



Revisão das Leis Específicas

8ª Oficina de Qualificação

Apresentação de propostas técnicas  
LUOS

29/04/2022  
(presencial com transmissão virtual)



Prefeito Municipal – Marcelo Belinati Martins

Diretor Presidente - José Antonio Tadeu Felismino

Arquiteta e Urbanista - Ana Flávia Galinari

Arquiteta e Urbanista - Caroline Nascimento Benek

Arquiteto e Urbanista - Kaio Suzuki

Geógrafa - Maria Eunice Garcia Ferreira

Geógrafo - Vinícius Biazotto Gomes



# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

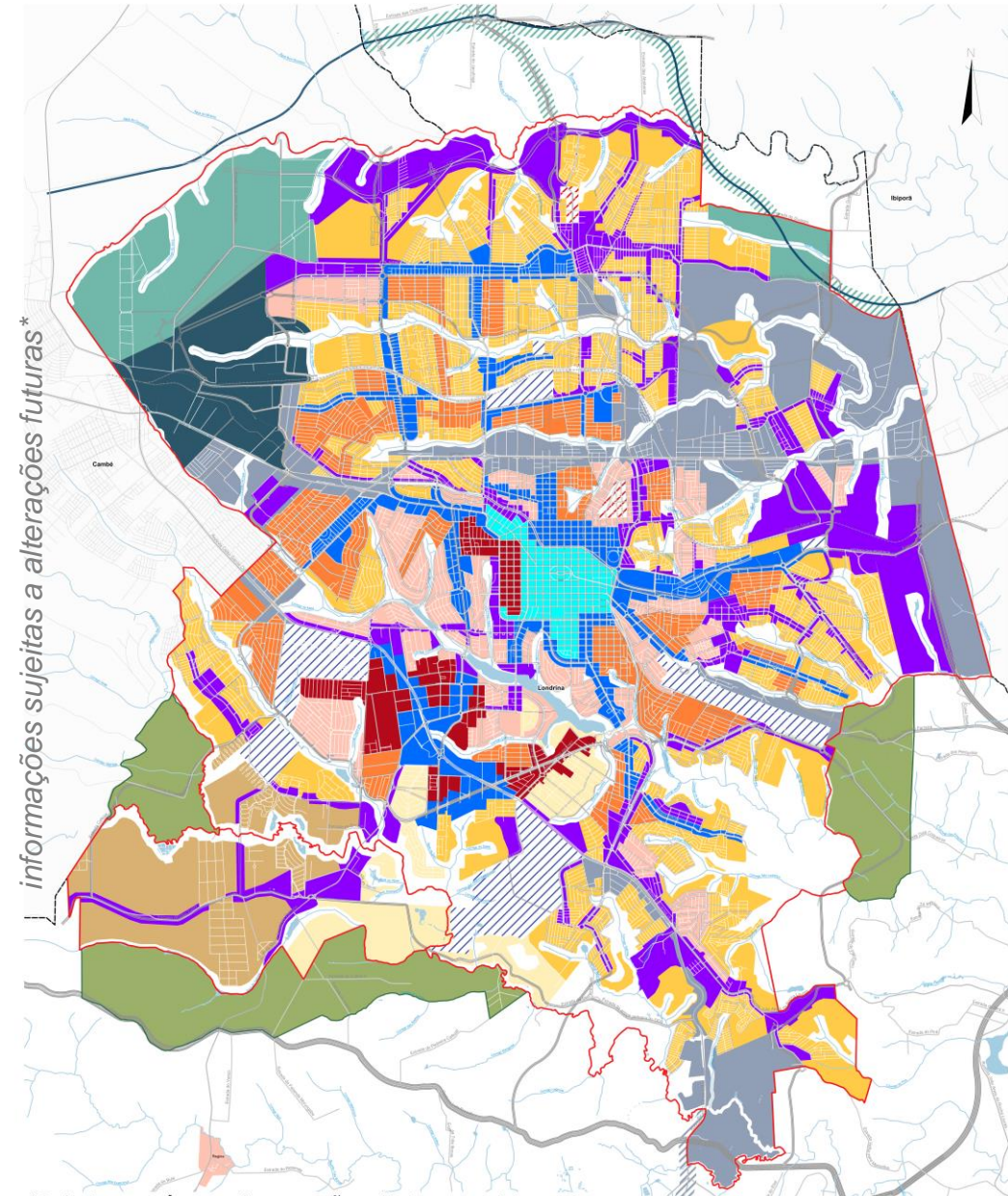
## ZONEAMENTO



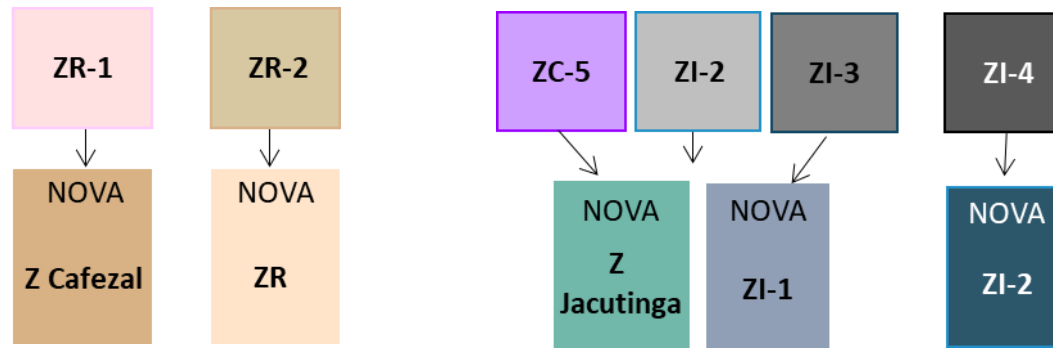


# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

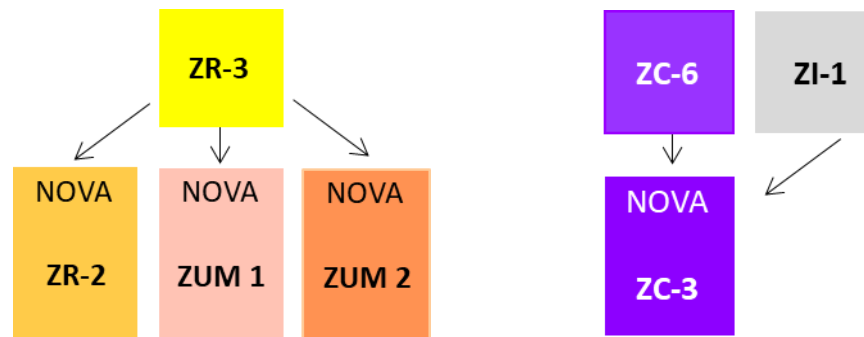
informações sujeitas a alterações futuras\*



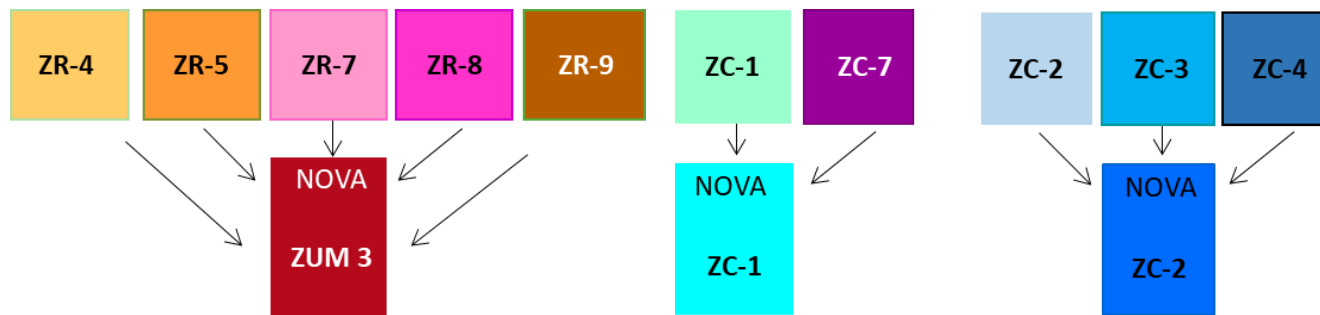
BAIXA DENSIDADE



MÉDIA DENSIDADE



ALTA DENSIDADE



\*Os limites e parâmetros das zonas são preliminares e sujeitos a ajustes.

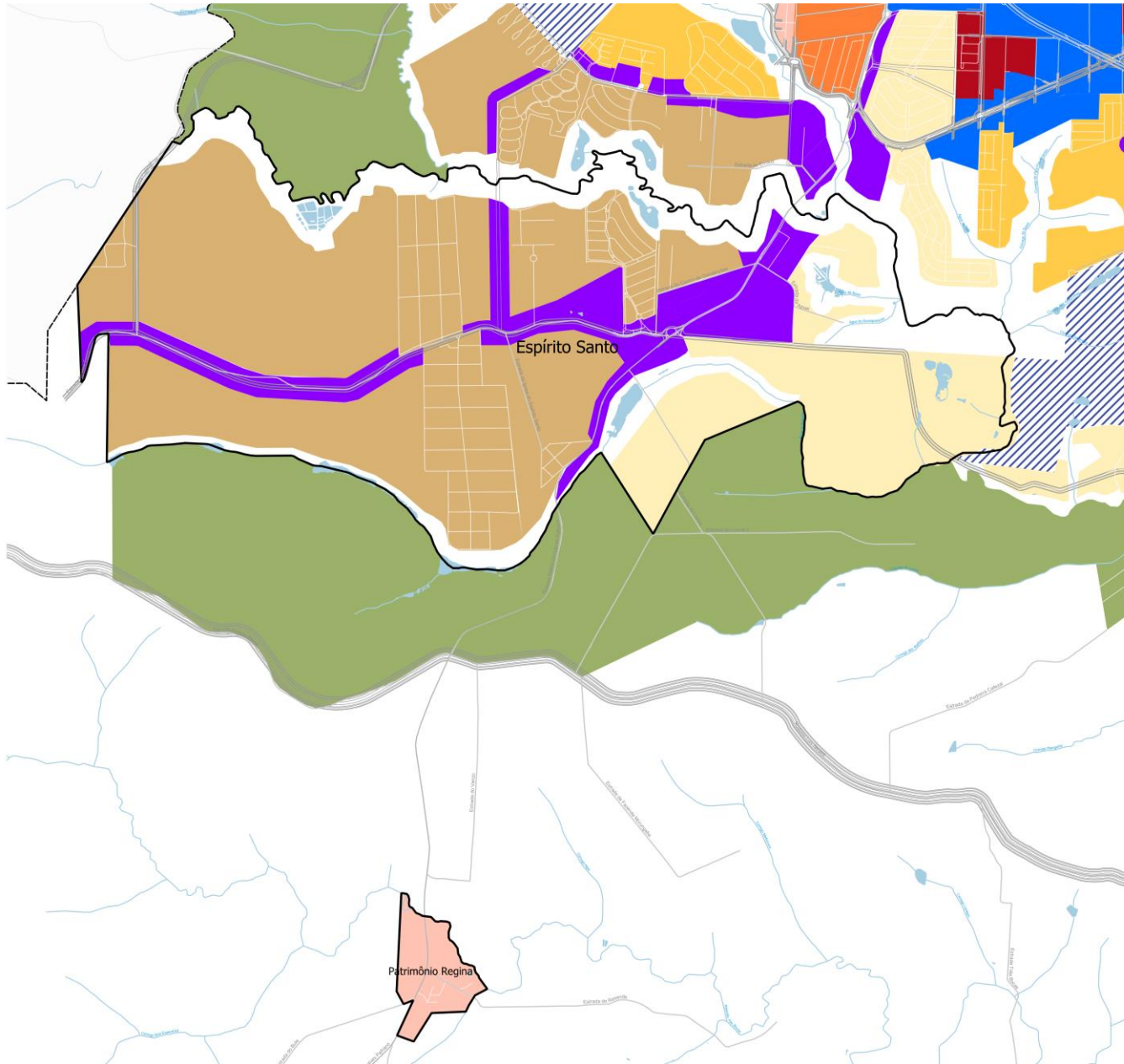
- ZRC
- ZUM-1
- ZC-1
- ZI-1
- ZEU
- ZR-1
- ZUM-2
- ZC-2
- ZI-2
- ZINST
- ZR-2
- ZUM-3
- ZC-3
- ZIRJ
- ZE-1





# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

informações sujeitas a alterações futuras\*



## Distrito Espírito Santo Patrimônio Regina

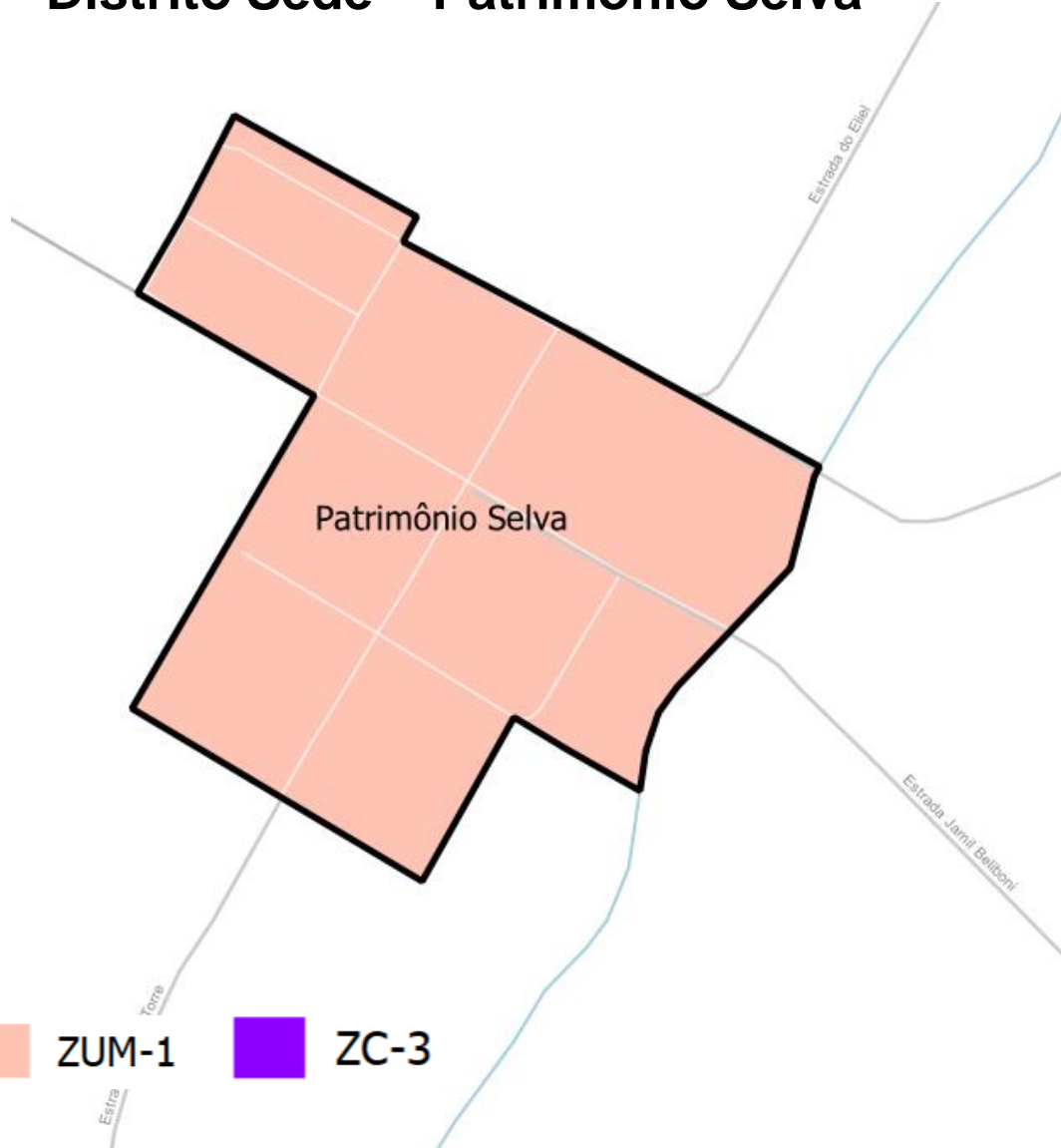
- ZRC
- ZR-1
- ZUM-1
- ZC-3



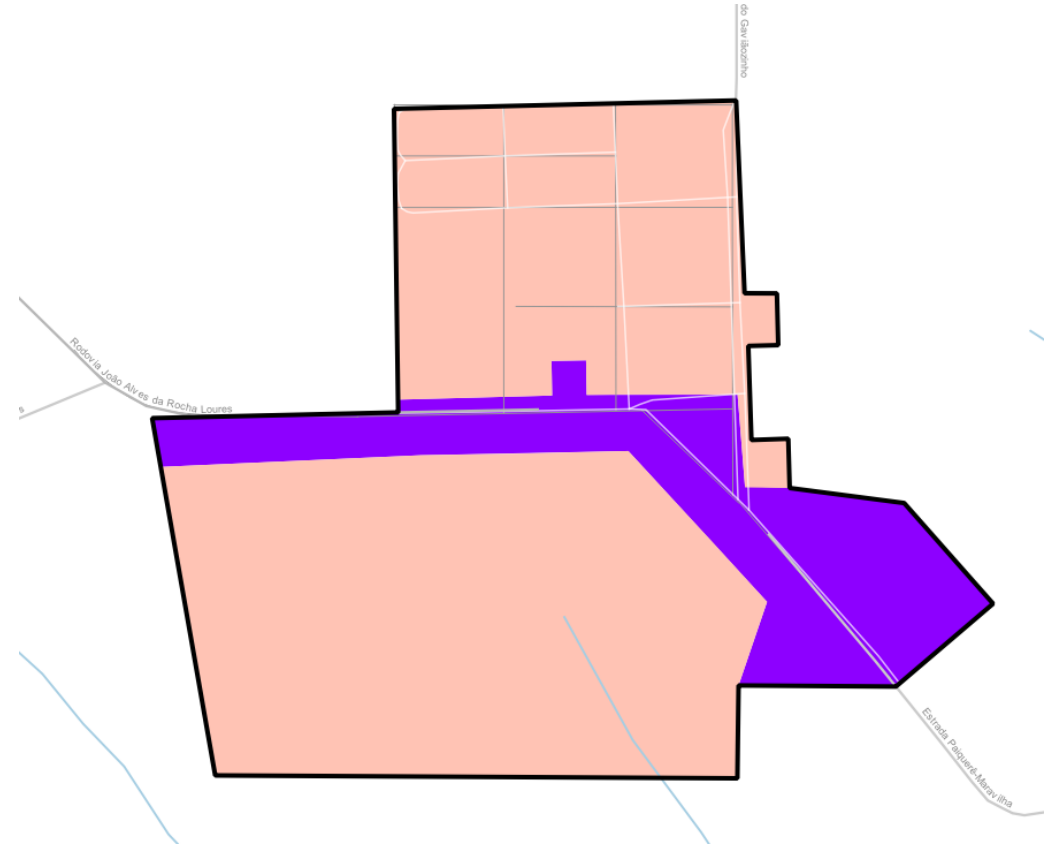


# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## Distrito Sede – Patrimônio Selva



## Distrito Maravilha



informações sujeitas a alterações futuras\*

informações sujeitas a alterações futuras\*

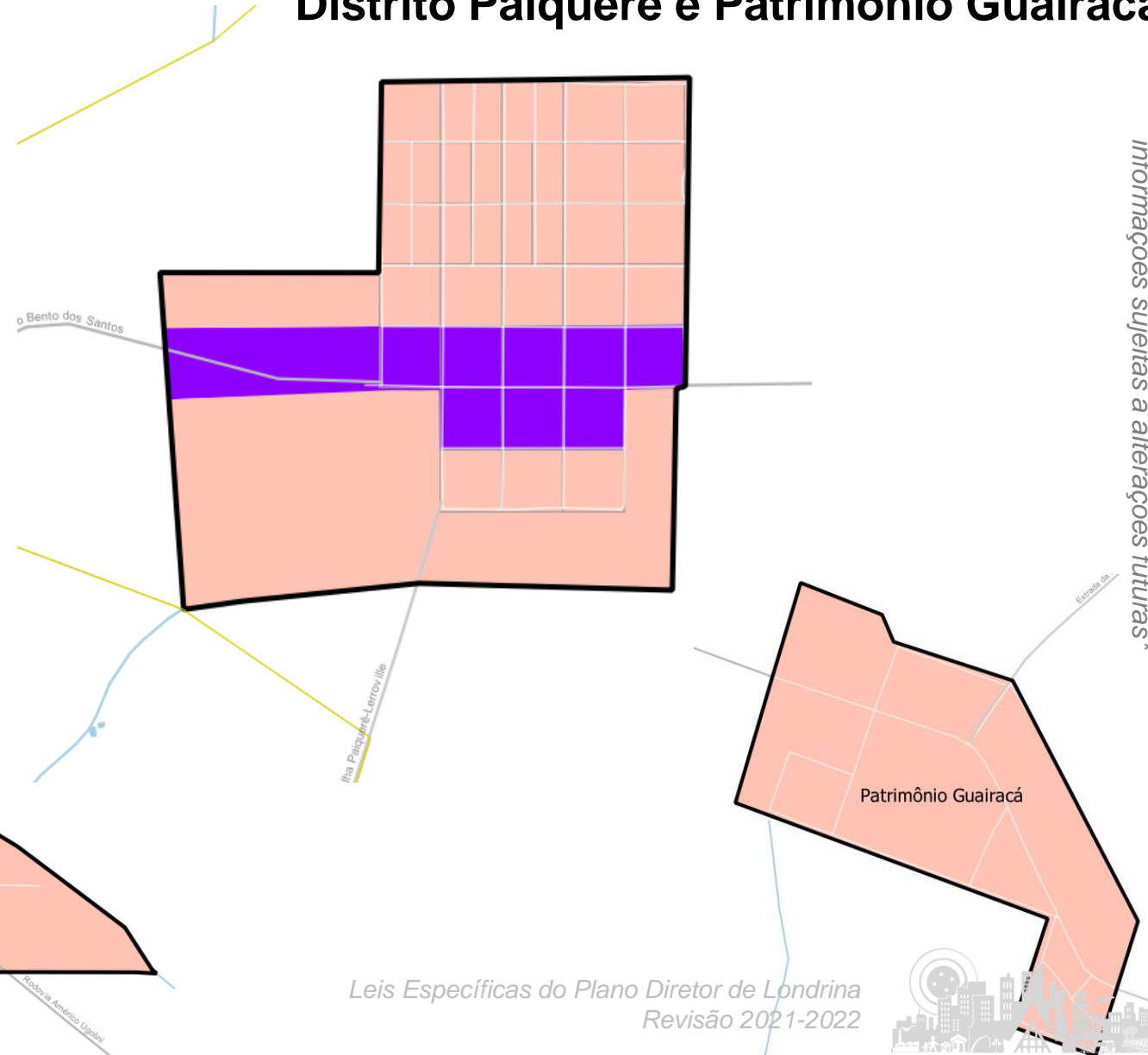
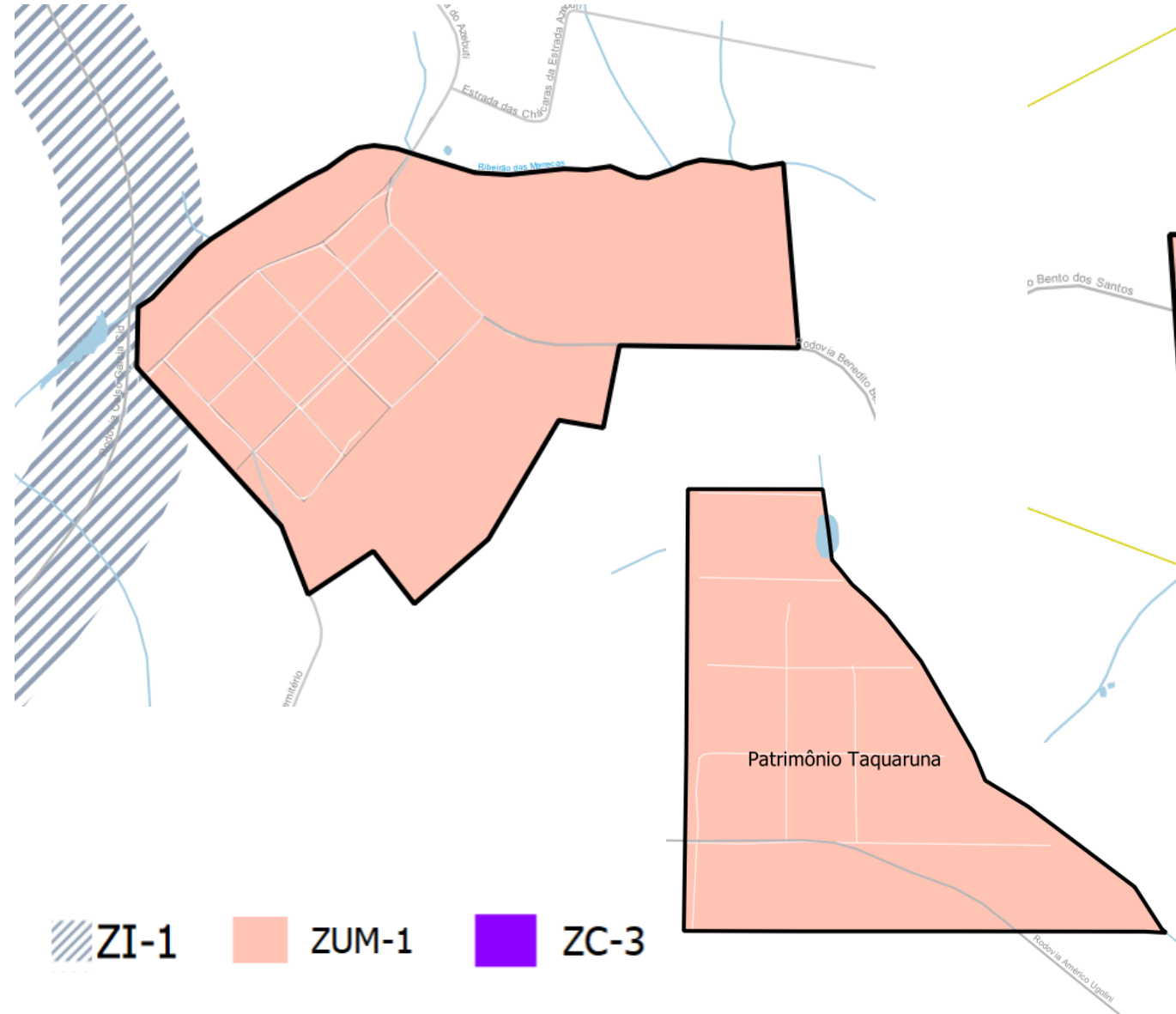




# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## Distrito Irerê e Patrimônio Taquaruna:

## Distrito Paiquerê e Patrimônio Guairacá



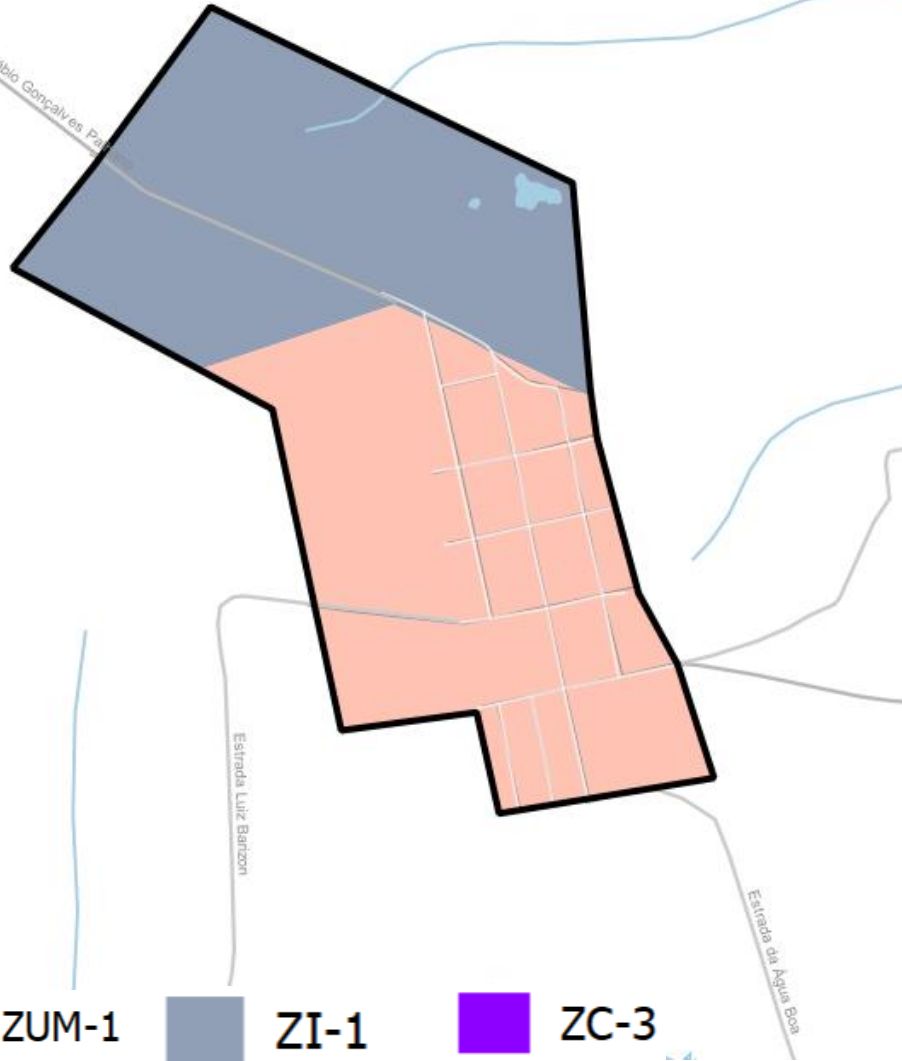
informações sujeitas a alterações futuras \*



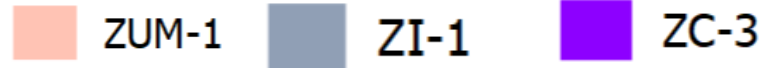
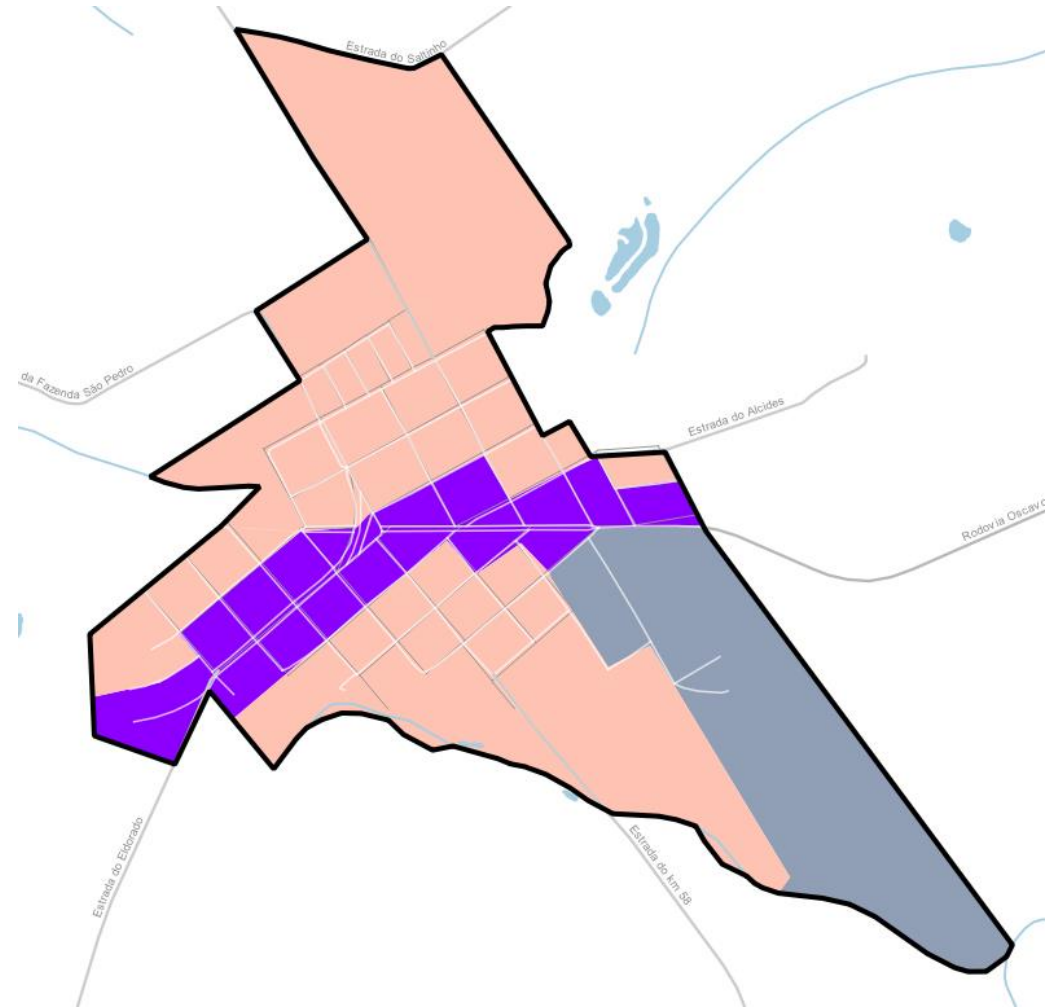


# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## Distrito São Luiz:



## Distrito Guaravera

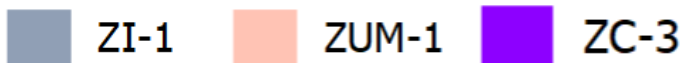
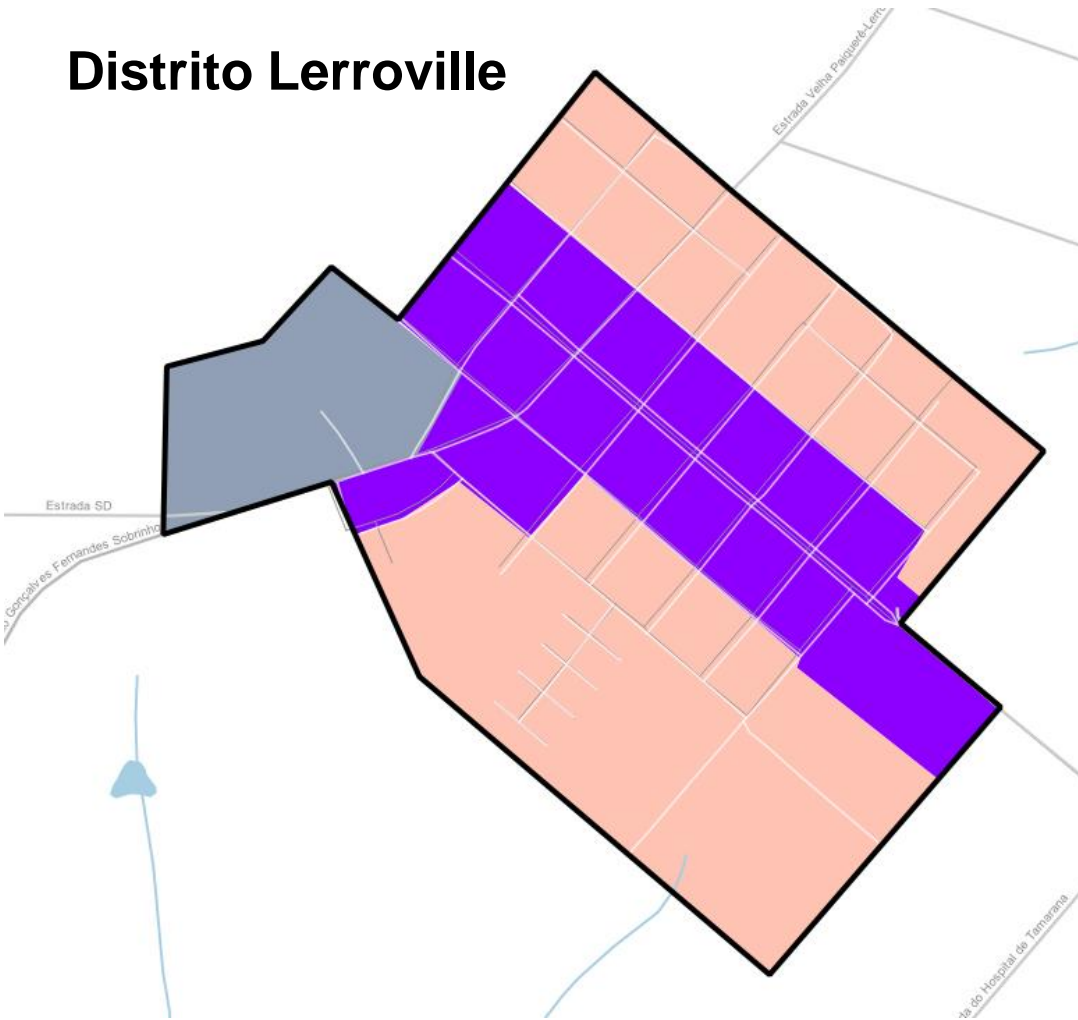


informações sujeitas a alterações futuras\*

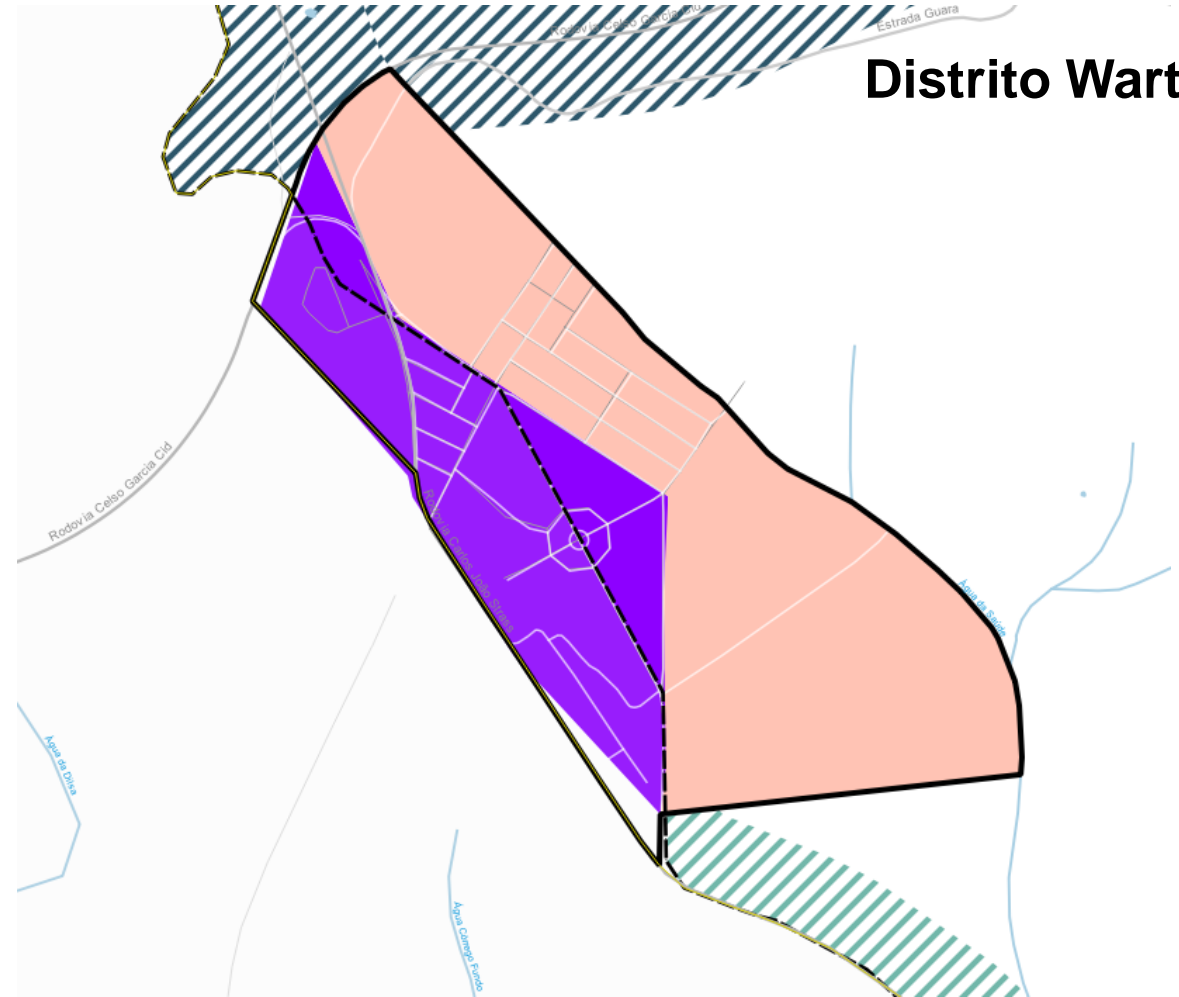


# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## Distrito Lerroville



## Distrito Warta



informações sujeitas a alterações futuras \*





# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## USO DO SOLO





## DIRETRIZES SEGUIDAS NA DEFINIÇÃO DA COMPATIBILIDADE ENTRE CATEGORIAS DE USO E ZONAS

### PRINCIPAIS PROCEDIMENTOS

**Cada atividade foi caracterizada por:**

- a) público alvo;
- b) acesso, observando necessidade de proximidade e frequência de compra;
- c) potenciais riscos, incomodidades e nocividades;

**Atividades semelhantes foram agrupadas em subcategorias;**

**Conjuntos de subcategorias de atividades foram compatibilizadas em diferentes zonas.**





## 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.**





## 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.**





## 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.**





## 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





## 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





## 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





## 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

### LEGENDA

CONDICIONANTE QUANTO A MODALIDADE DE OPERAÇÃO	CONDICIONANTE QUANTO A ÁREA MÁXIMA UTILIZADA E USO MISTO
Atividade <b>permitida</b> na zona independentemente da modalidade de operação.	-- Sem restrições quanto a área máxima utilizada.
Atividade <b>permitida</b> na zona apenas na modalidade de Indústria de Pequeno Porte.	1 - Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada da zona.
Atividade <b>não permitida</b> na zona independentemente da modalidade de operação.	2 - Permissividade condicionada ao uso misto do imóvel e com respeito da área máxima utilizada da zona.

### CATEGORIAS DE USO URBANAS - PERMISSÃO POR ZONA

CATEGORIAS DE USO	ACRÔNIMO	ZR-1	ZR-2	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZUM3	ZC-1	ZC-2	ZC3	ZI-1	ZI-2	ZIRJ	ZE-2.1	ZE-2.2
Agropecuário e extrativo mineral	AEM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços a	CS-a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços b	CS-b	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços c	CS-c	-	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	1	1
Comércios e Serviços d	CS-d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços e	CS-e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços f	CS-f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços g	CS-g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria de Pequeno Porte (Reenquadramento)	IPP	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	1	1	1
Indústria a	IND-a	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	1	1
Indústria b	IND-b	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Indústria c	IND-c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria d	IND-d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA (QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE) M<sup>2</sup> - Medida aproximada

ZONA	ZR-1	ZR-2	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZUM3	ZC-1	ZC-2	ZC3	ZI-1	ZI-2	ZIRJ	ZE-2.1	ZE-2.2
<b>ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M<sup>2</sup>)</b>	500	500	500	1000	1000	1000	2000	2000	2000	3000	3000	3000	1000	1000

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 e/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
ZIRJ	Não
ZE-2.1	Não
ZE-2.2	Não





# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## 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)

**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...

\* Na ZIRJ não são permitidos usos classificados como RH ou RHAT.

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
ZIRJ	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
ZUM3	Não
ZC-1	Lim. Área
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Não
ZE-2.2	Não

\* Na ZIRJ e na ZC-3 das imediações do Manancial do Ribeirão Jacutinga não são permitidos usos classificados como RH ou RHAT.





# 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 eletrônicos 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
ZUM3	Lim. Área
ZC-1	Lim. Área
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Lim. Área
ZE-2.2	Lim. Área

ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA (QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE) M<sup>2</sup> - Medida aproximada

ZONA	ZR-1	ZR-2	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZUM3	ZC-1	ZC-2	ZC3	ZI-1	ZI-2	ZIRJ	ZE-2.1	ZE-2.2
<b>ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M<sup>2</sup>)</b>	500	500	500	1000	1000	1000	2000	2000	2000	3000	3000	3000	1000	1000





# 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...

\* Na ZIRJ não são permitidos usos classificados como RH ou RHAT.

### CS-g

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
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Não
ZE-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** - Mármore, soja, aves vivas e ovos...

CS-f	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZUM3	Não
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Não
ZE-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 a empresas.

**EXEMPLOS** - Produtos odontológicos, máquinas, caminhões...

CS-e	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZUM3	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Sim
ZE-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** - Papelaria, joalheria, loja de veículos...

**SUBCATEGORIA** - Serviço de acesso ocasional e excepcional.

**EXEMPLOS** - Restaurantes, igrejas, 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** - Sorvetes, cosméticos, água mineral...

**SUBCATEGORIA** - Comércio atacadista vinculado ao varejista de acesso ocasional e excepcional.

**EXEMPLOS** - Calçados, embalagens, livros e jornais...

CS-d	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZUM3	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Sim
ZE-2.2	Sim





# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## CS-c

ATIVIDADES MÉDICAS, LABORATORIAIS E DE ENSINO REGULAR, PARA AS QUAIS EXISTE A NECESSIDADE DE MAIOR CONTROLE SOBRE A CONCENTRAÇÃO ESPACIAL OU TAMANHO DAS OPERAÇÕES

### Pessoas, famílias e seus domicílios

**SUBCATEGORIA** - Atividades médicas e laboratoriais.

**EXEMPLOS** - Clínicas médicas, clínicas veterinárias, laboratórios clínicos...

**SUBCATEGORIA** - Ensino formal para crianças e adolescentes e cursos preparatórios.

**EXEMPLOS** - Creche, ensino médio, cursinho...

CS-c	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Lim. Área
ZRC	Lim. Área
ZUM-1	Lim. Área
ZUM-2	Lim. Área
ZUM3	Lim. Área
ZC-1	Lim. Área
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Lim. Área
ZE-2.2	Lim. Área

#### ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA (QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE) M<sup>2</sup> - Medida aproximada

ZONA	ZR-1	ZR-2	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZUM3	ZC-1	ZC-2	ZC3	ZI-1	ZI-2	ZIRJ	ZE-2.1	ZE-2.2
<b>ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M<sup>2</sup>)</b>	500	500	500	1000	1000	1000	2000	2000	2000	3000	3000	3000	1000	1000





# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## CS-b

ATIVIDADES TERCIÁRIAS NÃO INCÔMODAS ESSENCIAIS À PESSOAS E FAMÍLIAS, VOLTADAS PARA SUA VIZINHANÇA, ALÉM DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE GABINETE

### Pessoas, famílias e seus domicílios

**SUBCATEGORIA** - Comércio vicinal e local de acesso corriqueiro.

**EXEMPLOS** - Padaria, farmácia, banca de jornais...

**SUBCATEGORIA** - Serviço vicinal e local de acesso corriqueiro.

**EXEMPLOS** - Salão de cabeleireiro, psicóloga, curso de informática...

### Público misto

**SUBCATEGORIA** - Serviços técnicos de gabinete (escritório).

**EXEMPLOS** - Contabilidade, engenharia, advocacia...

### Empresas

**SUBCATEGORIA** - Usos vinculados essenciais à outras atividades econômicas.

**EXEMPLOS** - Serviços de entrega rápida, estacionamento...

**SUBCATEGORIA** - Serviços técnicos de gabinete (escritório).

**EXEMPLOS** - Escritório administrativo, representante comercial, programador...

CS-b	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Uso misto
ZR-2	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZUM3	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Sim
ZE-2.2	Sim



# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## CS-a

ATIVIDADES DE MORADIA PERMANENTE OU DE LONGA DURAÇÃO VINCULADAS À ATIVIDADES ECONÔMICAS

### Pessoas, famílias e seus domicílios

**SUBCATEGORIA** - Residencial de longa duração ou permanente.

**EXEMPLOS** - Asilos, pensões, orfanatos...

CS-a	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Sim
ZR-2	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZUM3	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim
ZE-2.1	Sim
ZE-2.2	Sim





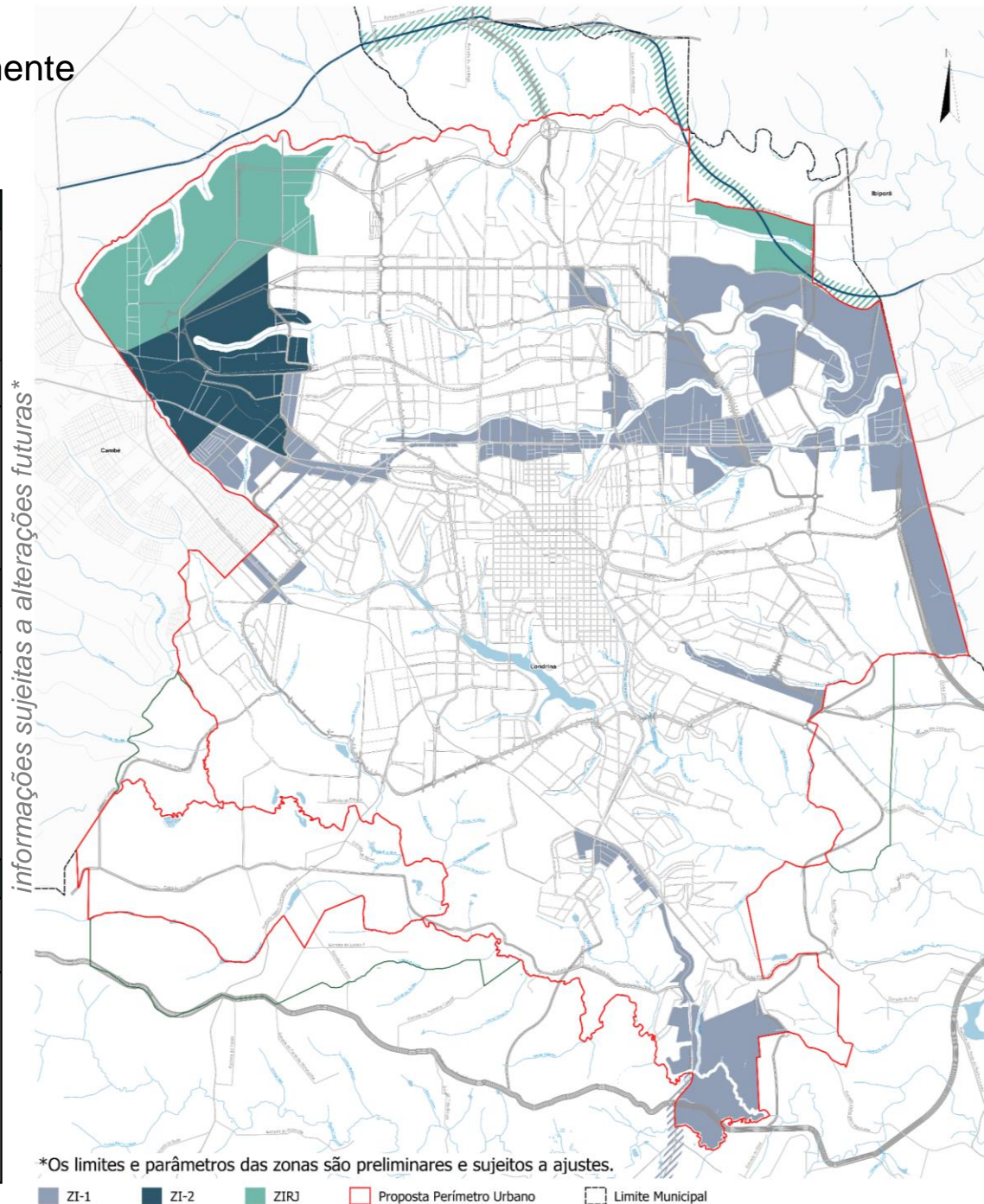
# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## USO + OCUPAÇÃO DO SOLO + ZONAS



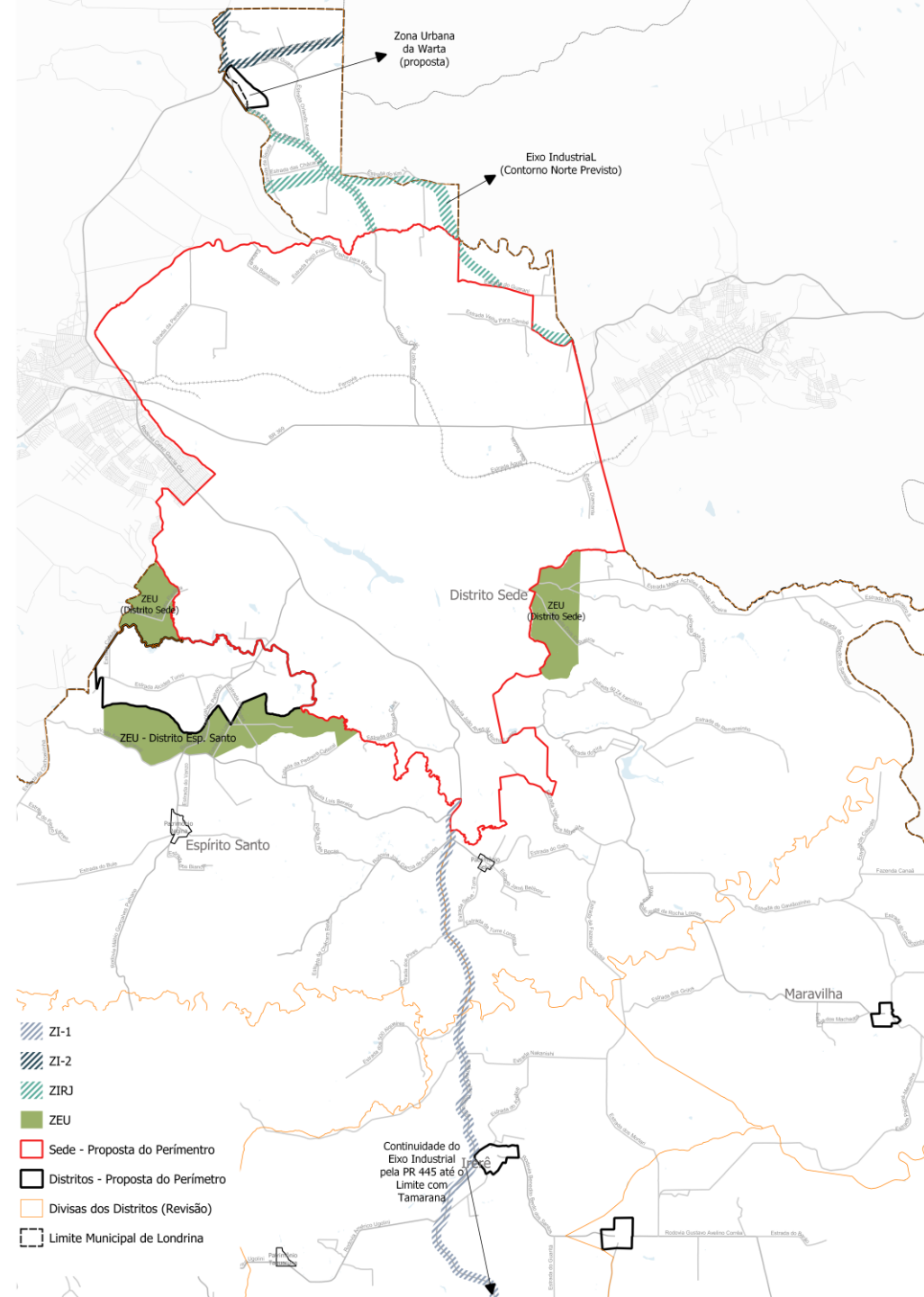
Baixa Densidade, com concentração de usos terciários, especialmente industriais que demandam maior controle locacional.

Zona Industrial 2 (ZI-2)							
USOS			OCUPAÇÃO				
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma mínima / subdivisão (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento básico (CA)	Gabarito máximo (nº pav.)
RESIDENCIAIS	apenas existentes		apenas existentes				
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c	500	250	70	1	—
Zona Industrial 1 (ZI-1)							
RESIDENCIAIS	apenas existentes		apenas existentes				
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c *Exceto RAT e RHAT	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c	250	125	70	1	—
Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)							
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	—	500	—	50	1	—
	Multif. Horizontal						
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c *Exceto RH e RHAT	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c	500	250	70	1	—



Zona Industrial 2 (ZI-2)							
USOS			OCUPAÇÃO				
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma mínima / subdivisão (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento básico (CA)	Gabarito máximo (nº pav.)
RESIDENCIAIS	apenas existentes		apenas existentes				
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c Ind-d	-	500	250	70	1	-
Zona Industrial 1 (ZI-1)							
RESIDENCIAIS	apenas existentes		apenas existentes				
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c *Exceto RAT e RHAT	-	250	125	70	1	-
Zona Industrial do Jacutinga (ZI)							
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	-	500	-	50	1	-
	Multif. Horizontal	-					
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g Ind-a Ind-b Ind-c *Exceto RH e RHAT	-	500	250	70	1	-

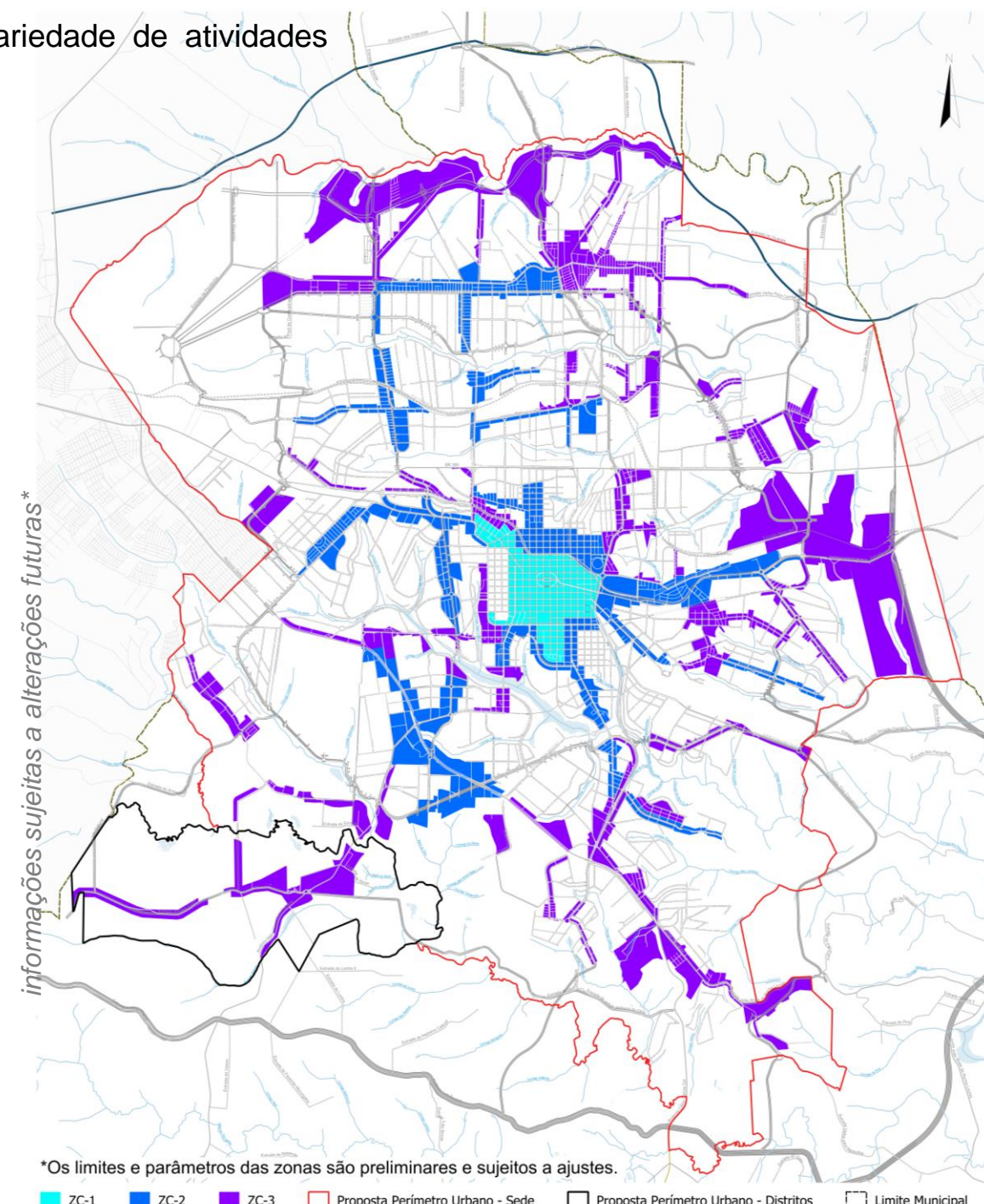
informações sujeitas a alterações futuras\*



Média e Alta Densidade, com a concentração de maior quantidade e variedade de atividades comerciais e de serviços, diferenciando-se especialmente por:

- Atender demandas mais diversificadas em termos de público e frequência;
- Abrigar atividades de maiores dimensões e/ou com maior alcance espacial.

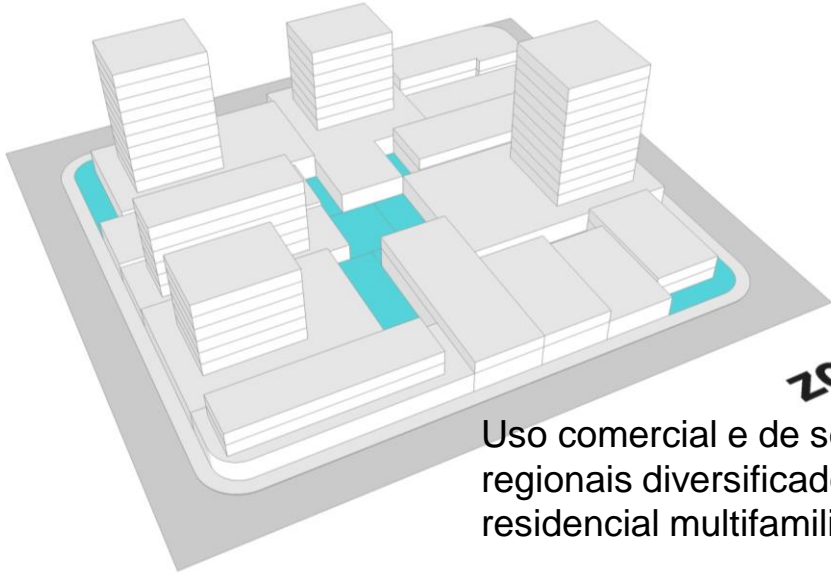
Zona Comercial 1 (ZC-1)							
USO			OCUPAÇÃO				
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Unidade autônoma mínima / subdivisão (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento (CA)	Gabarito máximo (nº pav.)
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar		250	125	70	1	-
	Multif. Horizontal						
	Multif. vertical		250	-	100/60	3*	-
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a	CS-b	250	125	100/60	3*	-
	CS-d	CS-e					
	CS-f						
	Ind-a						
		Ind-b					
		IPP					
Zona Comercial 2 (ZC-2)							
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar		250	125	70	1	-
	Multif. Horizontal						
	Multif. vertical		-	360	-	100/60	4,5*
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a	CS-b	360	-	100/60	4,5*	-
	CS-c	CS-d					
	CS-e	CS-f					
	Ind-a	Ind-b					
Zona Comercial 3 (ZC-3)							
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar		250	125	70	1	-
	Multif. Horizontal						
	Multif. vertical		-	250	-	70	2
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a	CS-b	250	-	70	2	4
	CS-c	CS-d					
	CS-e	CS-f					
	Ind-a	Ind-b					





# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

informações sujeitas a alterações futuras\*



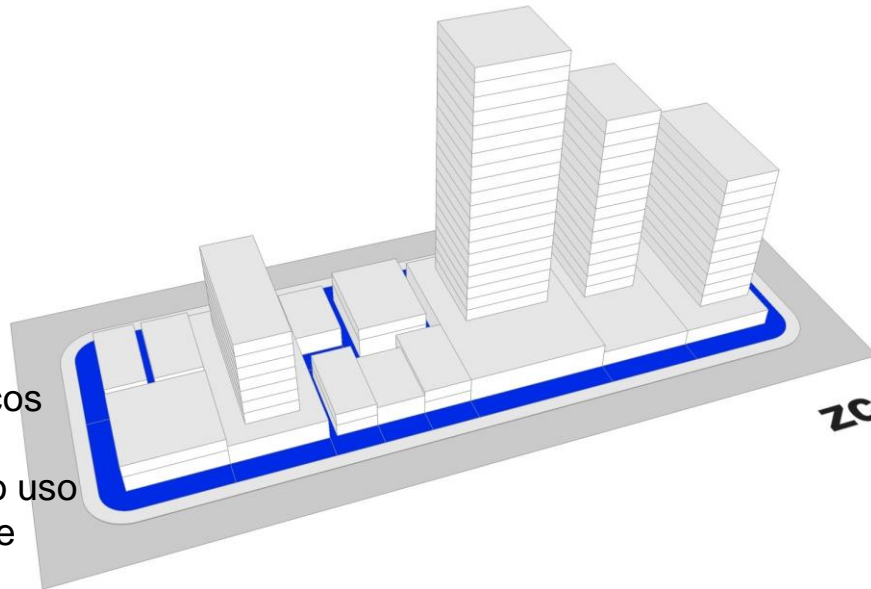
ZC-1

Uso comercial e de serviços setoriais e regionais diversificados com estímulo ao uso residencial multifamiliar de alta densidade



ZC-3

Uso comercial e de serviços vicinais e setoriais somado ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade



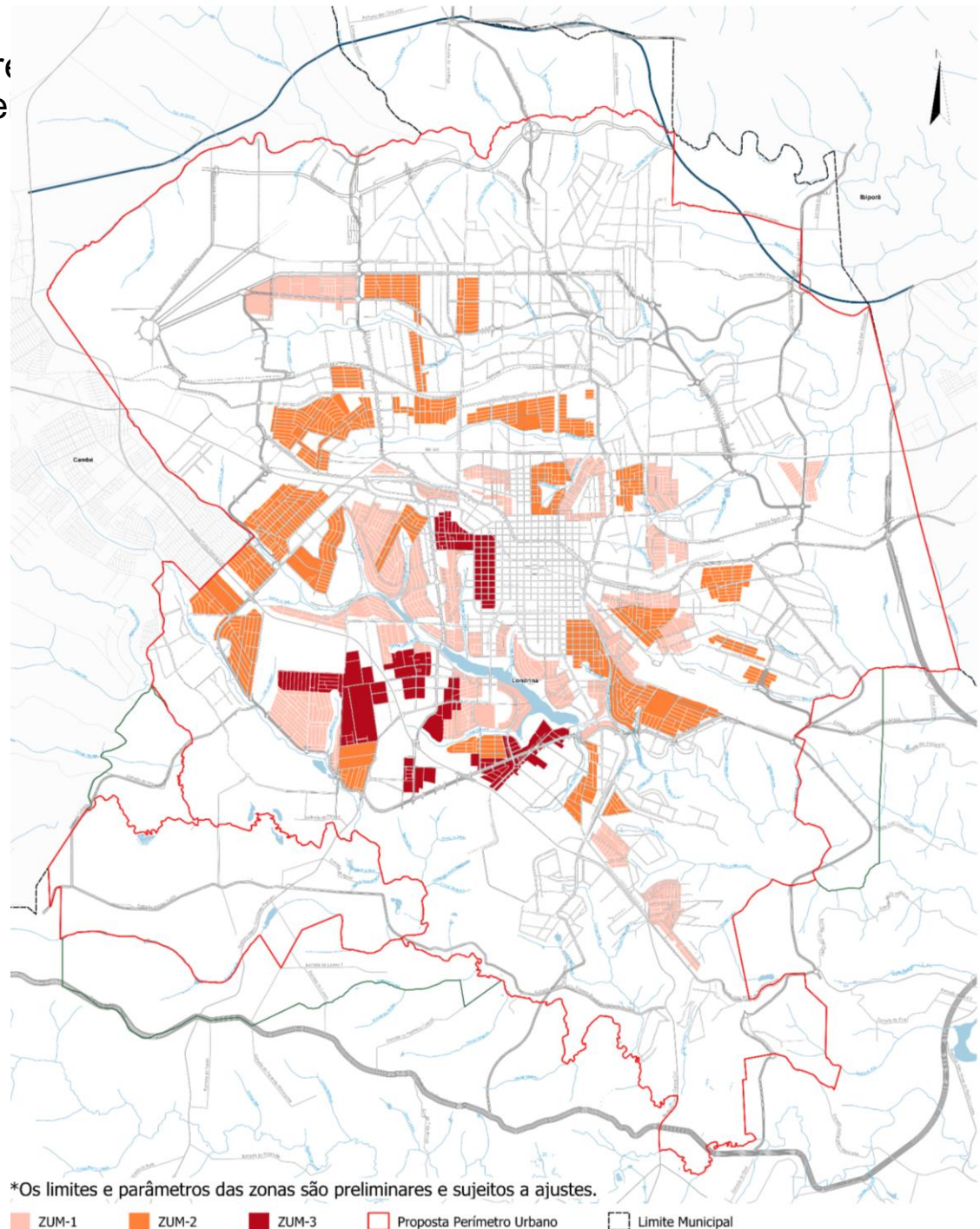
ZC-2

Uso comercial e de serviços setoriais e regionais diversificados, somado ao uso residencial multifamiliar de maior densidade.



Média e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares, ZRs e a diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis de demandas empresariais.

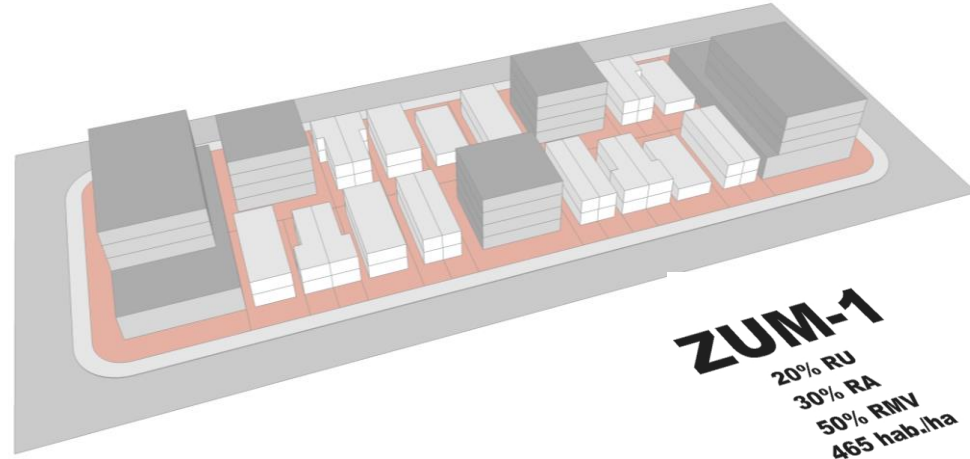
Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)							
USOS							
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma mínima / subdivisão (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento o básico (CA)	Gabarito máximo (nº pav.)
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	-	250	125	70	1	-
	Multif. Horizontal						
	Multif. vertical	-	250	-	-	2	4
NÃO RESID.	CS-a CS-b	CS-c	250	125	70	2	4
	CS-d CS-e	Ind-a IPP					
Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)							
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	-	250	125	70	1	-
	Multif. Horizontal						
	Multif. vertical	-	250	-	70	3	8
NÃO RESID.	CS-a CS-b	CS-c	250	125	70	3	8
	CS-d CS-e	Ind-a IPP					
Zona de Uso Misto 3 (ZUM-3)							
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	-	250	125	70	1	-
	Multif. Horizontal				70		
	Multif. vertical	-	250	-	100/60	3,5*	-
NÃO RESID.	CS-a CS-b	CS-c	250	125	100/60	3,5*	-
	CS-d CS-e	Ind-a IPP					





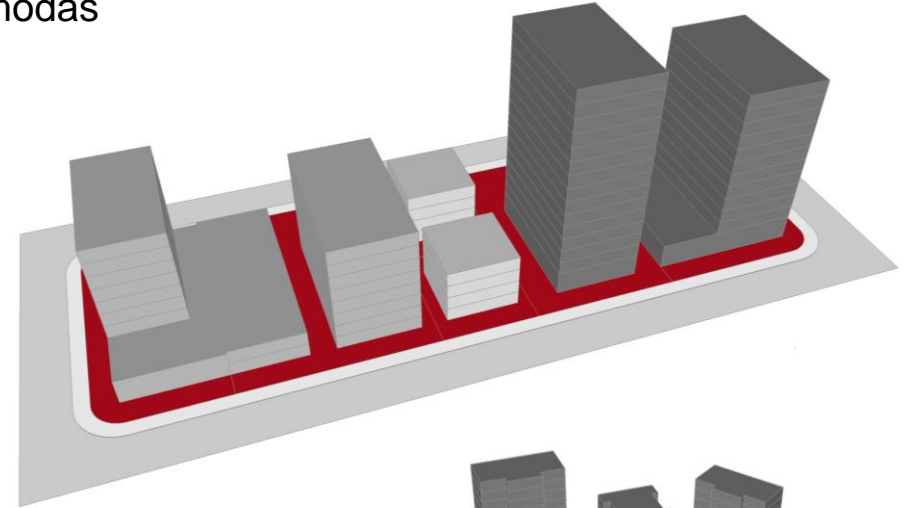
# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

Uso residencial, unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade, com estímulo ao comércio e serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas

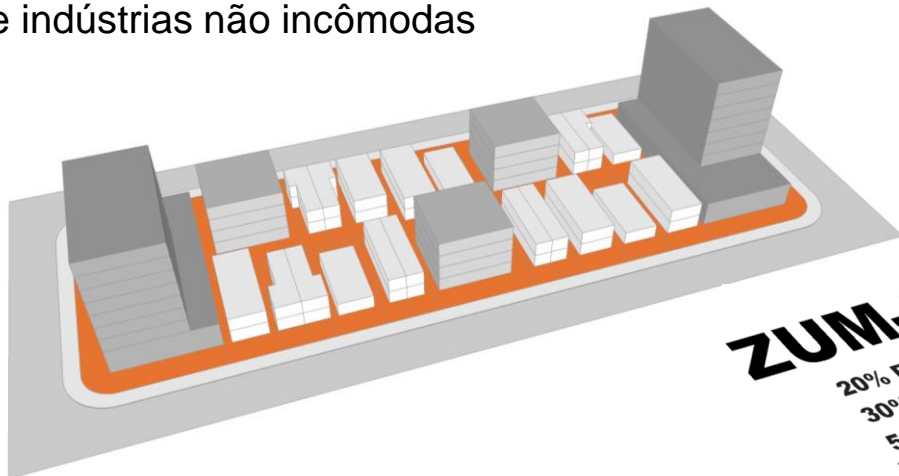


**ZUM-1**  
20% RU  
30% RA  
50% RMV  
465 hab./ha

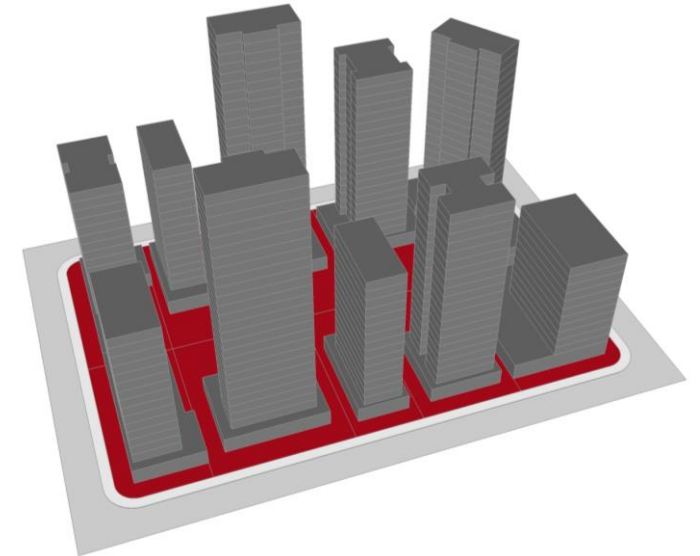
Uso residencial multifamiliar de alta densidade, com estímulo ao comércio e serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas



Uso residencial multifamiliar de média densidade, com estímulo ao comércio e serviços vicinais e setoriais, além de indústrias não incômodas



**ZUM-2**  
20% RU  
30% RA  
50% RMV  
566 hab./ha



informações sujeitas a alterações futuras\*

Baixa Densidade e atendimento a pessoas, famílias e seus domicílios com atividades comerciais voltadas à vizinhança.

### Zona Residencial Cafezal (ZRC)

USOS							
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Unidade autônoma mínima (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento básico (CA)	Gabarito máximo (nº pav.)
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar		500	500	50	1	-
	Multif. Horizontal						
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-d *exceto RH e RHAT	CS-c IPP	500	500	50	1	-

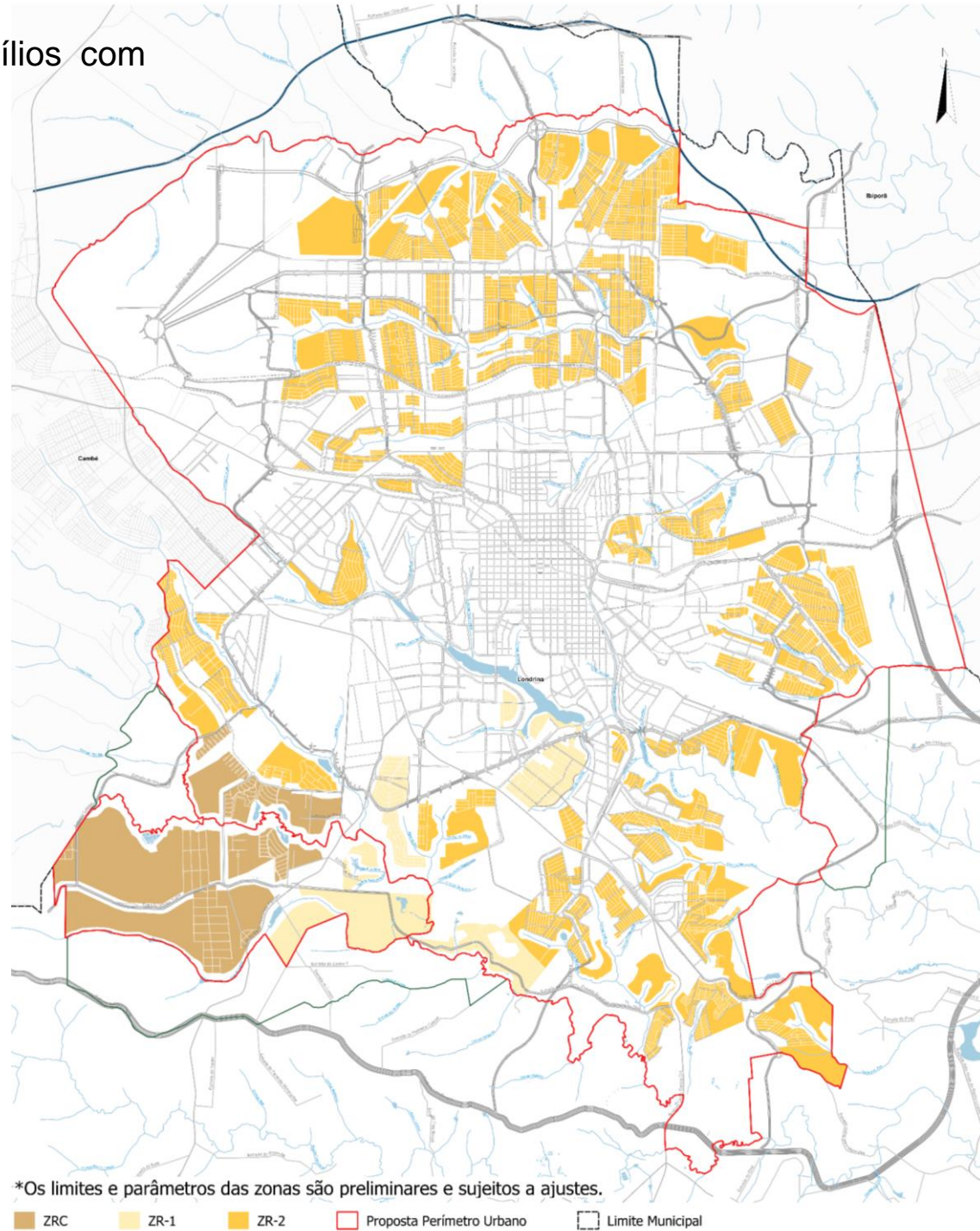
### Zona Residencial 1 (ZR-1)

RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar		360	180	60	1	-
	Multif. Horizontal						
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a	CS-b IPP	360	180	60	1	-

### Zona Residencial 2 (ZR-2)

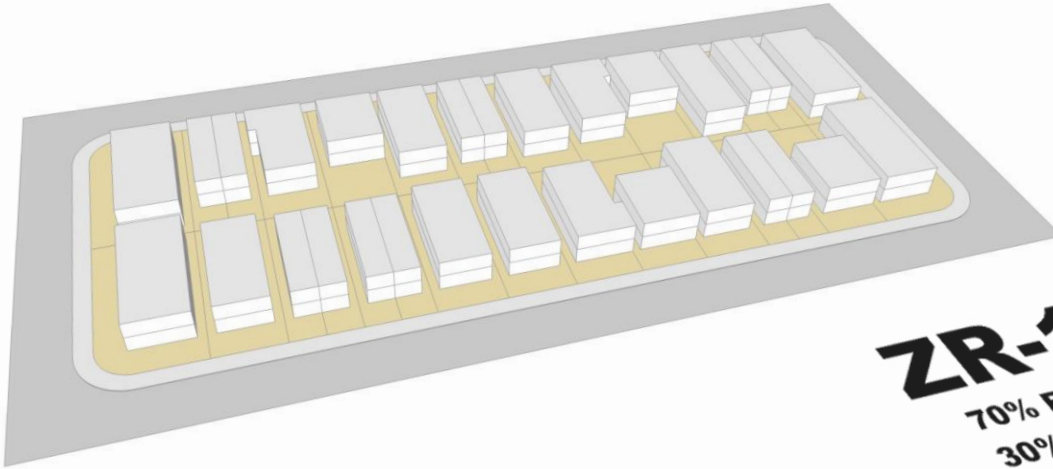
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	-	250	125	70	1	-
	Multif. Horizontal						
	Multif. vertical					2	4
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-d	CS-c IPP	250	125	70	2	4

informações sujeitas a alterações futuras\*



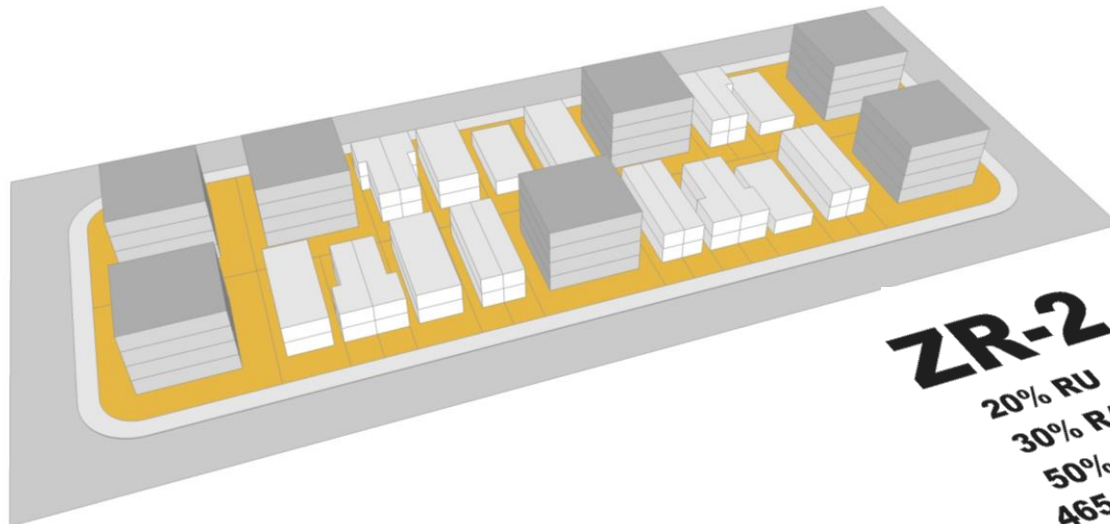
\*Os limites e parâmetros das zonas são preliminares e sujeitos a ajustes.

ZRC
  ZR-1
  ZR-2
  Proposta Perímetro Urbano
  Limite Municipal



**ZR-1**  
70% RU  
30% RA  
110 hab./ha

Manutenção do uso predominantemente residencial unifamiliar de baixa densidade complementado por atividades básicas e essenciais para apoio a pessoas e seus domicílios.



**ZR-2**  
20% RU  
30% RA  
50% RMV  
465 hab./ha

Uso residencial, unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade, além de comércio e serviços vicinais para apoio a pessoas e seus domicílios.



# Oficina de Qualificação 8 - LUOS





## Usos Permitidos:

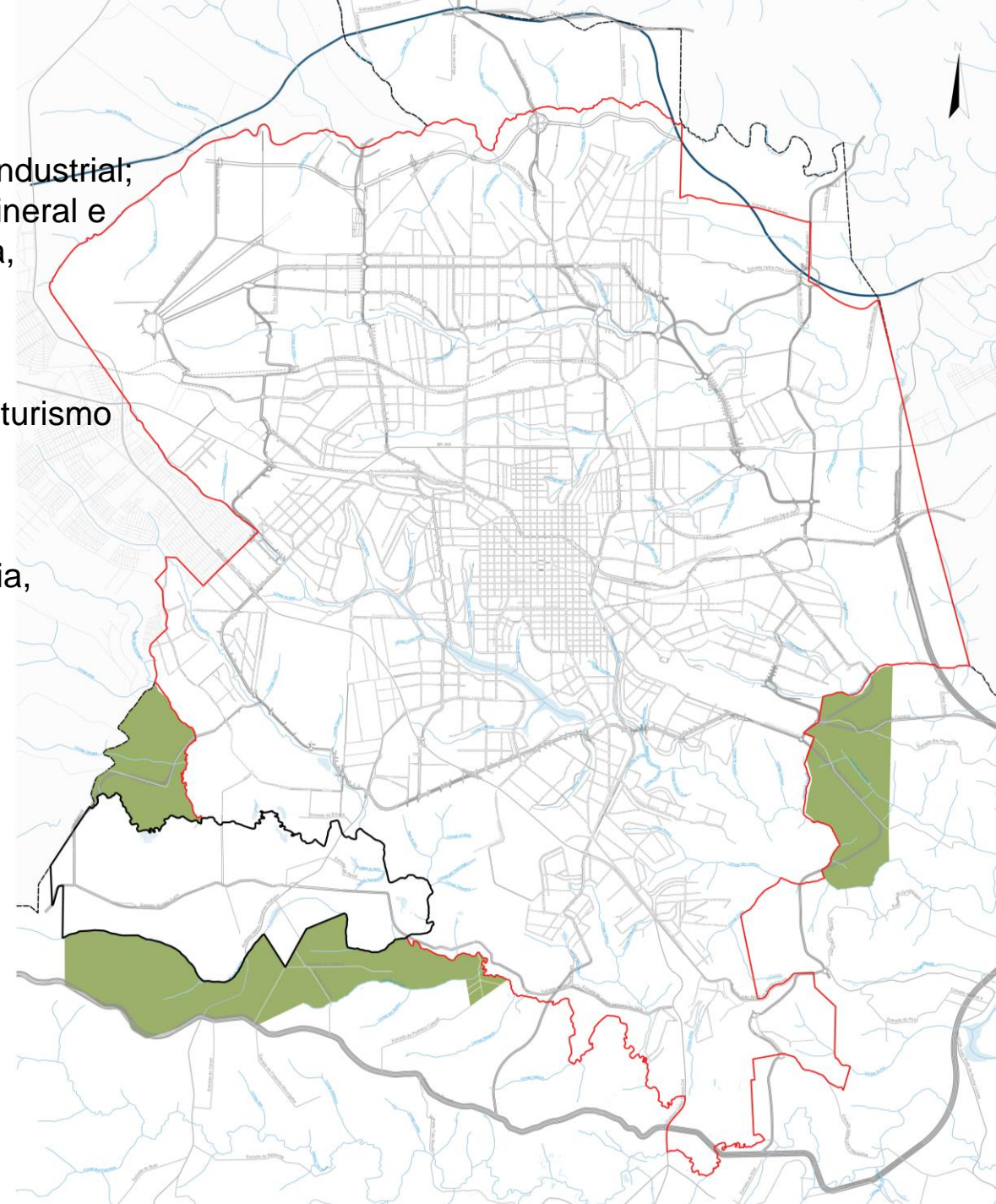
- Agropecuária e extrativa mineral;
- Agroindústria;
- Serviço associado à produção agropecuária, extrativa mineral e agroindustrial;
- Comércio atacadista associado à produção agropecuária, extrativa mineral e agroindustrial Comércio varejista; associado à produção agropecuária, extrativa mineral e agroindustrial.

## Usos Permissíveis:

- Serviços infraestruturais e de caráter social Serviços de alimentação, turismo e lazer rural.

## Usos Não permitidos:

- Comércio, serviço e indústria não associados à produção agropecuária, extrativa mineral e agroindustrial.



ZEU					
USOS PERMITIDOS		un. autônoma min.(m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de Aprov. básico (CA)	Taxa de Permeabilidade mínima
RESIDENCIAIS	Multif. Horizontal	2.000	30	0,3	50
NÃO RESIDENCIAIS	Agropecuária Mineração Agroindústria CS associado Institucional Turismo e lazer	2.000	30	0,3	50

## Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST)

- Área Patrimonial do Aeroporto;
- Campus da UEL;
- Autódromo e Estádio do Café;
- IAPAR;
- Jardim Botânico;

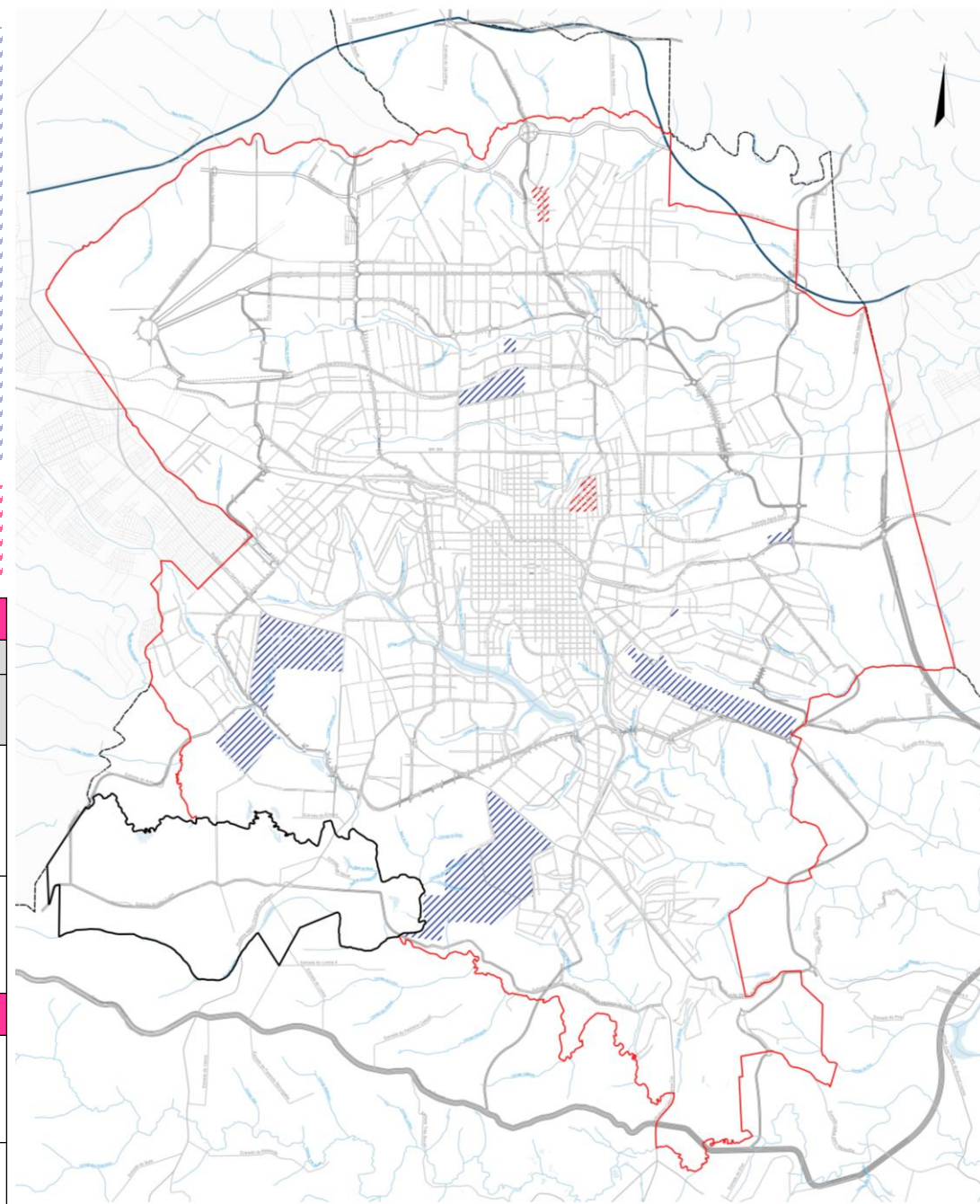
## Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZE-2)

### Zona Especial da Vila Casoni (ZE Vila Casoni)

USOS		OCUPAÇÃO					
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Subdivisão (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento básico (CA)	Gabarito máximo (nº pav.)
RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	– Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	125	70 ou de origem	1	2
		– Residências em vilas					
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-d CS-e	CS-c Ind-a IPP	250	125	70	1	2

### Zona Especial do Heimtal (ZE Heimtal)

RESIDENCIAIS	Uni / Bifamiliar	– Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	125	50	1	2
		– Residências em vilas					
NÃO RESIDENCIAIS	CS-a CS-b CS-d CS-e	CS-c Ind-a IPP	250	125	50	1	2



\*Os limites e parâmetros das zonas são preliminares e sujeitos a ajustes.

ZINST 
 ZE-1 
 Proposta Perímetro Urbano - Sede 
 Proposta Perímetro Urbano - Distritos 
 Limite Municipal



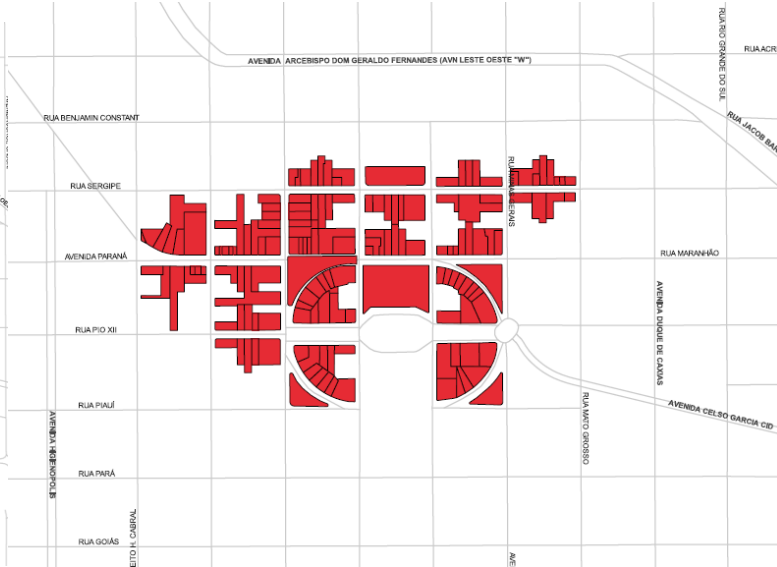
# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## Levantamento para proposta de criação de Zona Especial do Centro Histórico

### Recuo Facultativo – Lei Nº 788/1963

### Recuo Facultativo – Lei Nº 2518/1974

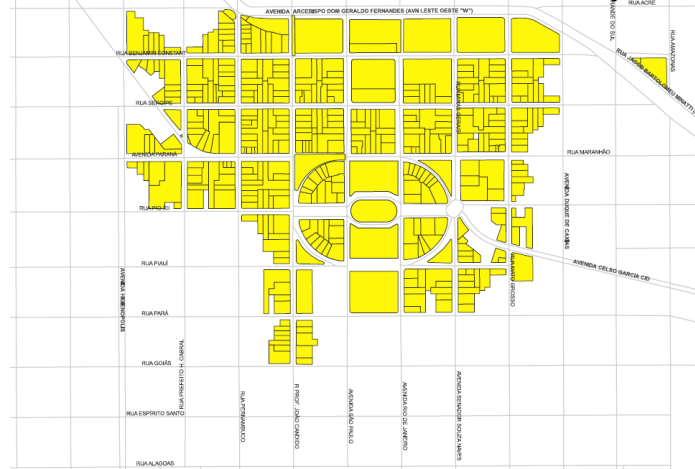
### Recuo Facultativo – Lei Nº 3706/1987



### Recuo Facultativo – Lei Nº 7485/1998

### Recuo Facultativo – Lei Nº 12.236/2015

### Análise por faces das quadras



Leis Esp.

Revisão 2021-2022

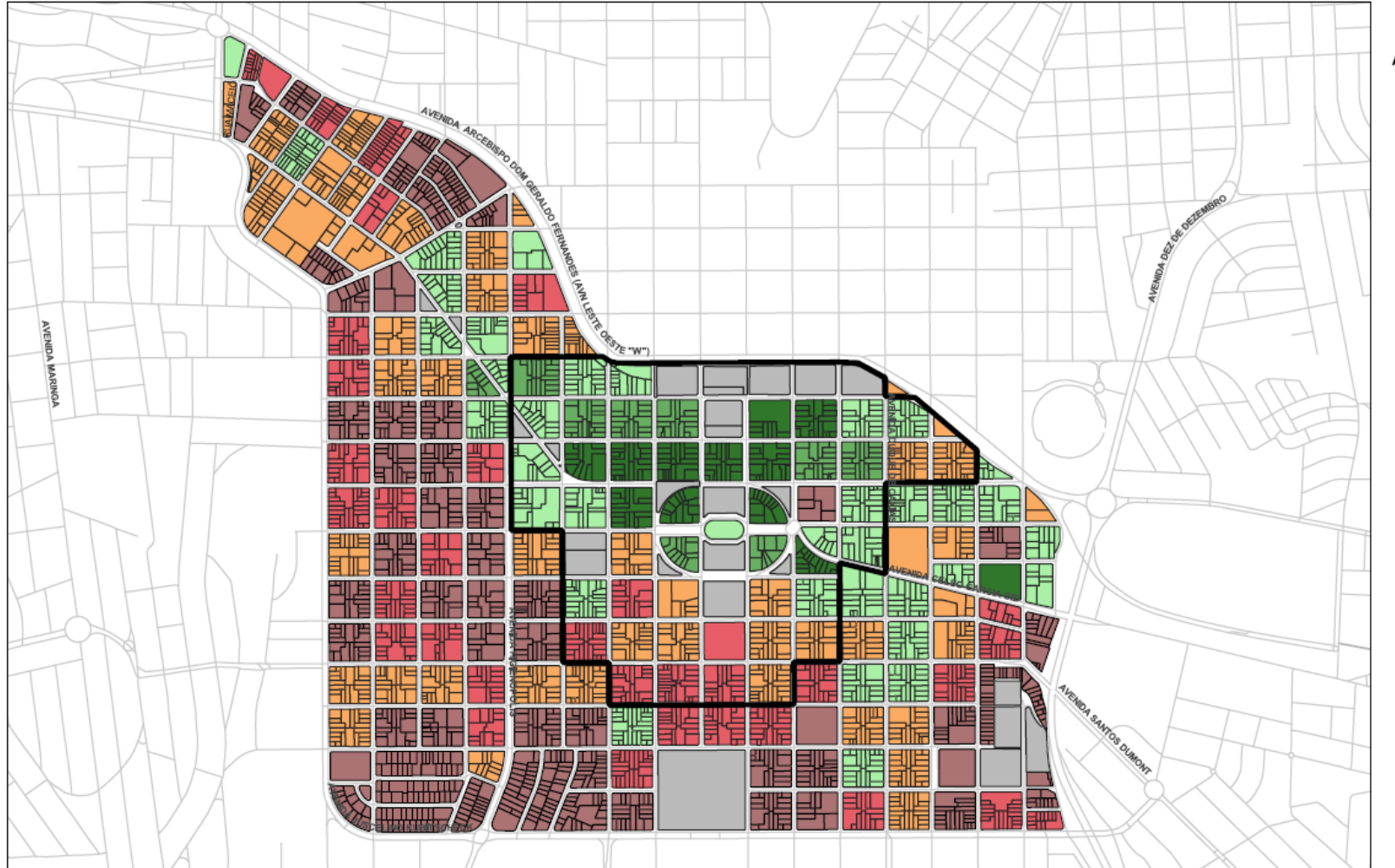


informações sujeitas a alterações futuras\*



# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

Percentual de edificações sem o recuo, por quadra



0% Até 24,9% 25% a 49,9% 50% a 74,9% 75% a 87,5% 100% Edificações Públicas Vias Permitido pela Lei

informações sujeitas a alterações futuras\*





## Disposições Gerais e Transitórias e Disposições Finais:

- Os parâmetros de uso e ocupação do solo se aplicam somente aos imóveis que passaram pelo processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos
- Os parâmetros de uso e ocupação do solo nas zonas do entorno do Aeroporto submetem-se às restrições do Plano de Ruído e do Cone de Voo
- Os usos permitidos na Zona do Ribeirão Cafezal e na Zona Industrial do Jacutinga estão condicionados ao atendimento da Lei Estadual nº 8.935/1989
- Casos omissos (Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do PD)
- Revogações





# 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?**





# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## Temas que devem ser tratados em outras leis específicas

USOS ESPECIAIS	Tratamento na LUOS	Tratamento melhor especificado em:				
		Parcelamento do solo	Código de obras	Código de Posturas	Código Ambiental	Sistema Viário
Cemitérios para humanos e de animais	Geral					
Crematórios para humanos e de animais	Geral					
Estabelecimentos de saúde e hospitais para humanos e animais	Geral					
Templos religiosos	Geral					
Áreas de recreação, lazer, reuniões e atividades sociais	Eliminar					
Postos de combustíveis	Geral					
Motéis	Geral					
Ferro velho	Geral					
OUTRAS QUESTÕES PONTUAIS	Tratamento na LUOS	Tratamento melhor especificado em:				
		Parcelamento do solo	Código de obras	Código de Posturas	Código Ambiental	Sistema Viário
Infrações e sanções	Eliminar					
Carga e descarga	Parcial					
Plano de ruído e cone de vôo	Parcial					
Rebaixamento de guia	Parcial					
Equipamentos aceitos no recuo em caráter precário	Eliminar					
Aprovação de projetos em lotes não parcelados	Eliminar					
Projeto acústico	Eliminar					
Implementar a infraestrutura em chácaras com mudança de uso	Eliminar					
Vagas de estacionamento	Parcial					





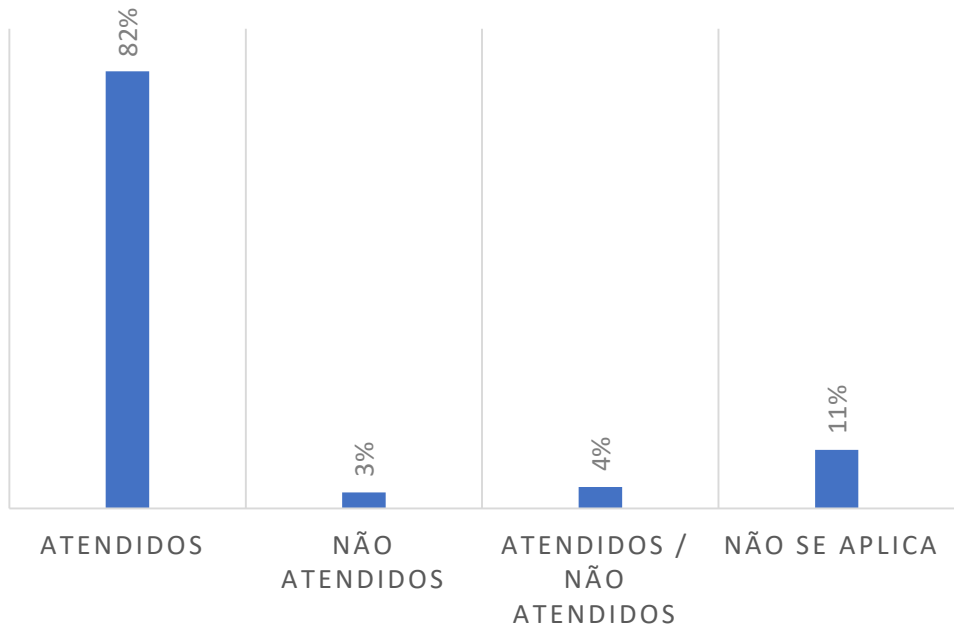
# Oficina de Qualificação 8 - LUOS

## ENCAMINHAMENTOS

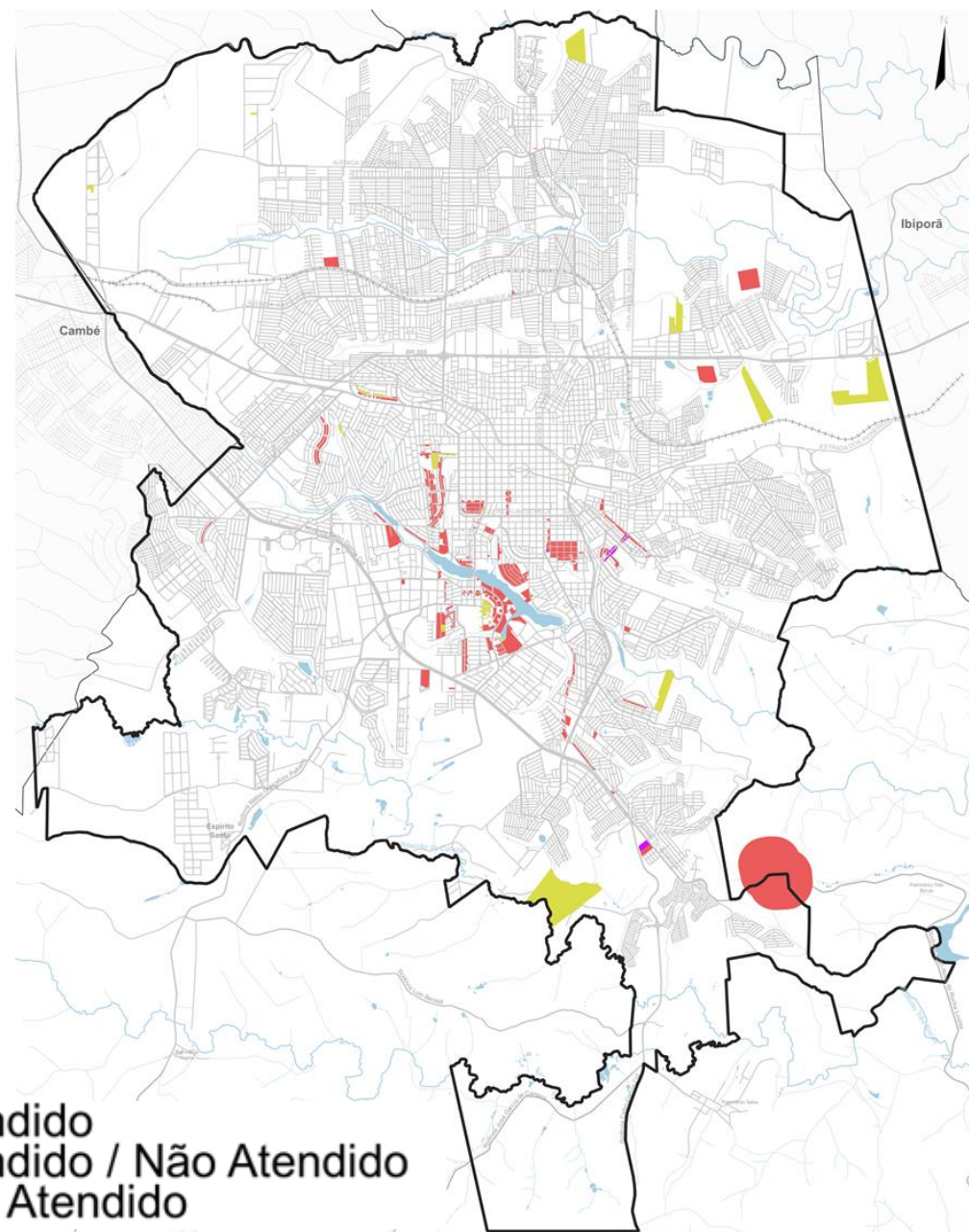


## Avaliações preliminares

- 2017 a 2022: 95 pedidos de alteração da LUOS (3.111 lotes)



Resultado	Número de Lotes	Percentual
Atendidos	2558	82%
Não atendidos	85	3%
Atendidos / Não atendidos	116	4%
Não se aplica	352	11%
<b>Total</b>	<b>3111</b>	<b>100%</b>





# Cronograma

**29/04 – Oficina 8 sobre a revisão da LUOS**

**02/05 – Envio dos materiais preparatórios da Oficina 8 sobre a revisão da LUOS**

13/05 – Oficina 9 sobre a revisão da Lei de Parcelamento do Solo

13/06 – Prazo final para contribuições do GA e da ETM sobre a Oficina 8 e 9

---

23/06 – Oficina de apresentação da proposta técnica da LUOS após contribuições do GA e ETM

01/07 – Oficina de apresentação da proposta de técnica da Lei de Parcelamento contribuições do GA e ETM

Agosto e Setembro – Audiências Públicas sobre:

- Perímetros Urbanos
- Parcelamento do Solo
- LUOS
- Outorga Onerosa



# Informações



**IPPUL**

plano.diretor@londrina.pr.gov.br  
(43) 3372-8405

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

**SEDU – Paranacidade**

<https://portaldosmunicipios.pr.gov.br/>

**Obrigado!**



**8ª OFICINA DE QUALIFICAÇÃO:  
Uso e Ocupação do Solo**  
**Dia 29 de abril de 2022 - 14 horas - Formato híbrido**  
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina  
CONVOCADOS: Representantes da ETM, GA e GCT do Processo de Revisão das Leis Específicas do PDML

REVISÃO DO  
**PLANO DIRETOR**  
Revisão das Leis Específicas  
LONDRIANA 2018-2028



PORTAL DOS MUNICÍPIOS  
ESTADO DO PARANÁ