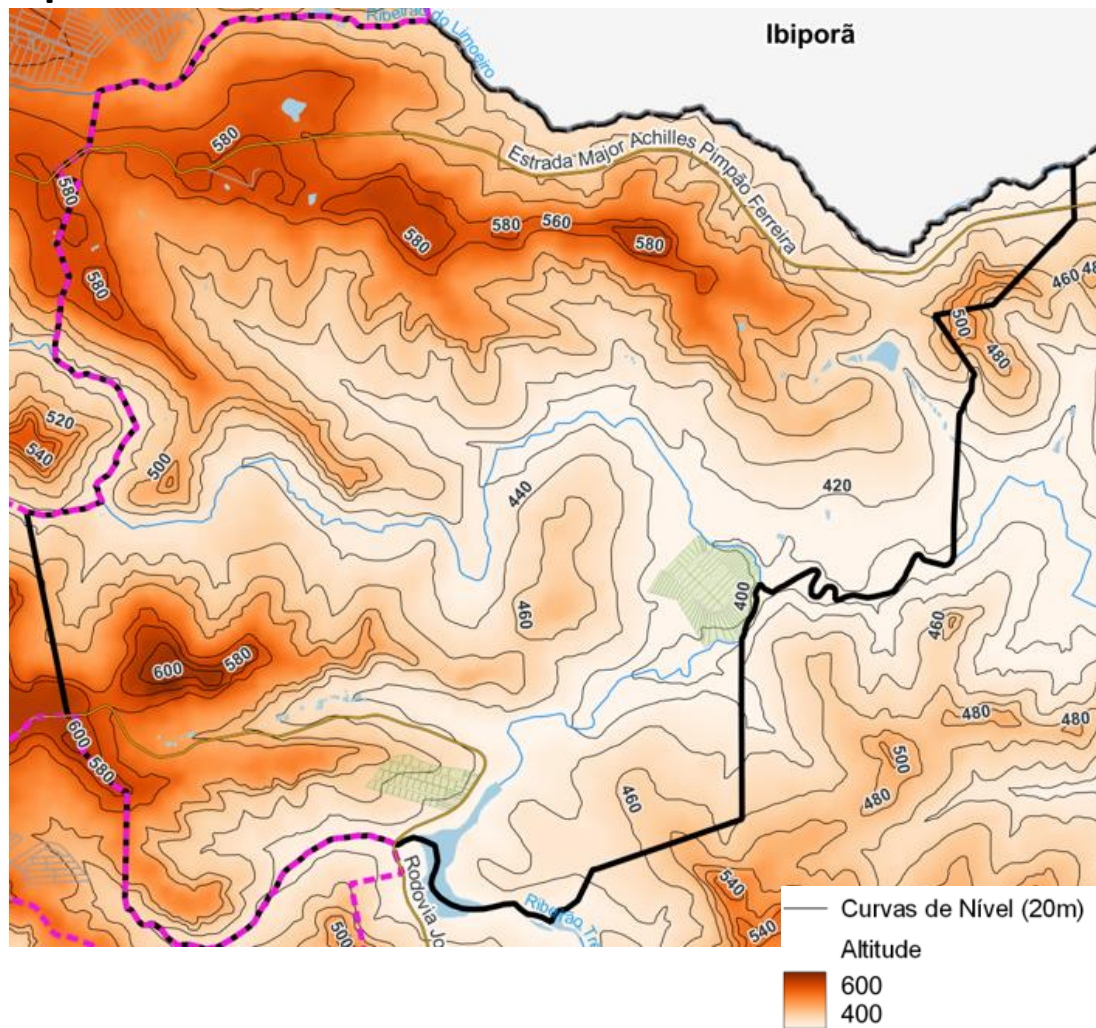
### Vegetação e Áreas Estratégicas de Conservação e Recuperação da Biodiversidade:

- Resolução SEMA/IAP nº 005/2009;
- Nota Técnica 01/2023-IAT;
- Mapeamento das AEER no contexto do Estado do Paraná;

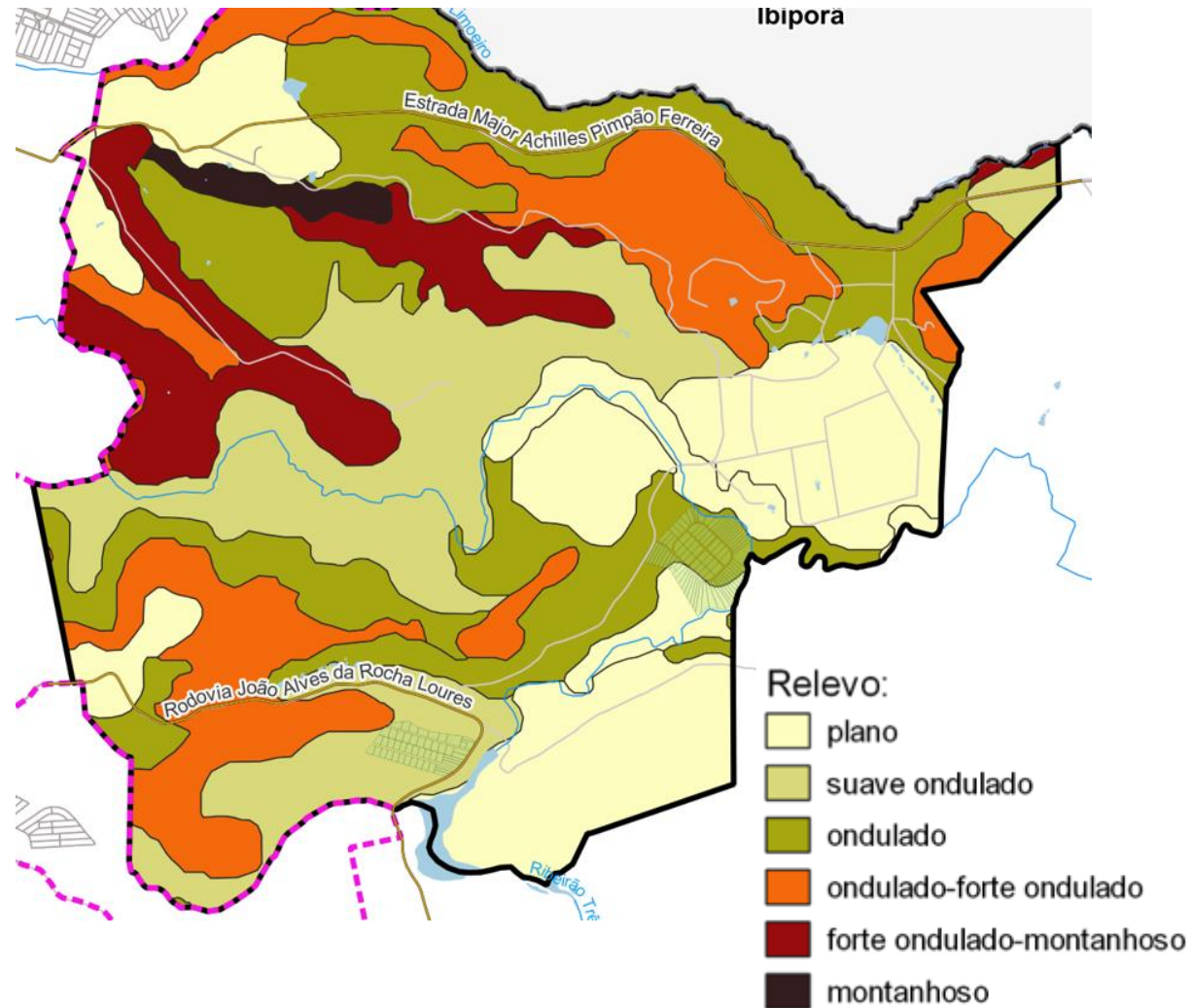


## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

### Hipsometria



### Relevo

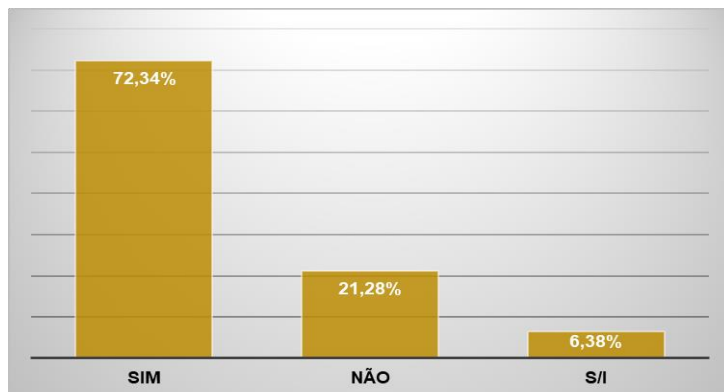


## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

### Água e esgoto sanitário:

- Existem aproximadamente **54 ligações** de água abastecidas pela SANEPAR;
- Dutos de captação de água – Rio Tibagi / Estrada do Limoeiro;

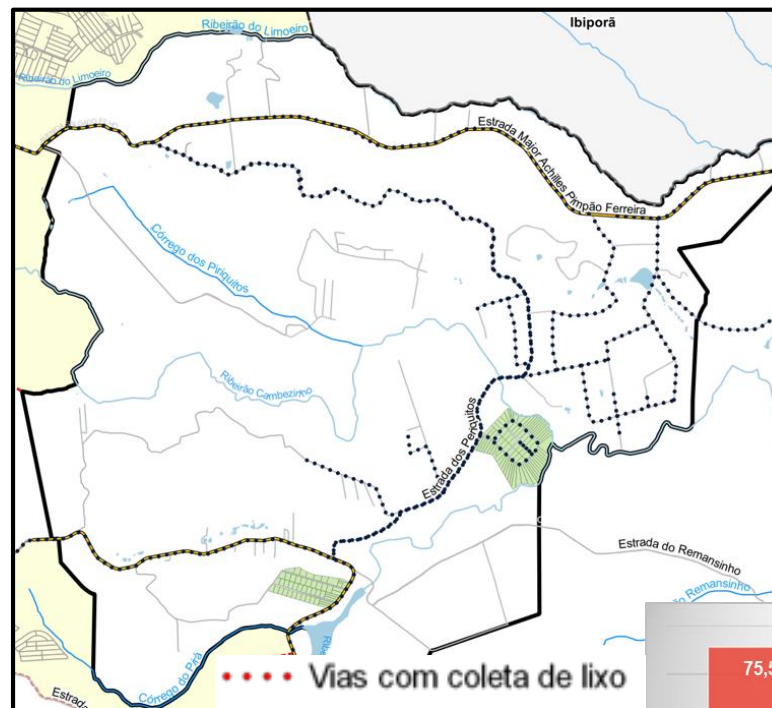
### Abastecimento de água na AEU-DS



### Fonte de abastecimento de água na AEU-DS

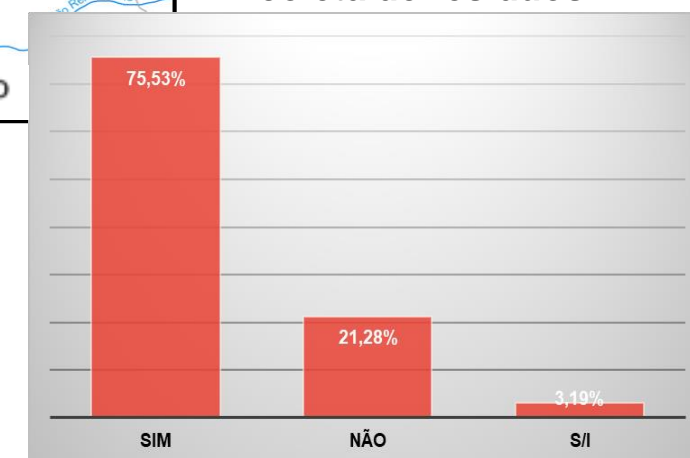
Fonte	Nº de lotes	Percentual
Poço artesiano de uso compartilhado	57	60,64%
Poço artesiano de uso individual	16	17,02%
Mina / poço "caipira"	2	2,13%
SANEPAR	11	11,70%
Não informado	8	8,51%
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>100,00%</b>

### Coleta de lixo e recicláveis:



- Coleta de lixo:  
**3 vezes por semana**
- Recicláveis:  
**1 vez por semana**

### Estabelecimentos com de coleta de resíduos



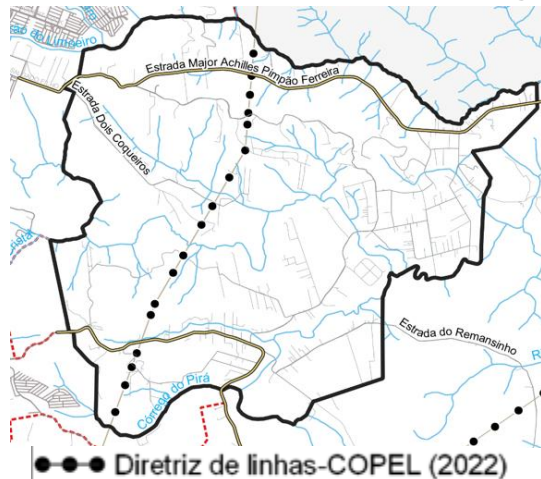




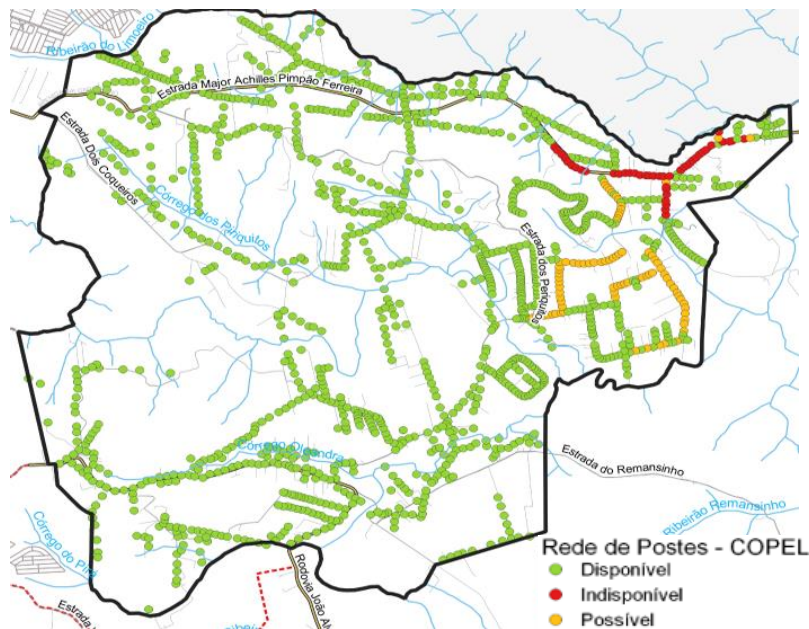
## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

### Energia elétrica:

#### Linha de transmissão de energia

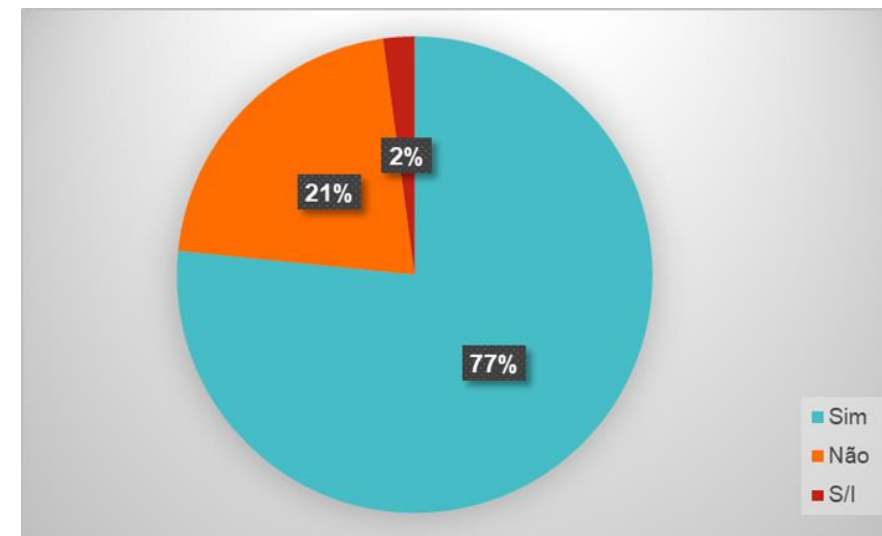


#### Postes - COPEL



- Recomendação Administrativa Conjunta nº 01/2018 da 20ª Promotoria de Justiça da comarca de Londrina-PR;
- Trechos de estradas com iluminação pública - **410 pontos**;
- Rede de transmissão de energia;
- Existência de **1.332 postes**, categorizados pela COPEL (conforme a disponibilidade);

#### Residências com energia elétrica



Fonte: Levantamento com a comunidade (16/09 a 16/10/2023)



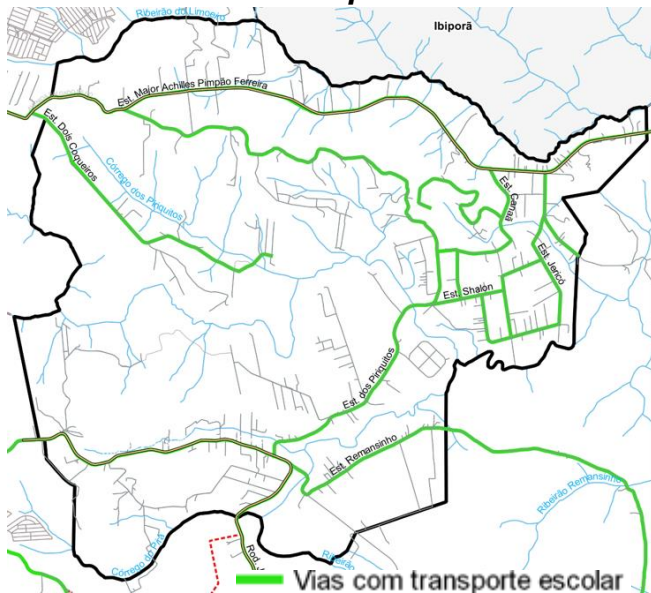
Fonte: Registros realizados em 09/2023

## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

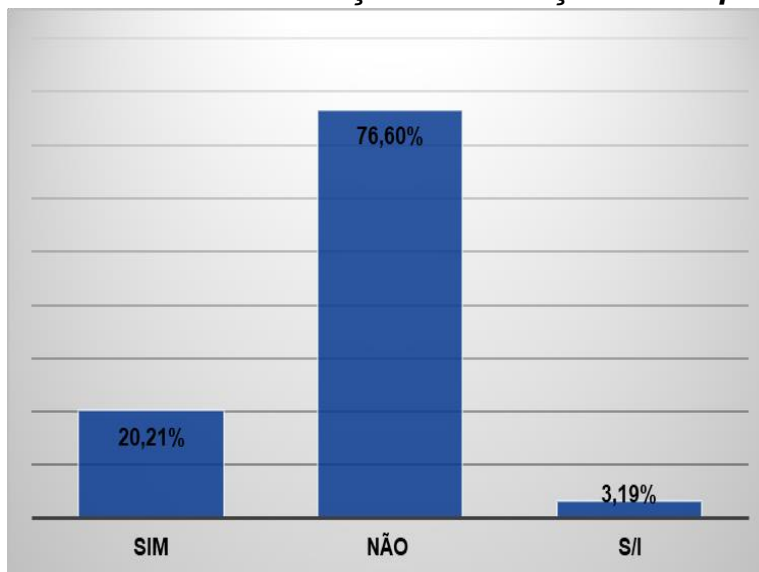
### Serviços de Educação:

- Transporte escolar: **16 veículos** fazem o transporte para **22 instituições**;
- Alunos atendidos: **509** (Ensino Fundamental ao Médio);
- Projetos: construção de uma unidade escolar na comunidade conhecida como loteamento de chácaras Três Bocas.

### Vias com transporte escolar

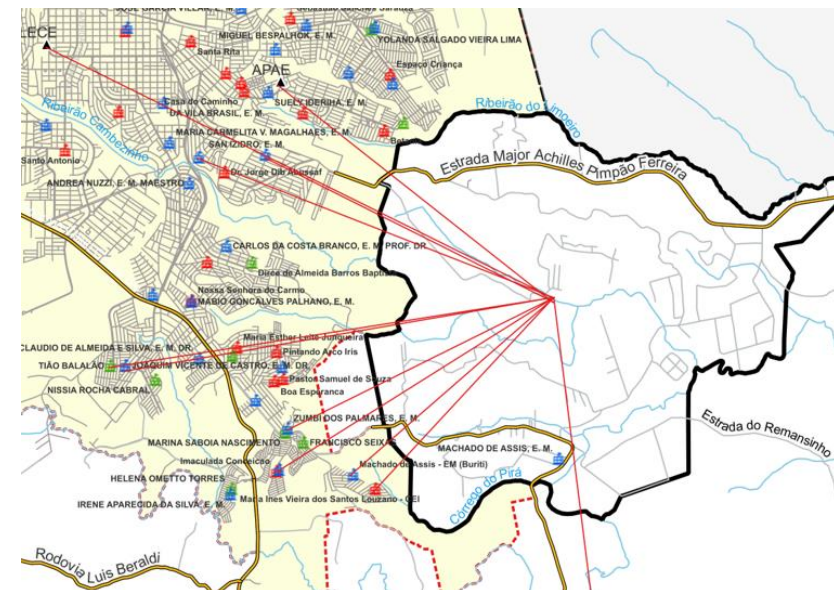


### Uso referido dos serviços de educação municipal

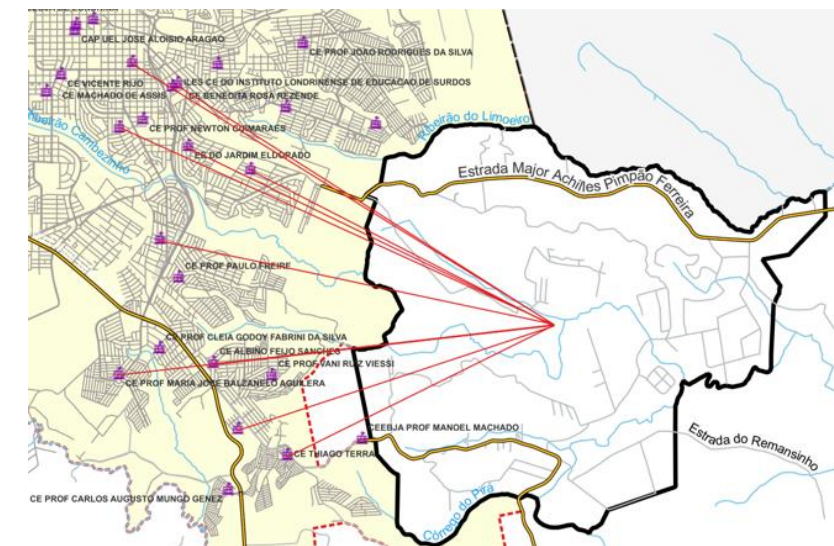


Fonte: Levantamento com a comunidade (16/09 a 16/10/2023)

### Transporte para Unidades Municipais e Especiais



### Transporte para Unidades Estaduais



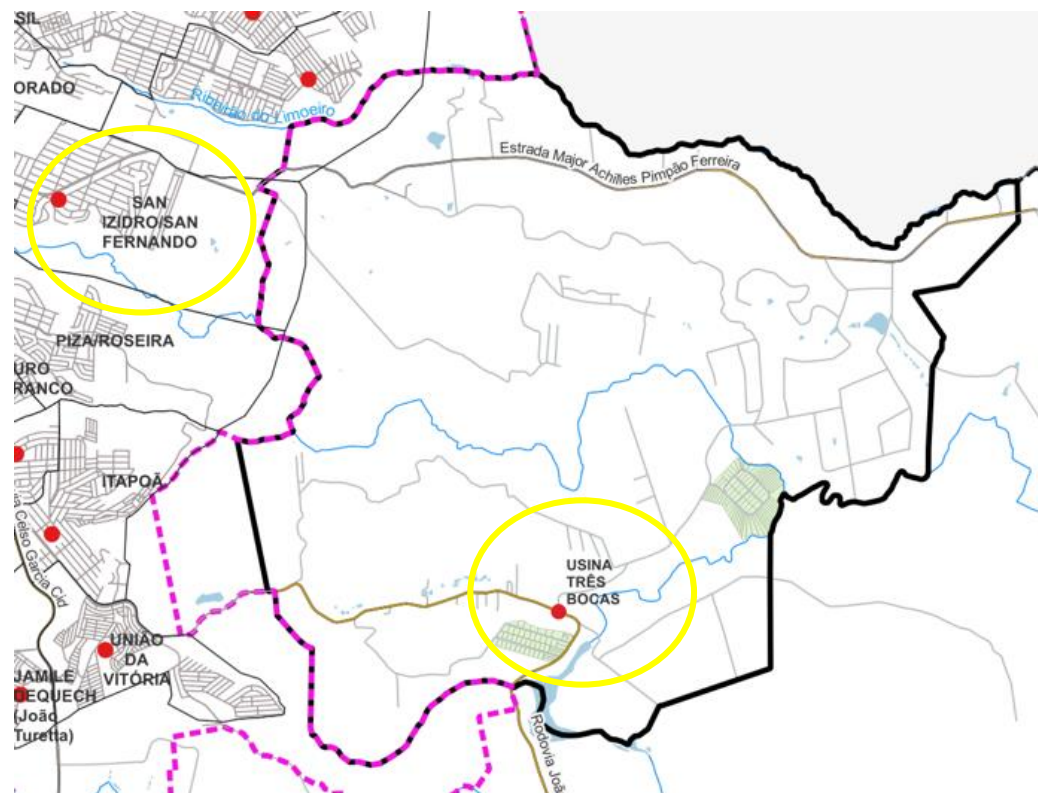
informações sujeitas a alterações futuras\*

## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

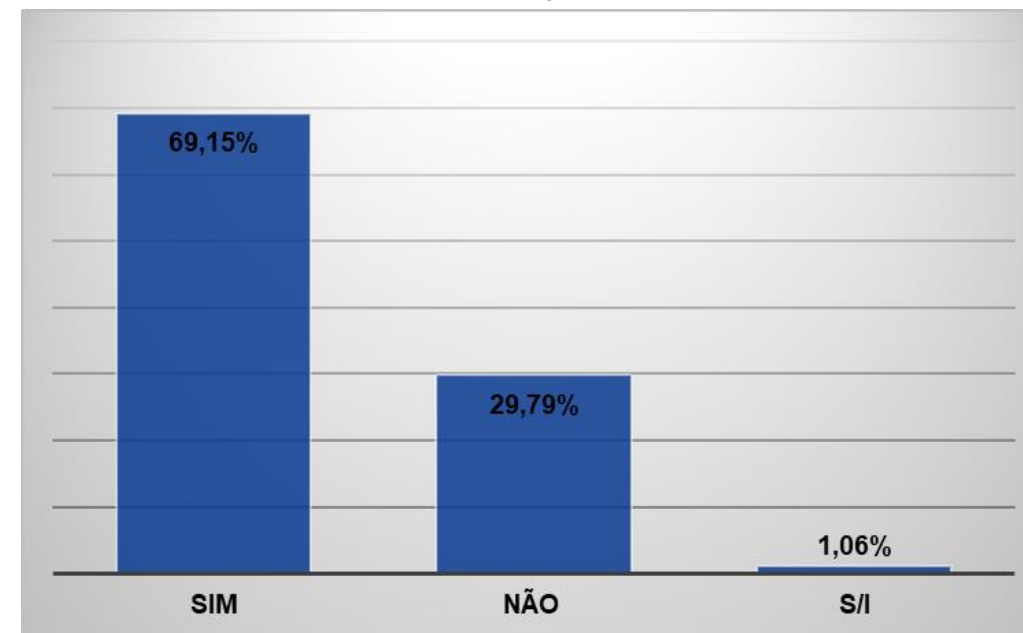
### Serviços de Saúde:

- A AEU-DS está na área de abrangência das UBS Três Bocas e San Izidro;
- Média mensal de pessoas atendidas: 240;

*Localização das Unidades Básicas de Saúde*



*Uso dos serviços das UBS*



Fonte: Levantamento com a comunidade (16/09 a 16/10/2023)

## 1- AEU-DS – CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS EXISTENTES

### Serviços de Assistência Social

Território de referência que **abrange áreas urbanas e rurais**:

- Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) Centro B (**Microterritório I**) que possui 3.410 pessoas referenciadas:
- CRAS Rural (**Microterritório II**), que possui 1.934 pessoas referenciadas.

A maioria das famílias atendidas pela SMAS, mesmo fazendo parte dos territórios mencionados, **estão fora da delimitação da AEU-DS**.

População atendida pela Assistência Social nos territórios Centro B e Rural

Território	Total do Território	Total do Microterritório IRSAS	Total do Microterritório Cadastro Único	Total do Microterritório com Bolsa Famílias Cadastro Único
Centro B	9462	3410	551	88
Rural	8627	1934	384	84



## 2 – AEU-DS - CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Projetos Estratégicos - Expansão do Aeroporto Governador José Richa: Decreto nº 995, de 09 de agosto de 2019**

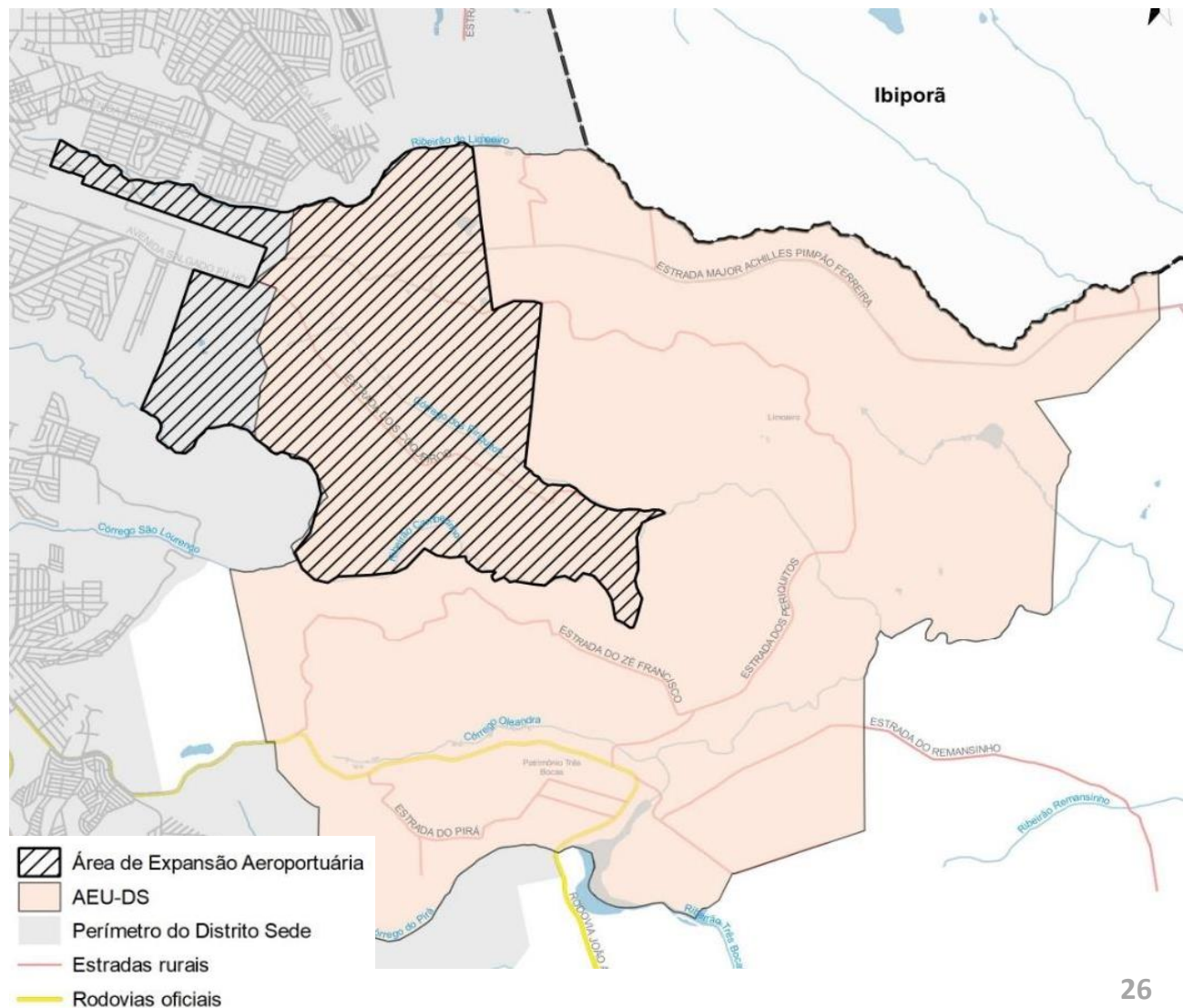
- **ZINST** - conforme minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação implantados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades;

### PL 143/2023 LUOS:

*Art. 72. Nas Zonas Especiais de Equipamentos Institucionais (ZINST), os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem adotados para a construção de novas edificações serão definidos conforme projeto específico, condicionado à análise e parecer do IPPUL, ouvido o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.*

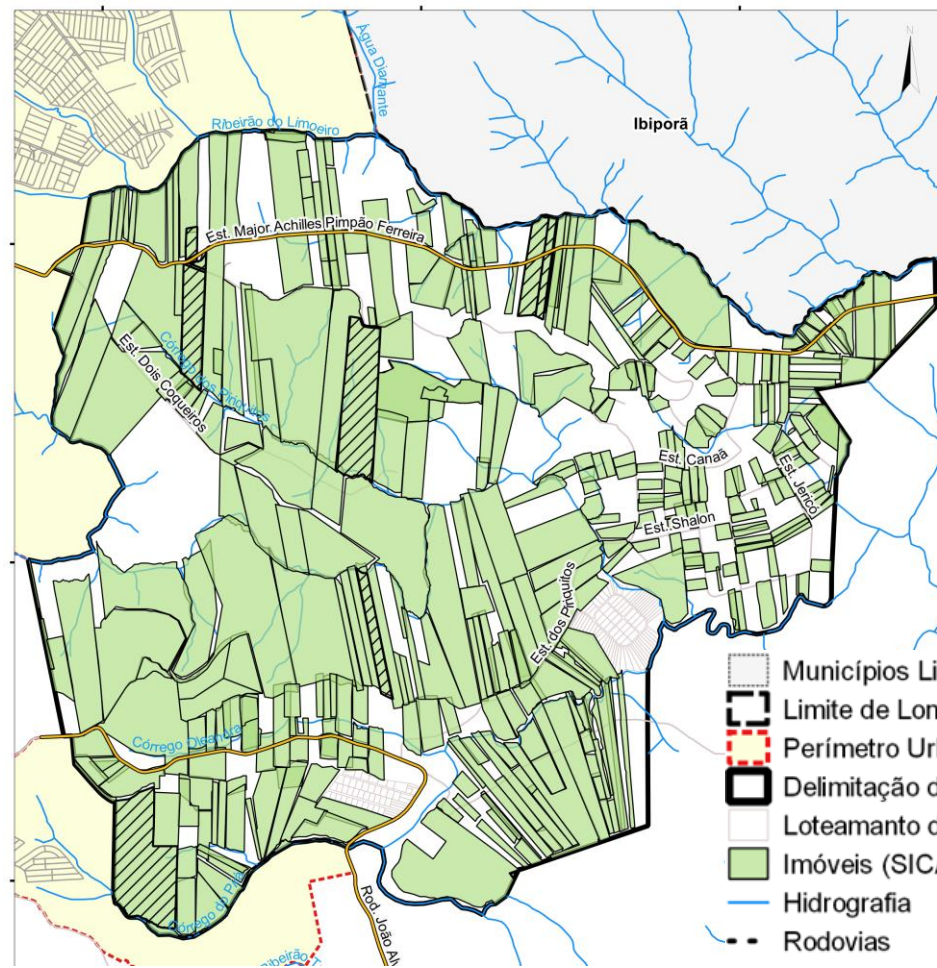
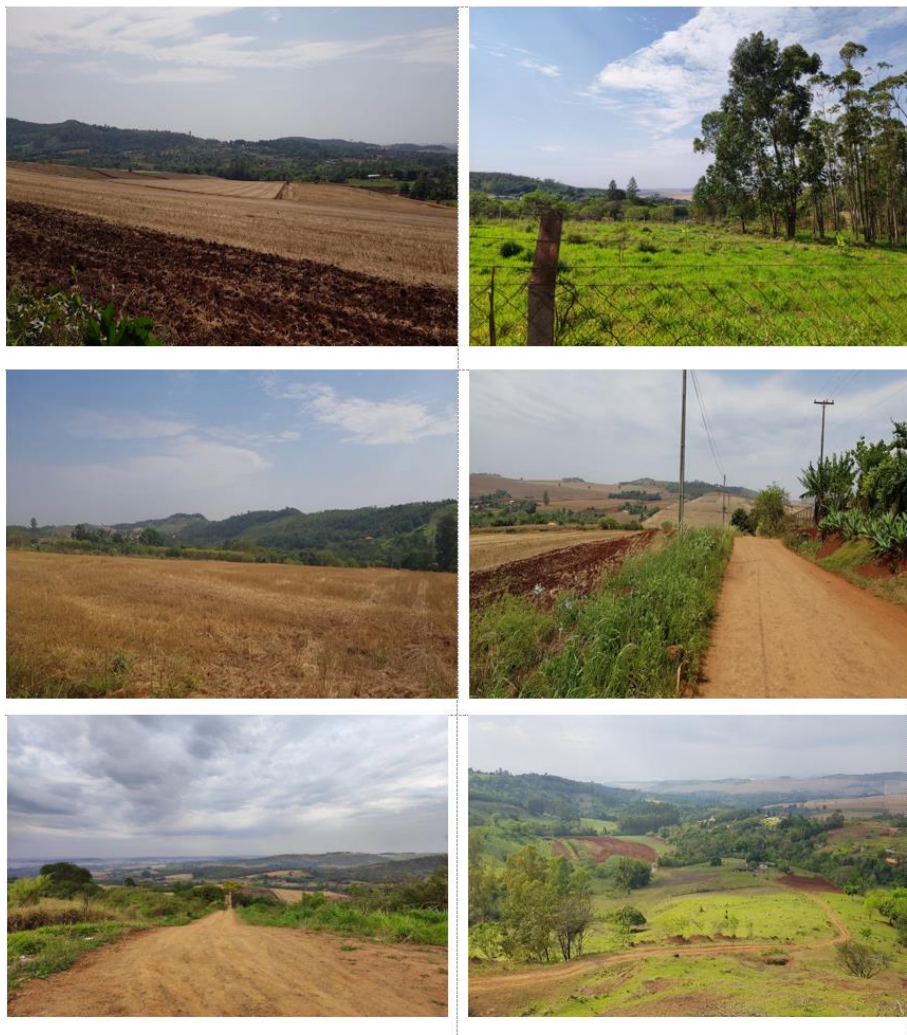
*§ 1º Os projetos específicos deverão ser destinados ao desempenho das funções do equipamento, incluindo atividades de apoio e de uso comunitário*

*§ 2º Nas Zonas Especiais de Equipamentos Institucionais (ZINST), localizadas em Área de Expansão Urbana, os Usos Residenciais deverão obedecer aos mesmos parâmetros urbanísticos da ZEU-RES.*



## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Estrutura Fundiária:



✓ 400 imóveis rurais cadastradas no SICAR (SFB) (Referência: 04/2023)

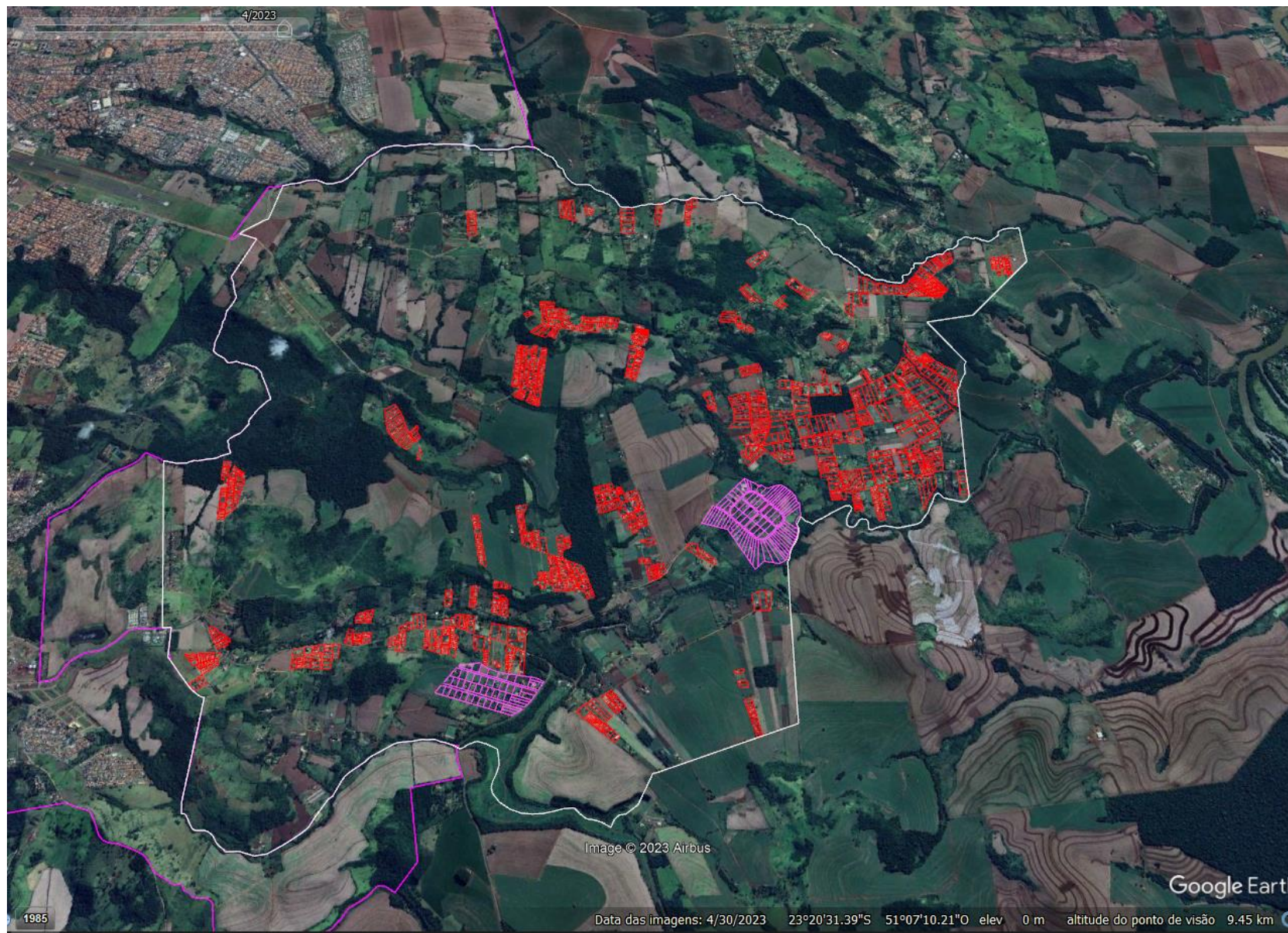
- Municípios Limítrofes
- Limite de Londrina
- Perímetro Urbano (PL111/2023)
- Delimitação da AEU-DS (PL 111/2023)
- Loteamento de Chácara Três Bocas
- Imóveis (SICAR-SFB)
- Hidrografia
- Rodovias
- Arruamento
- Estradas
- Imóveis cadastrados no SIGEF Brasil

## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Identificação do agrupamentos na AEU-DS:

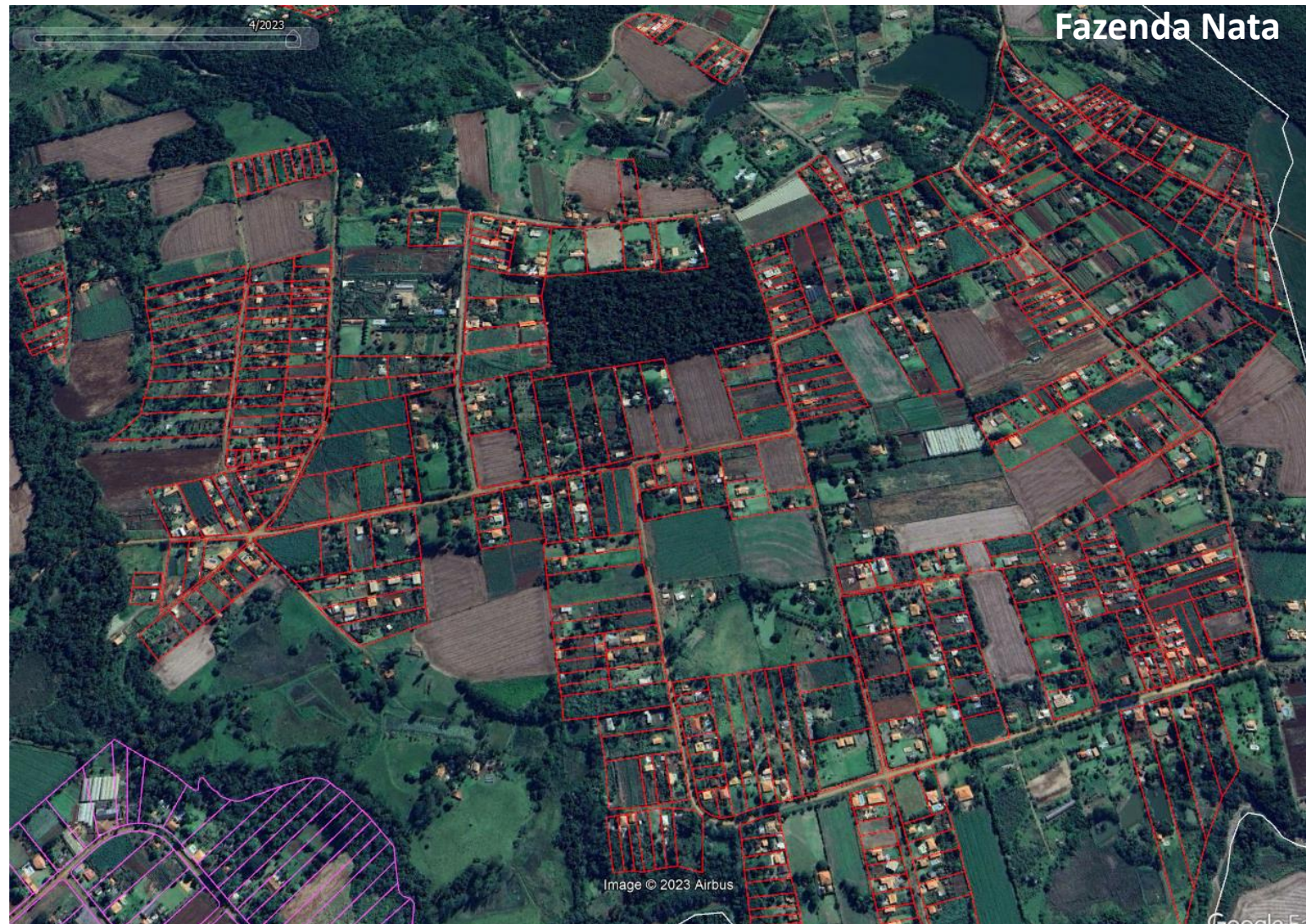
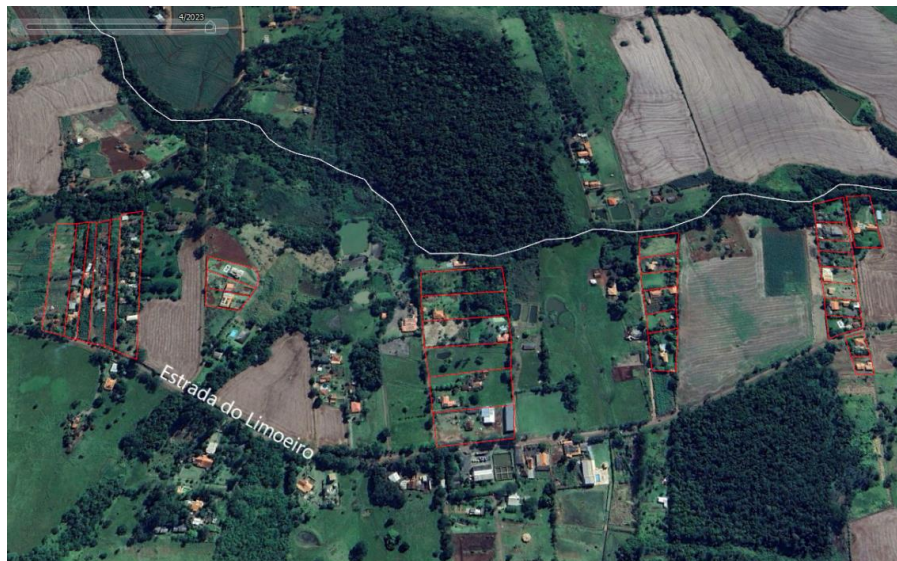
#### Considerações sobre o levantamento

- ❖ Imagem de satélite disponível no Software Qgis (2022);
- ❖ Verificação das unidades com demarcação visível;
- ❖ Desconsiderado os polígonos maiores que 20.000m<sup>2</sup>;
- ❖ Identificação de **1.596 unidades** em agrupamentos (sem considerar o loteamento de chácaras “Três Bocas” ).



## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Identificação de agrupamentos (Exemplos)



informações sujeitas a alterações futuras\*

## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Identificação de  
agrupamentos  
(Exemplos)



informações sujeitas a alterações futuras\*

## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Produção do espaço:

- No município de Londrina foram identificadas **3.394 unidades de lotes resultantes do fracionamento de propriedades rurais**, sem que se tenha conhecimento de respaldo legal para tal ato.
- Na AEU-DS, foram identificados **1.596 lotes** com dimensão inferior ao módulo rural.
- A AEU-DS concentra cerca de **47%** do número total dos identificados no contexto do **Município** de Londrina.
- A AEU-DS concentra cerca de **82% dos lotes da área rural do Distrito Sede;**

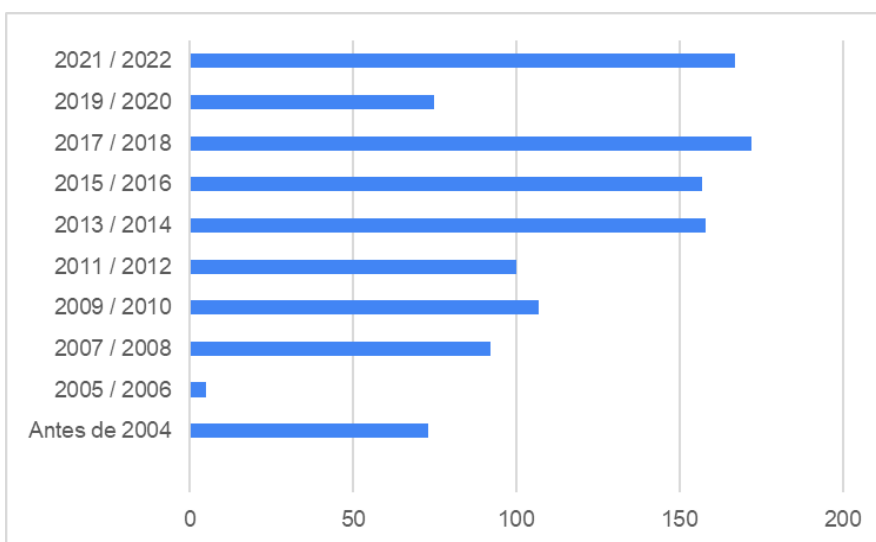
**Número de unidades de lotes conforme o tamanho da área por Distritos (em relação ao Município)**

Distrito	Nº de Lotes	Percentual
Distrito Sede	<b>1.943</b>	<b>57%</b>
Espírito Santo	627	18%
Guaravera	239	7%
Irerê	184	5%
Lerroville	40	1%
Maravilha	33	1%
Paiquerê	160	5%
Warta	168	5%
São Luís	0	0%
<b>Total</b>	<b>3.394</b>	<b>100%</b>

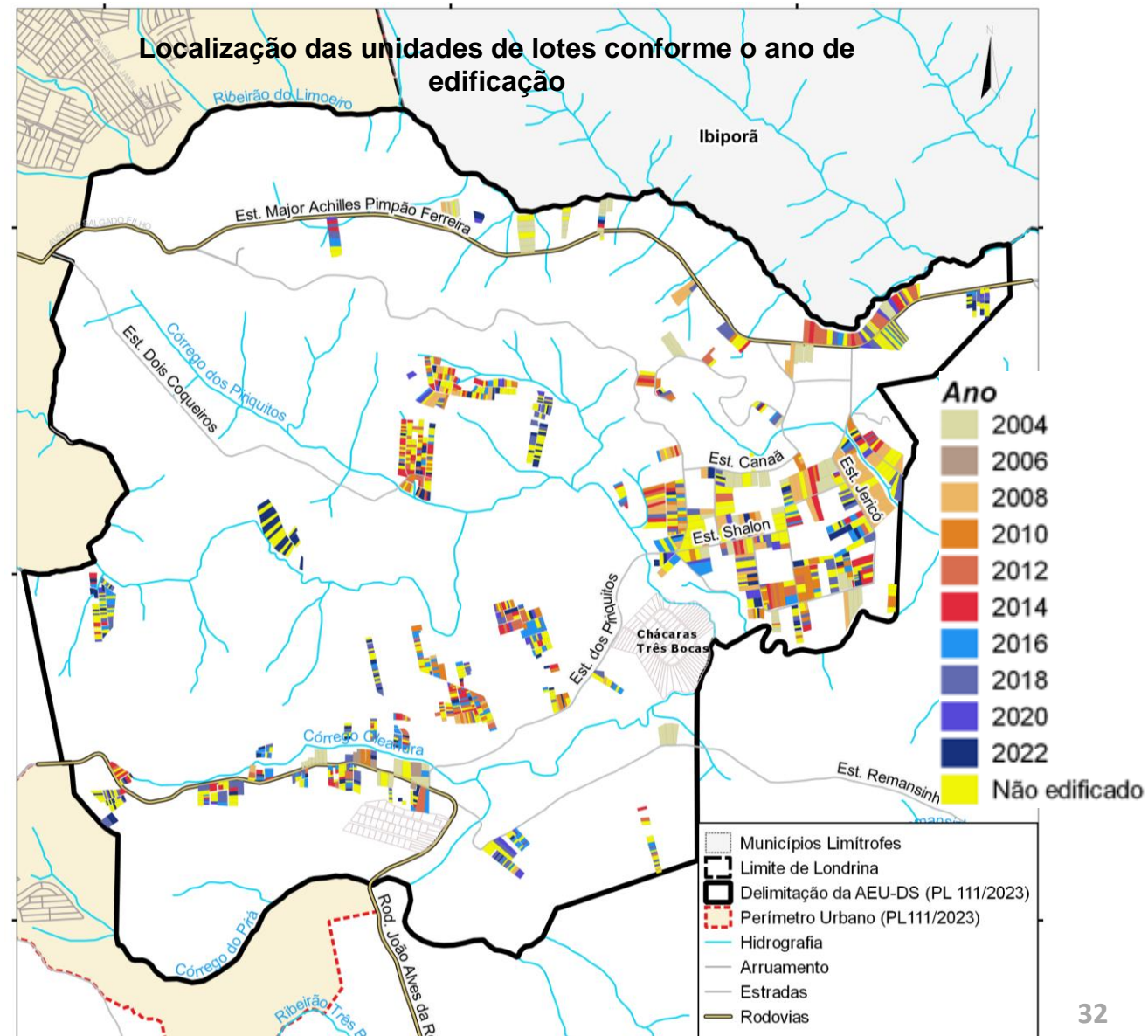
## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lotes identificados com edificação na AEU-DS  
(Número de unidades surgidas no período)

Ano	Nº Lotes	Percentual
Antes de 2004	73	4,57%
2005 / 2006	5	0,31%
2007 / 2008	92	5,76%
2009 / 2010	107	6,70%
2011 / 2012	100	6,27%
2013 / 2014	158	<b>9,90%</b>
2015 / 2016	157	<b>9,84%</b>
2017 / 2018	172	<b>10,78%</b>
2019 / 2020	75	4,70%
2021 / 2022	167	<b>10,46%</b>
<b>Lotes não edificados</b>	<b>490</b>	<b>30,70%</b>
<b>Total</b>	<b>1596</b>	100,00%



Fonte: IPPUL, 2023



## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Tamanho das unidades de lotes

- Foram constatadas **1.596 unidades** de lotes em dimensão inferior ao módulo rural dentro da AEU-DS, os quais, conforme a análise dada pelas imagens de satélite, grande parte possui tamanho **entre 1.000 e 5.000m<sup>2</sup>**.

#### Número de lotes conforme o tamanho da área (pesquisa em gabinete)

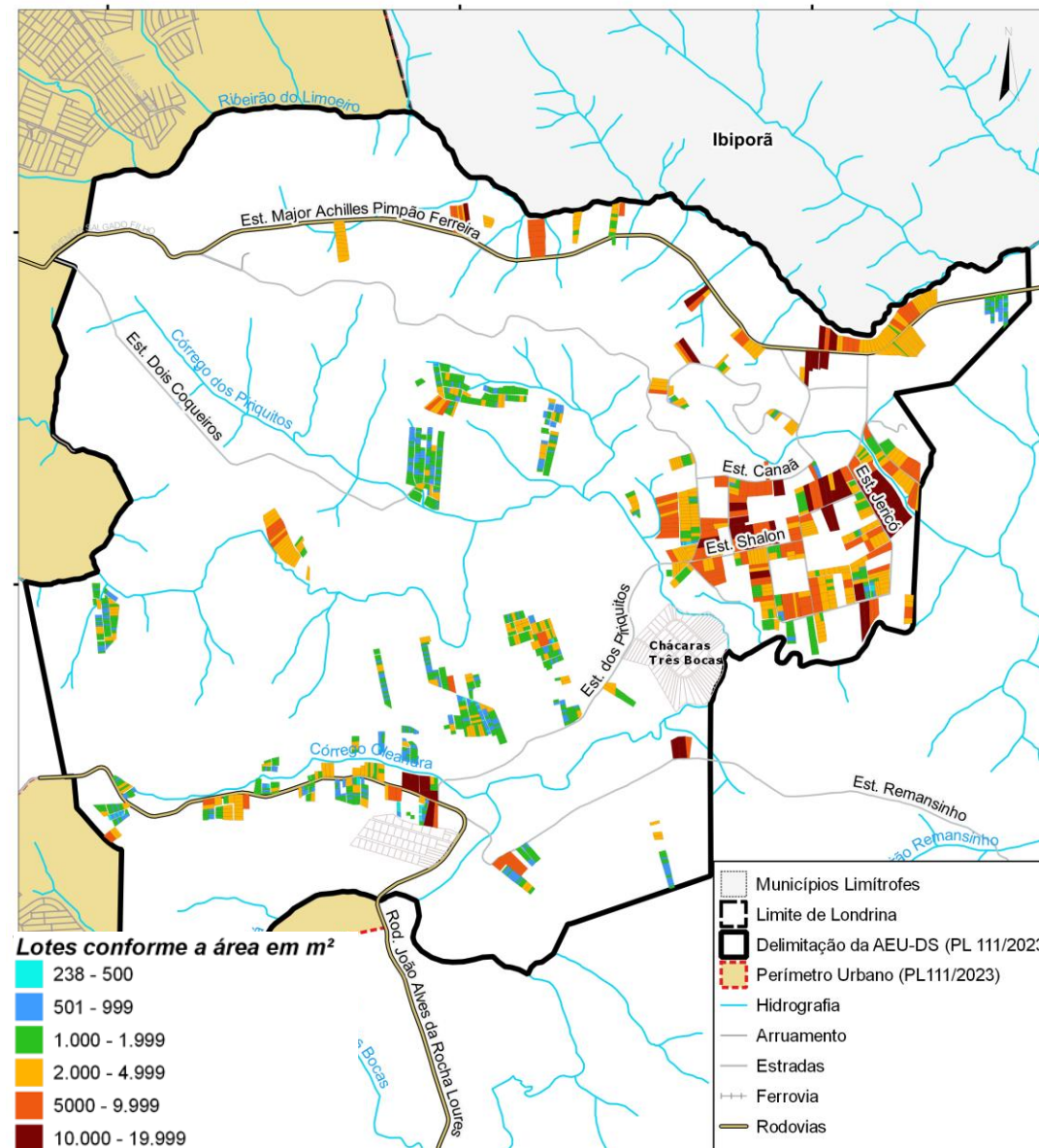
Área	Nº de Lotes	Percentual
De 235 a 500 m <sup>2</sup>	49	3%
De 501 a 700m <sup>2</sup>	78	5%
De 701 a 999m <sup>2</sup>	286	18%
De 1001 a 2000m <sup>2</sup>	622	39%
De 2001 a 5000m <sup>2</sup>	394	25%
De 5001 a 10000m <sup>2</sup>	125	8%
De 10001 a 19.999m <sup>2</sup>	42	3%
<b>Total</b>	<b>1.596</b>	<b>100%</b>

Fonte: IPPUL, 2023

#### Tamanho dos lotes conforme os resultados da pesquisa

Tamanho dos lotes	Nº de lotes	Percentual
De até 500m <sup>2</sup>	4	4,26%
De 501 a 1.000m <sup>2</sup>	19	20,21%
De 1001 a 2.500m <sup>2</sup>	29	30,85%
De 2.501 a 5.000m <sup>2</sup>	16	17,02%
De 5.001 a 19.999m <sup>2</sup>	13	13,83%
Igual ou maior que 20.000 m <sup>2</sup>	12	12,77%
Não informado	1	1,06%
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Pesquisa realizada com a comunidade entre 19/09 e 16/10/2023 – AEU-DS. Org. IPPUL, 2023



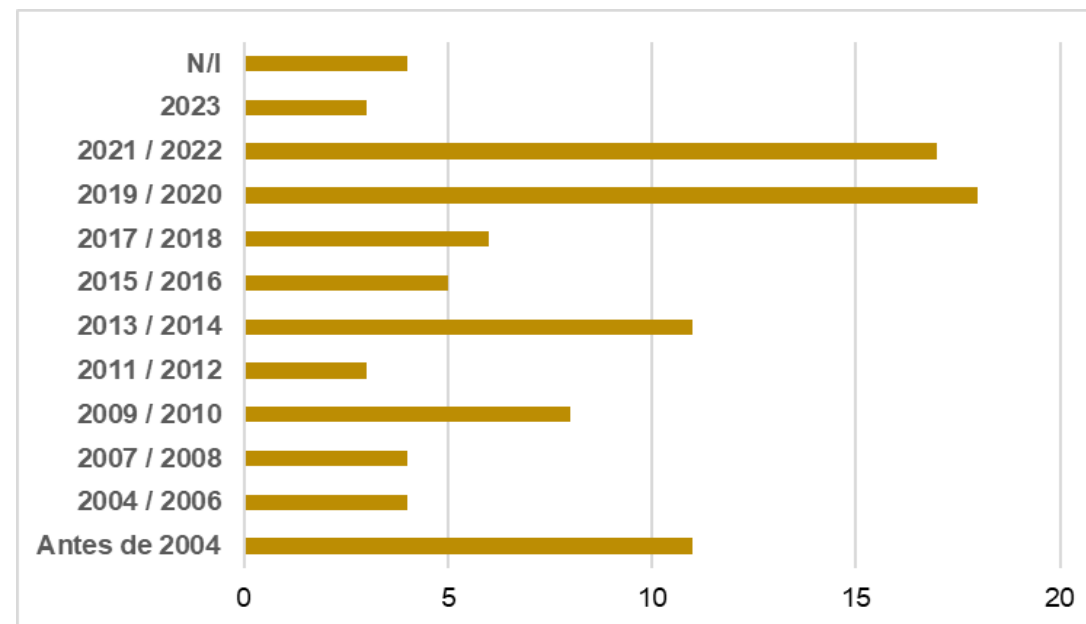
## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Período de aquisição dos lotes:

- Em relação ao ano em que foi realizada a aquisição dos lotes, conforme a pesquisa (via formulários), o predomínio se deu a partir de 2014, sendo que aproximadamente **47% foram adquiridos a partir do ano de 2017**.

Período em que os lotes na AEU-DS foram adquiridos (dados do formulário)

Ano	Nº de aquisições	Percentual
Antes de 2004	11	11,70%
2004 / 2006	4	4,26%
2007 / 2008	4	4,26%
2009 / 2010	8	8,51%
2011 / 2012	3	3,19%
2013 / 2014	11	<b>11,70%</b>
2015 / 2016	5	<b>5,32%</b>
2017 / 2018	6	<b>6,38%</b>
2019 / 2020	18	<b>19,15%</b>
2021 / 2022	17	<b>18,09%</b>
2023	3	<b>3,19%</b>
N/I*	4	4,26%
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>100,00%</b>



Fonte: Pesquisa realizada com a comunidade entre 19/09 e 16/10/2023 – AEU-DS. Org. IPPUL, 2023

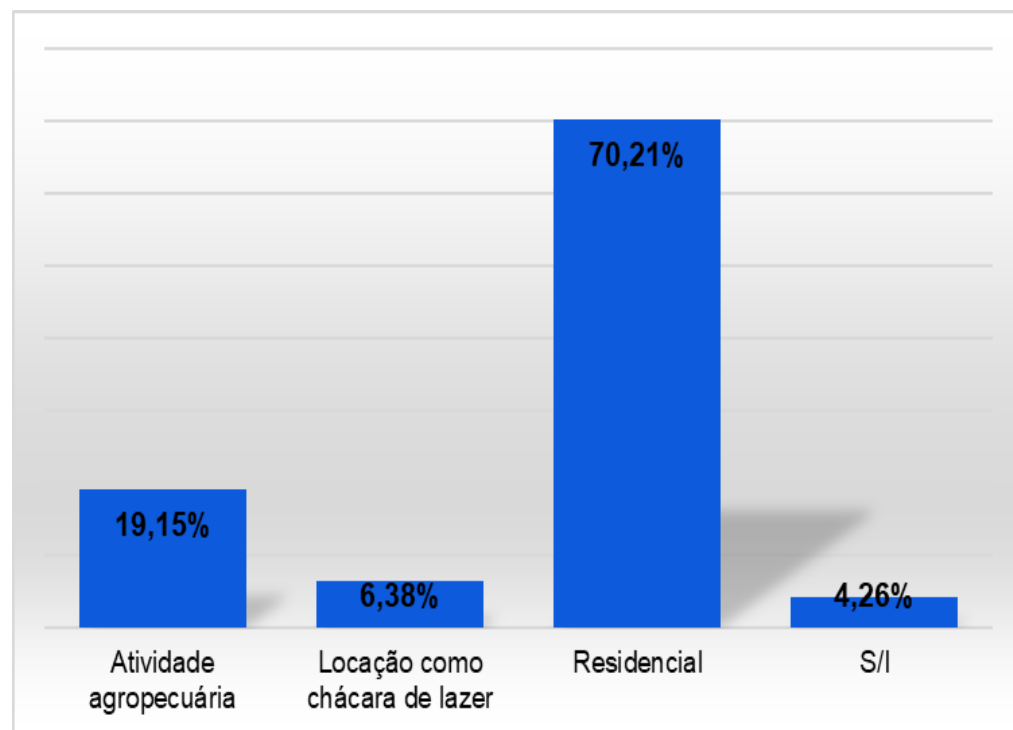
\* N/I = Não Informado

## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Finalidade dos lotes:

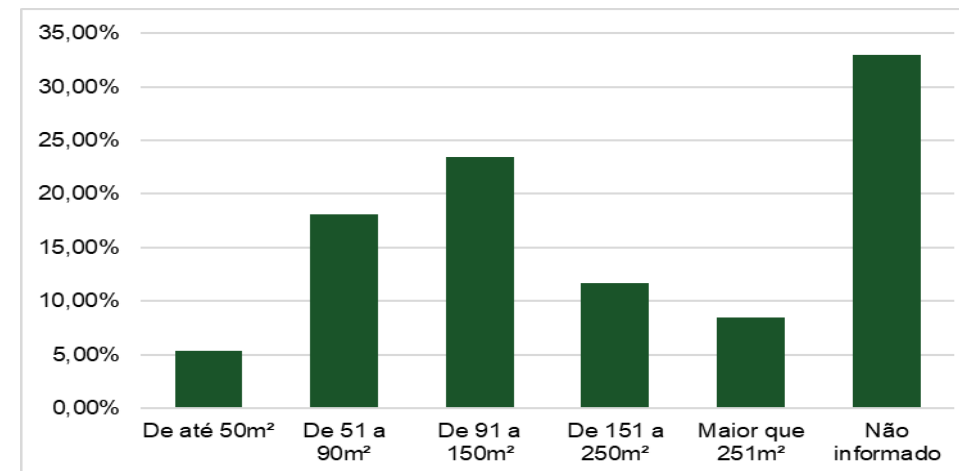
- A pesquisa mostrou que **72,34%** das unidades de lotes possuem residências destinadas à habitação, o que vem ao encontro da informação obtida durante a verificação dos lotes da AEU-DS realizada em gabinete que apontou que **cerca de 30%** das unidades ainda não estão edificadas.

**Finalidade dos lotes na AEU-DS**



**Tamanho médio das habitações destinadas a moradias na AEU-DS**

Tamanho médio das moradias	Nº de lotes	Percentual
De até 50m <sup>2</sup>	5	5,32%
De 51 a 90m <sup>2</sup>	17	18,09%
De 91 a 150m <sup>2</sup>	22	23,40%
De 151 a 250m <sup>2</sup>	11	11,70%
Maior que 251m <sup>2</sup>	8	8,51%
Não informado	31	32,98%
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>100,00%</b>

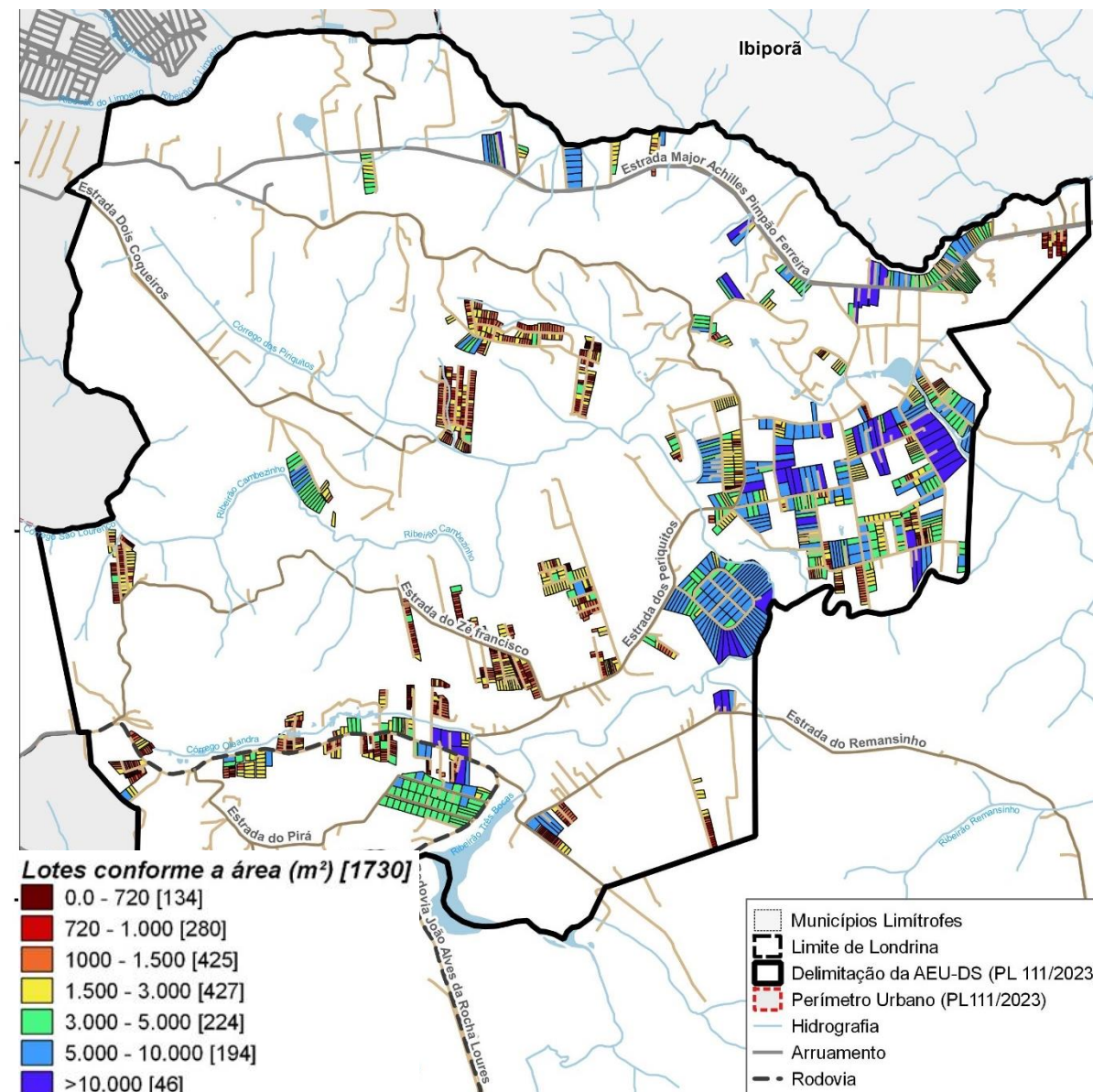




## 2- AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Especificidades dos agrupamentos de lotes:

- No total, por meio de imagem de satélite e somados os 134 lotes do conjunto de chácaras “Três Bocas” o IPPUL identificou **1.730 unidades** de lotes com área inferior a **20.000m<sup>2</sup>** na AEU-DS.
- A área média destes terrenos é de **2.500,00 m<sup>2</sup>**, e a maioria tem entre 1.000 m<sup>2</sup> e 3.000 m<sup>2</sup>;
- Os lotes com área inferior ao módulo rural totalizam **4.385.855,30m<sup>2</sup>** de área, representando apenas **10%** da extensão total da AEU-DS.

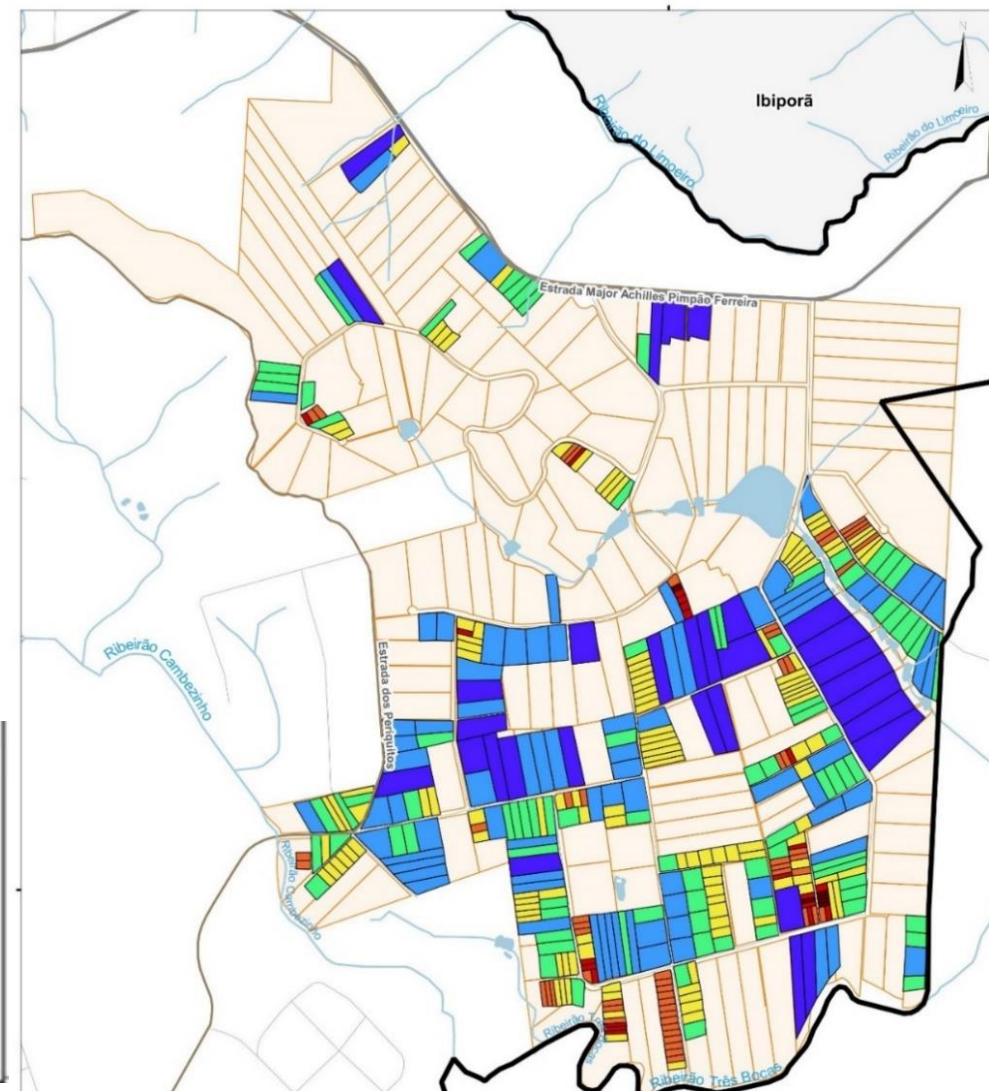
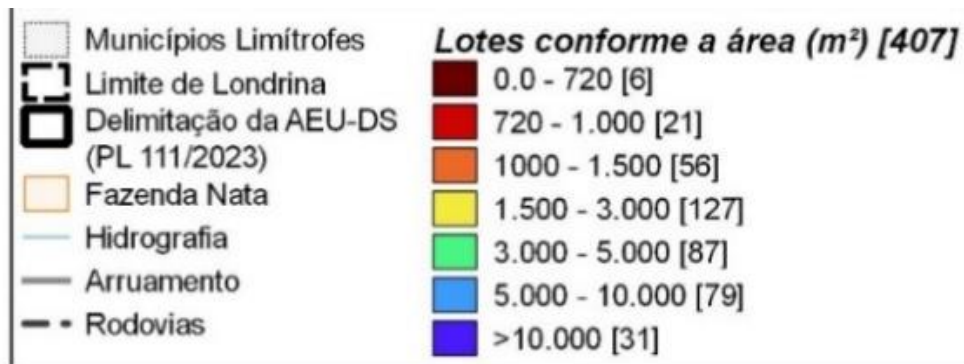


## 2 - AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Especificidades dos agrupamentos de lotes:

#### Fazenda Nata

- Por meio de imagem de satélite o IPPUL identificou **407 lotes** com menos de 20.000m<sup>2</sup> de área na Fazenda Nata.
- A área média destes terrenos é de aproximadamente **4.000 m<sup>2</sup>**;
- A maioria dos terrenos tem área acima de **2.800m<sup>2</sup>**;

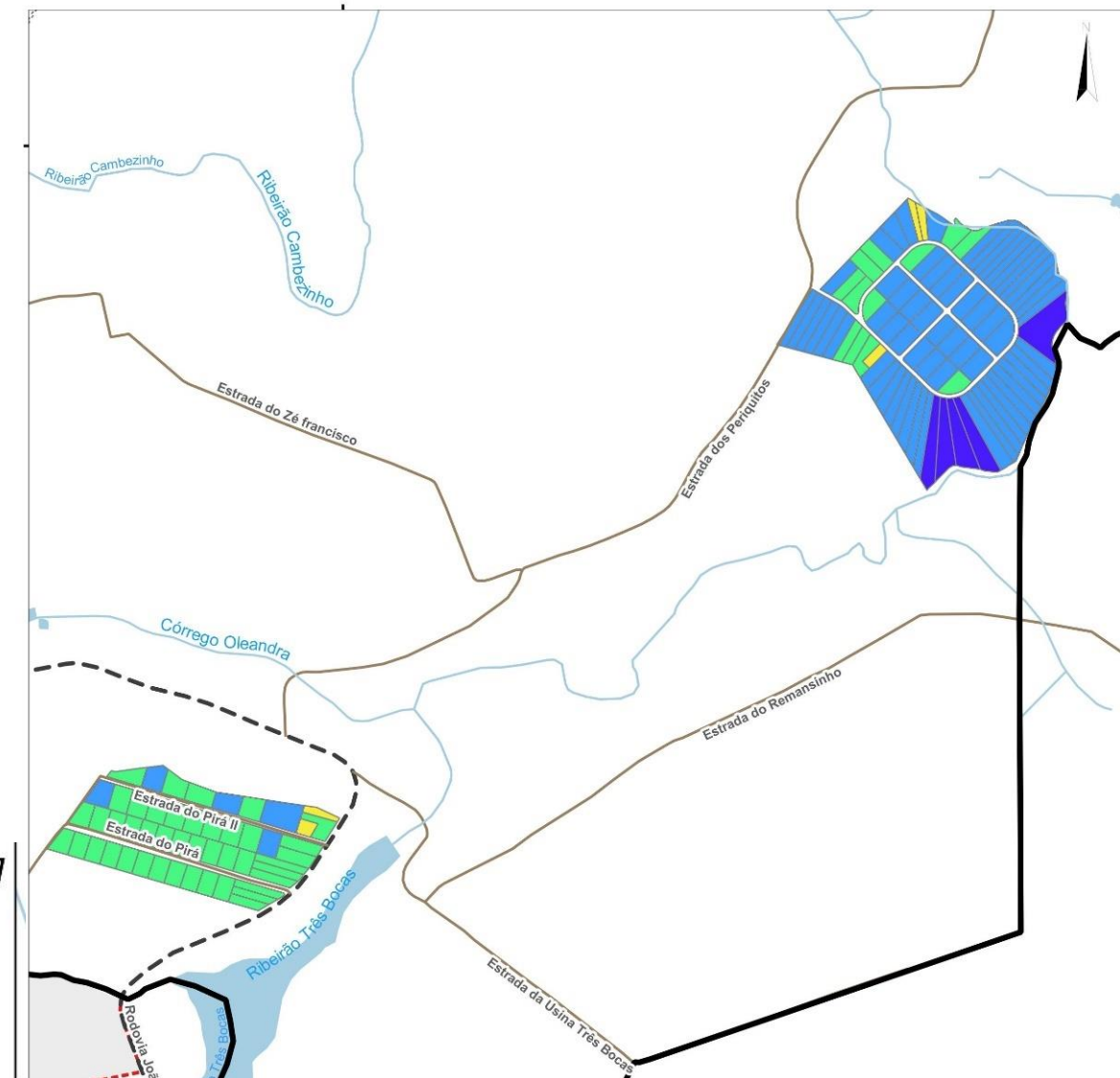
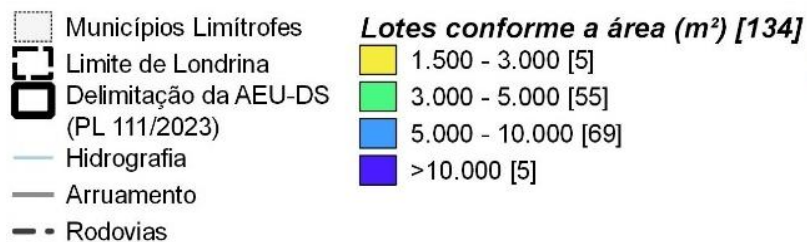


## 2 - AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Especificidades dos agrupamentos de lotes

#### Chácaras Três Bocas

- O IPPUL identificou **134** lotes com menos de **20.000m<sup>2</sup>** de área nas Chácaras “Três Bocas”;
- A área média dos terrenos é de aproximadamente **5.000 m<sup>2</sup>**;
- A maioria dos terrenos tem área entre **5.000 e 10.000m<sup>2</sup>**;



## 2 - AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Especificidades dos agrupamentos de lotes:

#### Parâmetros Urbanísticos Existentes - **Chácaras “Três Bocas”**

- Levantamento documental realizado por imagem de satélite nas Chácaras “Três Bocas”;
- Área selecionadas por ter **lotes mais regulares** e algum tipo de **documentação** na prefeitura;
- Das **134** chácaras, **42 não possuem construções, totalizando 31%** (estas só foram consideradas para as médias de tamanho e frente dos lotes).
- Densidade construtiva baixíssima, com uma **média de taxa de ocupação de apenas 6%**.

*Valores médios aproximados das dimensões e parâmetros urbanísticos das Chácaras  
Três Bocas*

Dimensões (média)		Parâmetros Urbanísticos (média)		
Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação (%)	Coefficiente de Aproveitamento
5.123,19	42,57	278,91	6	0,06

*Valor máximo aproximado de taxa de ocupação das Chácaras Três Bocas*

Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação (%)	Coefficiente de Aproveitamento
2503,83	46,9	758,38	30,3	0,30

## 2 - AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Atividades econômicas desenvolvidas:

- ✓ Há empreendimentos instalados na região vinculados à atividades previstas na Lei da **Zona Gastronômica** da Região da Estrada do Limoeiro (restaurantes, churrascarias, pizzarias, adegas, lanchonetes, hotéis e similares );
- ✓ A pesquisa com a comunidade identificou que **mais de 50% da população local considera que as atividades existentes atendem parcialmente** as suas necessidades ;
- ✓ Dentre as atividades mencionadas como ainda necessárias foram destacadas:
  - **Mercado;**
  - **Farmácia;**
  - **Posto de combustível.**



Fonte: IPPUL. Registros realizados em 09/2023

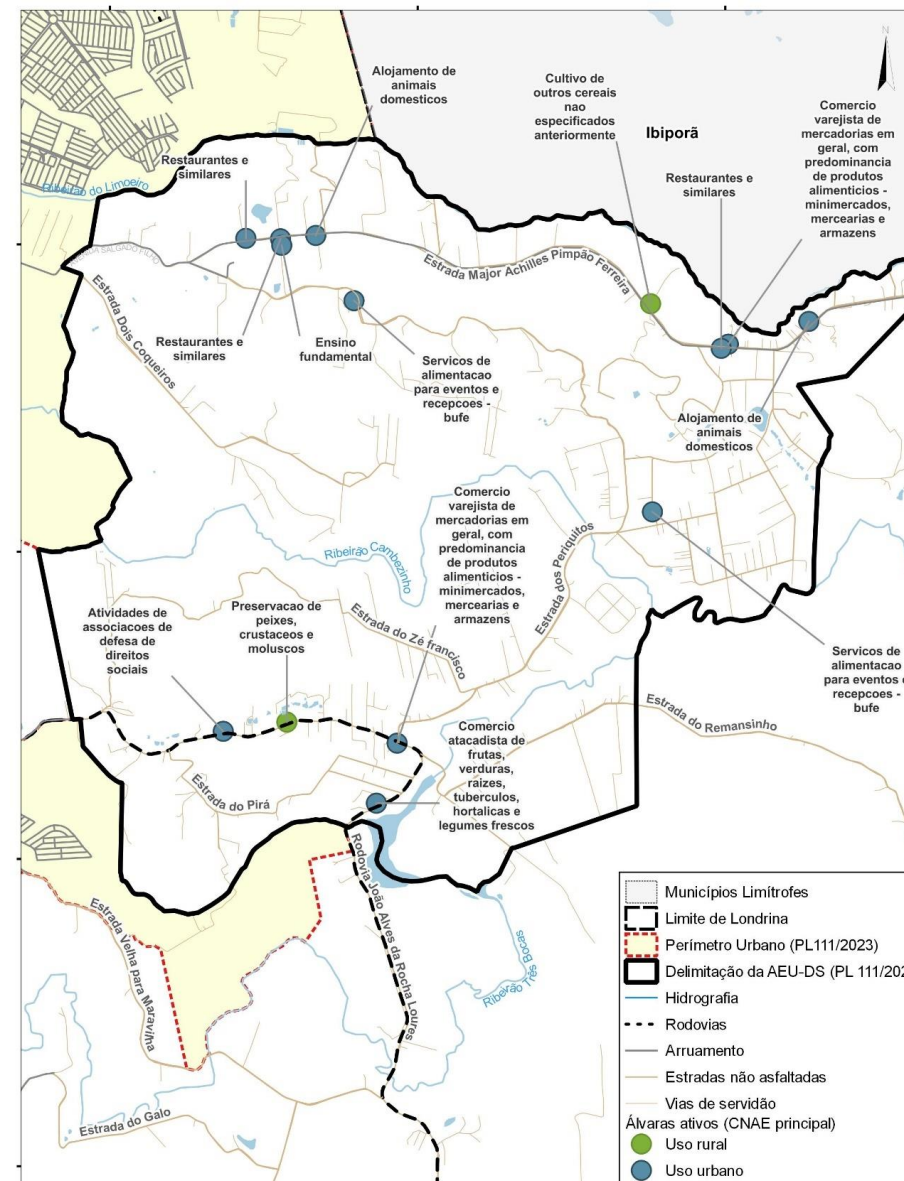
## 2 - AEU-DS – CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Atividades econômicas desenvolvidas:

- ✓ A Secretaria Municipal de Fazenda informou que **existem 20 Alvarás de Licença de Localização e Funcionamento** ativos na AEU-DS, para usos rurais e urbanos (foi possível mapear apenas **14** deles);
- ✓ A grande maioria está localizada ao longo dos dois eixos principais da região.
- ✓ As atividades mais frequentemente registradas estão associadas aos **serviços de alimentação**.

#### CNAES informados em mais de um alvará na AEU-DS

NR CNAE	DESCRIÇÃO CNAE	QUANTITATIVO
I561120100	Restaurantes e similares	5
G478900400	Comercio varejista de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação	3
S960920700	Alojamento de animais domésticos	2
G471210000	Comercio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns	2
F432150000	Instalação e manutenção elétrica	2
I561120300	Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares	2
I562010200	Serviços de alimentação para eventos e recepções - bufê	2



## AEU-DS – RESUMO DAS CONDICIONANTES PARA DEFINIÇÃO **DAS ZONAS** NA AEU-DS

- Diretrizes do **Plano Diretor Municipal**, Lei nº 13.339/2022;
- Zona Especial de **Equipamentos Institucionais**;
- Áreas de **Preservação Permanente e faixas sanitárias** dos cursos d'água;
- Áreas de **Unidade de Conservação, Reserva Legal e vegetação nativa** informadas pelo SICAR;
- Áreas com concentração de **agrupamentos residenciais**;
- Áreas predominantemente utilizadas para **fins rurais**;
- Principais **eixos de uso comercial** na região;
- **Agrupamentos** existentes.

## AEU-DS – RESUMO DAS CONDICIONANTES PARA DEFINIÇÃO DOS **PARÂMETROS URBANÍSTICOS** DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Diretrizes do **Plano Diretor Municipal**, Lei nº 13.339/2022;
- **Área média dos terrenos** dos agrupamentos residenciais da região;
- Parâmetros urbanísticos das **edificações residenciais** existentes;
- **Atividades econômicas** executadas na área;
- **Restrições ambientais** para o uso e ocupação.

### 3 - PROPOSTA – MINUTA DO PROJETO DE LEI

**Objetivo do PL:** estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo para os imóveis localizados na Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS) – área destinada à instalação de equipamentos regionais e às atividades de turismo, lazer e usos de apoio;

- Lei vinculada às leis da Divisão Territorial / LUOS / Parcelamento do Solo / Sistema Viário / Código Ambiental e demais Leis Urbanísticas;
- Para fins desta lei, **adotam-se as definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo.**

#### CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- ✓ Estabelece parâmetros urbanísticos para processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos ou de regularização fundiária, conforme legislação vigente, exclusivamente aos imóveis que tenham passado pelo processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos ou de regularização fundiária, conforme legislação vigente.

## 3 - PROPOSTA – MINUTA DO PROJETO DE LEI

### CAPÍTULO II

### DAS ZONAS DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

#### Eixos de Expansão Urbana Comercial do Limoeiro:

- abrange os lotes e glebas que fazem frente para a Estrada Major Achilles Pimpão Ferreira e a Rodovia João Alves da Rocha Loures;
- destinada prioritariamente ao uso comercial e de serviços vicinais e setoriais, à produção agropecuária e aos demais usos vinculados aos ativos típicos rurais, somado ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade;

#### Zona de Expansão Urbana Residencial do Limoeiro:

- destinada prioritariamente ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, com mescla de comércio e serviços de apoio aos moradores, de produção agropecuária e demais usos vinculados aos ativos típicos rurais;

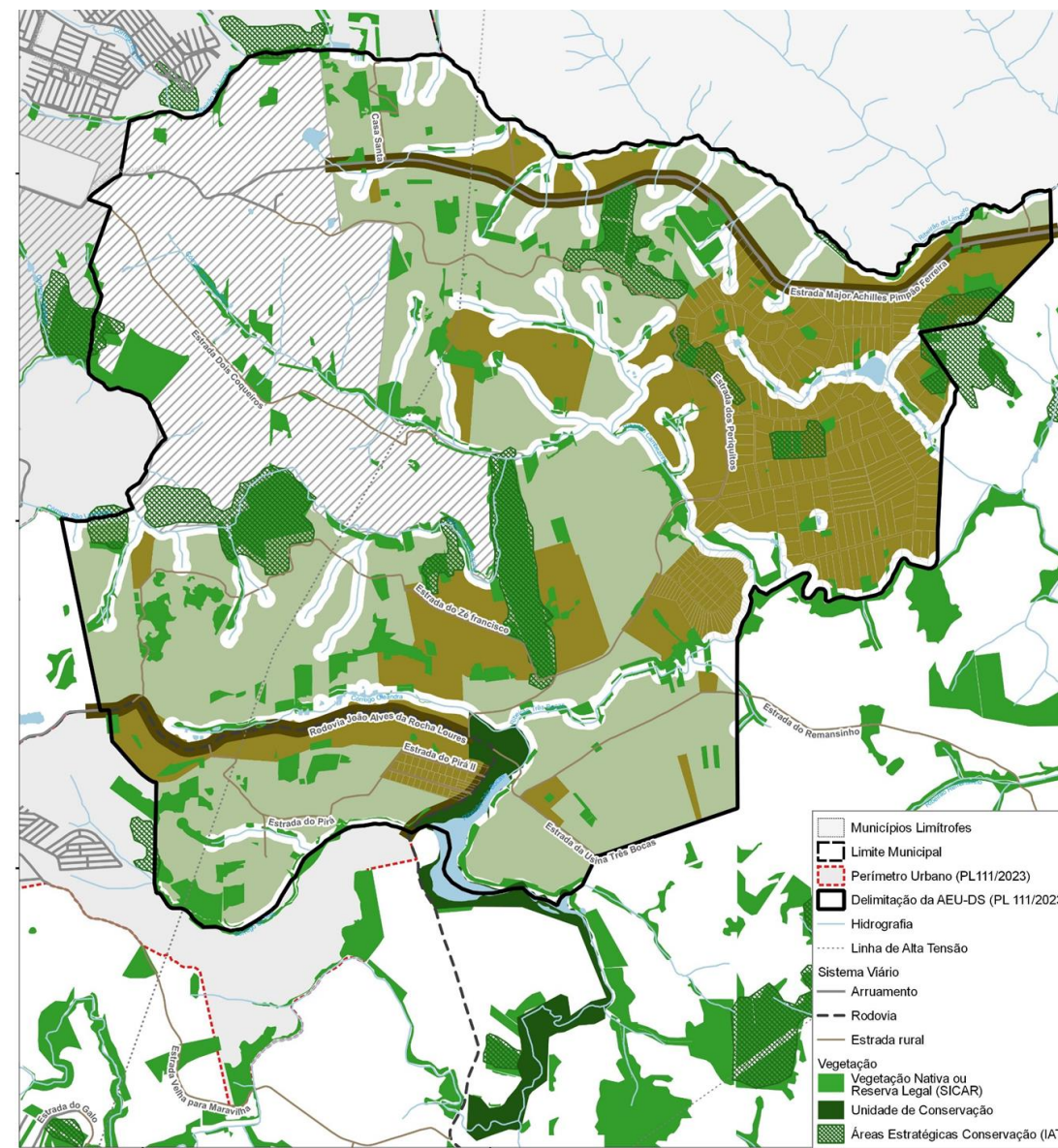
#### Zona Campestre do Limoeiro:

- destinada à manutenção da produção agropecuária, do turismo e lazer e demais usos vinculados aos ativos típicos rurais,
- deverá manter as características de uso e ocupação rurais, em especial quanto à fração mínima de parcelamento do INCRA para o Município de Londrina.;

#### Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST):

- abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou concessionárias, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação implantados específicos para o desempenho de suas finalidades.
- parâmetros seguem o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

➤ As localidades objeto de REURB poderão ser definidas como Zonas de Urbanização Específica, conforme parâmetros e critérios definidos em legislação específica.



### 3 - PROPOSTA – MINUTA DO PROJETO DE LEI

#### CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

**São responsabilidades do empreendedor a execução e o custeio das obras de infraestrutura essencial que, para fins desta lei, são considerados os seguintes itens:**

- ✓ demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis;
- ✓ implantação de acesso ao lote, a partir do sistema viário existente e terraplenagens;
- ✓ solução de escoamento das águas pluviais;
- ✓ sistemas de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, coletivos ou individuais;
- ✓ energia elétrica e iluminação pública;
- ✓ solução de pavimentação alternativa ao asfalto, como moledo ou poliedro, e meio-fio com sarjeta nas vias de circulação;
- ✓ calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código Municipal de Obras;
- ✓ muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);
- ✓ obras viárias de retorno e passarelas para pedestres, se necessárias.

➤ As obras viárias estratégicas e as rodovias que passarem pela AEU DS, poderão ter infraestrutura completa e não estarão sujeitas as limitações contidas nesta lei

➤ Para as localidades objeto de processo de Regularização Fundiária, a infraestrutura exigida deverá seguir os parâmetros e definições dadas pela legislação específica para este fim.

➤ Os parcelamentos deverão respeitar as áreas de unidades de conservação, reserva legal e vegetação nativa, conforme legislação ambiental vigente, bem como as restrições de uso e ocupação das Áreas Estratégicas para a Conservação e Recuperação da Biodiversidade, conforme a Resolução Conjunta SEMA/IAP nº 005/2009 e suas atualizações.

## 3 - PROPOSTA – MINUTA DO PROJETO DE LEI

### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- ✓ No entorno do Aeroporto José Richa, os imóveis deverão atender às condicionantes do Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR conforme as Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAs);
- ✓ Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo irregulares ou clandestinos, só poderão obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento após ter cumprido o processo de regularização, nos termos da legislação vigente.
- ✓ Os núcleos urbanos informais consolidados na AEU-DS cujos parâmetros atendam aos mínimos definidos na lei poderão realizar o processo de regularização conforme as normas da legislação vigente.

- Os núcleos urbanos informais consolidados que não se enquadrarem nos termos deste artigo, assim como estiverem fora do marco temporal estabelecido pela Lei da REURB (2016), poderão requerer o processo de regularização fundiária desde que consolidados até a data de 31/12/2023 – este processo será regulamentado por decreto.

## 3 - PROPOSTA – MINUTA DO PROJETO DE LEI

### ANEXO II

#### QUADROS DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

EIXO DE EXPANSÃO URBANA COMERCIAL DO LIMOEIRO												
USOS		OCUPAÇÃO										
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote / unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima (m)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
					mínimo	básico				lateral	Fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	3.000	25	20	-	0,2	2	50	5	2,5	5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)											
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M)	IPP (a)	3.000	25	20	-	0,2	2	50	5	2,5	5
	CS-a	AEX-1 Básica e RH (b)										
	CS-b	AEX-1 RAT e RHAT (c)										
	CS-c											
CS-d	AEM (d)											
Ind-a												

- (a) Atividade limitada à área máxima utilizada de 1.000m².
- (b) Atividade permissível mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos.
- (c) Atividade permissível com área utilizada de até 3.000m², mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos.
- (d) Atividade permissível exceto em imóvel parcelados para fins urbanos.

## 3 - PROPOSTA – MINUTA DO PROJETO DE LEI

### ANEXO II

### QUADROS DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA DE EXPANSÃO URBANA RESIDENCIAL DO LIMOEIRO												
USOS		OCUPAÇÃO										
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote / unidade autônoma mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
					mínimo	básico				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	3.000	25	20	-	0,2	2	50	10	2,5	10
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)											
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP (a)	3.000	25	20	-	0,2	2	50	10	2,5	10
		AEX-1 Básica e RH (b)										
		AEX-1 RAT e RHAT (c)										
		AEM (d)										

(a) Atividade limitada à área máxima utilizada de 600m<sup>2</sup>.

(b) Atividade permissível mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos.

(c) Atividade permissível com área utilizada de até 3.000m<sup>2</sup>, mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos.

(d) Atividade permissível exceto em imóvel parcelados para fins urbanos.

## **Cronograma:**

16/11 – prazo final de divulgação do estudo/diagnóstico técnico

**02/12 – 10ª Audiência Pública**

**11/12 – prazo final para envio de propostas e contribuições**

14/12 – Data provável de publicação do Relatório da 10ª Audiência Pública

## **Informações:**

plano.diretor@londrina.pr.gov.br

(43) 3371-3892

**Agradecemos!**