



Revisão das Leis Específicas

9ª Oficina de Qualificação

Apresentação de propostas técnicas Lei de Parcelamento do Solo

13/05/2022

(presencial com transmissão virtual)



Prefeito Municipal – Marcelo Belinati Martins

Diretor Presidente - José Antonio Tadeu Felismino

Arquiteta e Urbanista - Ana Flávia Galinari

Arquiteta e Urbanista - Ana Luiza Muller

Arquiteta e Urbanista - Larissa Maria Zanelatto Blanski

Arquiteta e Urbanista - Carina Ferreira Barros Nogueira

Arquiteta e Urbanista - Caroline Benek

Geógrafa - Maria Eunice Garcia Ferreira



CONCEITOS





Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Parcelamento do solo para fins urbanos

Transformação de uma gleba em lotes urbanizados, com a finalidade de edificação.

- Pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento;
- Permitido em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica;
- Após o parcelamento do solo para fins urbanos o imóvel está habilitado para receber os parâmetros urbanísticos da LUOS e liberado para edificação.

Áreas Não Edificáveis

CÓDIGO FLORESTAL (FEDERAL)

- Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- Reservas Legais (área verde urbana).

LEI FEDERAL DE PARCELAMENTO DO SOLO

- Terrenos alagadiços;
- Terrenos aterrados com material nocivo;
- Declividade igual ou superior a 30%;
- Condições geológicas desaconselháveis;
- Preservação ecológica;
- Poluição e sem condições sanitárias.





Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo



Fonte: IPPUL

Área de Preservação Permanente (APP)

- Área protegida;
- Faixas marginais de qualquer curso d'água natural;
- Função de preservar os recursos hídricos, o terreno natural com a cobertura vegetal existente.

(Lei federal nº 12.651/2012).

Faixa sanitária:

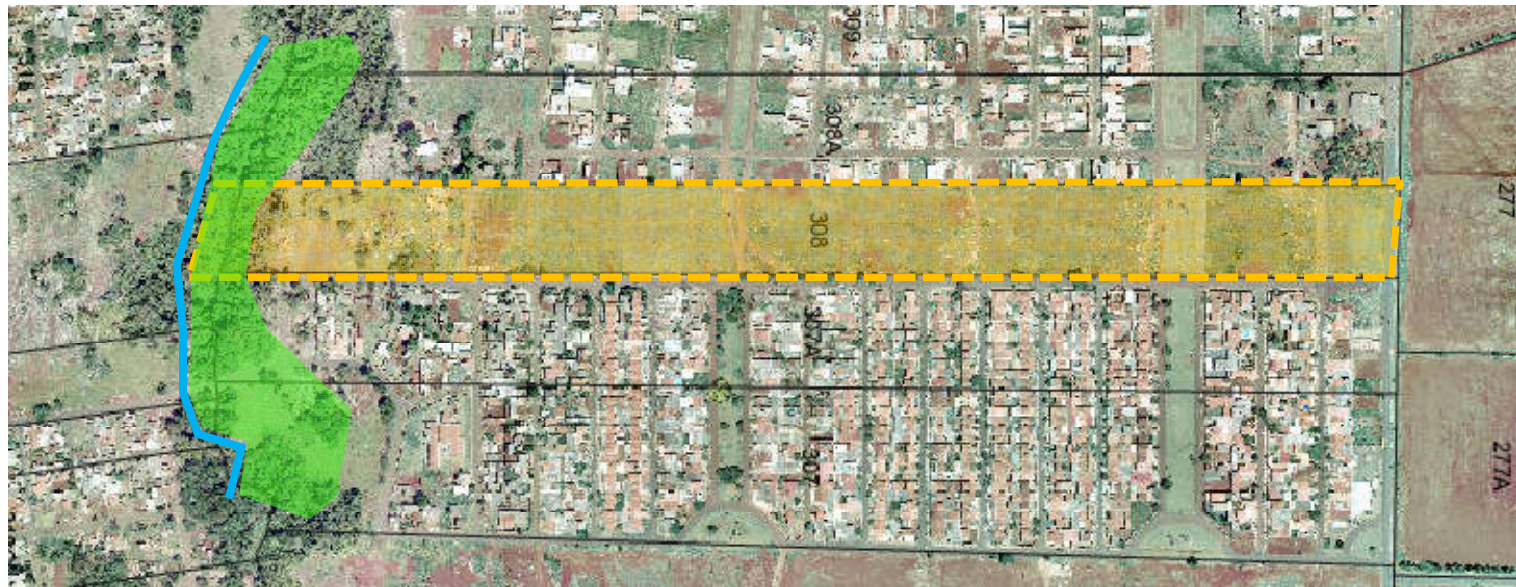
- Áreas não edificáveis;
- Faixa bilateral de no mínimo 30 metros a partir das APPs dos corpos d'água;
- Devem ser repassadas ao domínio do Município por ocasião do parcelamento do restante do lote.

(Lei municipal nº 11.471/2012).



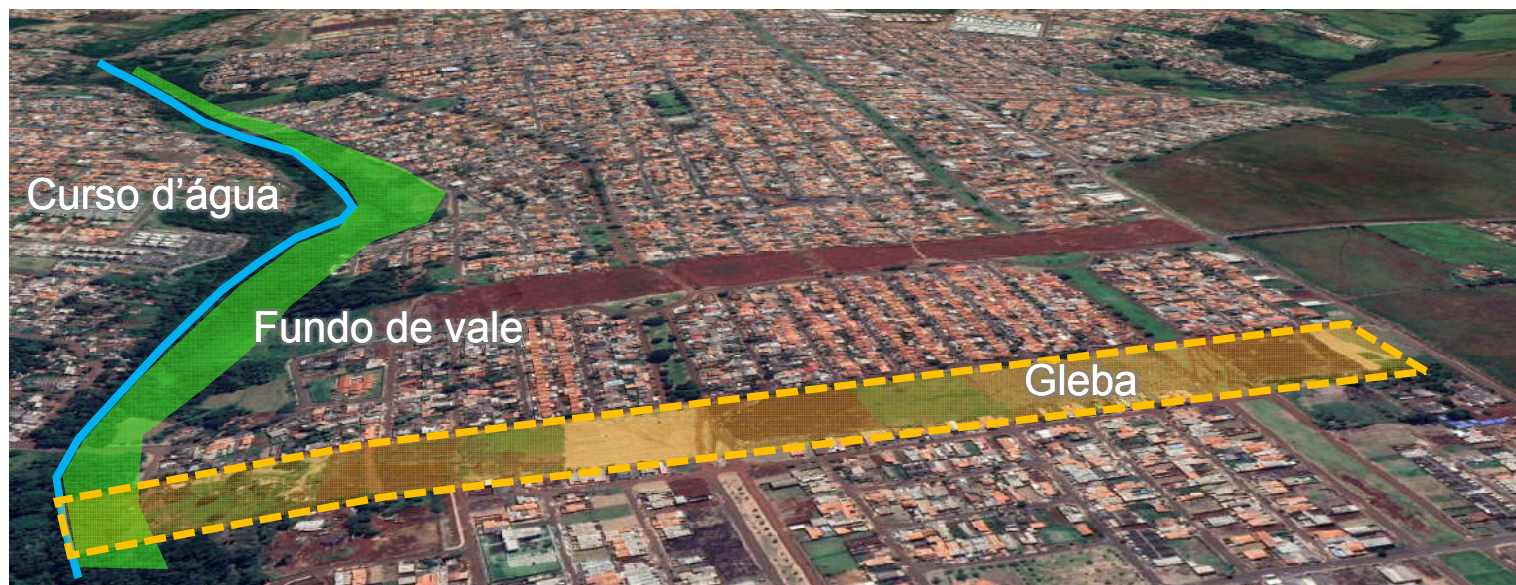


Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo



Gleba

→ Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

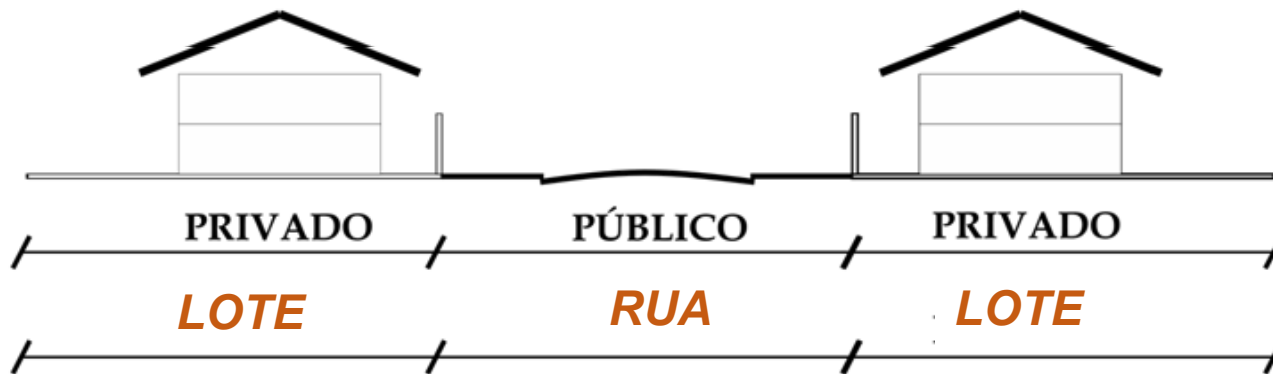


Fonte: IPPUL



Lote

- Terreno destinado à edificação, que já passou pelo processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
- Pelo menos uma divisa lindeira à via pública de circulação;
- Dotado de infraestrutura básica.



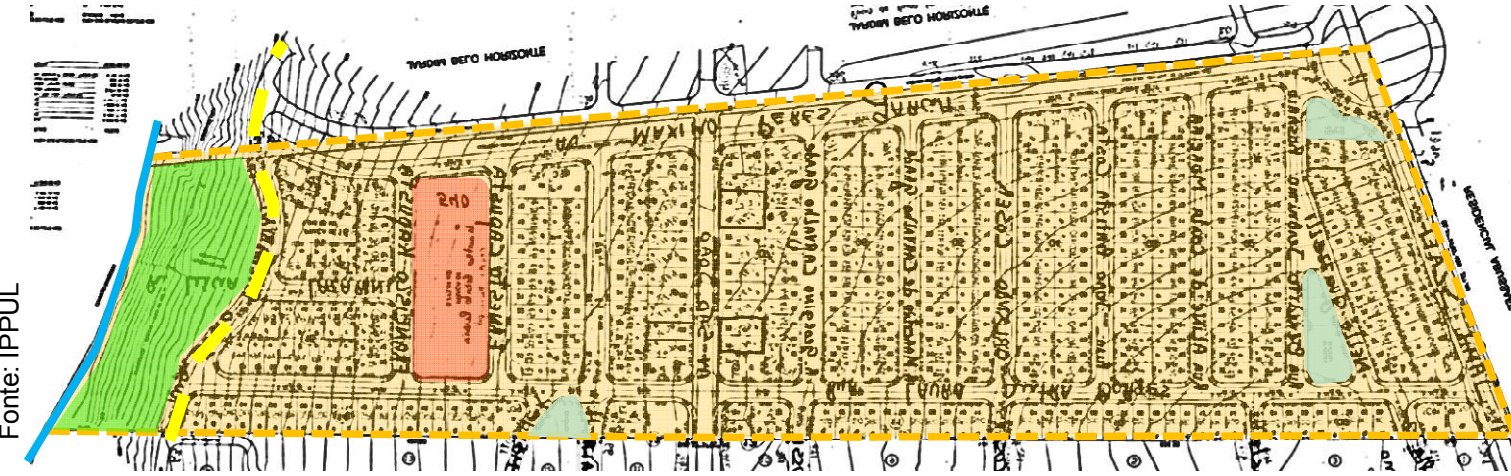
Fonte: IPPUL

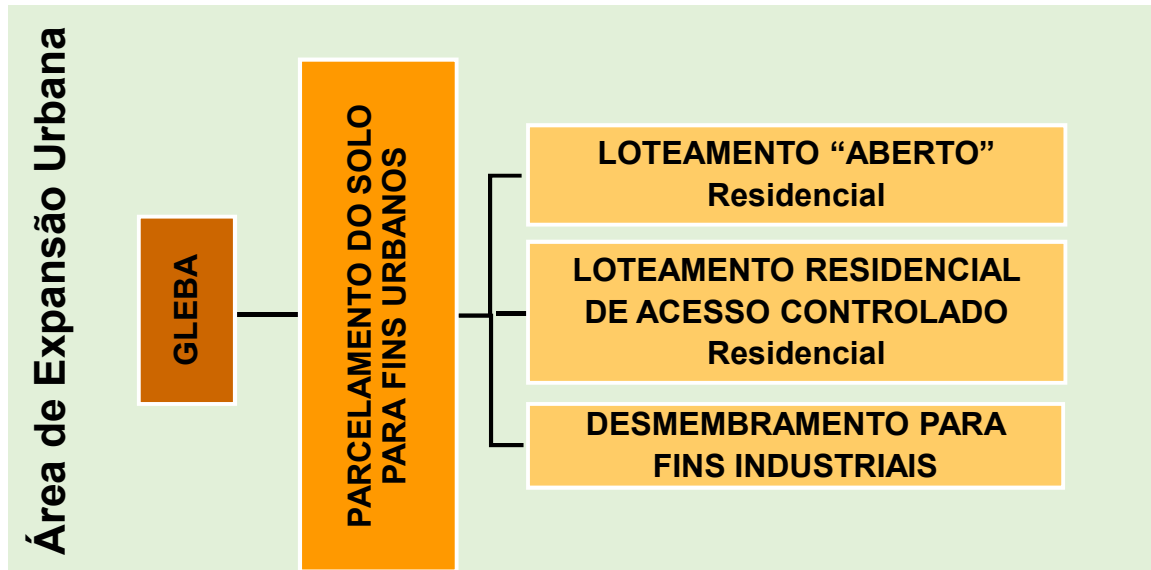
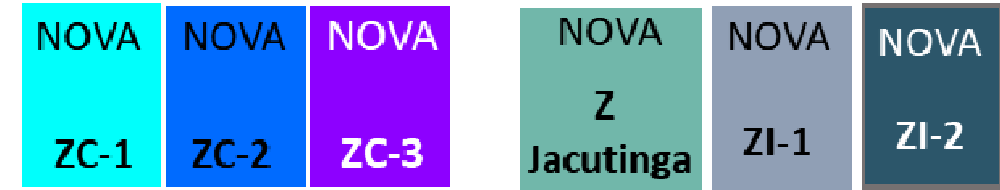
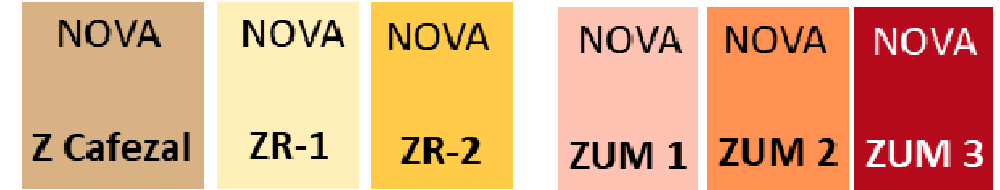
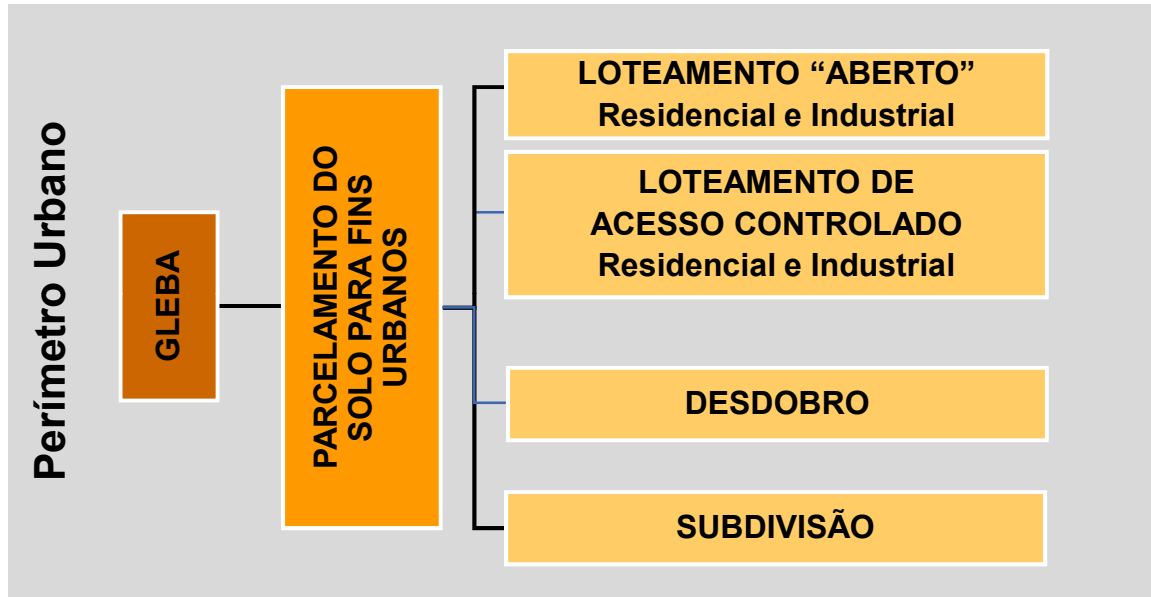
Loteamento

→ Divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias e logradouros públicos.

Requisitos do loteamento:

- Sistemas de circulação;
- Equipamento urbano e comunitário (infraestrutura e SPL); e
- Espaços livres de uso público (praça).







REQUISITOS





Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

informações sujeitas a alterações futuras*

Modalidades

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

NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA
Z Cafezal	ZR-1	ZR-2	ZUM 1	ZUM 2	ZUM 3	ZC-1	ZC-2	ZC-3

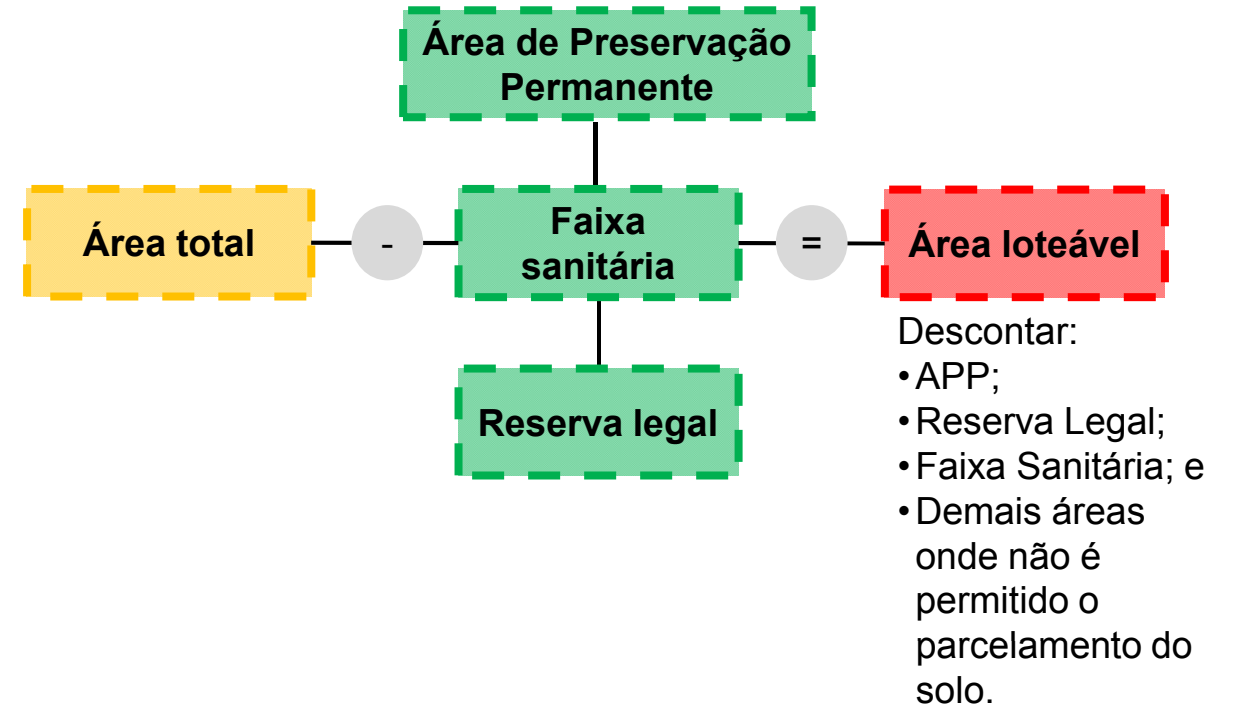
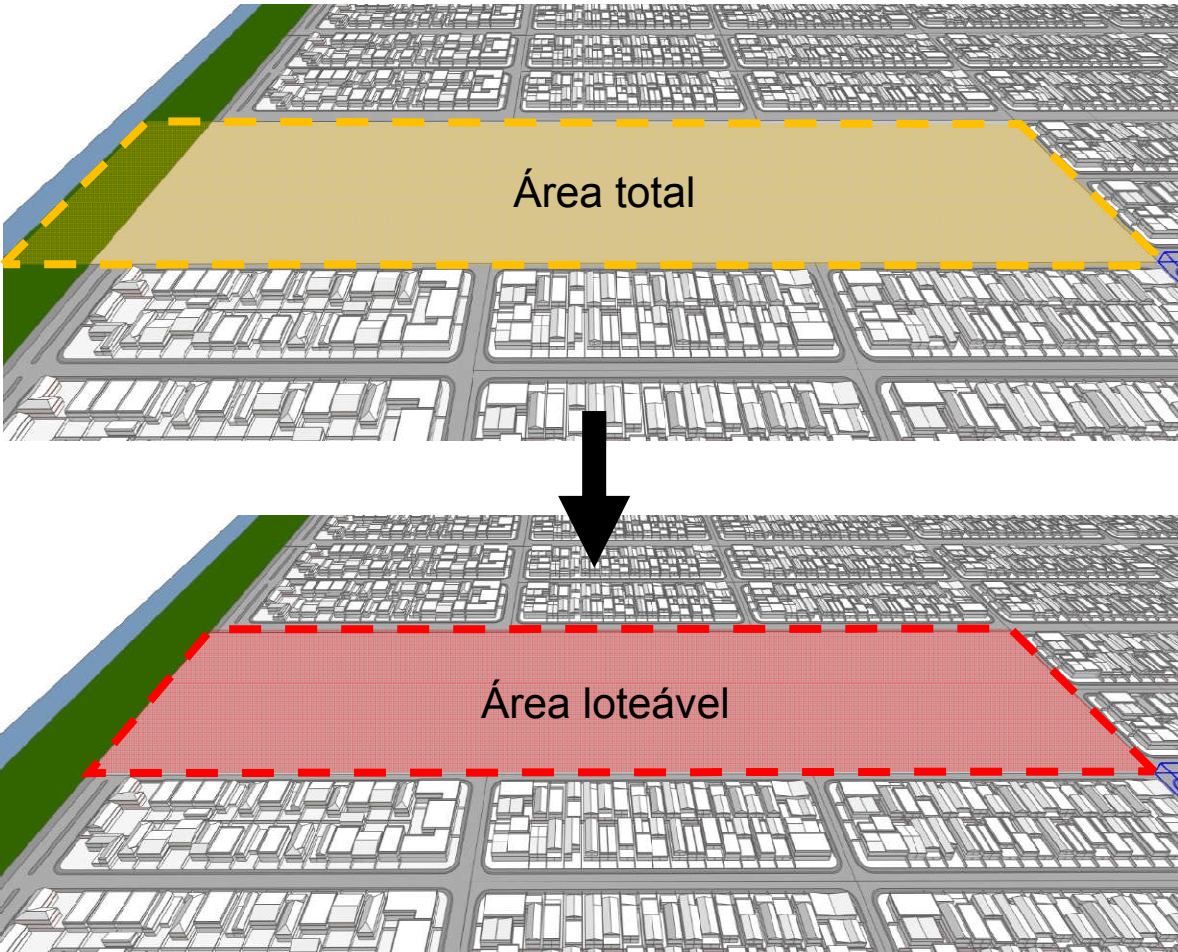
NOVA
Z
Jacutinga

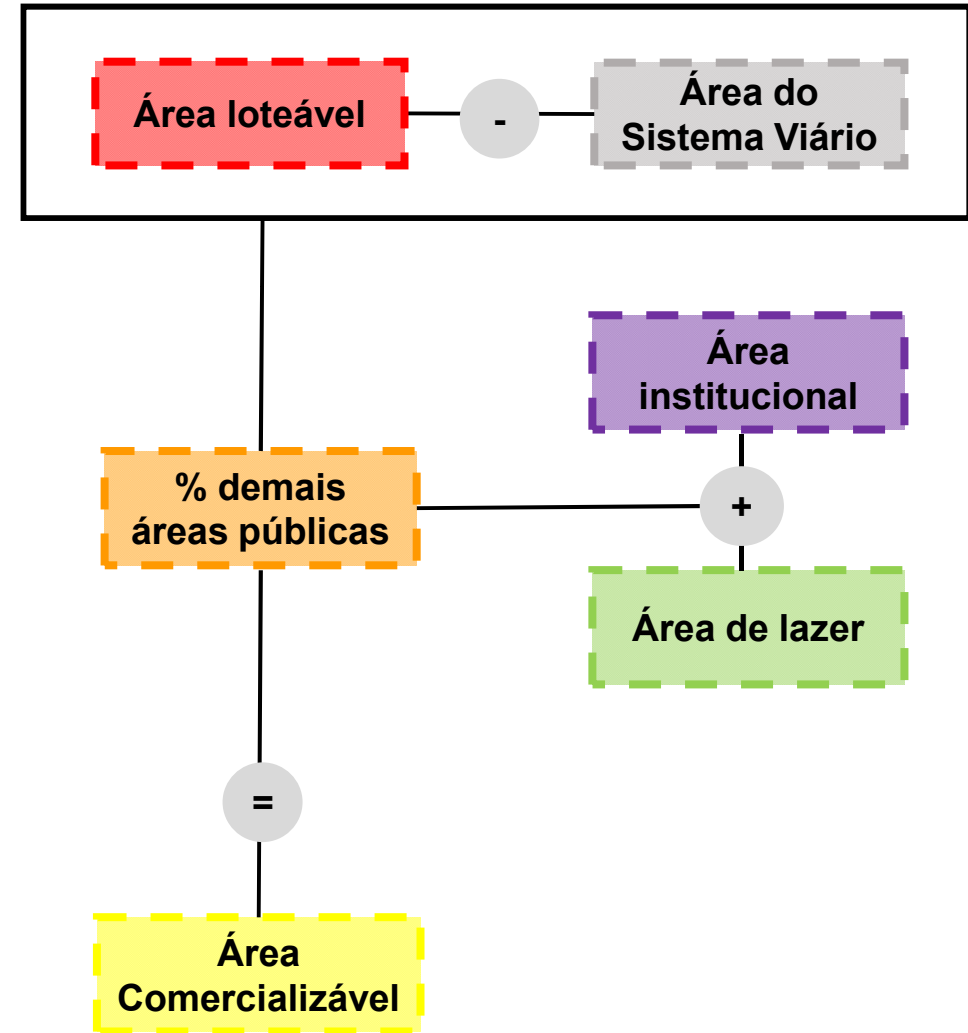
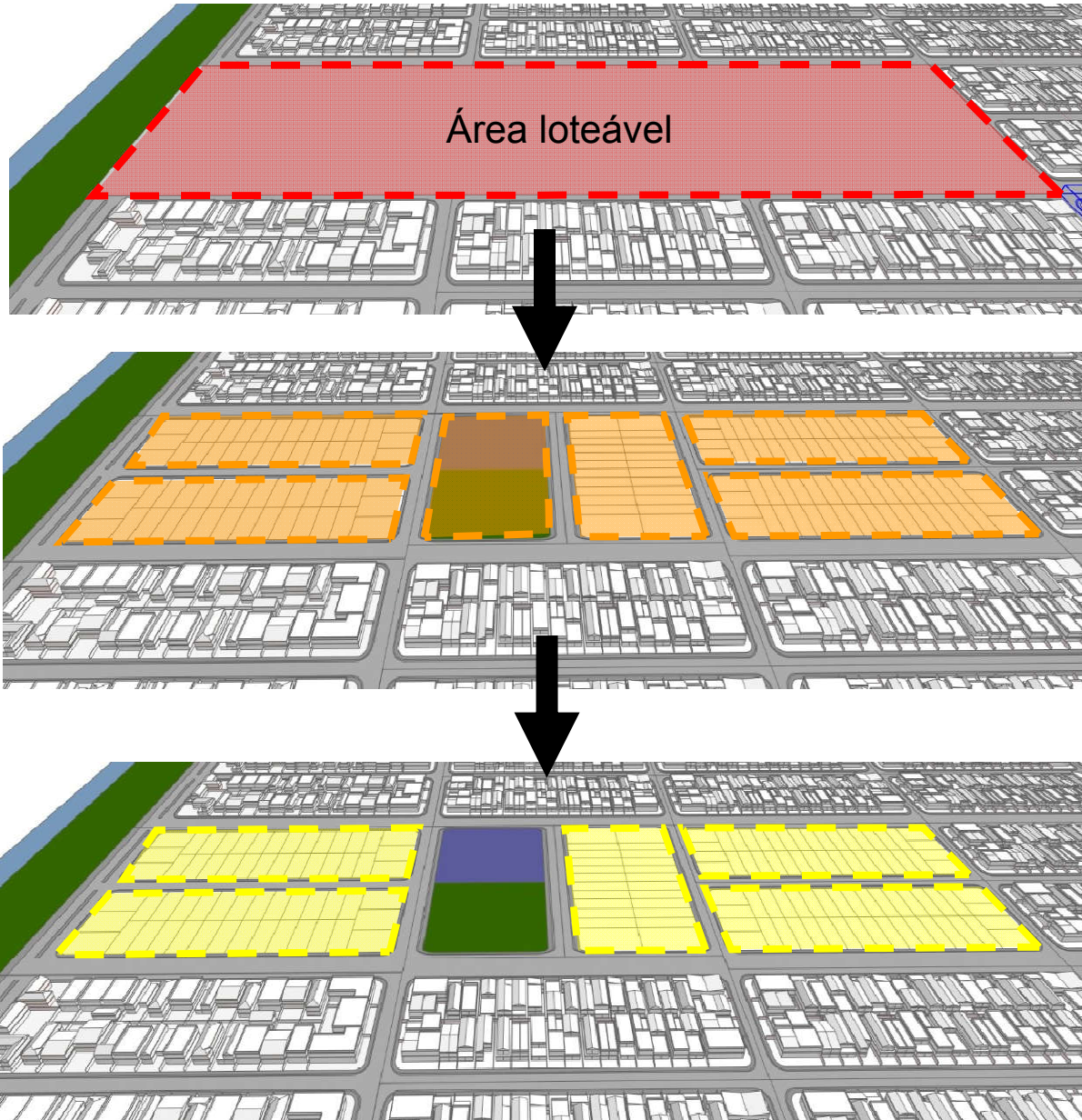
NOVA
ZEU

Requisitos técnicos básicos

- 12% de áreas institucional e de lazer;
- Equipamento de educação conforme demanda;
- Quadras de 250 metros;
- Lotes conforme LUOS;
- Infraestrutura completa.







informações sujeitas a alterações futuras*

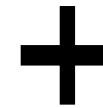
2. Loteamento de Habitação de Interesse Social

zonas mais favoráveis

NOVA	NOVA	NOVA
ZR-2	ZUM 1	ZC-3

Incentivos para HIS

- Adaptação aos parâmetros dos programas de HIS;
- Redução da largura de vias locais;
- Pavimentação alternativa em vias locais.



Incentivos complementares

- Dispensa de faixa sanitária;
- Localização de área de lazer em faixa sanitária;
- Compensar área de lazer em praças do entorno;
- Compensar área institucional em equipamentos do entorno.

Área de aplicação de requisitos especiais de HIS

zonas mais favoráveis

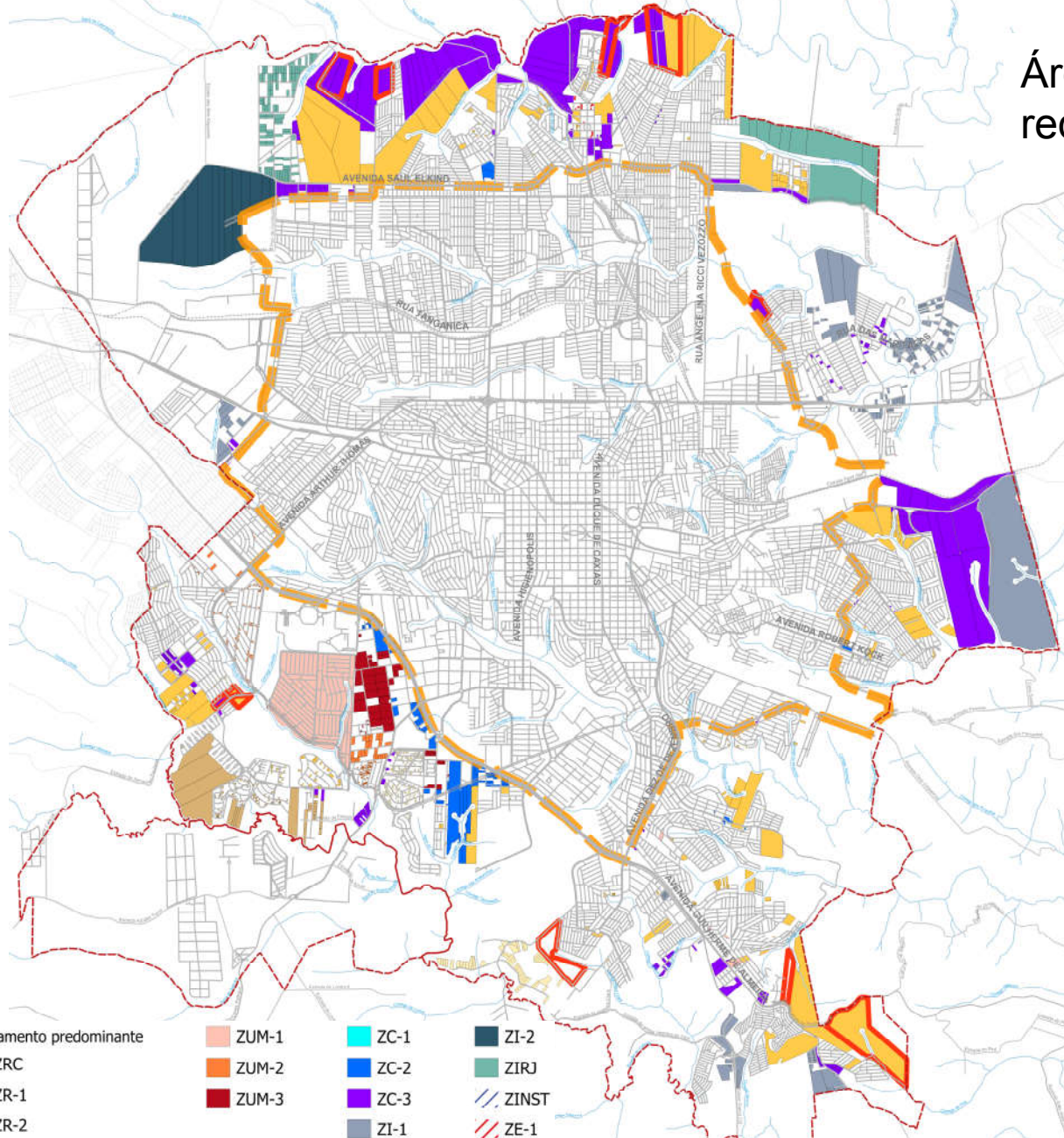
NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA
ZR-2	ZUM 1	ZUM 2	ZC-2	ZC-3



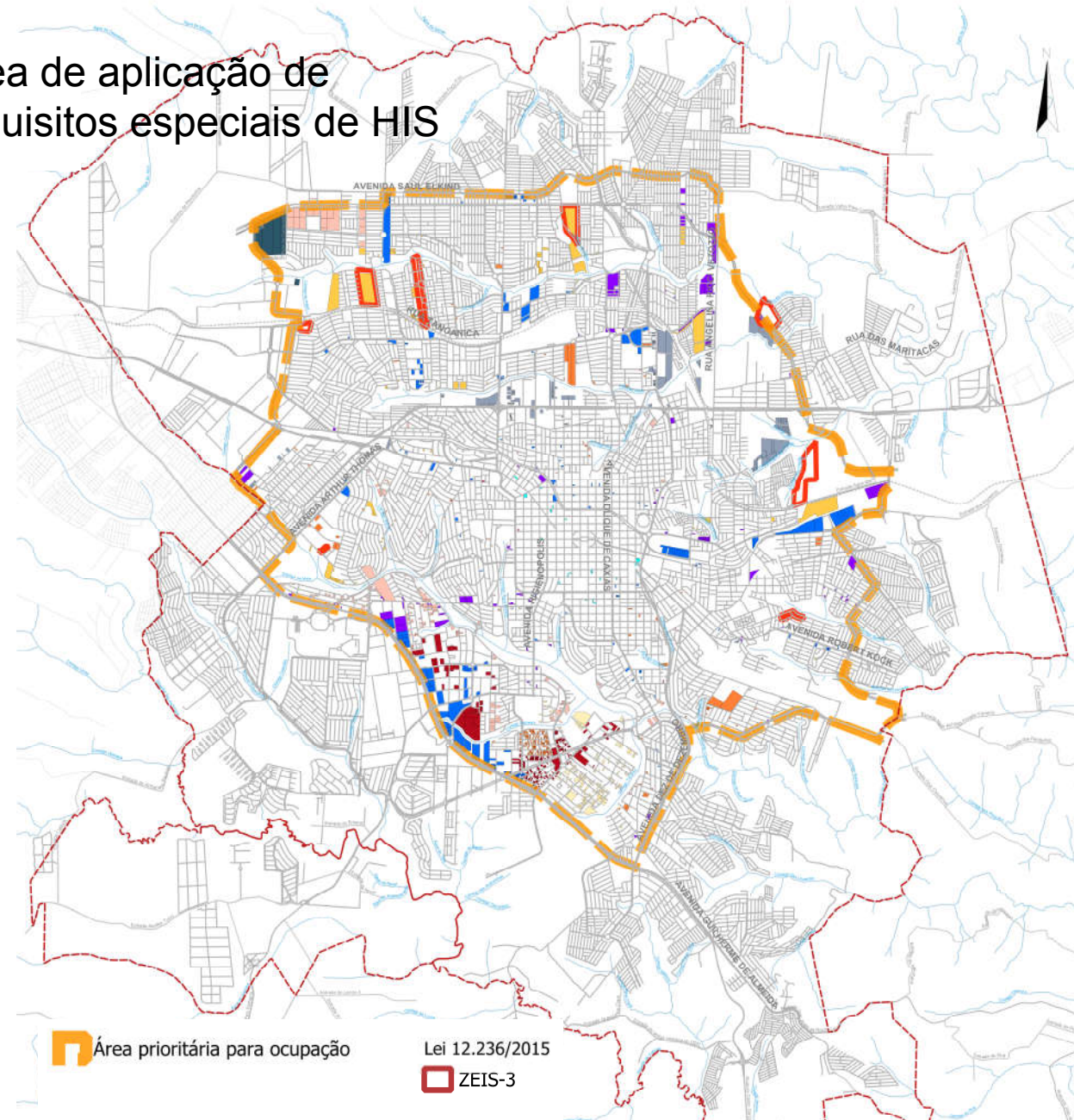


Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

informações sujeitas a alterações futuras*



Área de aplicação de requisitos especiais de HIS



3. Loteamento Residencial de Acesso Controlado

zonas mais favoráveis

NOVA Z Cafezal	NOVA ZR-1	NOVA ZR-2	NOVA ZC-3
NOVA Z Jacutinga			
NOVA ZEU			

Requisitos complementares

- Área de fechamento conforme diretrizes viárias;
- Lotes “abertos” junto às vias arteriais e estruturais;
- Área institucional e de lazer externas;
- Possibilidade de relocação da área institucional;
- Praças junto às portarias não obrigatórias;
- Estacionamento para visitantes não obrigatório.

Loteamento de acesso controlado (LAC)

→ Divisão de GLEBA em LOTES e VIAS PÚBLICAS, admitido o fechamento com muros.

Vias internas: públicas

Áreas públicas: externas ao muro

Unidade interna: lote

Lotes externos: abertos para vias arteriais/estruturais



Condomínio de lotes

→ Divisão do LOTE em UNIDADES AUTÔNOMAS destinadas à edificação, admitida a abertura de VIAS DE DOMÍNIO PRIVADO.



Fonte: IPPUL



Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Modalidades

- 4. Loteamento Industrial
- 5. Loteamento Industrial de Acesso Controlado
- 6. Loteamento de Cemitérios e Crematórios

NOVA	NOVA	NOVA
Z	ZI-1	ZI-2
Jacutinga		

Requisitos técnicos básicos

- 5% de áreas multifuncionais (serviços públicos, cemitérios e atividades ao ar livre);
- Quadras de 250 metros;
- Lotes conforme LUOS;
- Infraestrutura completa.



5. Loteamento Industrial de Acesso Controlado

NOVA	NOVA	NOVA
Z	ZI-1	ZI-2
Jacutinga		

Requisitos complementares

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

6. Loteamento de Cemitérios e Crematórios

zonas mais favoráveis

NOVA	NOVA
ZI-1	ZI-2

Requisitos complementares

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

Cemitérios Parque

NOVA	NOVA
ZI-1	ZI-2

Requisitos de Incentivo

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



Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Modalidades

7. Loteamento de Áreas Públicas

NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA
Z Cafezal	ZR-1	ZR-2	ZUM 1	ZUM 2	ZUM 3	ZC-1	ZC-2	ZC-3	Z Jacutinga	ZI-1	ZI-2	

Requisitos técnicos

- 3% de área de lazer;
- Quadras de 250 metros;
- Lotes conforme LUOS;
- Infra estrutura completa.



Modalidades

- 8. Subdivisão e Anexação
- 9. Desdobro e Unificação

NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA	NOVA
Z Cafezal	ZR-1	ZR-2	ZUM 1	ZUM 2	ZUM 3	ZC-1	ZC-2	ZC-3	Z Jacutinga	ZI-1	ZI-2

Requisitos técnicos básicos

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



Subdivisão

→ Divisão de glebas para a formação de novas glebas.

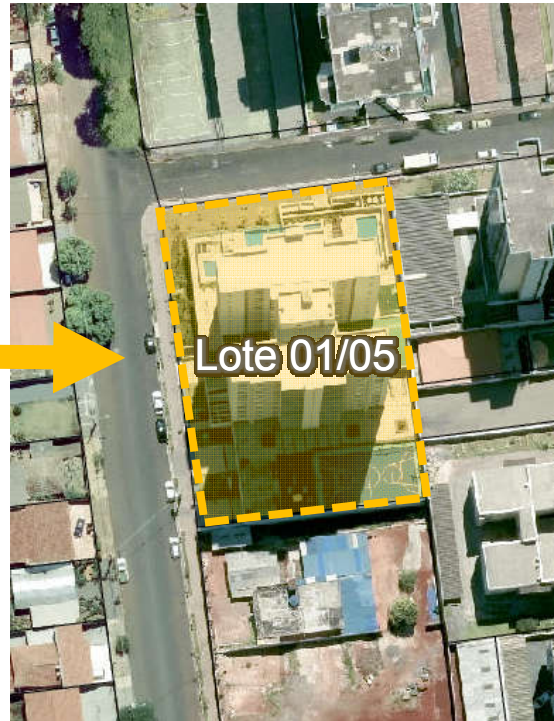


Anexação:

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

Desdobro

→ Divisão de lotes para a formação de novos lotes.



Unificação

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



Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Modalidades

10. Desmembramento para fins Industriais

NOVA
ZEU

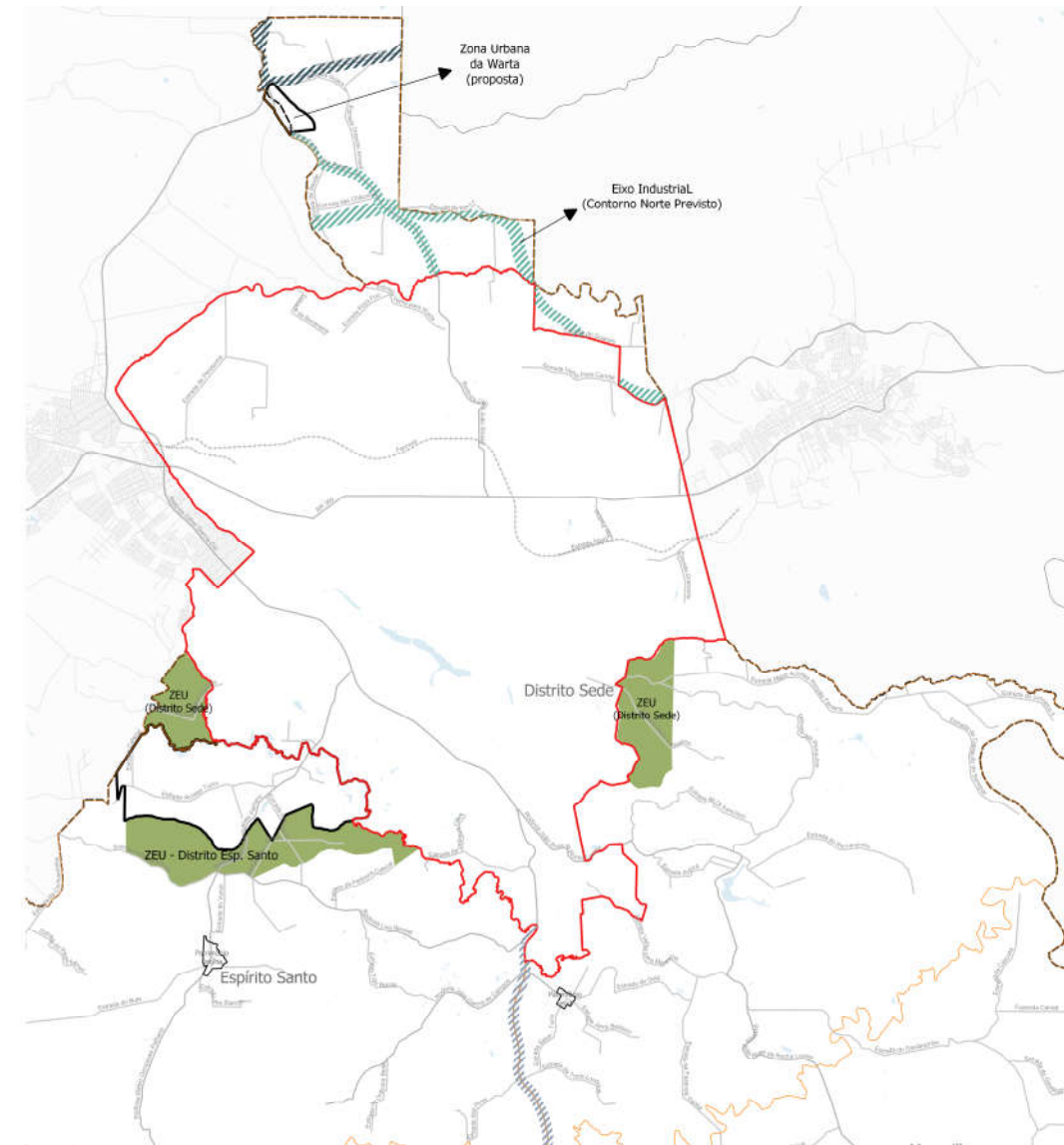
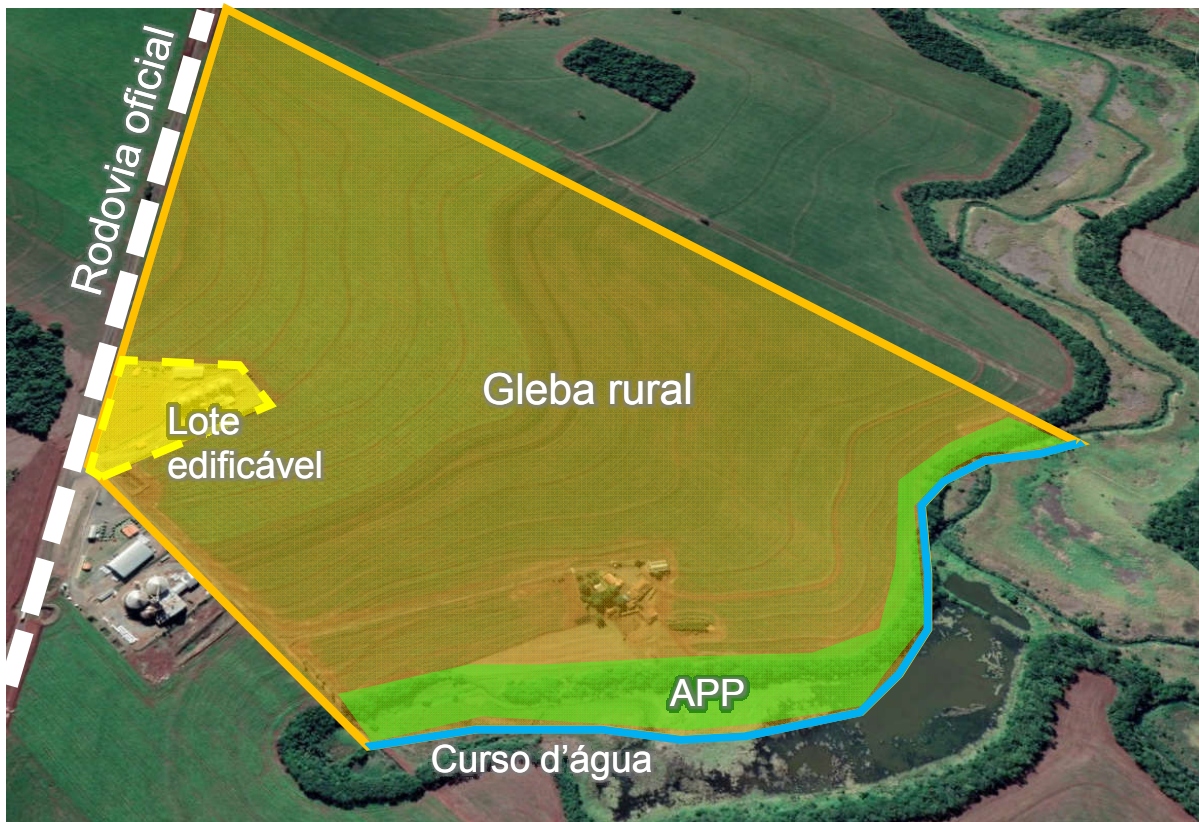
Requisitos técnicos básicos

- Ao longo de rodovias e contornos rodoviários;
- Reserva da faixa de domínio da rodovia;
- 0% de área institucional e de lazer;
- Reserva de servidão de circulação junto ao fundo de vale (se houver);
- Lote mínimo de 20.000 m²;
- Infraestrutura necessária.



Desmembramento em Área de Expansão Urbana

- Divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente;
- Não implica na abertura de novos logradouros públicos.



informações sujeitas a alterações futuras*



LICENCIAMENTO





Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Licenciamento

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

há demanda educacional

CONSULTA PRÉVIA
(não obrigatória)

- documentação mínima:
 - croqui de localização
 - planta de áreas não edificáveis
- consulta à SME (demanda educacional)

PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

LOTEAMENTO "ABERTO"

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

DIRETRIZ URBANÍSTICA (IPPUL)

LOTEAMENTO

(aprovação/ execução/ Aceitação na **SMOP**)

Priorização para HIS

- documentação mínima:
 - matrícula do imóvel
 - planta planialtimétrica cadastral com áreas não edificáveis
 - laudo de sondagem
 - proposta de Diretriz Urbanística
 - RRT/ART
- consulta à Gerência de Topografia – SMOP (divisas)
- consulta à SEMA (restrições ambientais)
- consulta ao CADIL



Licenciamento

- 4. Loteamento Industrial
- 5. Loteamento Industrial de Acesso Controlado
- 6. Loteamento de Cemitérios e Crematórios
- 7. Loteamento Áreas Públicas

não há demanda educacional

CONSULTA PRÉVIA
(não obrigatória)

- documentação mínima:
- croqui de localização
 - planta de áreas não edificáveis
- **consulta à SME**

PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

LOTEAMENTO "ABERTO"

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

DIRETRIZ URBANÍSTICA (IPPUL)

LOTEAMENTO
(aprovação/ execução/ Aceitação na **SMOP**)

- documentação mínima:
- matrícula do imóvel
 - planta planialtimétrica cadastral com áreas não edificáveis
 - laudo de sondagem
 - proposta de Diretriz Urbanística
 - RRT/ART
- consulta à Gerência de Topografia – SMOP (divisas)
- consulta à SEMA (restrições ambientais)
- **consulta ao CADIL**

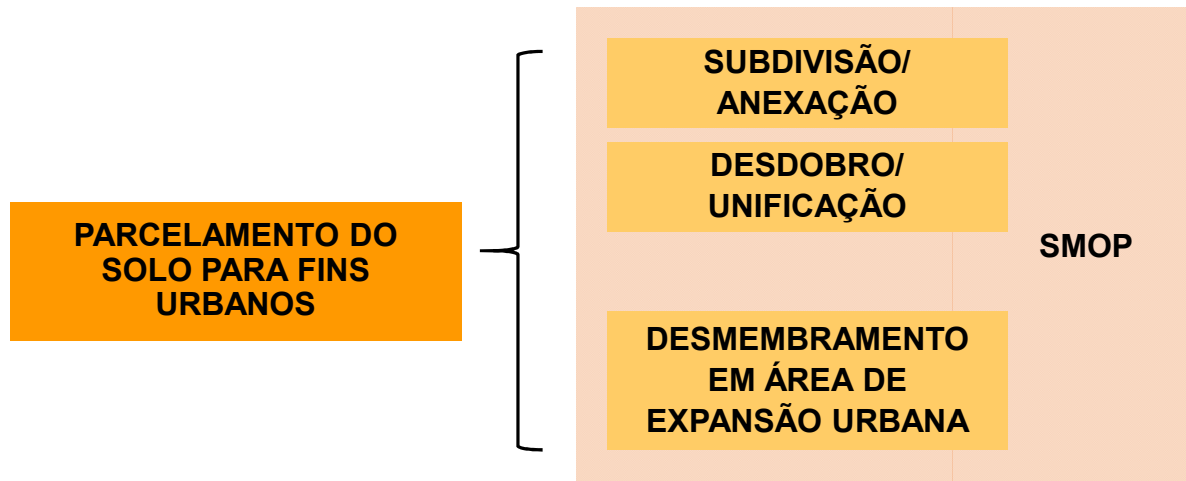




Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Licenciamento

- 8. Subdivisão e Anexação
- 9. Desdobro e Unificação
- 10. Desmembramento em Área de Expansão Urbana



informações sujeitas a alterações futuras*



Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Definições da Diretoria de Loteamentos - SMOP

- Aprovação, execução e aceitação do loteamento;
- Aprovação da subdivisão/anexação e desdobro/unificação;
- Garantias e prazos;
- Responsabilidades Técnicas;
- Fiscalização;
- Infrações e sanções;
- Advertência;
- Embargo;
- Intervenção;
- Interdição
- Multa;
- Cassação da Licença Urbanística.

Disposições Finais e Transitórias

- Casos omissos (Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do PD);
- Revogações.





Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Questões para aprofundamento

- Aspectos de inserção urbana para novos loteamentos;
- Aperfeiçoamento do cálculo demanda educacional (proposta apresentada pela SME);
- Regularização de subdivisões $\leq 20.000 \text{ m}^2$;
- Doação antecipada de áreas públicas para fins de execução de infraestrutura urbana;
- Execução de obras viárias com recursos públicos;
- Aprovação de edificação em áreas não loteadas;
- Conceito sobre HIS (Habitação de Interesse Social): faixa de renda a ser atendida com os incentivos.





Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

ENCAMINHAMENTOS





Oficina de Qualificação 9 - Parcelamento do Solo

Cronograma

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

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

22/06 – Oficina de apresentação da proposta técnica da LUOS após contribuições do GA e ETM

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

Setembro – Audiências Públicas sobre:

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



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!

