



Revisão das Leis Específicas

10ª Oficina de Qualificação

Apresentação de propostas técnicas
LUOS

22/06/2022
(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 - Caroline Nascimento Benek

Arquiteto e Urbanista - Jefferson Callegari

Geógrafa - Maria Eunice Garcia Ferreira

Geógrafo - Vinícius Biazotto Gomes



Oficina de Qualificação 10 - LUOS

2

PERÍMETRO URBANO:

- Evolução da mancha urbana;
- Comparação entre perímetros urbanos ao longo do tempo
- Regiões e bairros;

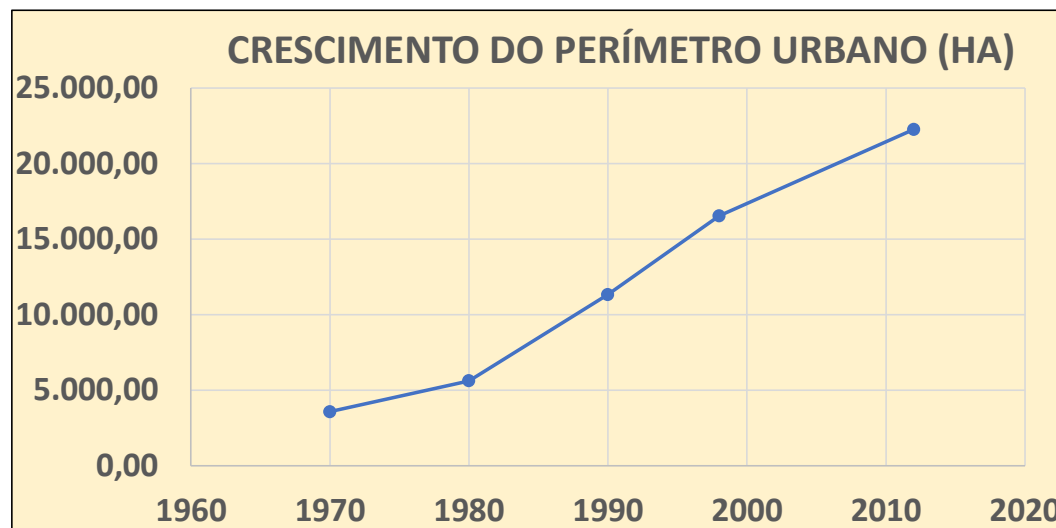
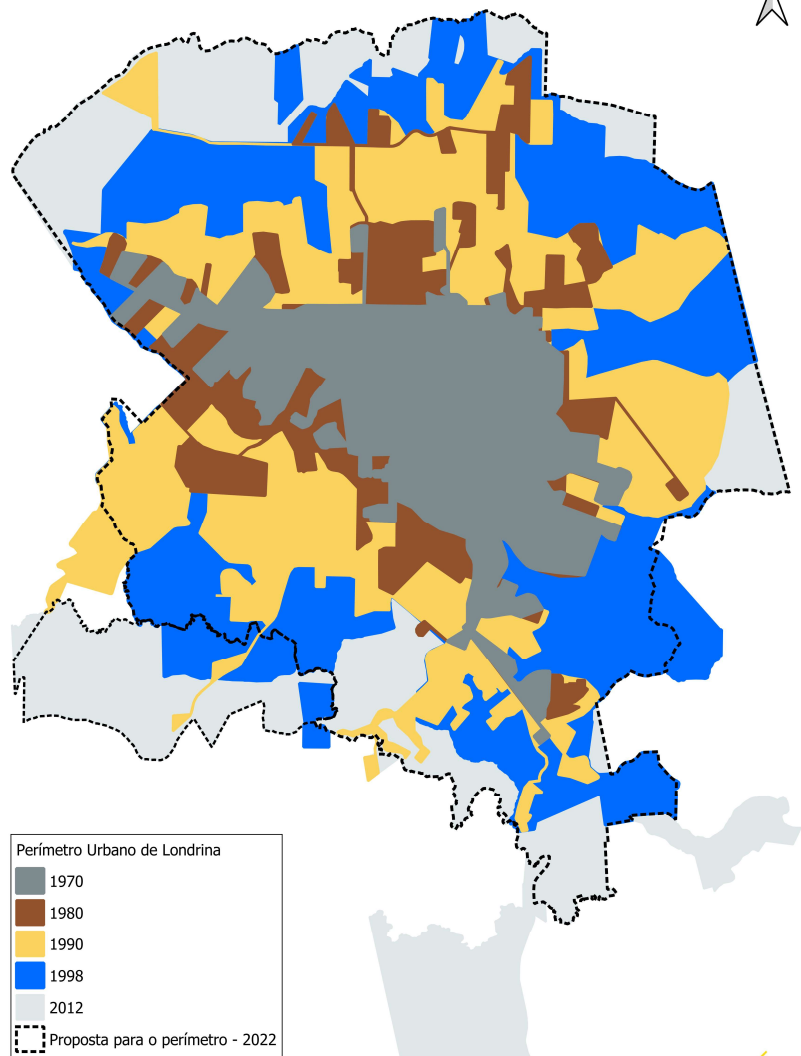




Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Análise do crescimento do perímetro urbano de Londrina

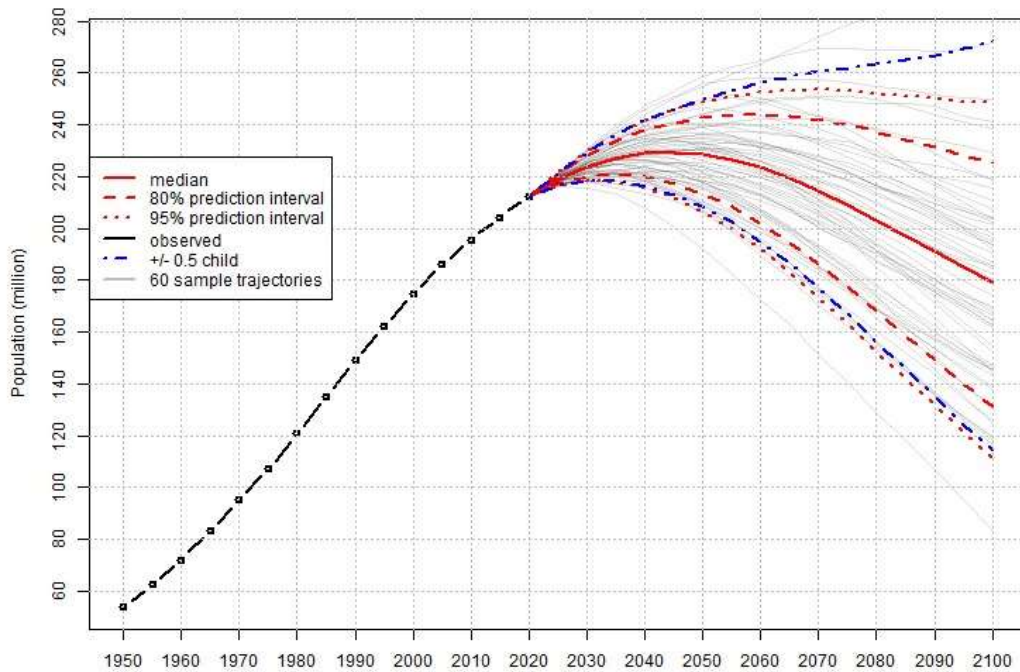
Ano	Total de Área (HA)	Áreas inseridas (HA)
1970	3.579,80	+ 2.053,62
1980	5.633,42	+ 5.711,70
1990	11.345,12	+ 5.198,86
1998	16.543,98	+ 5.198,86
2012	22.255,55	+ 5.711,57





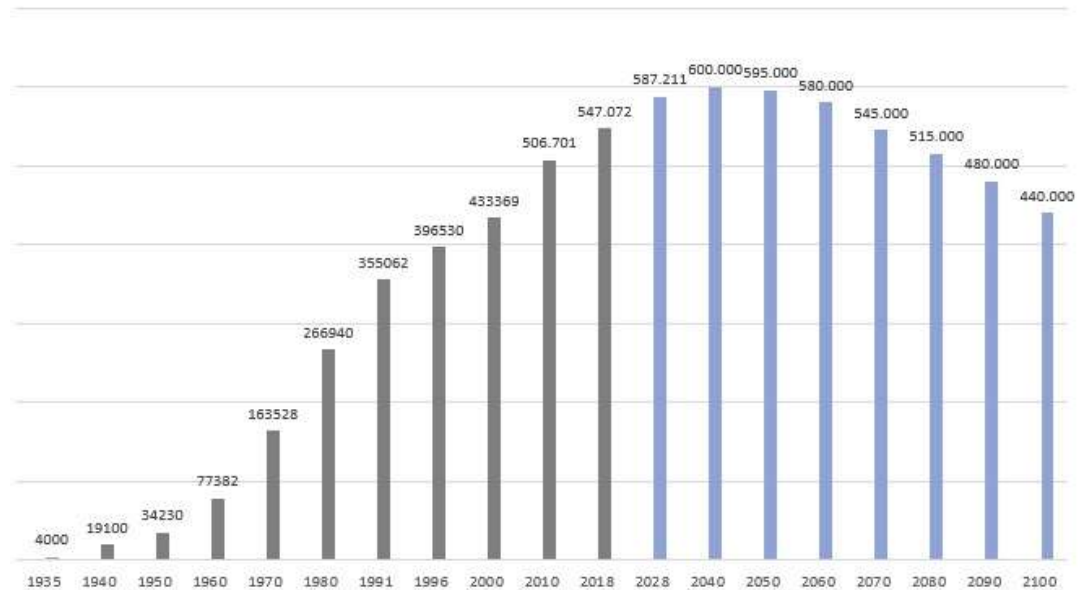
Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Brazil: Total Population



© 2019 United Nations, DESA, Population Division. Licensed under Creative Commons license CC BY 3.0 IGO.
United Nations, DESA, Population Division. *World Population Prospects 2019*. <http://population.un.org/wpp/>

Projeção - População Urbana de Londrina



Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022

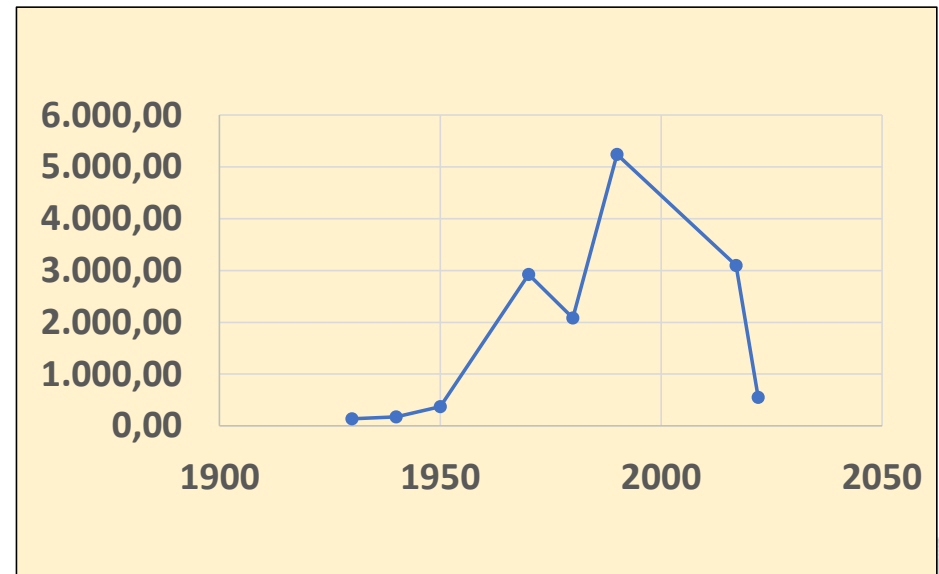




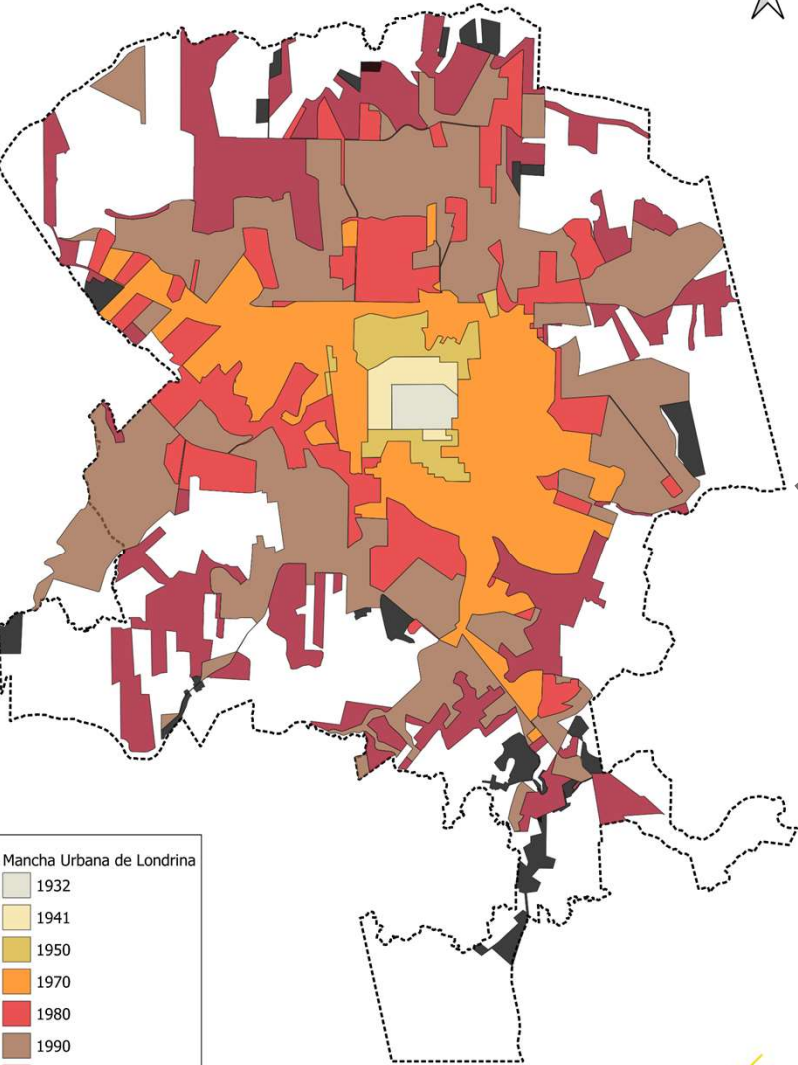
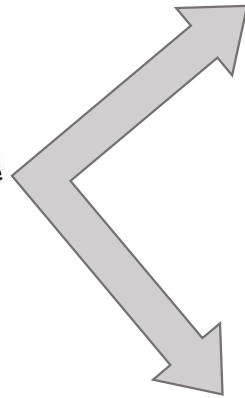
Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Análise da evolução da mancha urbana de Londrina pelas áreas incorporadas

Ano	Área incorporada (HA)
1930	131,69
1940	170,71
1950	369,516
1970	2.921,66
1980	2.081,26
1990	5.242,31
2017	3.096,18
2022	551,85



Revisão 2021-2022

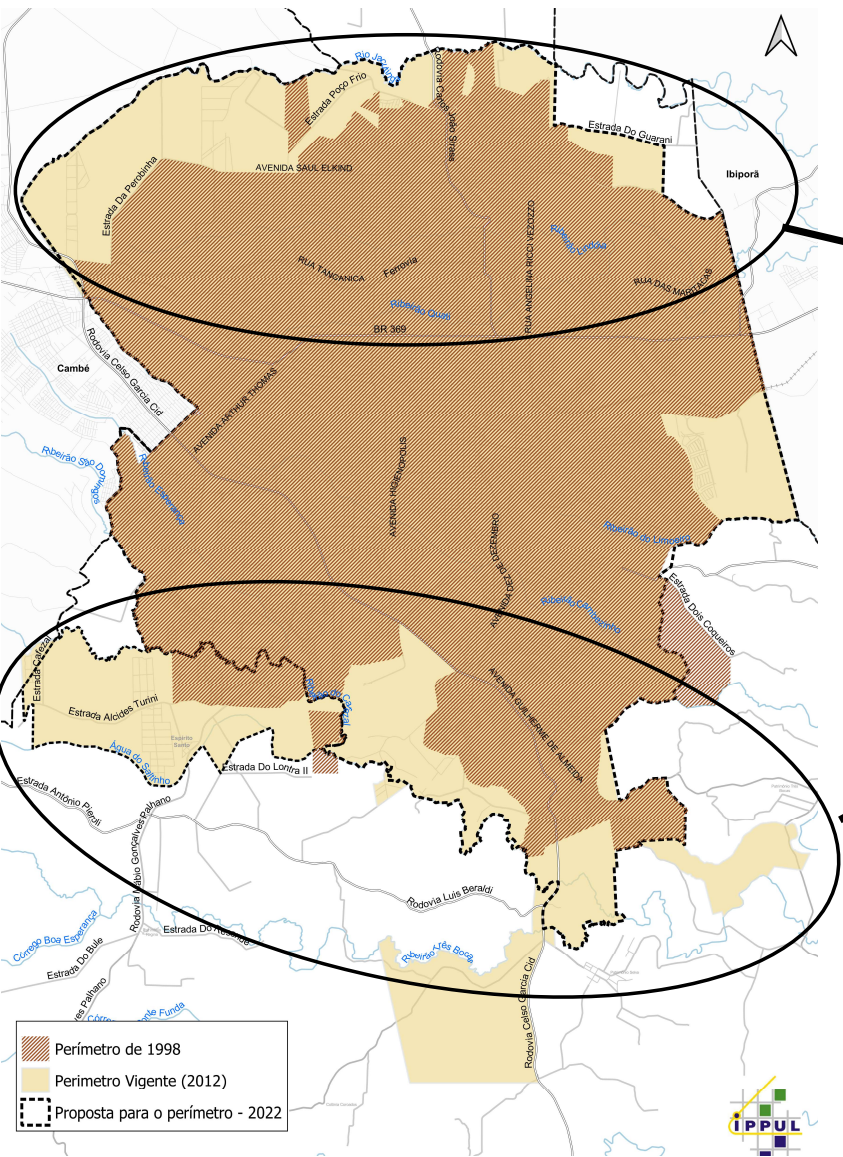


Mancha Urbana de Londrina

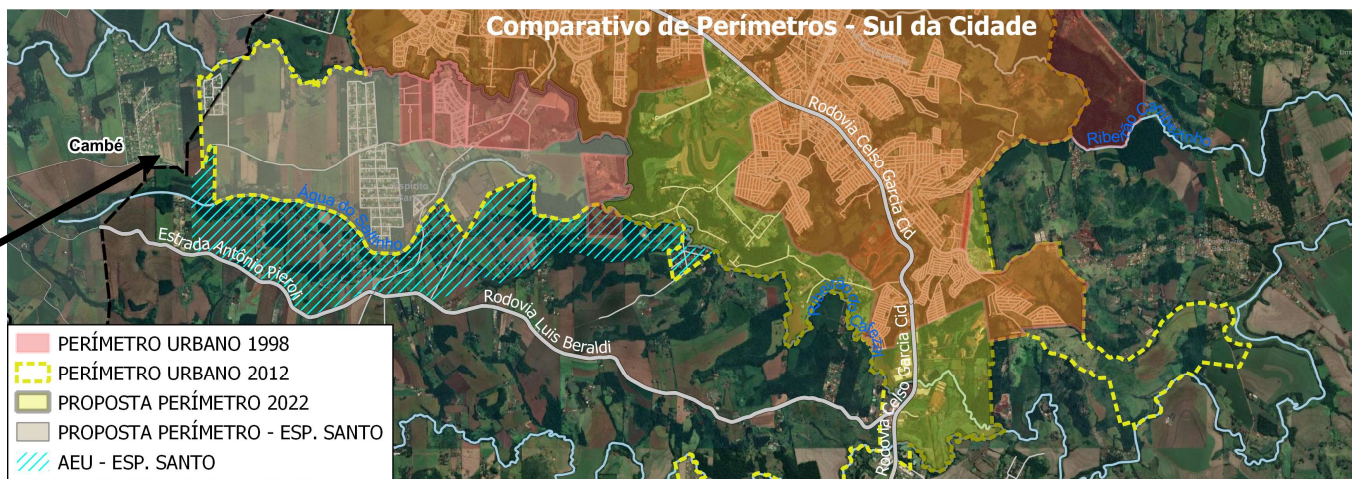
- 1932
- 1941
- 1950
- 1970
- 1980
- 1990
- 2017
- 2022



Oficina de Qualificação 10 - LUOS



Análise comparativa dos perímetros de 1998 e 2012 e áreas desocupadas



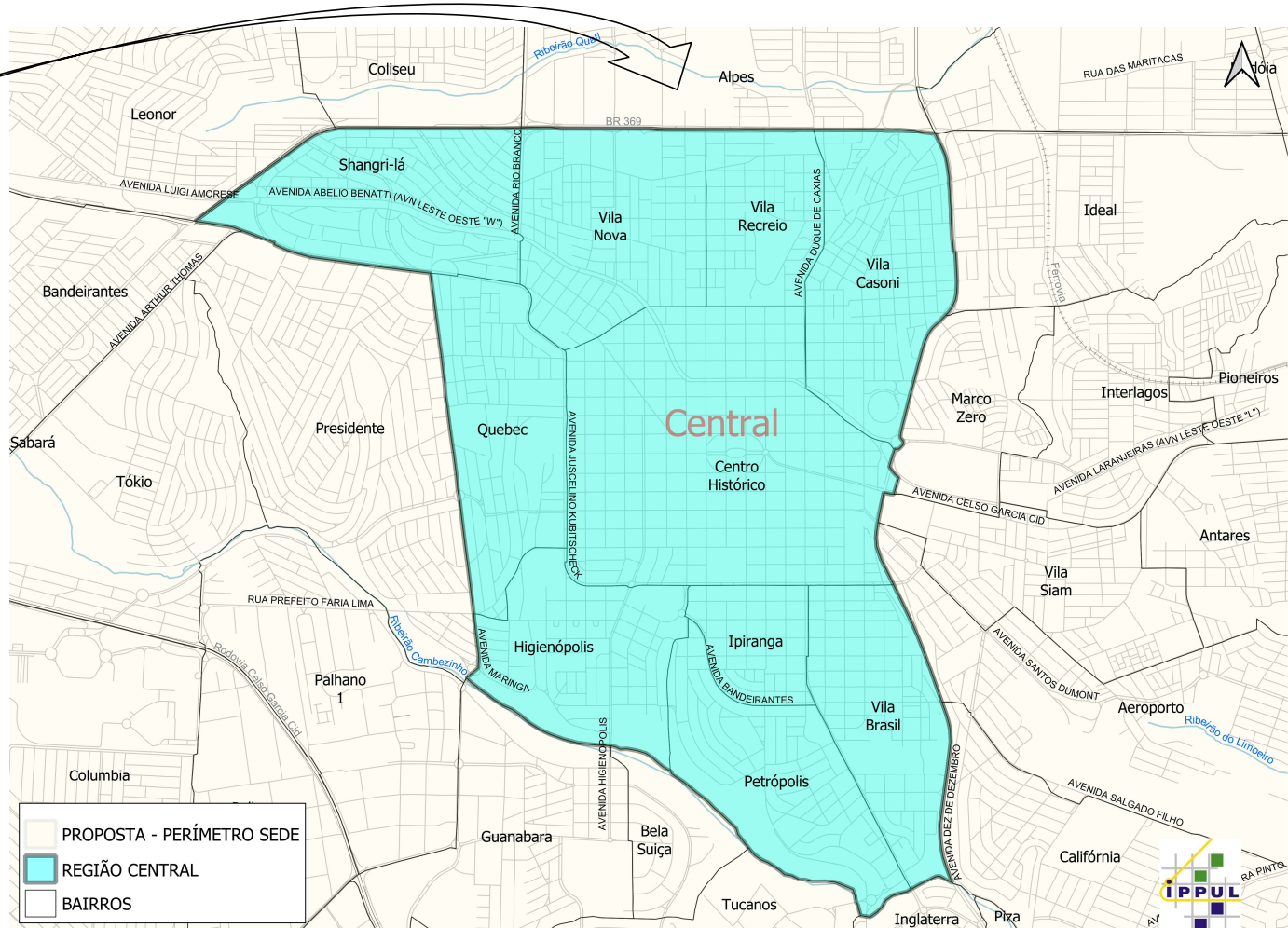
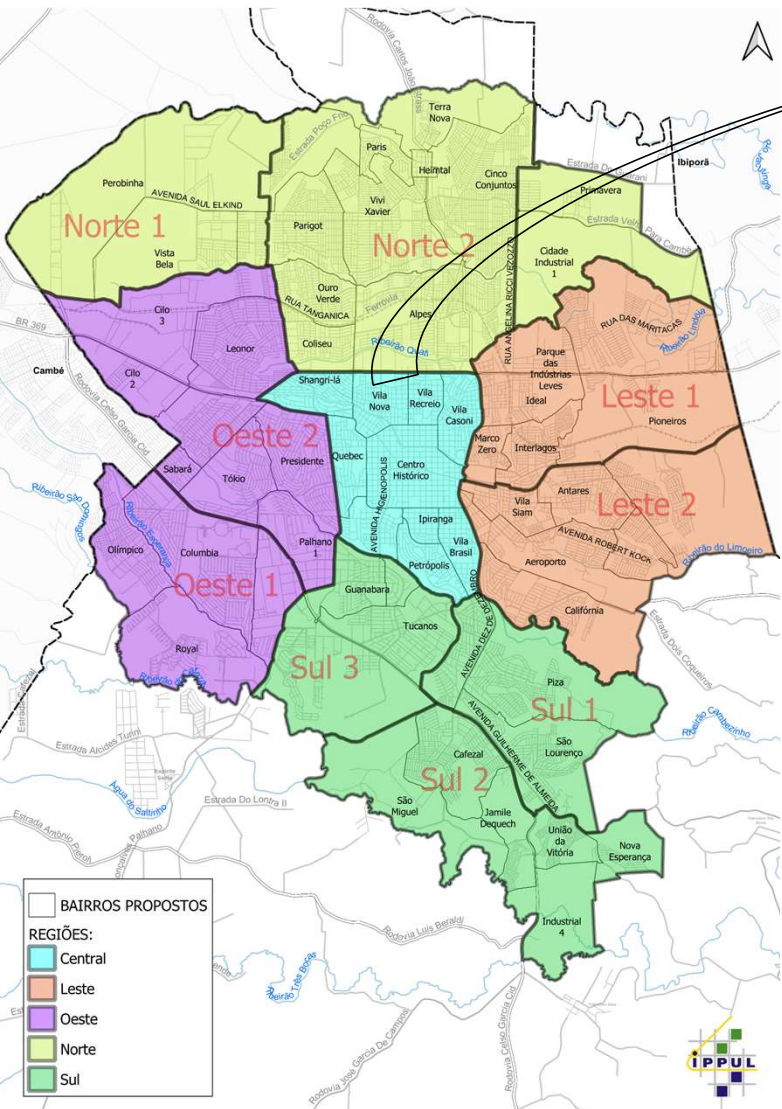
Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022





Oficina de Qualificação 10 – LUOS

Proposta de Bairros e Regiões



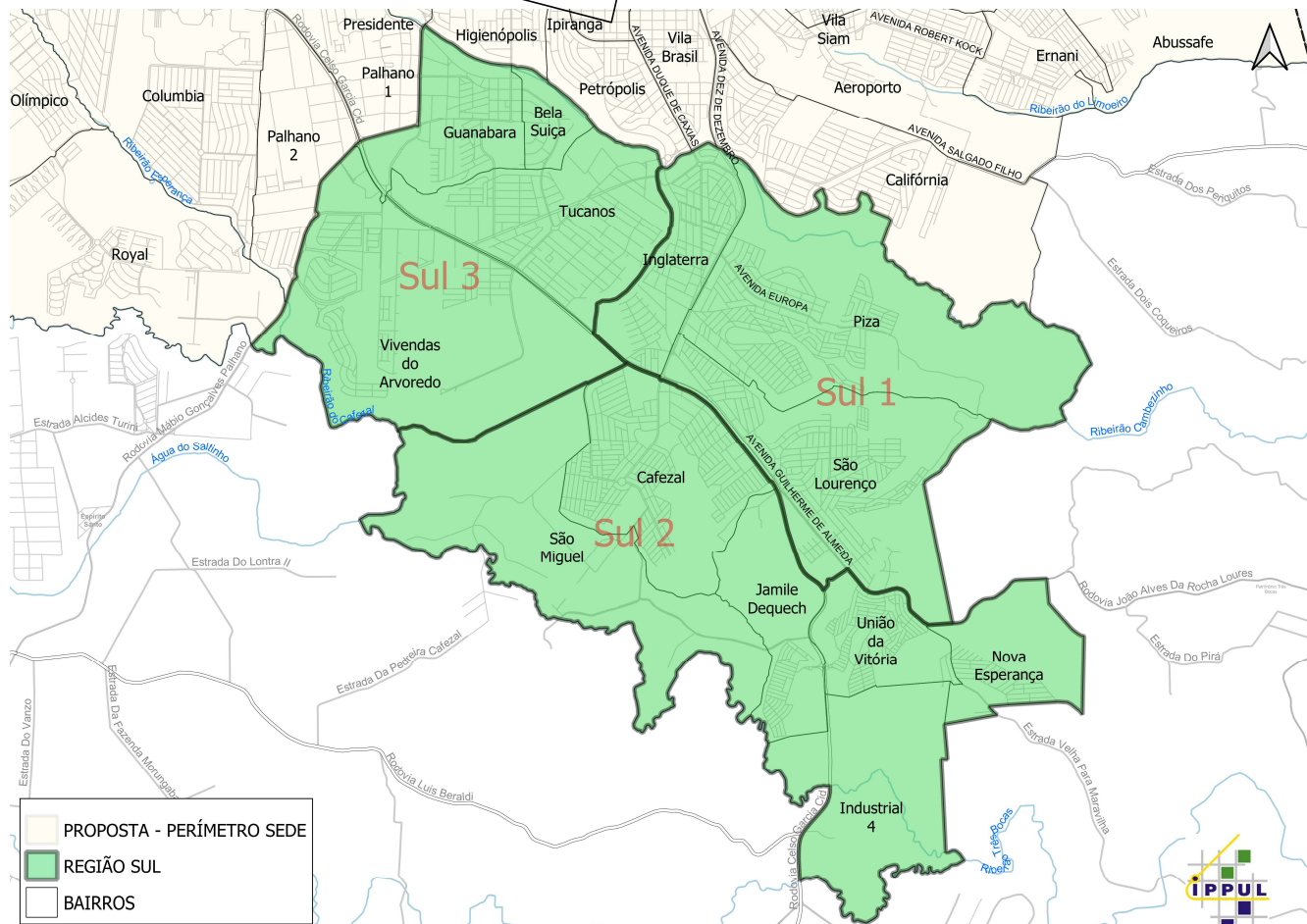
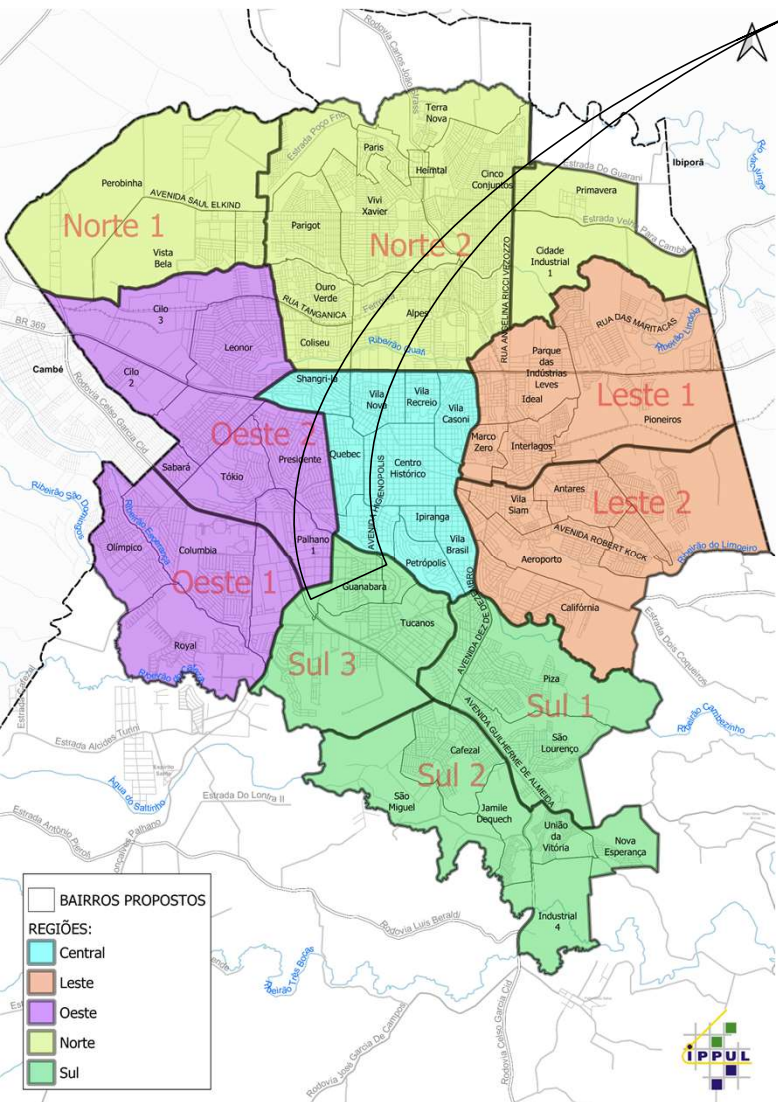
Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022



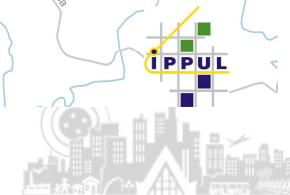


Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Proposta de Bairros e Regiões



Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

12

ATUALIZAÇÃO DO USO DO SOLO:

- Processos de ouvidoria - incômodos;
- Revisão de categorias de uso
- Simulação de liberação de atividades– modelagem de usos

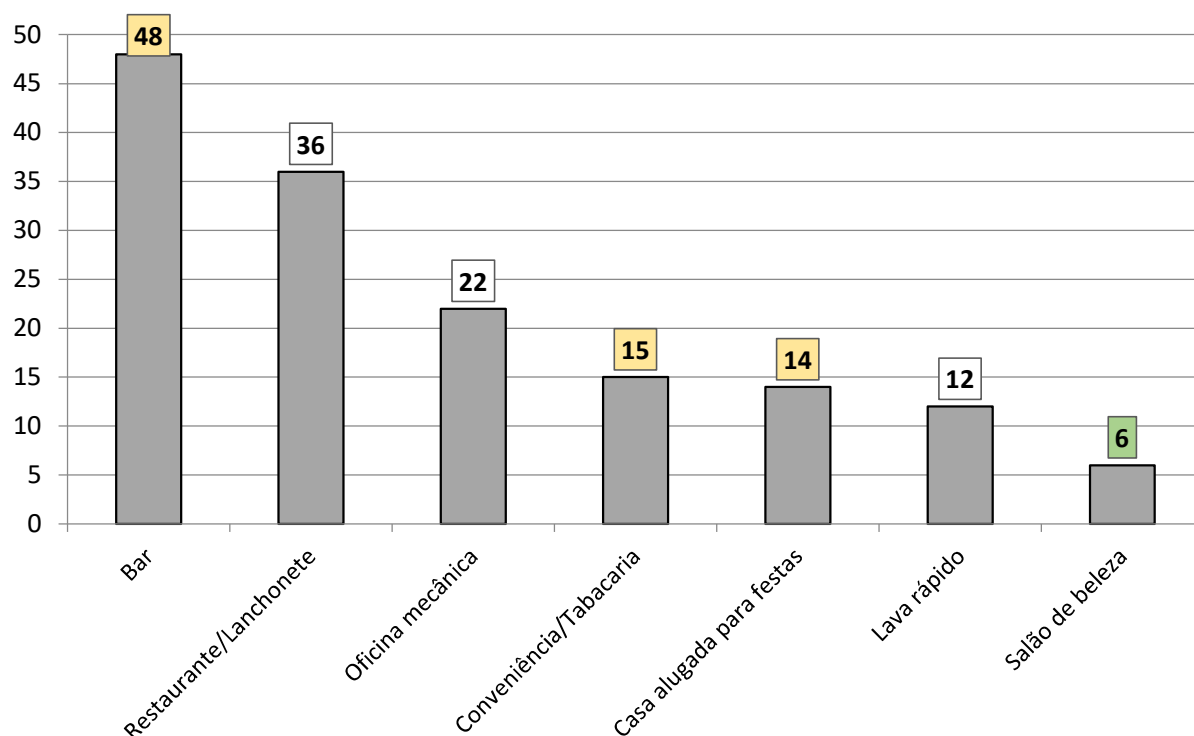




ANÁLISE DOS PROCESSOS DE OUVIDORIA – 2019

Reclamações contra estabelecimentos fixos

Foram analisadas as queixas de ouvidoria contra estabelecimentos fixos, tendo os seguintes resultados:



PRINCIPAIS CONCLUSÕES

1) Volume relativamente pequeno de reclamações

224 queixas registradas.

2) Reclamações concentradas em poucas atividades

153 (68,03%) das reclamações para tipos de empresas constantes no gráfico ao lado.

3) Poucas atividades geram reclamação

47 tipos de empreendimentos reclamados.

4) Incômodos de impactos esperados pelo tipo do empreendimento.

Fonte: Ouvidoria Geral do Município (2020).
Processo SEI: 84.001415/2020-70.





REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO

CS-e - ATIVIDADES DE APOIO INICIAL DIRECIONADAS À EMPRESAS

SUBCATEGORIA EXCLUÍDA DA CATEGORIA CS-e

Pessoas, famílias e seus domicílios

Subcategoria - Serviços com potencial de geração de ruído e/ou tráfego (menor).

Exemplos - Bares com entretenimento, casa de festas e assemelhados.

Resumo da alteração - Retirada dos serviços de entretenimento com emissão de ruídos das permissões da ZUM. Agora ficam liberados a partir de ZC.

Antes: 5.1 - Serviços com potencial de geração de ruído e tráfego (maior) (**Sc. Excluída**).

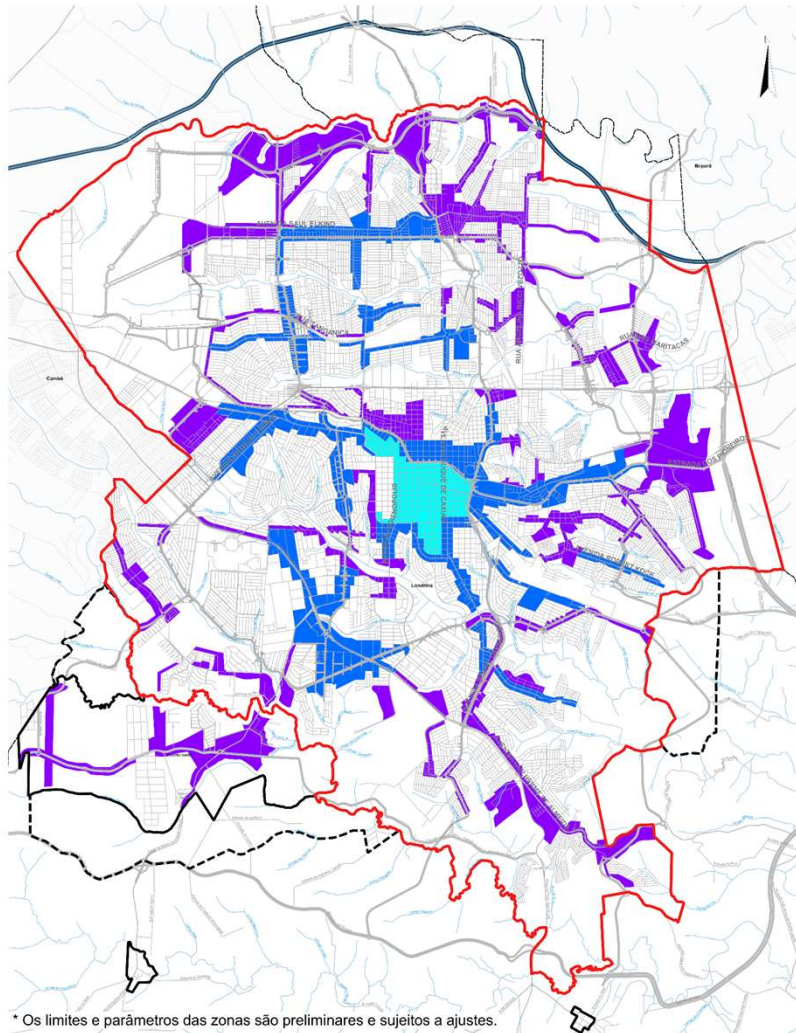
Agora: 6.1 - Serviços de entretenimento com potencial de geração de ruído.

Razão da alteração - Revisão da incomodidade a partir dos processos de ouvidoria.

Bares com entretenimento, casas de festas e assemelhados	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZUM-3	Não
ZE-1	Não
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZI-2	Sim
ZIRJ	Sim



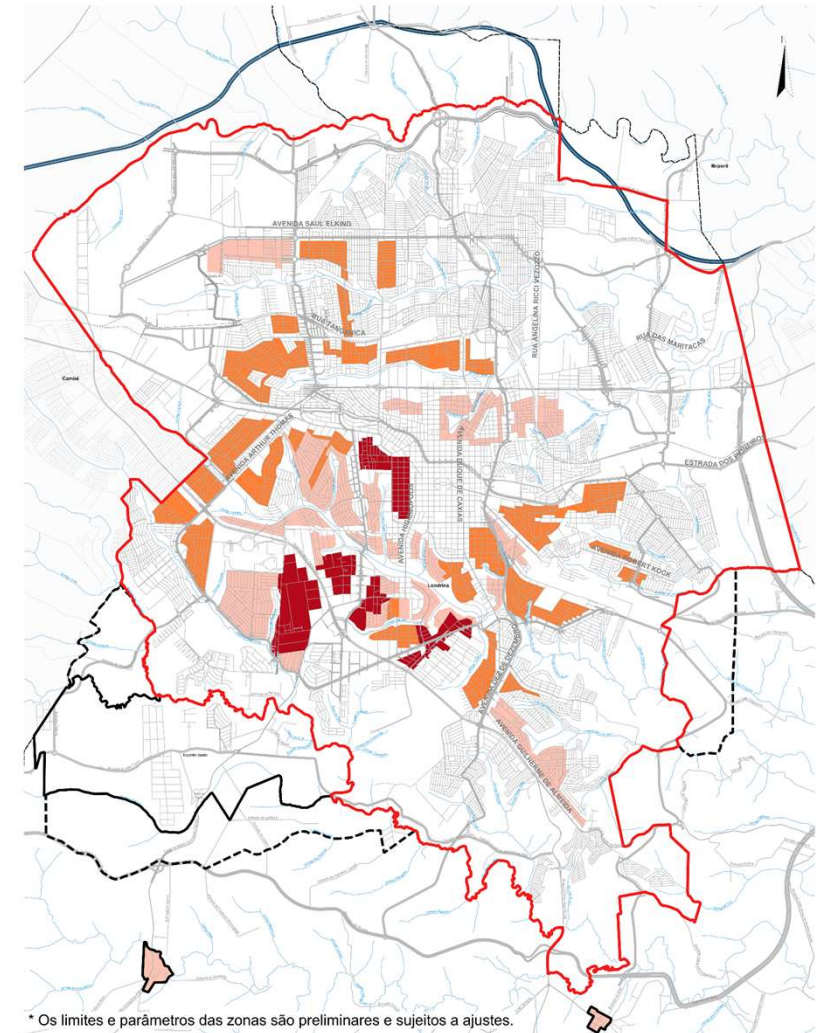
ZONAS COMERCIAIS – Proposta 06/2022



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

- ZC-1
- ZC-2
- ZC-3
- Proposta perímetro urbano
- Proposta Perímetro urbano Espírito Santo

ZONAS DE USO MISTO – Proposta 06/2022



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

- ZUM-1
- ZUM-2
- ZUM-3
- Proposta perímetro urbano
- Proposta Perímetro urbano Espírito Santo

informações sujeitas a alterações futuras*

Leis Específicas do Plano
Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022





REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO

Exclusão da subcategoria 6.2 – Grandes superfícies comerciais e de serviços

Resumo da alteração

Exclusão da subcategoria de uso 6.2 “Grandes superfícies comerciais e de serviços” com nova distribuição dos CNAEs conforme tipo de atividade.

Razões da alteração

1. Grandes empresas do tipo já buscam zonas comerciais, com características mais adequadas;
2. Existem empreendimentos de porte micro e pequeno que utilizam estes CNAEs (não é possível se afirmar, à priori, se a atividade é grande ou não);
3. Atividades permanecem sendo passíveis de controle por EIV (proposta em elaboração).

Exemplos de atividades afetadas

- Hospitais;
- Universidade;
- Hipermercados.





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO

Análise das atividades com maior proporção de impedimentos

Resumo da verificação

Análise dos CNAEs com mais de 20 Consultas Prévias e que tiveram mais de 30% de óbices.

Resultado: 47 (83,92%) das atividades de notório risco à saúde ou incomodidade tiveram a **manutenção das restrições pré estabelecidas**, sendo destes:

- 10 Prováveis escritórios;
- 4 Prováveis indústrias de pequeno porte;
- 1 Provável código de teste.

ATIVIDADE	RESULTADO
Comercio atacadista de animais vivos	Mantido CS-f
Comercio atacadista de residuos e sucatas nao-metalicos, exceto de papel e papelao	Mantido CS-g
Fabricacao de outros artefatos e produtos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes	Mantido Ind-c
Comercio atacadista de outros produtos quimicos e petroquimicos nao especificados anteriormente	Mantido CS-g

Outras 9 (16,07%) atividades passaram por ajuste das restrições pré-estabelecidas.

ATIVIDADE	CAT. ANTERIOR	CAT. NOVA
Atividades de atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimento a urgencias	CS-f	CS-c
Educao superior - pos-graduacao e extensao	CS-f	CS-c
Comercio atacadista de papel e papelao em bruto	CS-g	CS-d
Atividades funerarias e servicos relacionados nao especificados anteriormente	CS-g	CS-d/CS-g





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

REVISÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO

Proposta de ampliação das possibilidades de instalação para CNAEs IND-d (em estudo inicial)

Problema: Originalmente, o IND-d está previsto apenas em ZI-2, que tem área relativamente pequena, poucos e grandes imóveis e está concentrada espacialmente.

Solução proposta: Busca ampliar a possibilidades locacionais para os empreendimentos alvo, mas ainda restringindo sua localização apenas para porções voltadas à aplicações industriais mais pesadas.

Resumo da proposta

Possibilidade de admissão excepcional de empreendimentos IND-d na Zona Industrial 1 (ZI-1).

Permissão requer anuência de IPPUL, SEMA, AMS e CODEL face o processo produtivo.

Permissão poderá ficar condicionada ao cumprimento de medidas prévias para de compatibilização.

Principais empreendimentos alvo (IND-d)

1. Indústrias de micro e pequeno porte;
2. Indústrias cujo CNAE não corresponda adequadamente à operação executada;
3. Indústrias que comprovem o atendimento a rígidos controles de riscos e incomodidade.

Demais observações

Processos não automatizáveis, dependentes de análise humana.

Pequena quantidade de casos: 71 consultas entre 2017 e 2021 (18/ano).

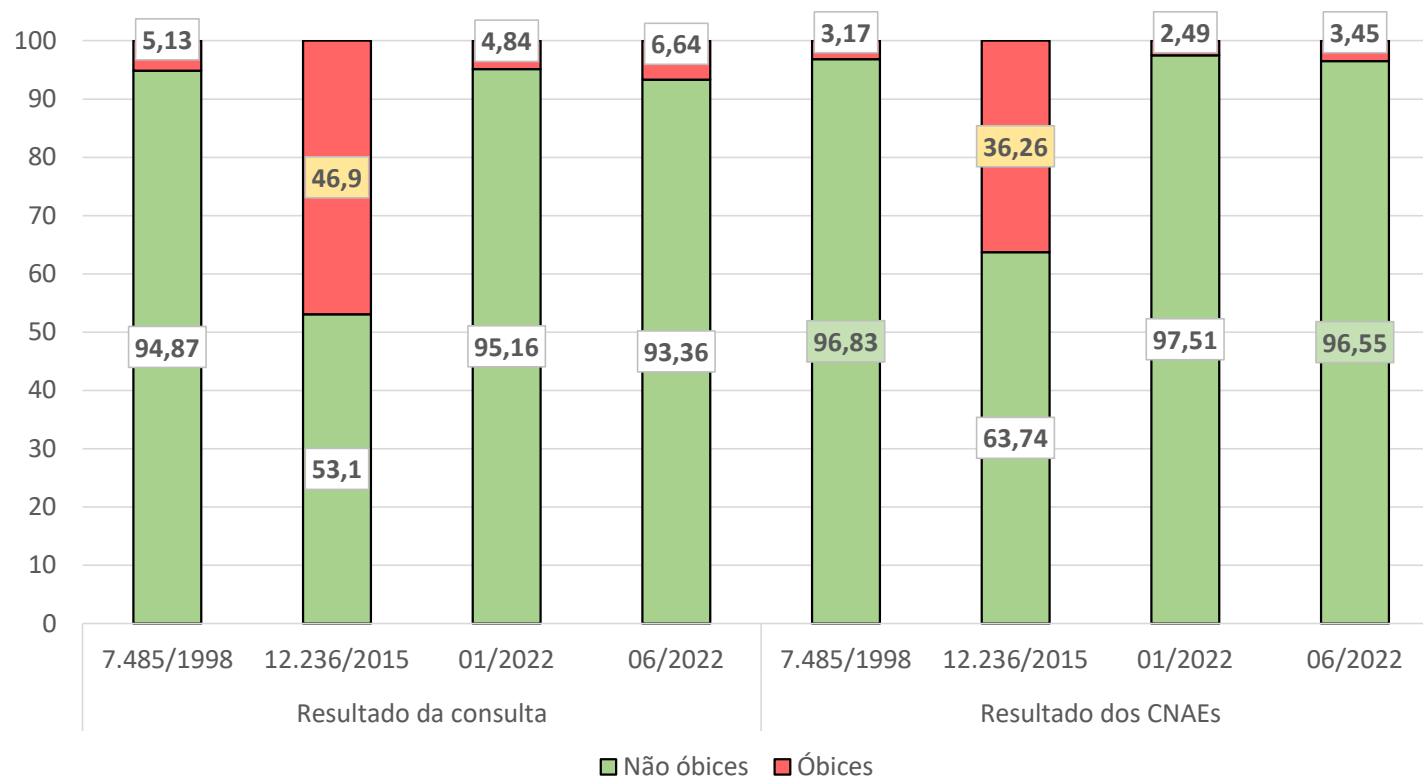




Oficina de Qualificação 10 - LUOS

MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022

Comparativo do desempenho das legislações (óbices e não óbices)



PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES

Redução de óbices em relação a LUOS vigente

De 85,84% nas Consultas Prévias.
De 90,48% nos CNAEs.

Controle mais preciso dos conflitos de uso em relação ao quadro existente

A proposta 06/2022 ainda é um pouco mais restrita que a genérica Lei 7.485/1998.

Refinamento dos trabalhos em andamento

Os resultados da proposta mais recente são parecidos com os da primeira modelagem (01/2022).

informações sujeitas a alterações futuras*





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022

Relembrando a metodologia a partir das Consultas Prévias SMF

A atual (06/2022) modelagem de usos foi feita seguindo os mesmos procedimentos das anteriores, permitindo a **comparação estatística dos quatro cenários** (7.485/1998, 12.236/2015, 01/2022 e 06/2022) e a **evolução da nova LUOS** em seus diferentes estágios de construção.

Recortes do levantamento:

Temporal: De 2017 a meados de 2021 (quatro anos e meio);

Espacial: Dados: 97,49% dos 17.175 lotes consultados;

Mapeamento: Distrito sede;

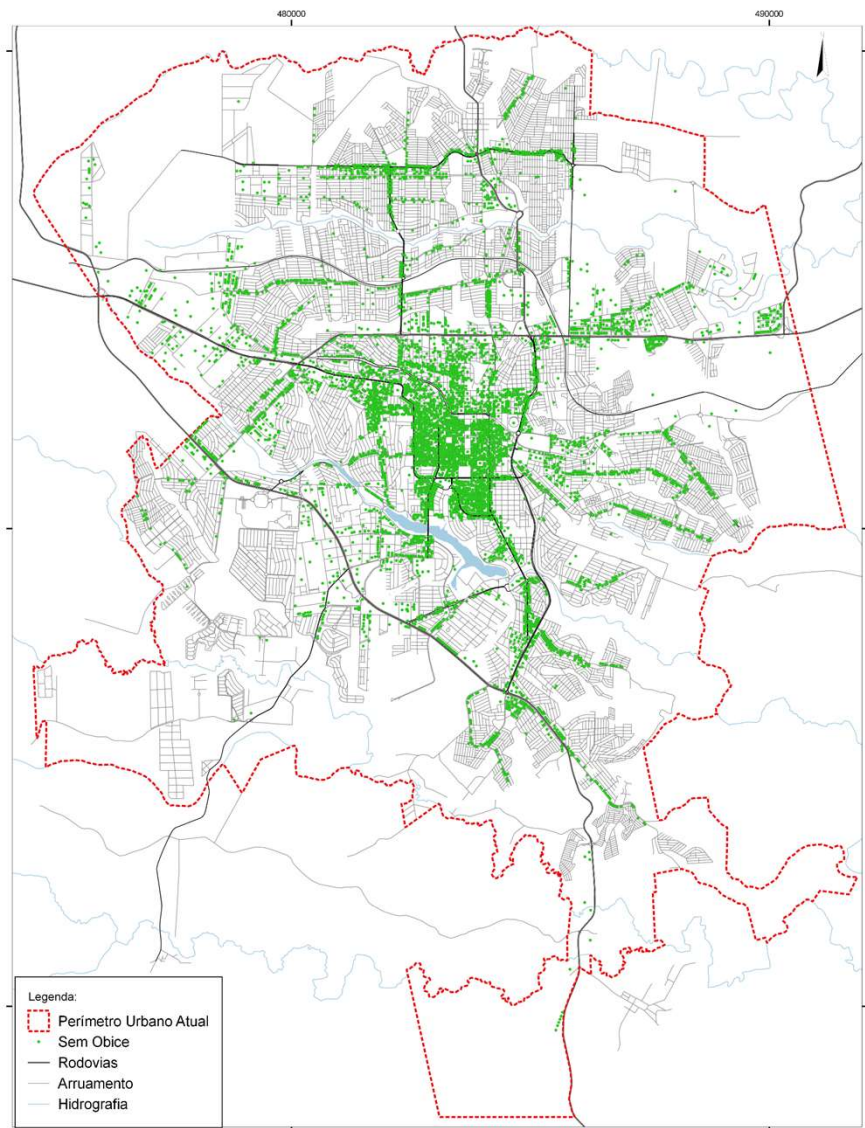
Documental: Universo das 58.180 (aprox.) das Consultas Prévias do período;

Atividades: Todos os 1.166 (dos aprox. 1.500) CNAEs que foram consultados.

Fonte dos dados: SMF e IPPUL (2021).

Org: Vinícius Biazotto Gomes (análise e gráficos) e Maria Eunice Garcia Ferreira/ Gabriely Aparecida Rissi (mapas).





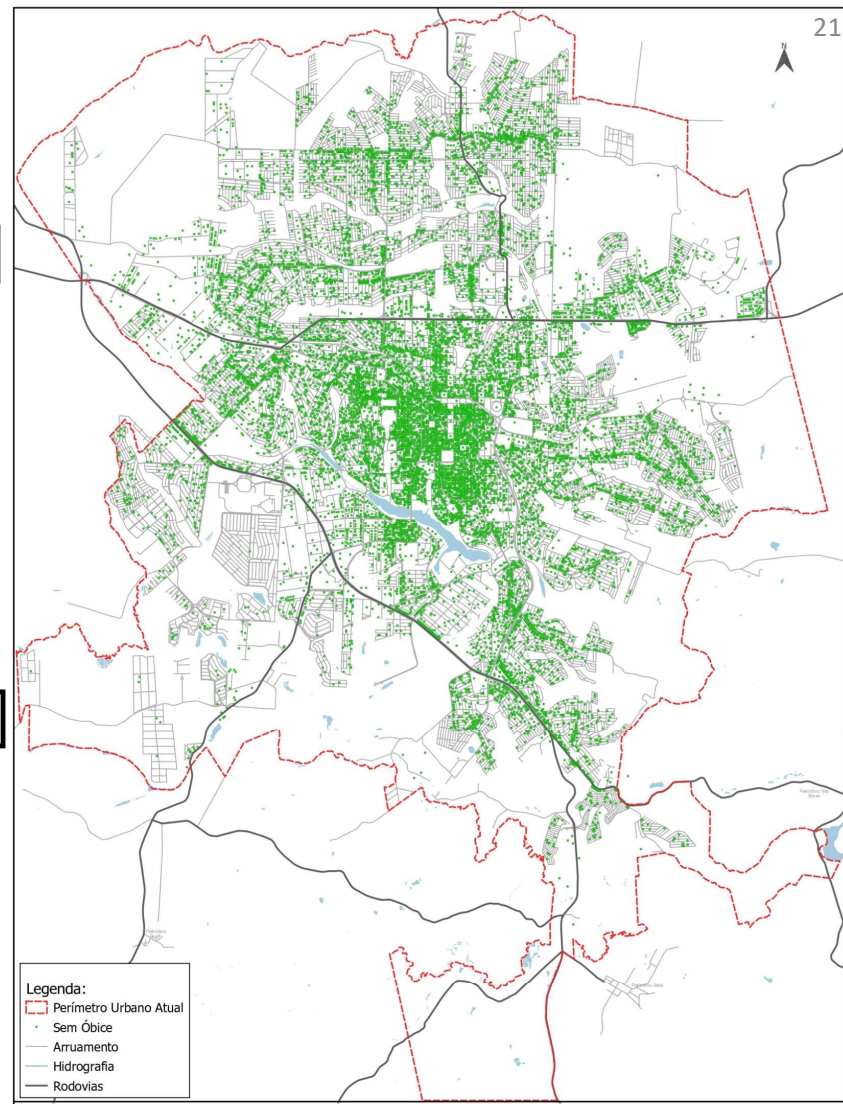
Não óbices - Comparativo Consultas prévias

Lei Municipal 12.236/2015 (atual)

Futura LUOS (Modelagem 06/2022)

*informações sujeitas a alterações futuras**

*Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022*



REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA
Lei em Elaboração:
Não óbice para abertura ou regularização de empreendimentos pelo zoneamento com base nas CP- SMF (2017-2021)
 Fonte: IPPUL, SMF (Consulta Prévia 2017-2021), SIGLON
 Organização: IPPUL, 2022
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM- Zona 22S

0 1 2 km

REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA
Lei 12.236/2015:
Não óbice para abertura ou regularização de empreendimentos pelo zoneamento com base nas CP - SMF (2017-2021)
 Escala: 1:60.000
 Fonte: IPPUL, SMF (Consulta Prévia 2017-2021), SIGLON
 Organização: IPPUL, 2021
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 1 2 3 km

CONSULTAS SEM ÓBICE – Proposta 06/2022

Principais observações

PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES

Aumento das Consultas Prévia aprovadas:

Lei 12.236/2015 - **53,10%**.

Futura LUOS (Prop. 06/2022) - **93,36%**.

Expressa a permanência e a força das centralidades tradicionais

Centro principal;

Eixos comerciais arteriais e estruturais;

Eixos comerciais de bairro.

Possibilita o surgimento de novas centralidades

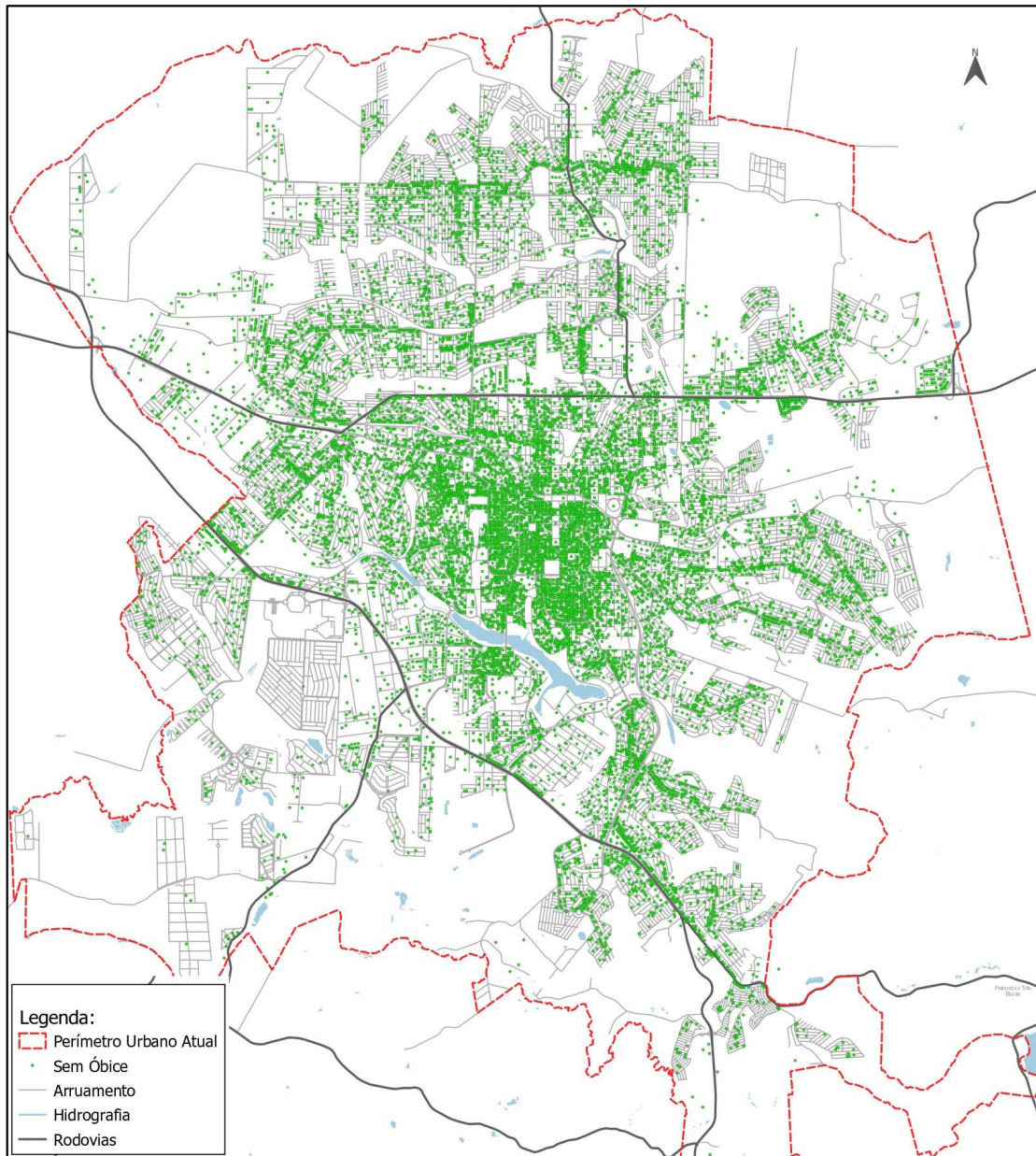
Vide substituição de usos no entorno do Centro Principal.

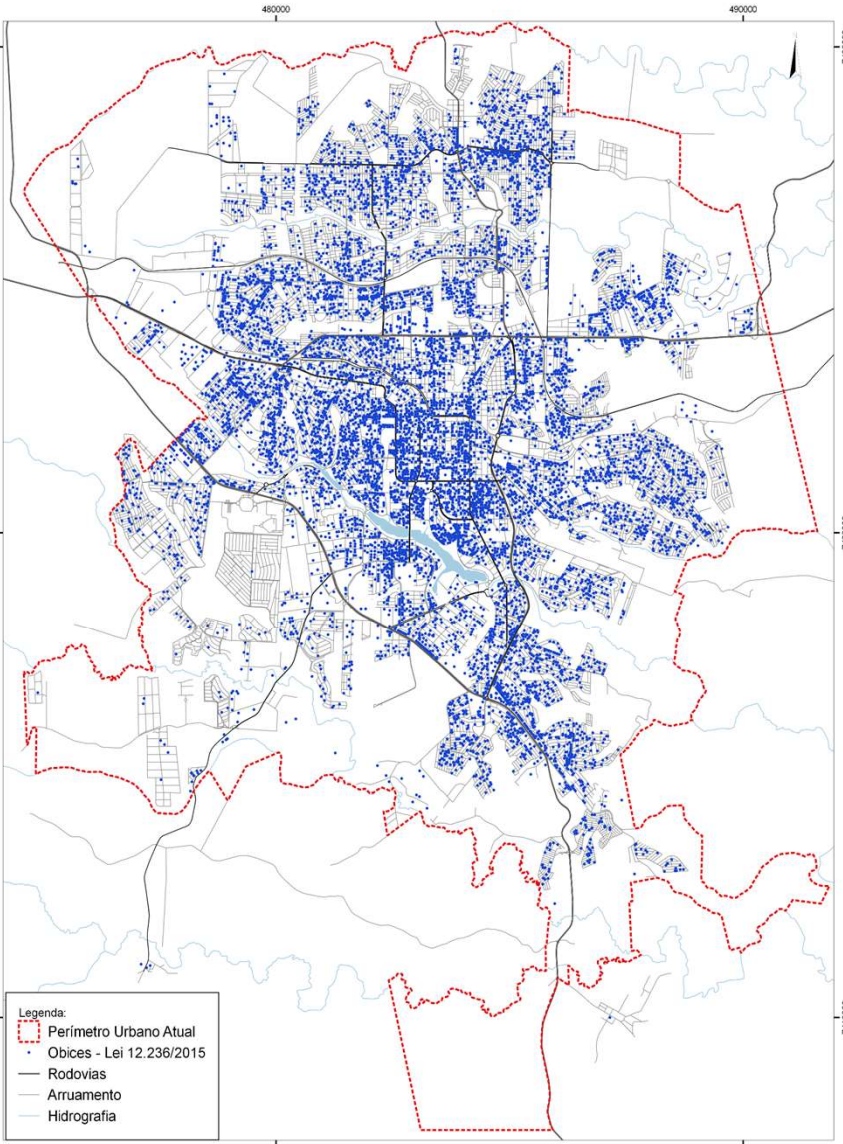
Promove usos mais mistos e diversos (edificação e bairros)

Vide pulverização dos não-óbices.

*informações sujeitas a alterações futuras**

*Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022*





REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA
 Impedimentos para abertura ou regularização de empreendimentos pelo zoneamento - Lei Municipal 12.236/2015

Escala: 1:62000
 Fonte: IPPUL, SMF (Consulta Prévia 2017-2021), SIGLON
 Organização: IPPUL, 2021
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

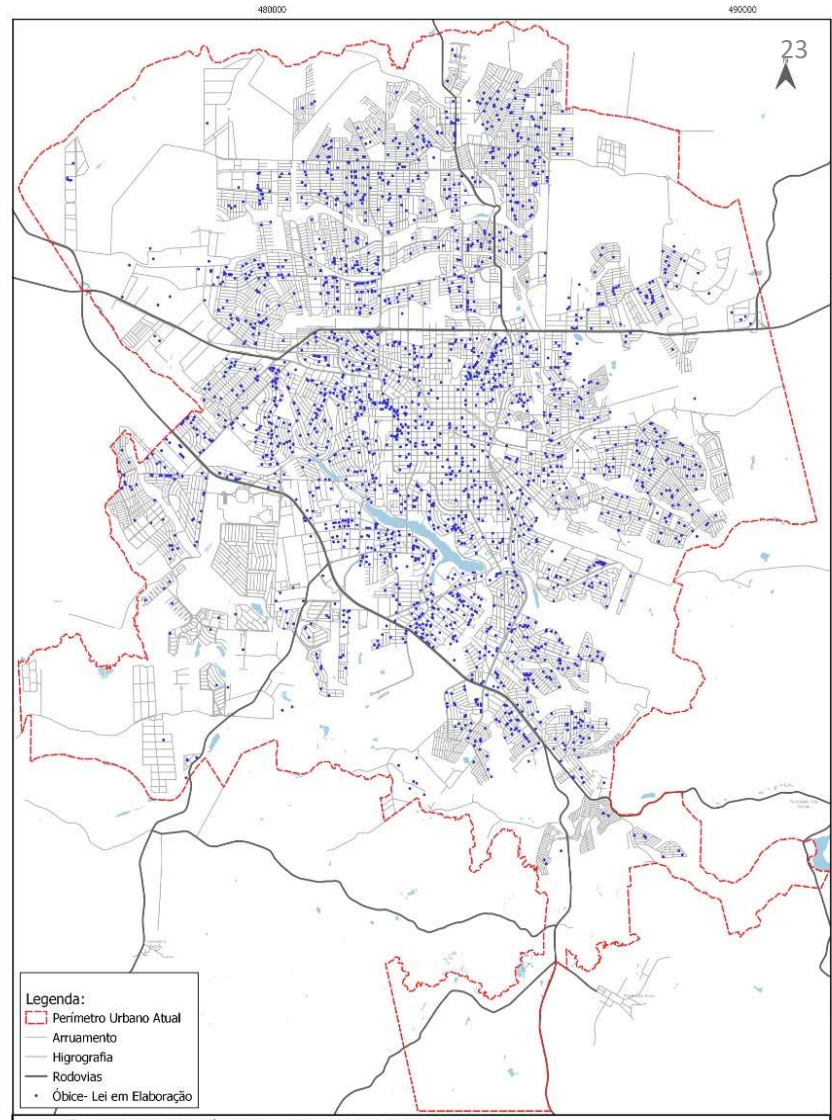
Óbices - Comparativo Consultas prévias

Lei Municipal 12.236/2015 (atual)

Futura LUOS (Modelagem 06/2022)

*informações sujeitas a alterações futuras**

Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina Revisão 2021-2022

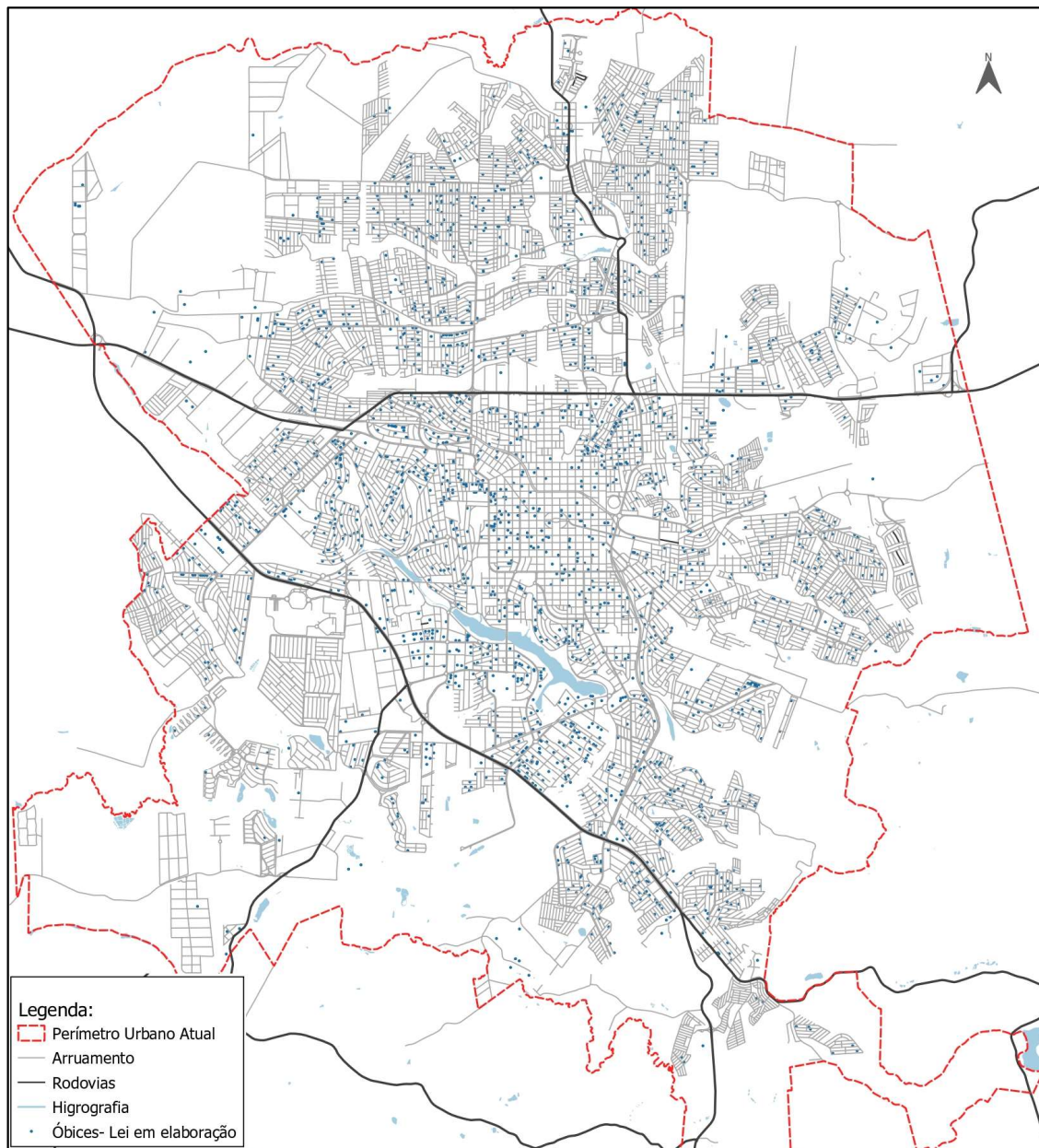


REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA
 Lei em Elaboração- Supostos impedimentos para abertura ou regularização de empreendimentos pelo zoneamento

Fonte: IPPUL, SMF (Consulta Prévia 2017-2021), SIGLON
 Organização: IPPUL, 2022
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM- Zona 22S

0 1 2 km





CONSULTAS **COM ÓBICE** – Proposta em elaboração

Principais observações

PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES

Objetivo de proteção dos usos de moradia contra certas atividades

80% dos óbices em zonas residenciais e de uso misto.

Harmonia entre a moderação do poder público e a lógica espacial empreendedora

Desconcentração espacial dos óbices.

*informações sujeitas a alterações futuras**

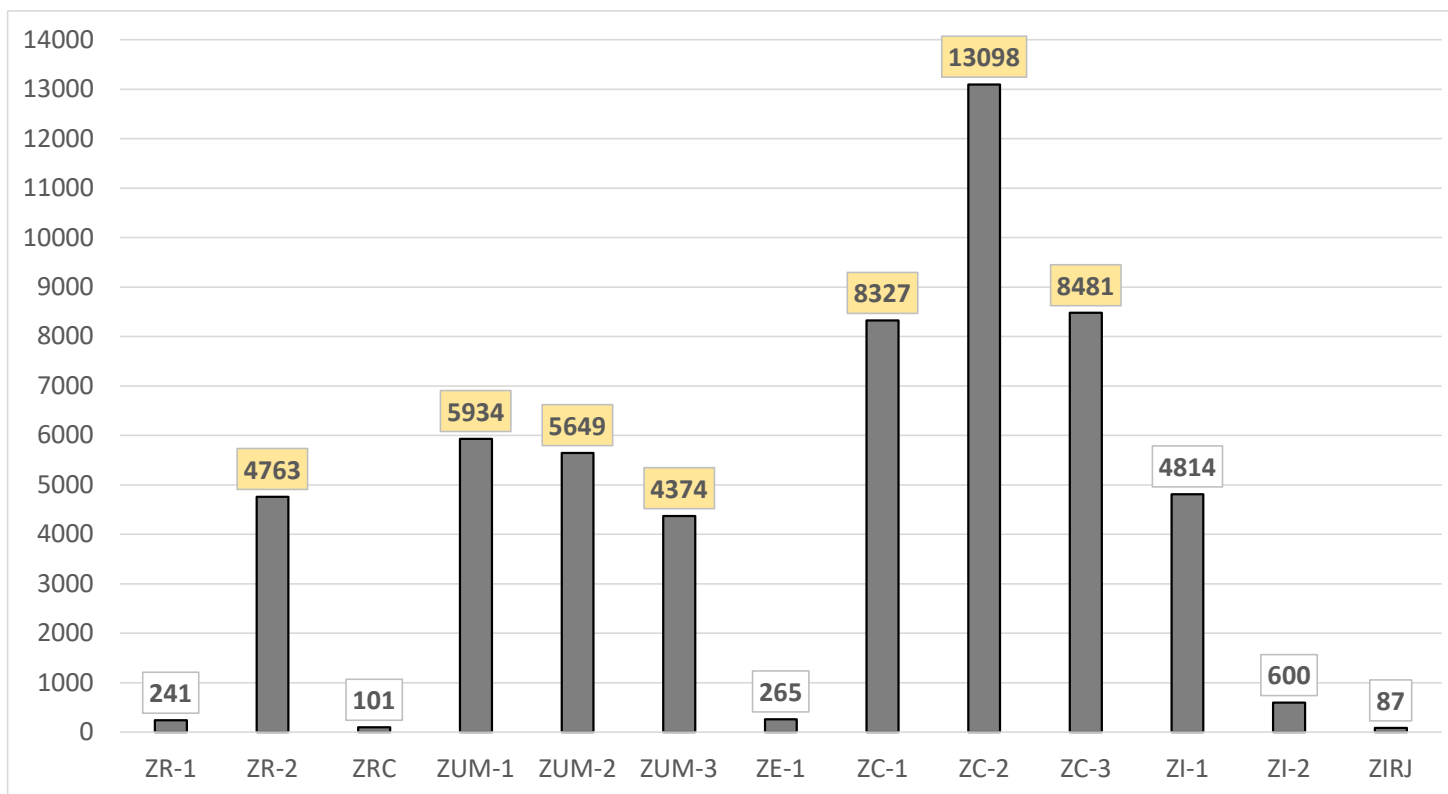
*Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022*





ANÁLISE DAS CONSULTAS PRÉVIAS

Peticionamentos por zona



ZONA	%
ZR-1	0,42
ZR-2	8,40
ZRC	0,18
ZUM-1	10,46
ZUM-2	9,96
ZUM-3	7,71
ZE-1	0,47
ZC-1	14,68
ZC-2	23,09
ZC-3	14,95
ZI-1	8,49
ZI-2	1,06
ZIRJ	0,15
TOTAL	100,00

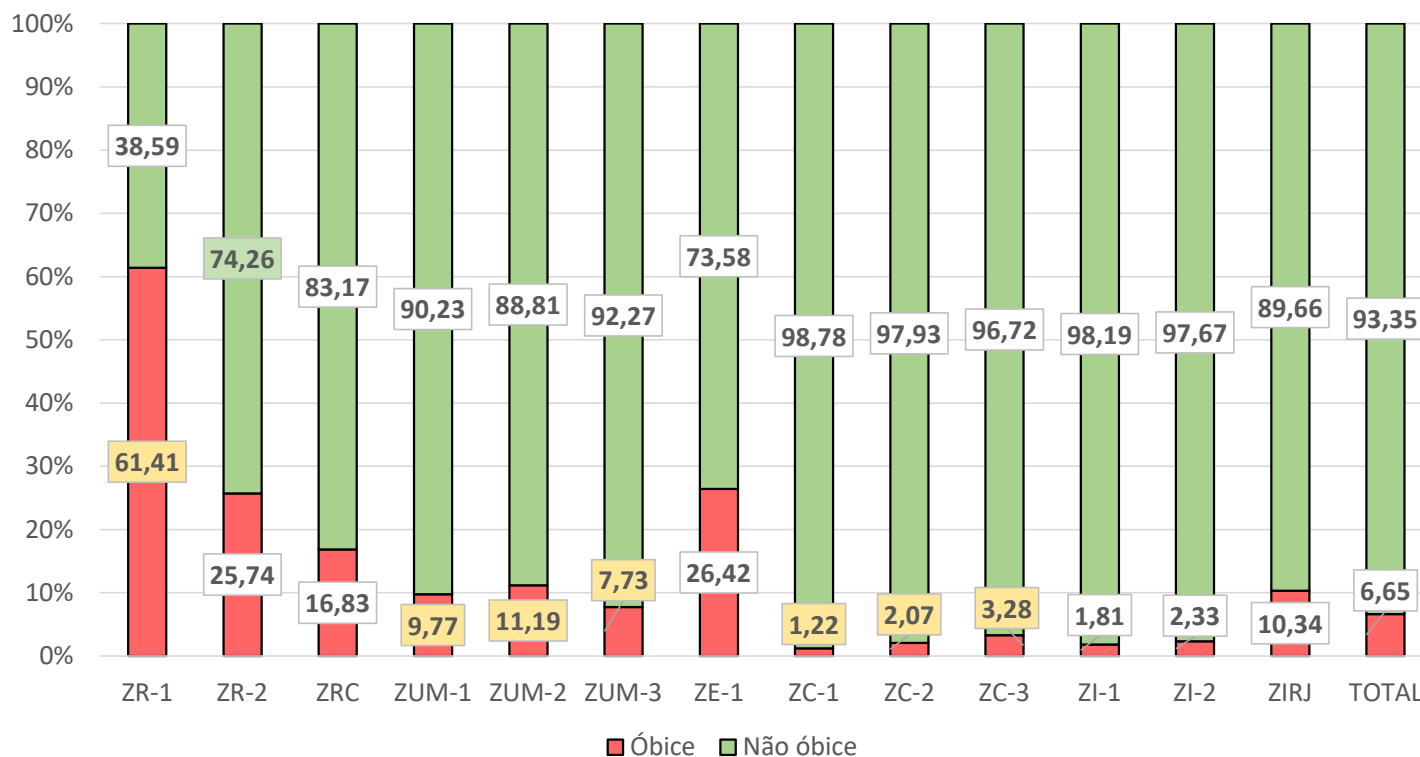




Oficina de Qualificação 10 - LUOS

MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022

Resultado das consultas por zona



PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES

Maior proporção de:

Óbices: ZRs e ZUMs.

Não-óbices: ZCs e ZIs.

• Permite efetividade a usos mais mistos em ZRs e, especialmente, em ZUMs.

• Necessidade de reavaliação da ZE-1 (Avenida Jorge Casoni).

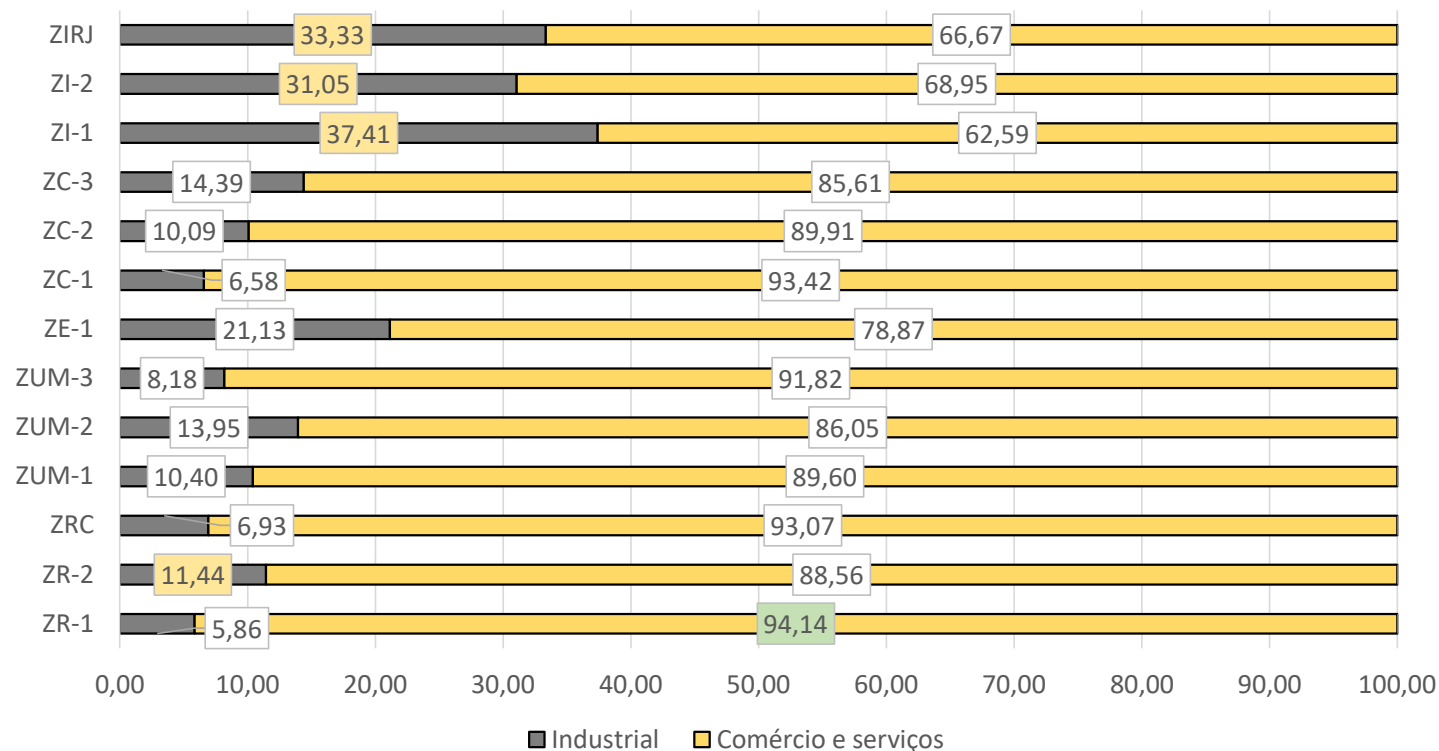


informações sujeitas a alterações futuras*



ANÁLISE DAS CONSULTAS PRÉVIAS

Tipos de atividades consultados por zona



Representação das zonas nas consultas prévias conforme atividade (%)

	INDUSTRIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS
ZR-1	0,19	0,46
ZR-2	7,28	8,57
ZRC	0,09	0,19
ZUM-1	8,24	10,79
ZUM-2	10,52	9,87
ZUM-3	4,78	8,16
ZE-1	0,75	0,42
ZC-1	7,32	15,79
ZC-2	17,65	23,92
ZC-3	16,29	14,75
ZI-1	24,03	6,12
ZI-2	2,48	0,84
ZIRJ	0,39	0,12

INDUSTRIAL - Consultas com ao menos 1 CNAE industrial.
COMÉRCIO E SERVIÇO - Consultas apenas com CNAEs de comércio e serviços.



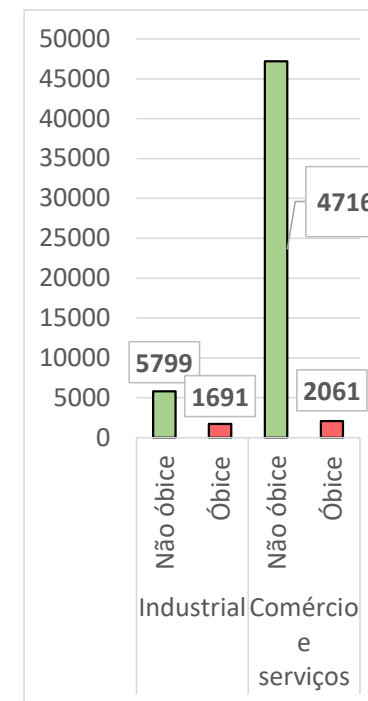
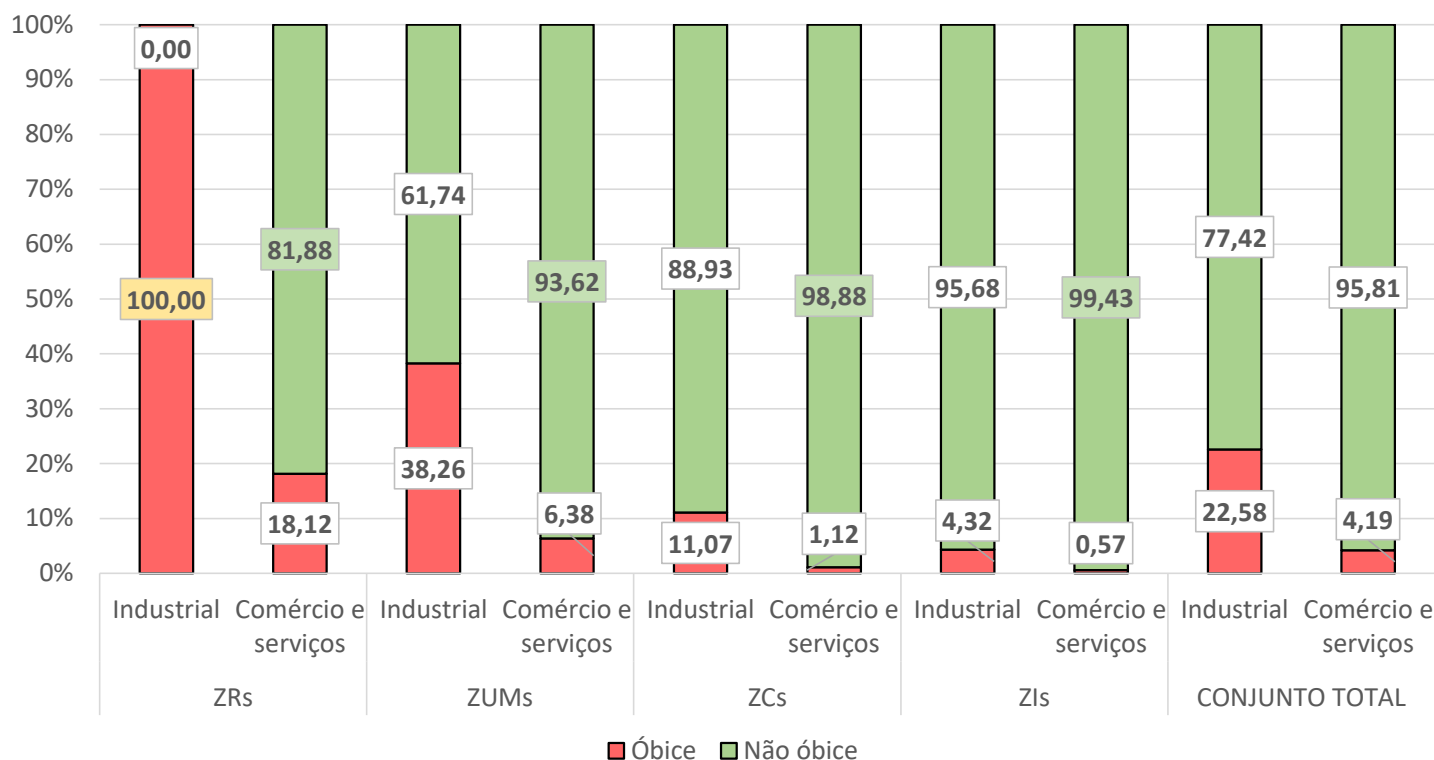
informações sujeitas a alterações futuras*



Oficina de Qualificação 10 - LUOS

MODELAGEM DE USOS – Proposta 06/2022 Resultado das consultas por tipo de atividade e categoria de zona

informações sujeitas a alterações futuras*



INDUSTRIAL - Consultas com ao menos 1 CNAE industrial.
COMÉRCIO E SERVIÇO - Consultas apenas com CNAEs de comércio e serviços.





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

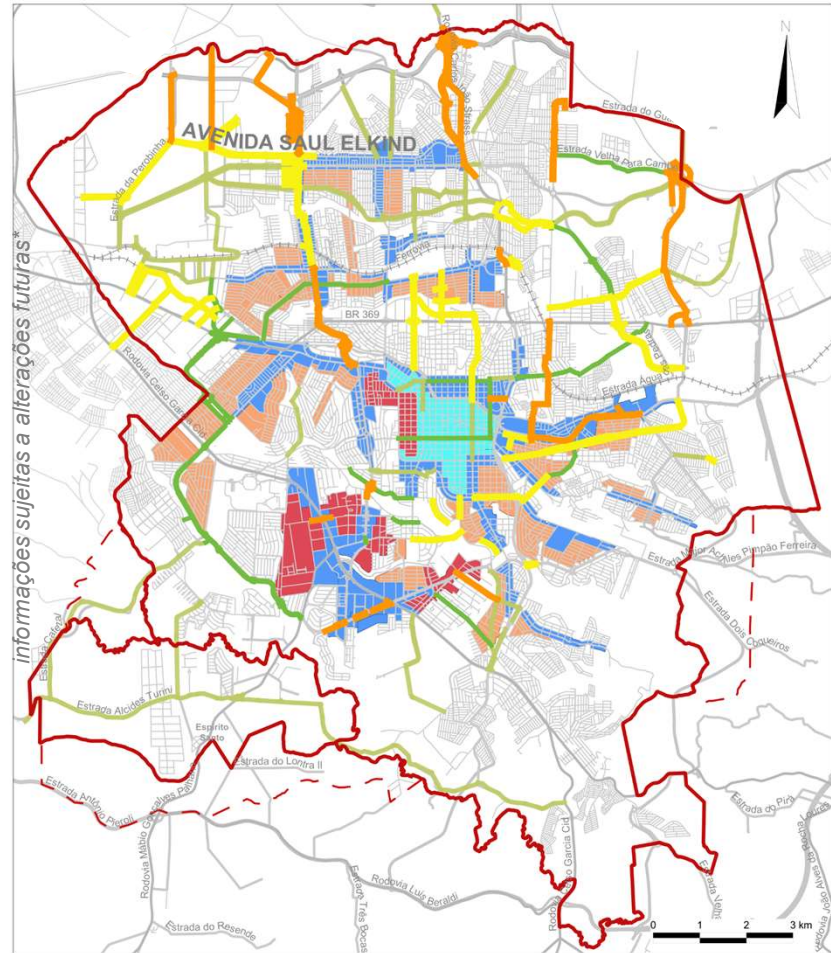
ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO:

- Ajuste de polígonos com zoneamento vigente;
- Ajustes no potencial construtivo com base na LUOS vigente;
- Definição de zoneamentos de eixo em conjunto com o Sistema Viário;
- Ajustes a partir de contribuições da CODEL;
- Delimitação de áreas verdes conforme Código Ambiental.





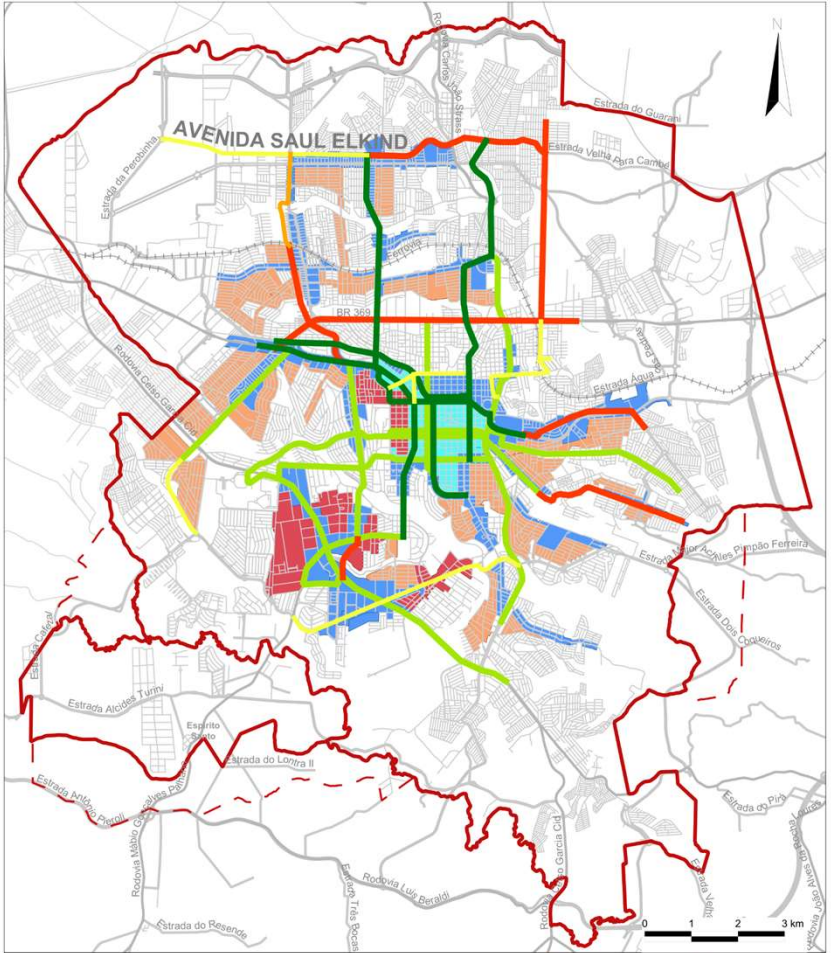
Oficina de Qualificação 10 - LUOS



Informações sujeitas a alterações futuras*

Plano de obras - faseamento	— Ano 15	Proposta de zoneamento	■ ZC-1	■ ZC-2	■ Proposta de perímetro urbano
— Ano 5	— Ano 20	■ ZUM-2			■ Proposta de expansão urbana
— Ano 10		■ ZUM-3			

Plano de obras do PlanMob zoneamentos de média e alta densidade



Rede de transporte público	— Médio Prazo	Proposta de zoneamento	■ ZC-2	■ Proposta de perímetro urbano	■ Proposta de expansão urbana
— Estrutural Base	— Longo Prazo	■ ZUM-2			
— Complementar Base		■ ZUM-3			
— Curto Prazo		■ ZC-1			

Rede de transporte público zoneamentos de média e alta densidade

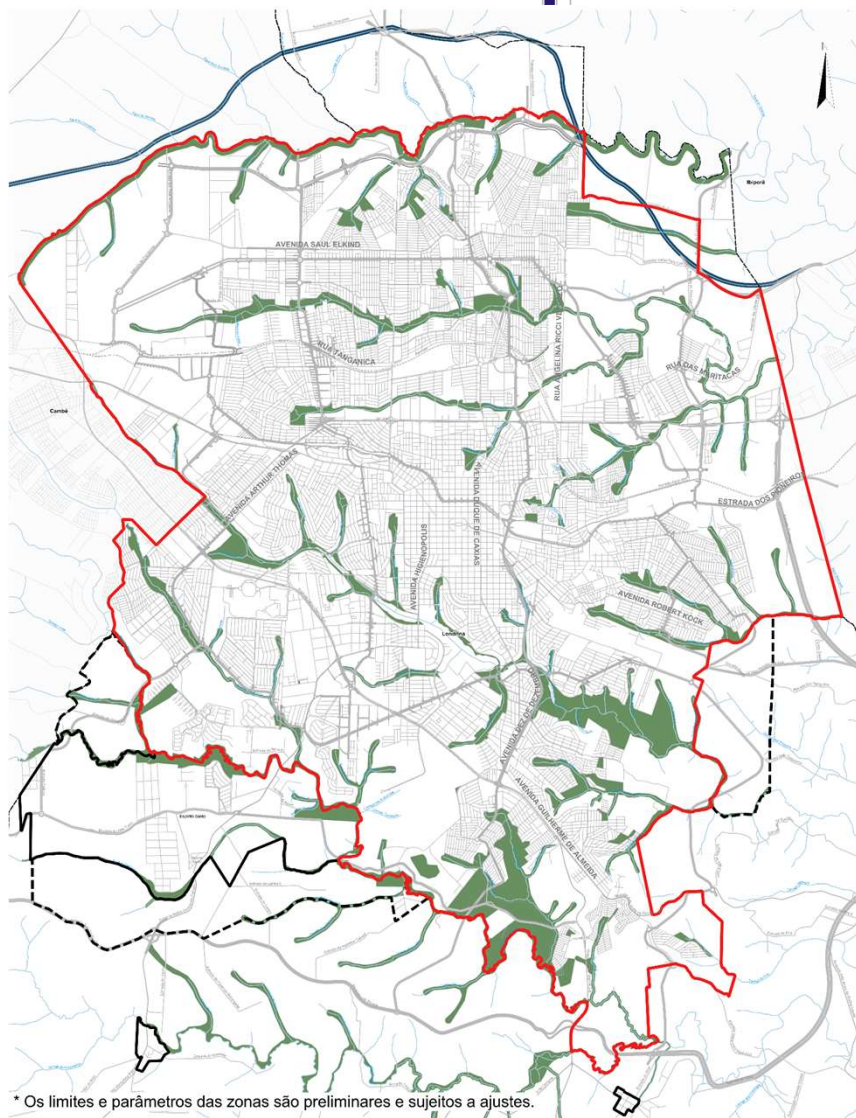
Sistema Viário e Densidade

Estratégias da Lei Geral do Plano Diretor (13.339/2022)

Art. 57.

- I. estimular o adensamento e a diversificação de usos nas regiões providas de infraestrutura de transporte e desestimular a expansão horizontal da malha urbana;
- II. adotar medidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo que evitem os deslocamentos desnecessariamente extensos e dispendiosos e a segregação, principalmente da população de baixa renda;





Zona Especial de Fundo de Vale e Preservação Ambiental (ZE-4) - LUOS vigente (Lei nº 12.236/2015)

Art. 184. A Zona Especial de Fundo de Vale e de Preservação Ambiental destina-se prioritariamente à formação de parques lineares visando à preservação ambiental e a recreação.

Parágrafo único. O perímetro da ZE-4 será delimitado pelas vias marginais de ambas as faces, respeitando o Código Ambiental do Município.

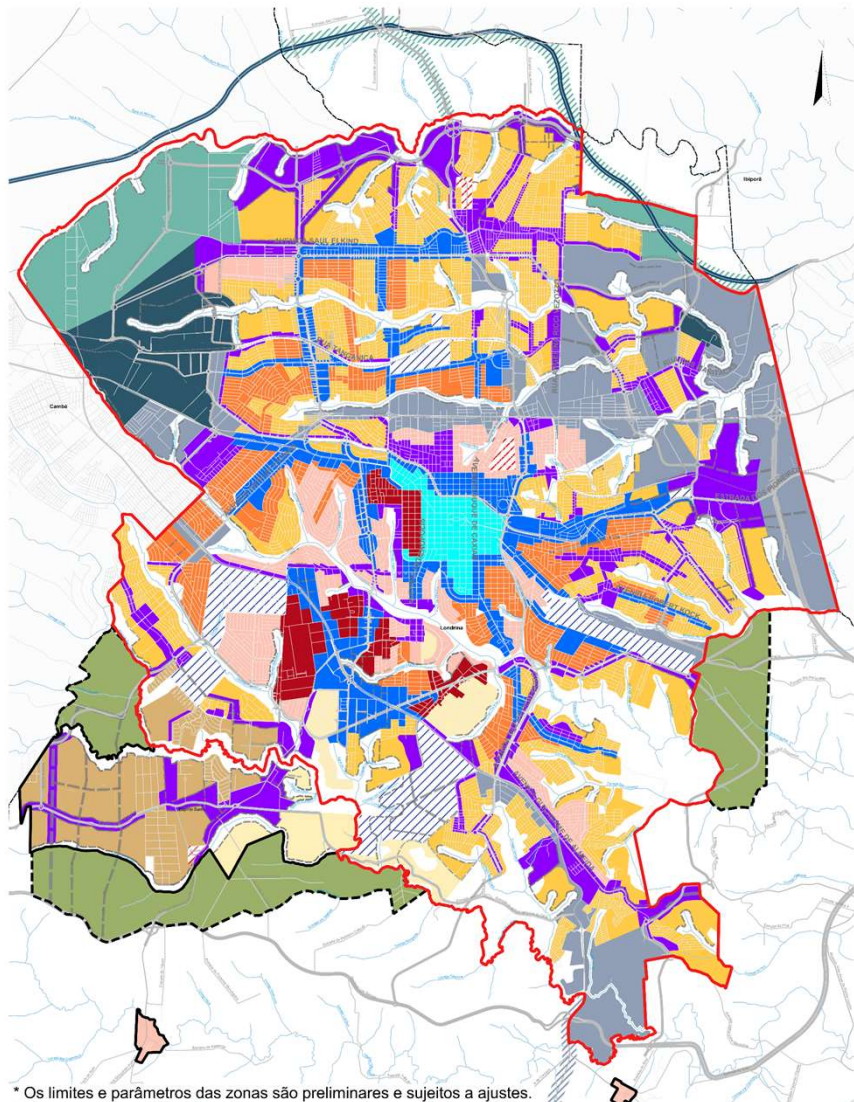
- Dificuldade de delimitação – necessidade de levantamentos topográficos;
- Restrita à fundos de vale.



Áreas de Interesse Ambiental

- Definição esquemática das áreas no mapa e legenda, incluindo:
 - APP + faixa sanitária + áreas verdes + áreas de interesse, entre outras (não restrita à fundos de vale);
- Adoção das definições e restrições do Código Ambiental e demais leis ambientais pertinentes.



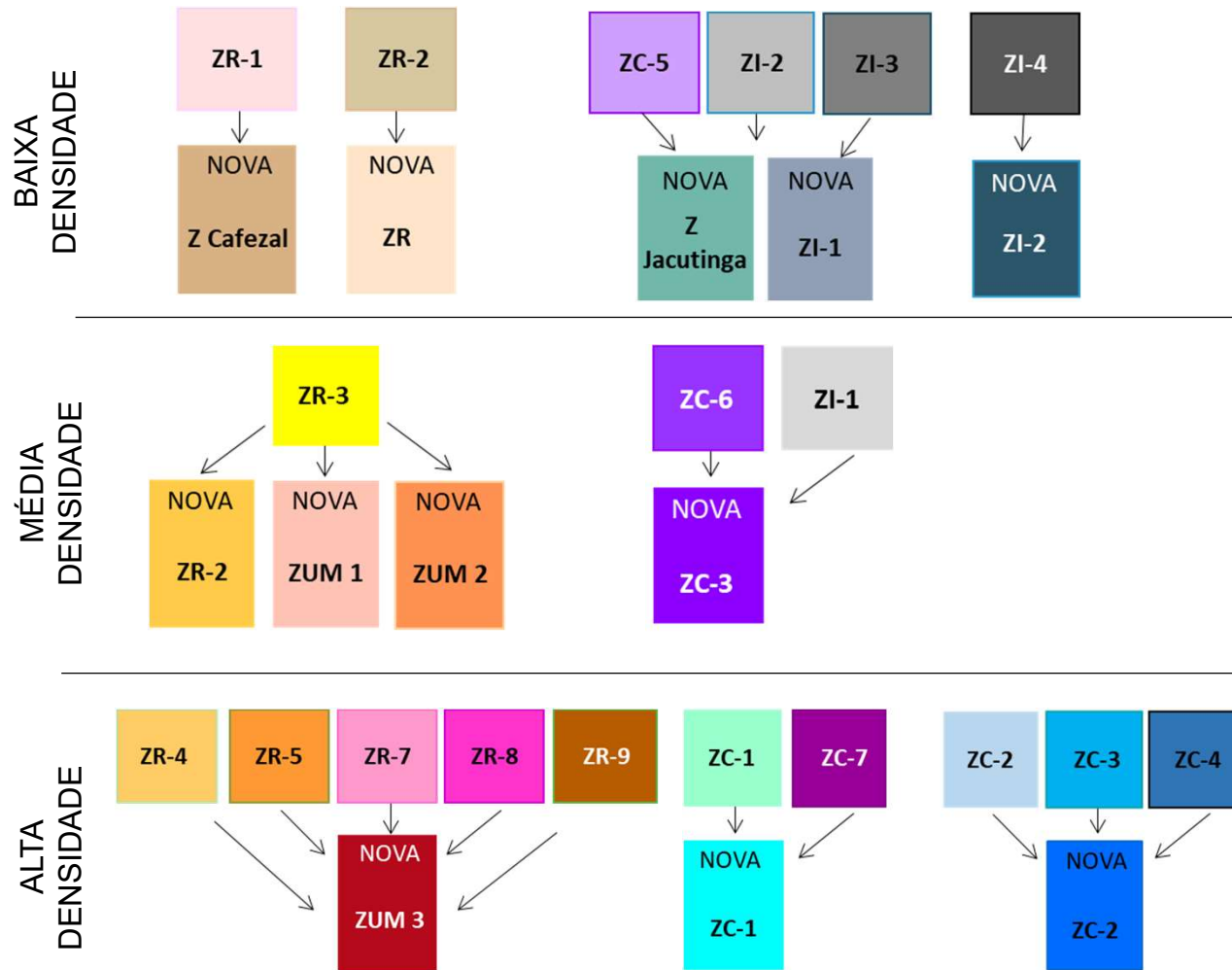


* Os limites e parâmetros das zonas são preliminares e sujeitos a ajustes.

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |



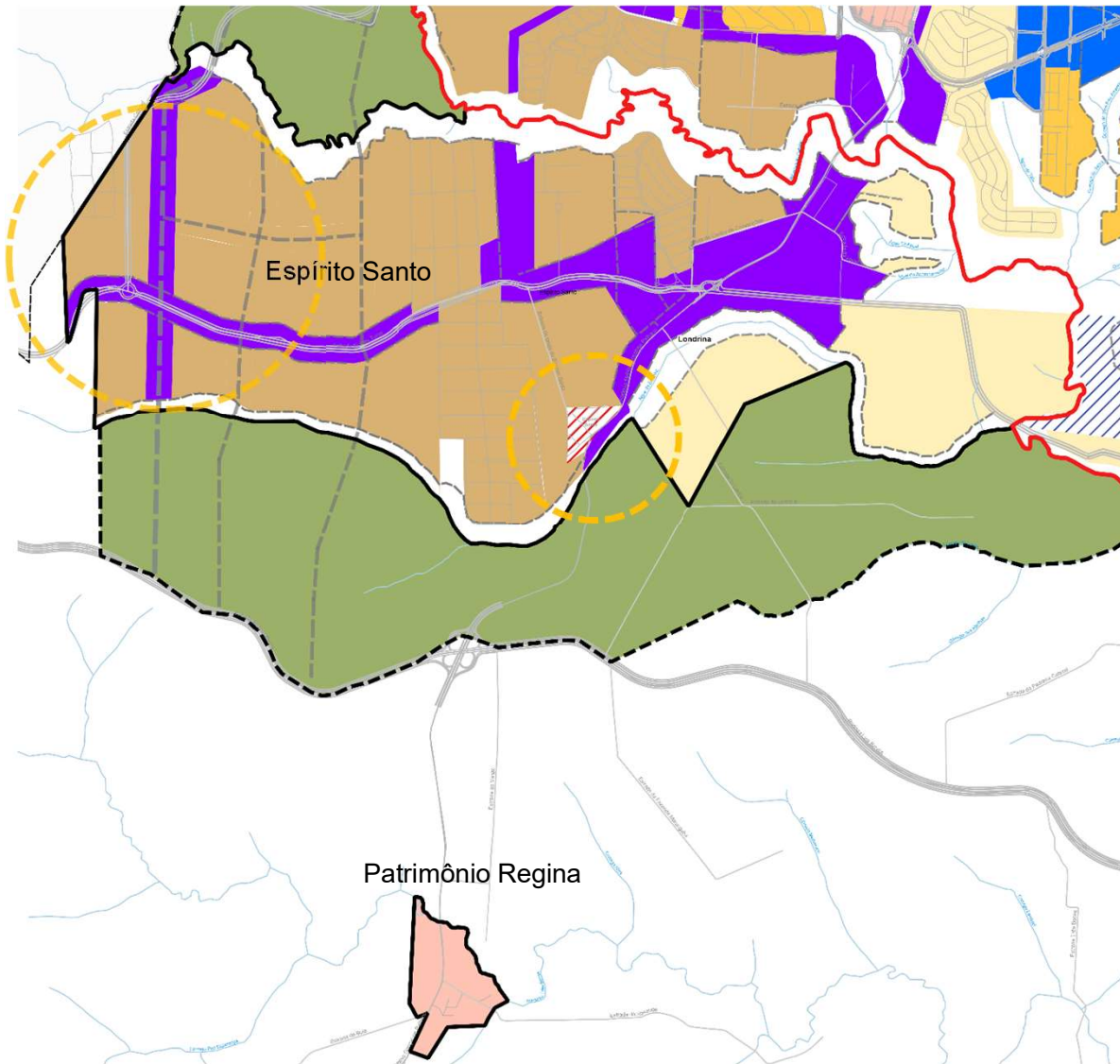
Oficina de Qualificação 10 - LUOS





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

informações sujeitas a alterações futuras*



Distrito Espírito Santo

- Definição de eixos viários e de zoneamento;
- Criação de Zona Especial de Interesse Cultural do Espírito Santo (ZE Espírito Santo).

Patrimônio Regina

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

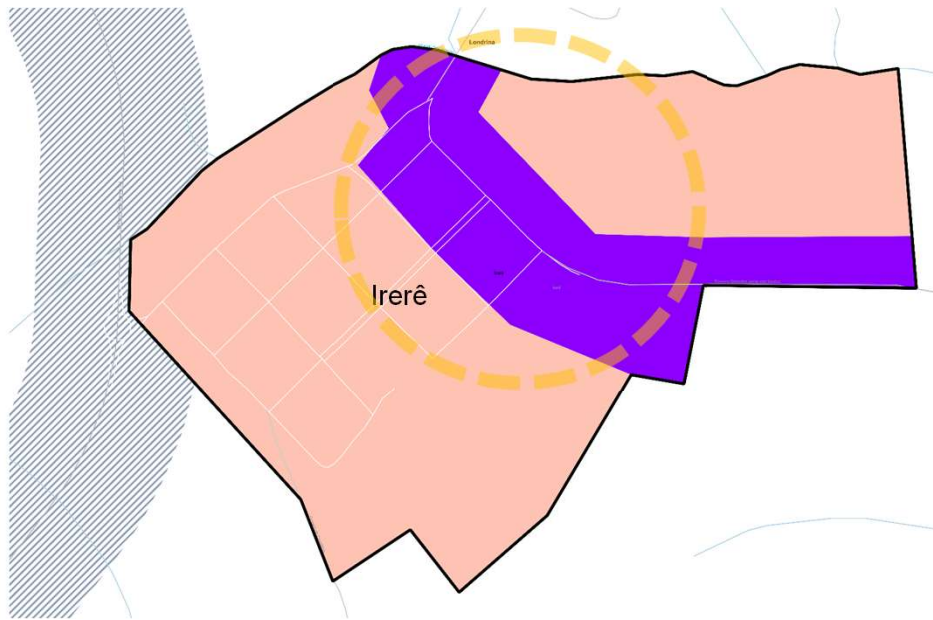
Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022








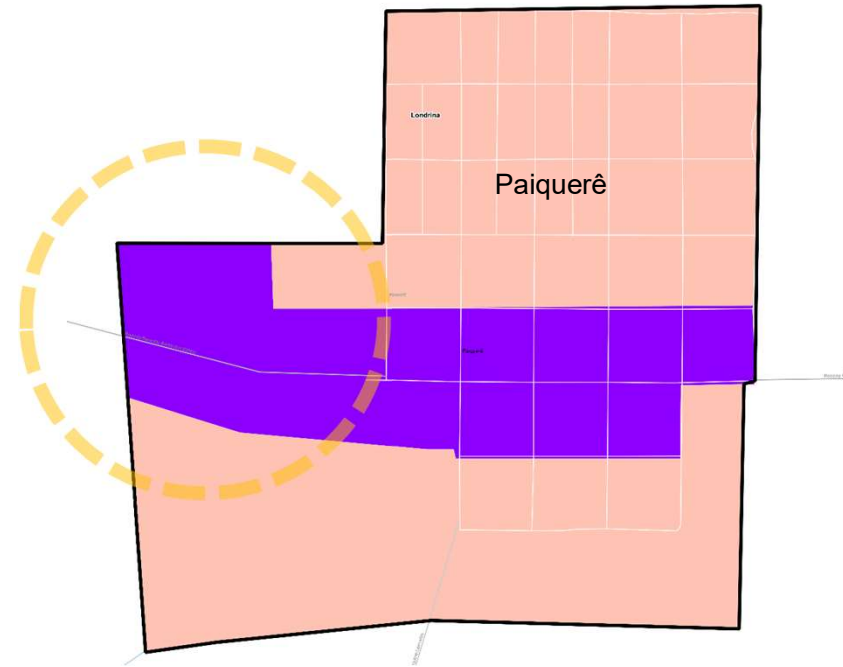
Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Distrito Irerê



 ZI-1  ZUM-1  ZC-3

Distrito Paiquerê



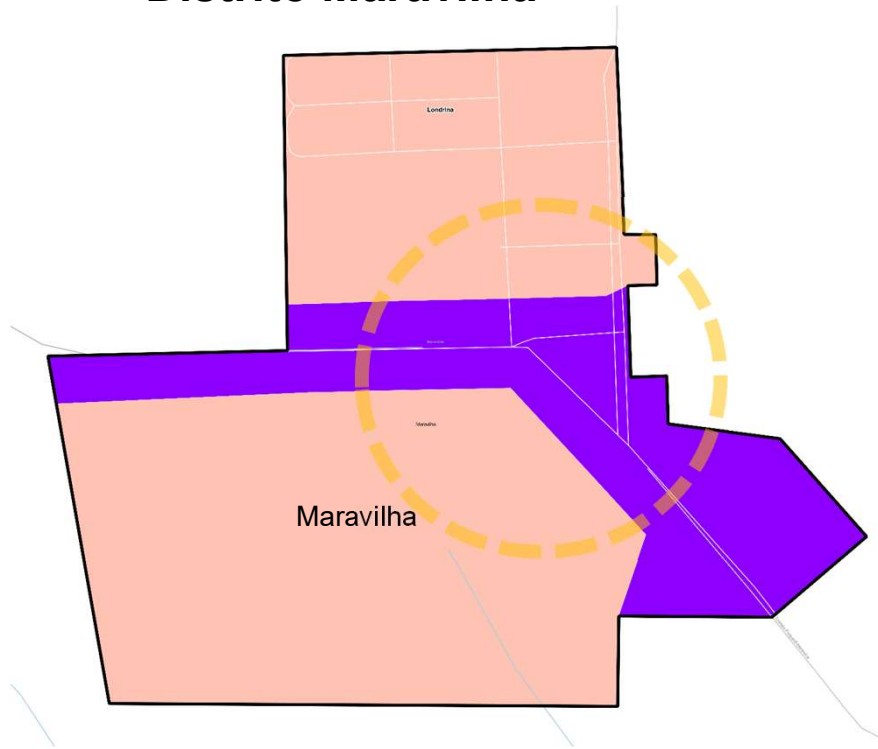
Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022



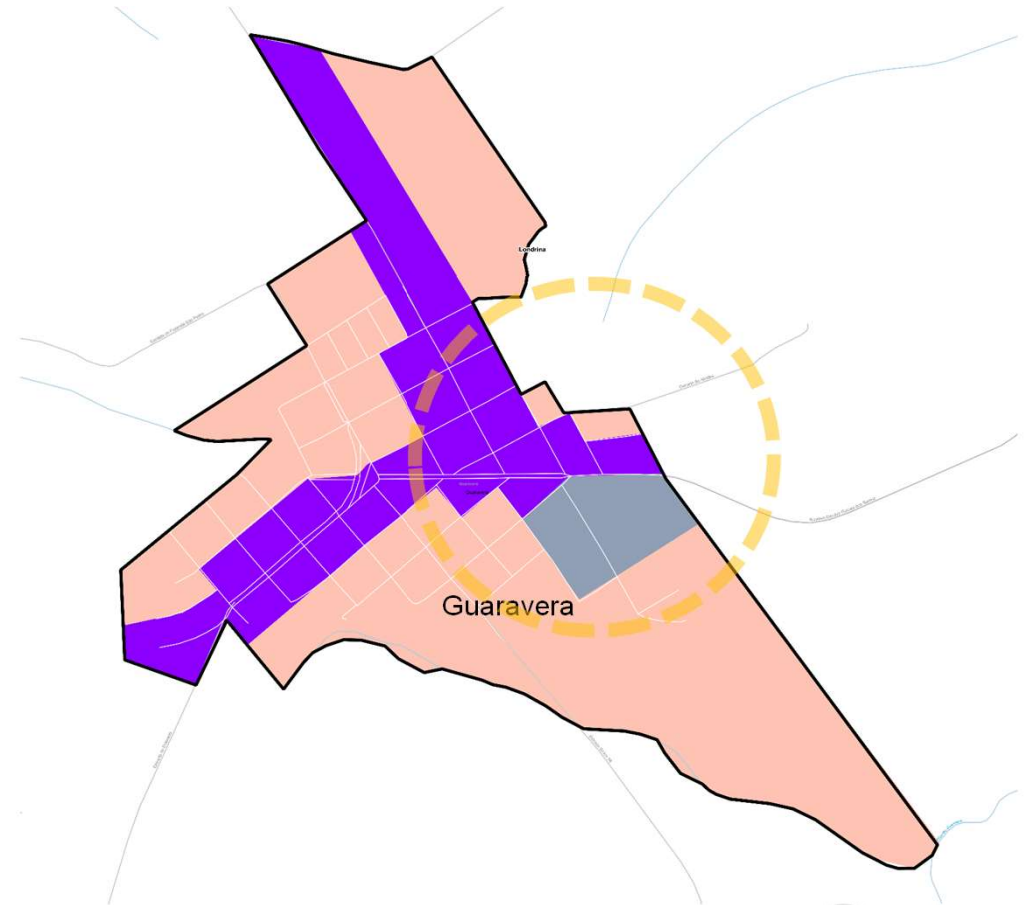


Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Distrito Maravilha



Distrito Guaravera



- ZUM-1
- ZI-1
- ZC-3



informações sujeitas a alterações futuras*



Oficina de Qualificação 10 - LUOS

36

USO + OCUPAÇÃO DO SOLO + ZONAS

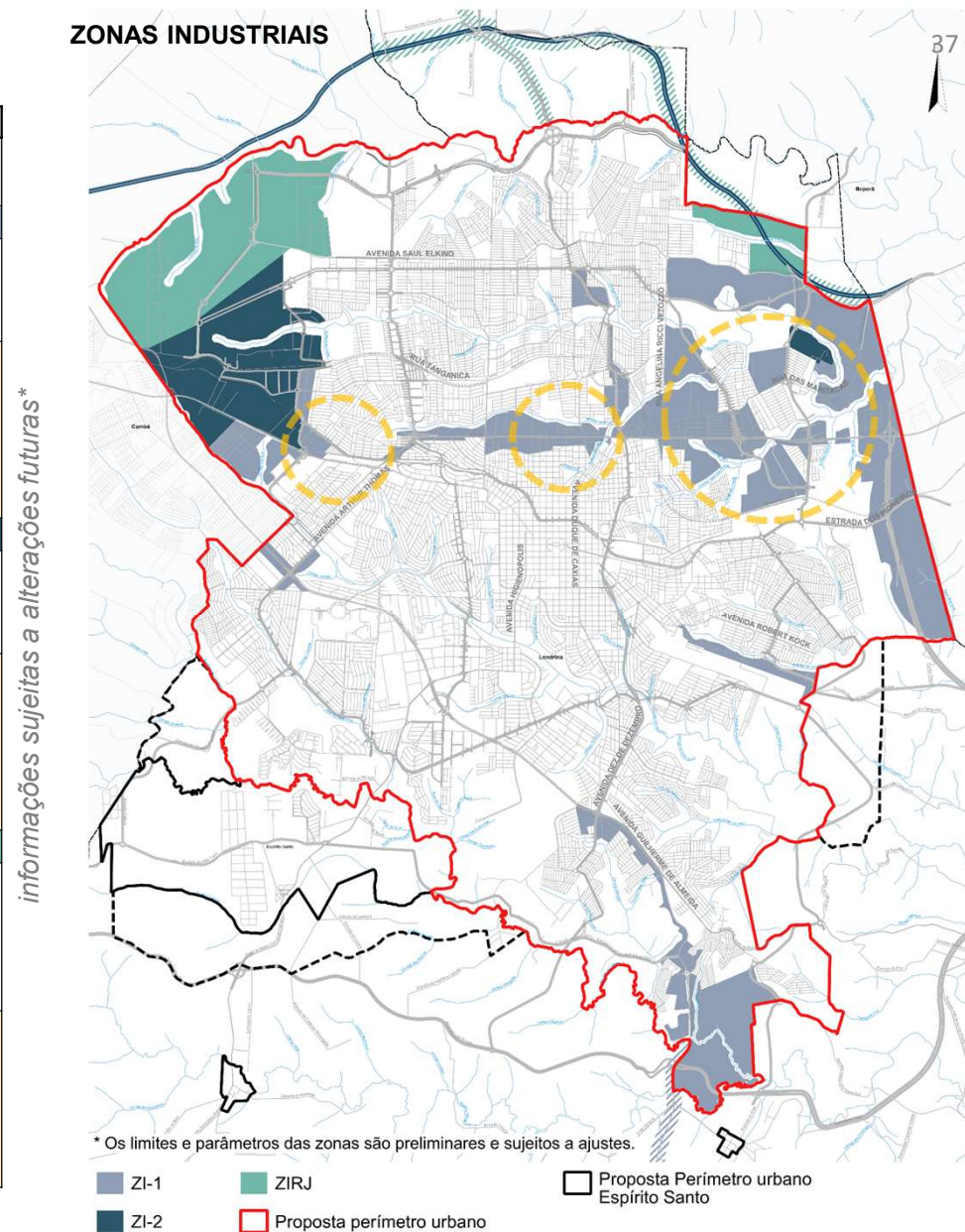




Baixa Densidade, com concentração de usos terciários, especialmente industriais que demandam maior controle locacional.

USO			OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS			Lote mínimo (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento básico (CA)
Zona Industrial 1 (ZI-1)					
RESIDENCIAL			apenas existentes		
NÃO RESIDENCIAL	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	70	1,3
Zona Industrial 2 (ZI-2)					
RESIDENCIAL			apenas existentes		
NÃO RESIDENCIAL	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g	Ind-a Ind-b Ind-c Ind-d	500	70	1,2
Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)					
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)		500	50	1
	Multifamiliar Horizontal (RMH)	-			
NÃO RESIDENCIAL	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	70	2

ZONAS INDUSTRIAIS



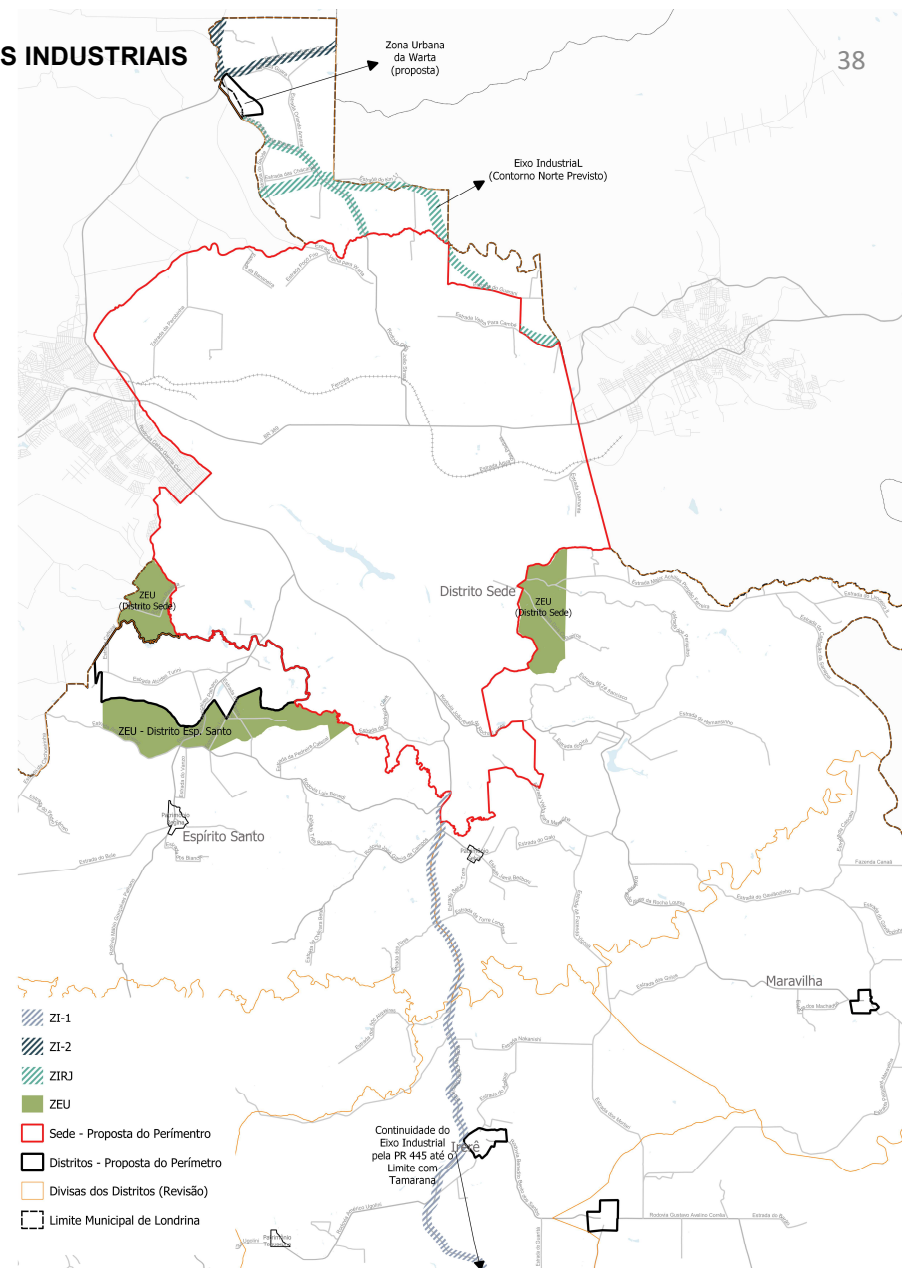


Eixos Industriais: Rodovias e Contorno Norte – em análise

USO			OCUPAÇÃO			
PERMITIDOS			Lote mínimo (m ²)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento básico (CA)	
Zona Industrial 1 (ZI-1)						
RESIDENCIAL	apenas existentes					
NÃO RESIDENCIAL	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	70	1,3
Zona Industrial 2 (ZI-2)						
RESIDENCIAL	apenas existentes					
NÃO RESIDENCIAL	CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f CS-g	Ind-a Ind-b Ind-c Ind-d		500	70	1,2
Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)						
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)		-	500	50	1
	Multifamiliar Horizontal (RMH)					
NÃO RESIDENCIAL	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	70	2

EIXOS INDUSTRIAIS

informações sujeitas a alterações futuras*



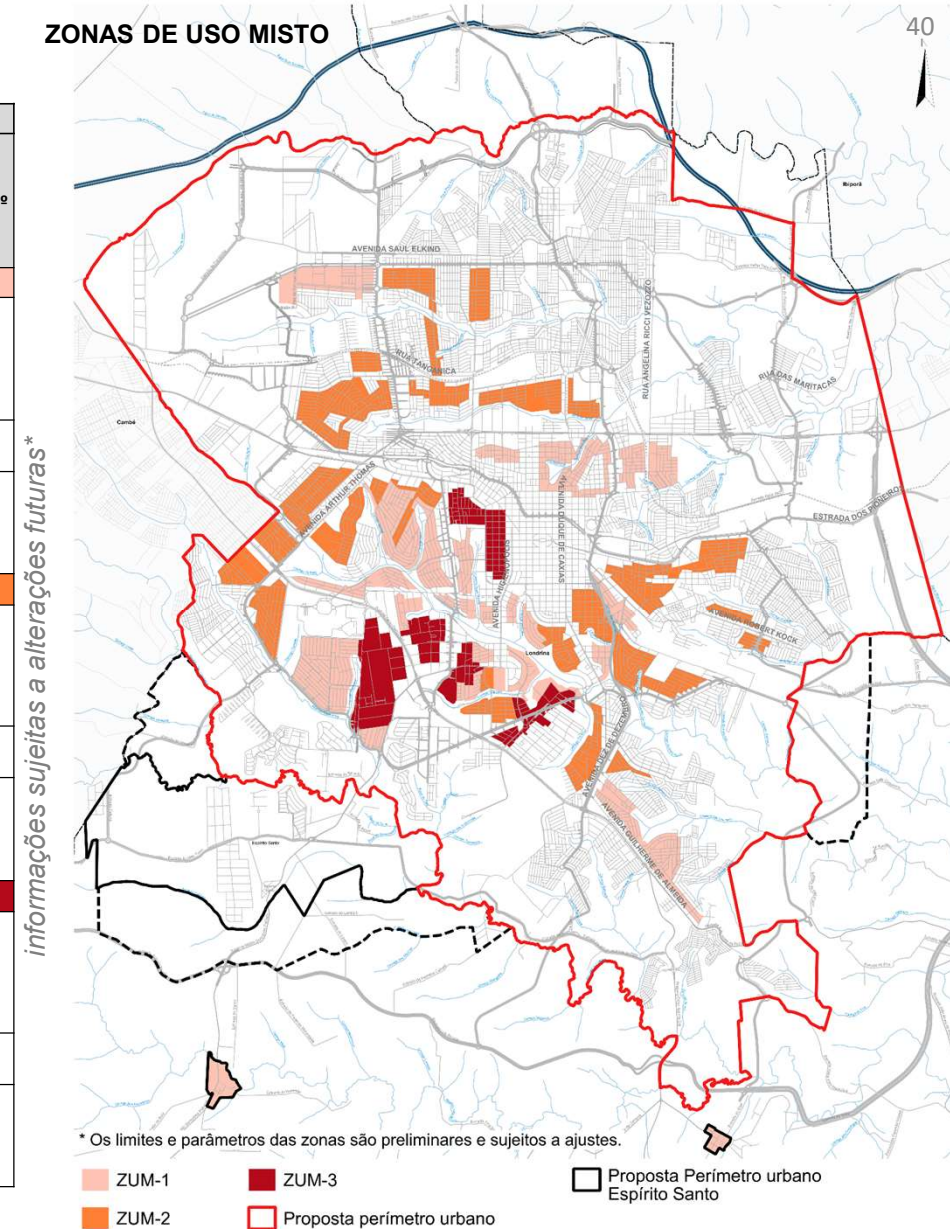


Média e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares das ZRs e a diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis das demandas empresariais.

USOS		OCUPAÇÃO									
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (nº pav.)	
					subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo		
Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)											
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	-	250	15.000	125	70	0,3	1,3	-	-	
	Multifamiliar Horizontal (RMH)										
	Multifamiliar vertical (RMV)										
NÃO RESIDENCIAL	CS-a CS-b CS-d CS-e	CS-c Ind-a IPP	250	15.000	-	70	0,3	2	-	4	
Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)											
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	-	250	15.000	125	70	0,3	1,3	-	-	
	Multifamiliar Horizontal (RMH)										
	Multifamiliar vertical (RMV)										
NÃO RESIDENCIAL	CS-a CS-b CS-d CS-e	CS-c Ind-a IPP	250	15.000	-	70	0,3	3	-	8	
Zona de Uso Misto 3 (ZUM-3)											
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	-	360	15.000	180	70	0,3	1,2	-	-	
	Multifamiliar Horizontal (RMH)										
	Multifamiliar vertical (RMV)										
NÃO RESIDENCIAL	CS-a CS-b CS-d CS-e	CS-c Ind-a IPP	360	15.000	-	100	60	0,3	2	3,5*	-

* Com utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

ZONAS DE USO MISTO

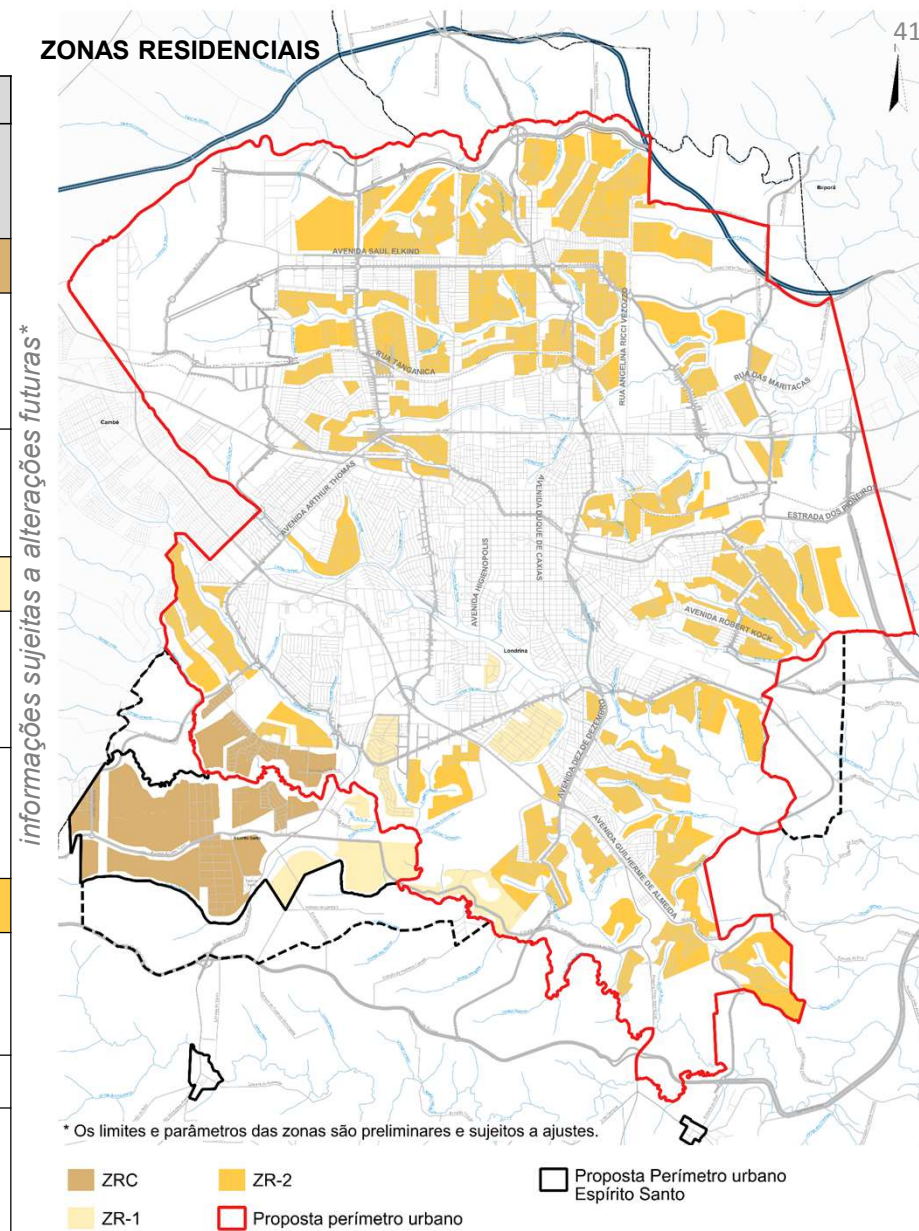




Baixa Densidade e atendimento a pessoas, famílias e seus domicílios com atividades comerciais voltadas à vizinhança.

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDOS	PERMISSÍV EIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Unidade autônoma /subd. (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito de altura (pav.)	
						mínimo	básico		
Zona do Ribeirão Cafezal (ZRC)									
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	-	500	15.000	500	50	0,3	1	-
	Multifamiliar Horizontal (RMH)								
NÃO RESIDENCIAL	CS-a CS-b CS-d *exceto RH e RHAT	CS-c IPP	500	15.000	500	50	0,3	2	-
Zona Residencial 1 (ZR-1)									
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	-	360	15.000	180	60	0,3	1,2	-
	Multifamiliar Horizontal (RMH)								
NÃO RESIDENCIAL	CS-a	CS-b IPP	360	15.000	-	60	0,3	1,2	-
Zona Residencial 2 (ZR-2)									
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	-	250	15.000	125	70	0,3	1,3	-
	Multifamiliar Horizontal (RMH)								
	Multifamiliar vertical (RMV)								
NÃO RESIDENCIAL	CS-a CS-b CS-d	CS-c IPP	250	15.000	-	70	0,3	2	4

ZONAS RESIDENCIAIS





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:

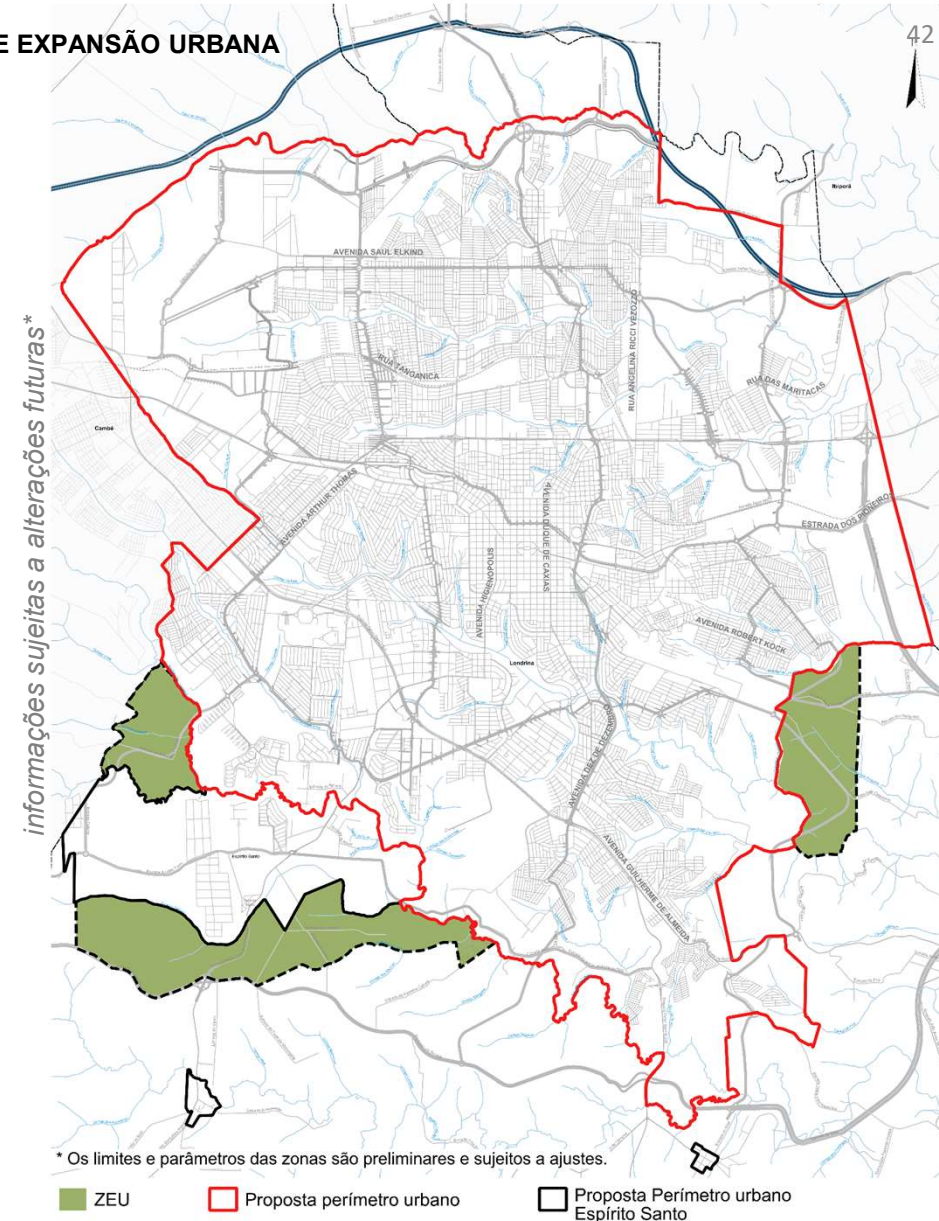
- Serviços de infraestrutura e de caráter social Serviços de alimentação, turismo e lazer rural.

Usos Não permitidos:

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

Zona de Expansão Urbana (ZEU)						
USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDOS		Lote e unidade autônoma mínima (m ²)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento básico (CA)	Gabarito de altura (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)
RESIDENCIAL	Multifamiliar Horizontal (RMH)	1.750	30	0,3	2	50
NÃO RESIDENCIAL	Agropecuária Mineração Agroindústria CS associado Institucional Turismo e lazer					

ZONA DE EXPANSÃO URBANA





QUESTÕES SOBRE OUTORGA ONEROSA:

- Coeficiente de aproveitamento – área computável;
- Coeficiente de aproveitamento – “fórmula da verticalização”
- Cálculo da outorga
- Comparação com outros municípios;





1. Coeficiente de Aproveitamento

LUOS Vigente (12.236/2015)

Art. 3º Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta lei: ...

XVII – **coeficiente de aproveitamento**: índice pelo qual se deve multiplicar a área da data ou chácara para se obter a área máxima edificável de construção, **na qual não são computados**:

- a) **Pavimento livre destinado a lazer** comum dos ocupantes do imóvel;
- b) Galeria ligando logradouros públicos que deverão permanecer acessíveis com, no mínimo, 4,00m (quatro metros) de largura, aumentando 1,00m (um metro) de largura para cada 15,00m (quinze metros) de comprimento, quando exceder de 60,00m (sessenta metros);
- c) **Área comum de circulação nas edificações coletivas**;
- d) **Sacada ou varanda**; e
- e) **Área de estacionamento ou garagem**, exceto edifício destinado exclusivamente à guarda de veículos;





1. Coeficiente de Aproveitamento

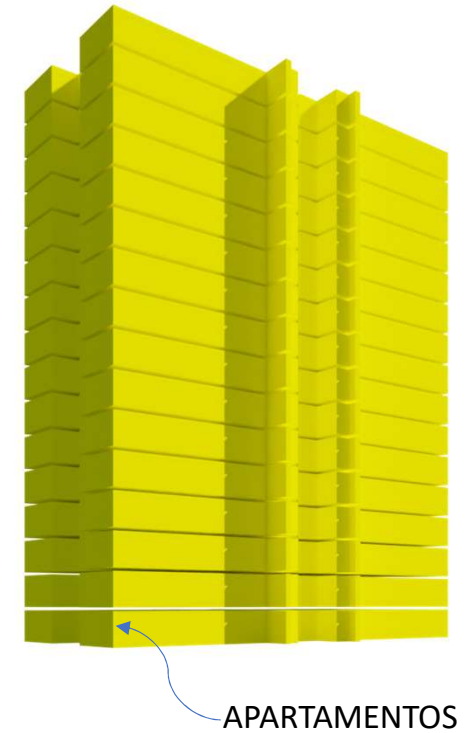
Empreendimento

Áreas Não Computáveis

Áreas Computáveis

52% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM MÉDIA

48% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM MÉDIA





2. Fórmula de Verticalização LUOS Vigente (12.236/2015)

Zoneamento	Gerais			RESIDENCIAL			
	Artigo	Lote Mín.	TO máx. Tipo	CA mínimo	CA Básico	CA máx. formula	CA máx. OODC
ZR4	46	360	50	0,05	2,0	3,0	3,5
ZR5	55	360	50	0,05	2,0	4,0	4,0
ZR7	62	2000	50	0,05	2,0	3,5	3,5
ZR8	72	2000	50	0,05	2,0	2,5	3,5
ZR9	82	2000	50	0,05	2,0	2,5	3,5
ZC1	90	500	50	1	2,0	3,0	3,0
ZC2	94	500	50	1	2,0	4,0	4,0
ZC3	98	500	50	0,05	2,0	3,5	4,5
ZC4	101	360	50	0,05	2,0	3,0	4,0
ZC7	111	2000	50	0,05	1,0	-	3,5

em que:

C_a = coeficiente de aproveitamento a adotar

C_b = coeficiente básico de aproveitamento da zona

St = superfície total do lote

Lm = área do lote mínimo estabelecido para a zona

T = taxa de ocupação máxima da zona para o pavimento tipo

t = taxa de ocupação adotada no projeto no pavimento tipo

1. Quando o lote é maior que o lote mínimo ganha-se coeficiente

50%

$$C_a = C_b + \left[\frac{(St - Lm)}{1.500} \right] + 2(T - t)$$

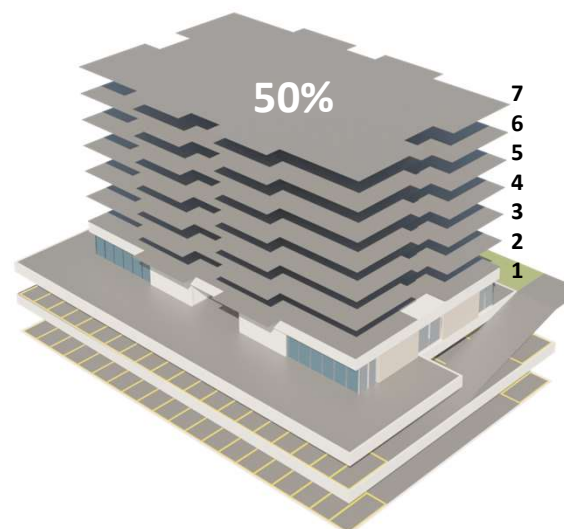
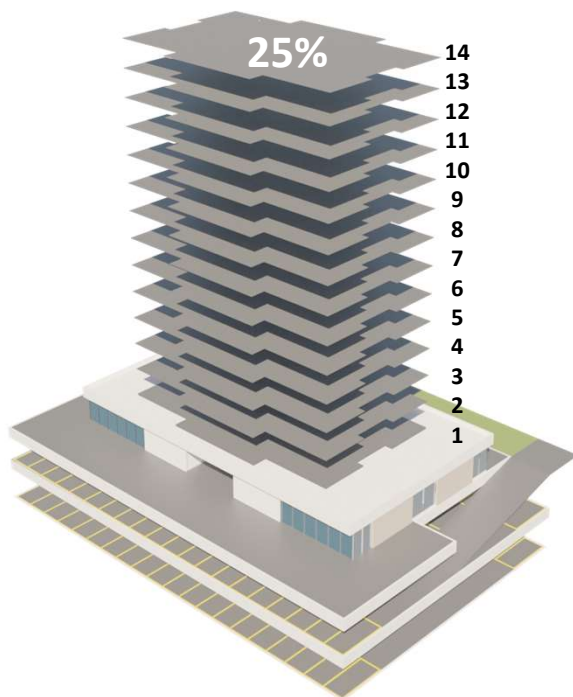
2. Quando a taxa de ocupação do pavimento tipo é menor que 50% ganha-se coeficiente





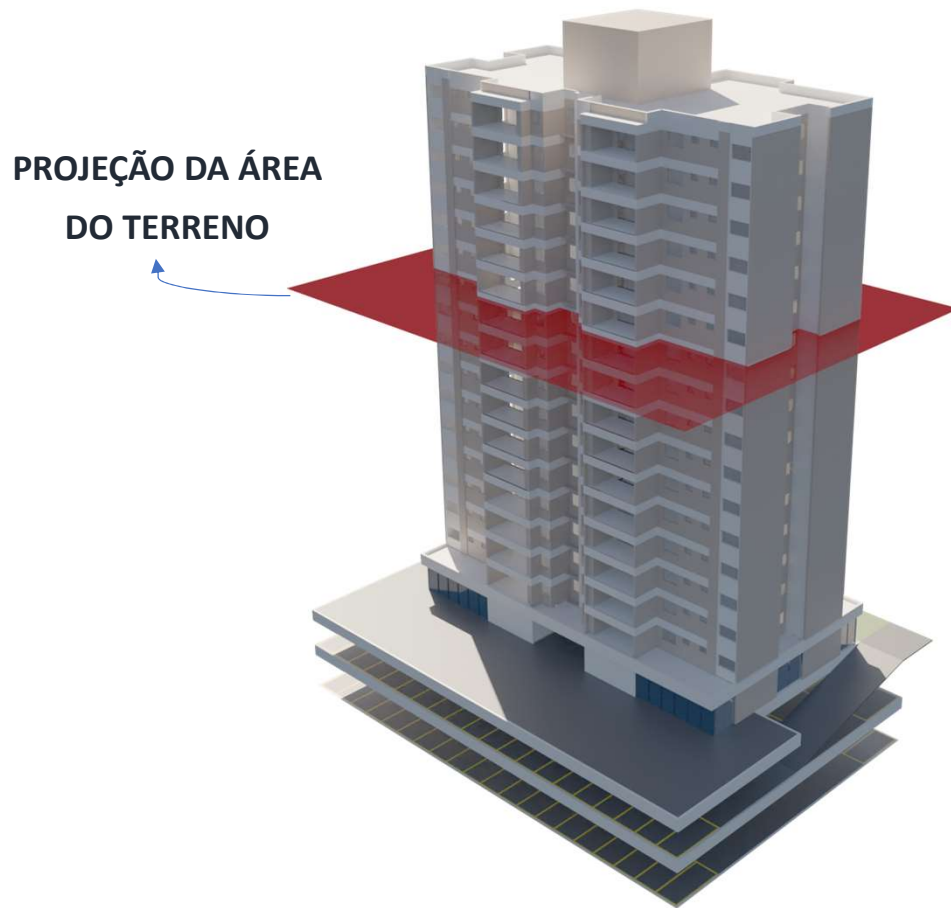
Taxa de Ocupação

Exemplos com CA=3,5





Fórmula de Verticalização



Edifício com área de 650 m² do pavimento tipo em um terreno de 2.150 m².

Portanto um Taxa de Ocupação de **30%**

Se fosse localizado em uma ZC-3 teria lote mínimo de 500m²

$$(St-Lm)/1500 = (2150 - 500) / 1500$$

Ganha Coeficiente 1,10

$$2T-t = 2 \times (0,50 - 0,30)$$

Ganha Coeficiente 0,40

$$Ca = Cb + 1,10 + 0,40$$

$$Ca = 3,50$$





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

50

Análise:

1. Quando o lote é maior que o lote mínimo ganha-se coeficiente

Desestimula a construção de Edifícios Residenciais Multifamiliares Verticais em lotes menores:

- Aumentando o custo relativo ao terreno nos novos loteamentos;
- Inviabiliza o aumento do adensamento populacional em loteamentos existentes que já possuem grande infraestrutura implantada e muitas vezes ociosa

Análise:

2. Quando a taxa de ocupação do pavimento tipo é menor que 50% ganha-se coeficiente

Estimula a construção de Edifícios Residenciais Multifamiliares Verticais com menor área por pavimento:

- Forçando um maior número de pavimentos para se atingir a mesma área construída e número de unidades habitacionais (podendo encontrar limitações como a Zona de Proteção do Aeroporto);
- Favorece um menor adensamento populacional elevando os custos de oferta e manutenção infraestrutura por parte do Município;





Fórmula de Cálculo da Outorga

Valor Pago =
Área Excedente x Valor do m2
Terreno x Redutor

Comparação dos Redutores

Londrina – 88%

Maringá – de 0 à 50% (T-t)

Curitiba – de 25 à 60%

Londrina - Efeito cumulativo dos Redutores

1. Área Computável
(Reduz em 52% a área a ser considerada)

2. Fórmula de Verticalização
(Reduz em média 66% do Coeficiente Adicional)

3. Valor do m2 do terreno conforme ITBI
(Reduz em pelo menos 30% o valor)

4. Redutor do Valor da Contrapartida Financeira
(Reduz em 88% o valor)

O efeito acumulado reduz em
média 98,6% do valor a ser pago





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

O Valor arrecadado na Cidade de Maringá em 6 meses de este ano é de R\$
4.580.069,89

Em Londrina, desde a promulgação da Lei da Outorga se passaram **7 anos e foram arrecadados R\$ 3.381.916,73**

Que são insuficientes para que se atenda os objetivos previstos:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

53

CONTRIBUIÇÕES DO GA E ETM





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Questões para aprofundamento:

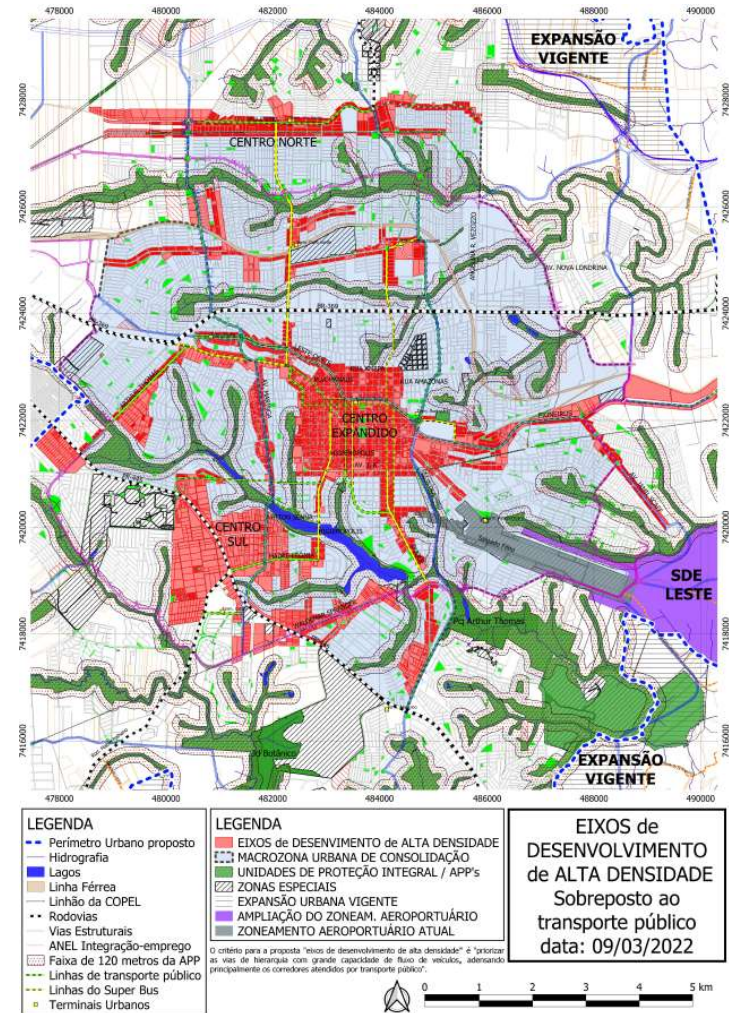
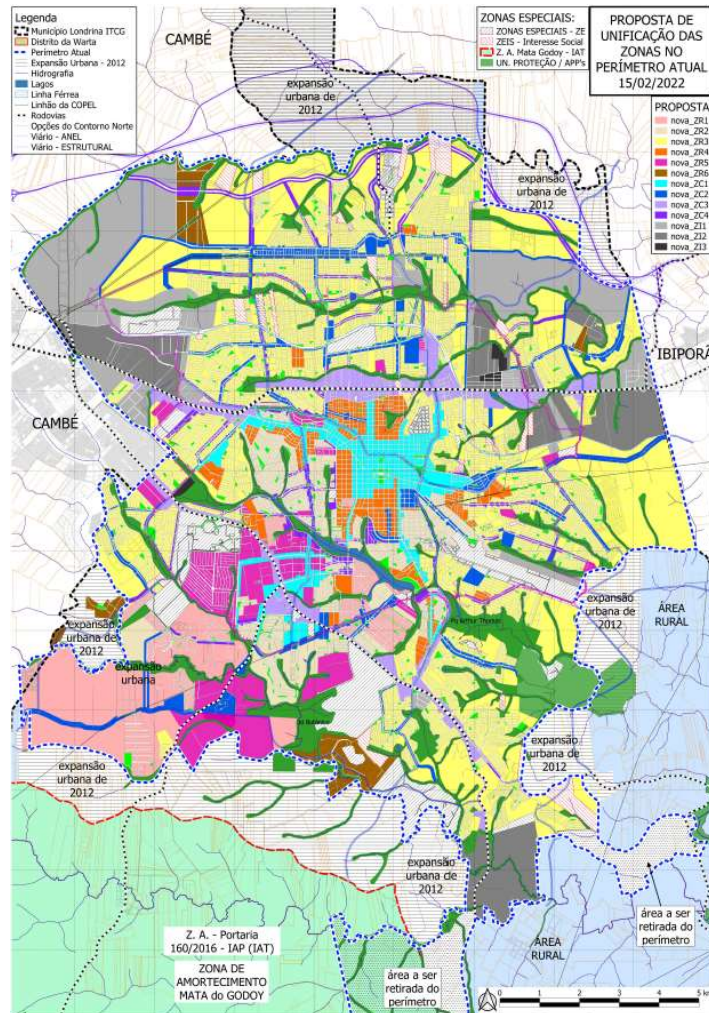
- **Outorga onerosa do Direito de Construir**
- **Zona Especial do Espírito Santo - parâmetros**
- **Zona de Expansão Urbana - parâmetros**
- **Restrições de EIV**
- **Vagas de estacionamento:** Uso Residencial - vaga de garagem para cada unidade
Uso não-residencial - ?
- **Faixa de 120 metros não “verticalizável” junto aos fundos de vale:** possibilidade de exigência somente para aqueles com área muito estreita entre vias marginais.
- **Anexação de lotes com zoneamentos diferentes:** considerar revisão dos polígonos das zonas
- **Distanciamentos entre atividades (bares x escolas, motéis x igrejas, etc):** considerar o risco ambiental, sobrecarga na infraestrutura urbana ou incomodidade.
- **Limite de vedação das testadas - Faces muradas (Loteamentos de Acesso Controlado e Condomínios Fechados)**
- **Recuos especiais ou ausência de recuo frontal**
- **Direito adquirido ~ Usos Desconformes**
- **Outros?**





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Contribuições – Sinduscon e entidades





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Contribuições – Sinduscon e entidades

PROPOSTA DE UNIFICAÇÃO COM REDUÇÃO DE ZONAS E NOVOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

28/04/2022

Zona	Tamanho Mínimo do Lote (m ²) (ver obs-01)		Frete Mínima (metros) (ver obs-02)		Coeficiente de Aproveitamento (ver obs-03)			Taxa de Ocupação limite (%) a partir do terreno (ver obs-04)			COTA PARTE: mínimo de área (m ²) de terreno destinado para a unidade residencial autônoma ou privativa				Observações específicas para cada nova ZONA (a confirmar na Proposta de Tabela de Permissividades unificada)	RESULTADO DE UNIFICAÇÃO	
	Mínimo	"Edificação Vertical" Mínimo	Méio de Quadra	Esquina	Mínimo	Básico / Máximo	"Edificação Vertical" Básico	"Edificação Vertical" Máximo	Máxima	"Edificação Vertical" até o 10 pav.	"Edificação Vertical" acima 10 pav.	exclusivo R. I. C. L.	exclusivo Res. RMH	exclusivo Sobreposta			exclusivo Agrupado
nova ZR-1 antiga "ZR1"	500	não se aplica	15	20	0,05	1,00	não se aplica	não se aplica	50	não se aplica	não se aplica	360 (ver obs-08)	360	não se aplica	não se aplica	BAIXA DENSIDADE; Permitido: R.U.; unidade imobiliária Residencial Integrante de Condomínio de Lotes - R. I. C. L.; Permitido exceto nas vias locais o Comércio Varejista de Baixo Risco; Permitido os Serviços de Baixo Risco;	continua ZR-1
nova ZR-2 antiga "ZR2"	360	não se aplica	12	17	0,05	1,20	não se aplica	não se aplica	60	não se aplica	não se aplica	300 (ver obs-08)	180	180	180	BAIXA DENSIDADE; Permitido: R.U.; R. I. C. L.; R.M. Sobreposta; Res. Agrupado; RMH; Permitido os Serviços de Baixo Risco; Permitido exceto nas vias locais o Comércio Varejista de Baixo Risco, os Serviços de Médio Risco e o Institucional de Baixo Risco;	continua ZR-2
nova ZR-3 antiga "ZR3"	250	720 (ver obs-05)	10	15	0,05	1,30	2,00	2,00	65	80	50	225 (ver obs-08)	125	125	125	MÉDIA DENSIDADE; Permitido: R.U.; R. I. C. L.; R.M. Sobreposta; Res. Agrupado; RMH; Serviços de Baixo Risco; Permitido em vias com mín. 18 metros; RMV; Permitido exceto nas vias locais: Comércio Varejista de Baixo Risco; Serviços de Médio Risco; Indústria de Baixo Risco e Institucional de Baixo Risco;	continua ZR-3
nova ZR-4 antiga ZR(4+5)	360	360	12	17	0,05	1,20	2,00 (ver obs-06)	4-00-4,50	60	100	50	300 (ver obs-08)	180	180	180	ALTA DENSIDADE; Permitido: R.U.; R. I. C. L.; R.M. Sobreposta; Res. Agrupado; RMH; RMV e Uso Misto; Comércio Varejista de Baixo Risco; Serviços de Baixo Risco; Indústria de Baixo Risco; Permitido exceto nas vias locais: Comércio Varejista de Médio Risco, Serviços de Médio Risco e Institucional de Baixo Risco;	ZR-4 + ZR-5 ajustado C. A.
nova ZR-5 antiga "ZR5"	360	2.000	12	17	0,05	1,20	2,00 (ver obs-06)	4-00-4,50	60	100	50	300 (ver obs-08)	180	180	180	ALTA DENSIDADE; Permitido: R.U.; R. I. C. L.; R.M. Sobreposta; Res. Agrupado; RMH; RMV; Permitido: Comércio Varejista, Serviços e Indústria, todos de Baixo Risco; Permitido exceto nas vias locais: Uso Misto, Comércio Varejista de Médio Risco, Serviços de Médio Risco e Institucional de Baixo Risco;	ZR7 + ZR8 + ZR9 ajuste lote mín. T. O. e C. A.
nova ZR-6 antiga "ZR6"	2.500	não se aplica	25	30	0,05	0,30	não se aplica	não se aplica	30	não se aplica	não se aplica	2500	não se aplica	não se aplica	não se aplica	BAIXA DENSIDADE; CHÁCARAS; Permitido: R.U.; permitido R. I. C. L.; permitido o "Condomínio de R. I. C. L."; Permitido exceto nas vias locais: Institucional de Baixo Risco; ; corrigido erro no CA básico; INSERIDO O CONDOMÍNIO DE LOTES para chácaras;	continua ZR-6
Exp. Urb. expandido de 2012	1.750	não se aplica	25	30	0,05	0,3	não se aplica	não se aplica	30	não se aplica	não se aplica	1.500 (ver obs-08)	não se aplica	não se aplica	não se aplica	ÁREA DE EXPANSÃO URBANA de 2012; Permitido: unidade imobiliária Residencial Integrante de Condomínio de Lotes - R. I. C. L. de CHÁCARAS;	MANTIDA EXPANSÃO DE 2012.
nova ZC-1 antiga "ZC1+2"	500	500	15	20	0,05	1,20	2,00 (ver obs-06)	4,50	60	100 (ver obs-07)	50	não se aplica	250	não se aplica	não se aplica	ALTA DENSIDADE; Permitido: R.U., RMH, RMV; Uso Misto; Com. Varej. Baixo e Médio Risco; Com. Atacad. Baixo Risco; Serviço Baixo e Médio Risco; Indústria Baixo Risco; Instit. Baixo e Médio Risco; Permitido exceto nas vias locais: Serviços Alto Risco; Mesmos parâmetros de Edificação Vertical para o Uso Misto, Comércio, Serviços, Indústria e Institucional; Uniformização T. O. e C. A.;	ZC1 + ZC2 + ZC3 ajustado C. A.
nova ZC-2 antiga "ZC2"	360	360	12	17	0,05	1,20	2,00 (ver obs-06)	4-00-4,50	60	100	50	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	ALTA DENSIDADE; Permitido: R. U.; RMV e Uso Misto; Comércio Varejista de baixo e médio risco; Comércio Atacadista de baixo e médio risco; Serviços e Institucional de baixo, médio e alto risco; Indústrias de baixo risco; Mesmos parâmetros de Edificação Vertical para o Uso Misto, Comércio, Serviços, Indústria e Institucional; Uniformização do TX de Ocupação e C. A.;	continua só renumera
nova ZC-3 antiga "ZC3"	1.000	1.000	20	25	0,05	1,30 "Cond. Ind."	1,50 (ver obs-06)	2,00	60 "Cond. Ind."	100 (ver obs-07)	50	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	COMERCIAL e INDUSTRIAL; Permitido: Uso Misto; Comércio Varejista de baixo e médio risco; Comércio Atacadista de baixo e médio risco; Serviços e Institucional de baixo, médio e alto risco; Indústrias de baixo e médio risco; Mesmos parâmetros de Edificação Vertical para o Uso Misto, Comércio, Serviços, Indústria e Institucional;	continua só renumera
nova ZC-4 antiga "ZC4"	360	360	12	17	0,05	1,20	2,00	2,00	60	80	50	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	MÉDIA DENSIDADE; Permitido: R.U.; Uso Misto; Com. Varej. Baixo e Médio Risco; Com. Atacad. Baixo Risco; Serviço de Baixo e Médio Risco; Indústria de Baixo Risco; Institucional de Baixo e Médio Risco; Mesmos parâmetros de Edificação Vertical para o Uso Misto, Comércio, Serviços, Institucional e Industrial; Gabarito máximo de 3 pavimentos ou 11 metros de altura;	continua só renumera
nova ZI-1 antiga ZI (1 + 2)	500	não se aplica	15	20	0,00	1,60	não se aplica	não se aplica	80	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	INDUSTRIAL; Permitido Indústria de Baixo Risco ou na forma de "Condomínios Industriais"; permitido todo tipo de Comércio e Serviços de Baixo, Médio e Alto Risco; proposta de ser vedado o uso residencial; mesmo em parte da área; Uniformização do Lote Mínimo, TX de Ocupação e C. A.;	ZI-1 + ZI-2 ajuste lote mín. T. O. e C. A.
nova ZI-2 antiga "ZI-3"	1.000	não se aplica	20	25	0,00	1,00	não se aplica	não se aplica	70	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	INDUSTRIAL; Permitido Indústria de Baixo e Médio Risco ou na forma de "Condomínios Industriais"; permitido todo tipo de Comércio e Serviços de Baixo, Médio e Alto Risco; proposta de institucional de Baixo e Médio Risco; proposta de não mais permitir o uso residencial;	continua só renumera
nova ZI-3 antiga ZI(2ER)	2.000	não se aplica	25	30	0,00	1,00	não se aplica	não se aplica	70	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	INDUSTRIAL; Permitido Indústria de Baixo, Médio e Alto Risco ou na forma de "Condomínios Industriais" (desde que atendido a Lei-PR nº 8.835/1989); Permitido: Comércio, Serviços e Institucional de Baixo, Médio e Alto Risco (exceto cemitérios e sfnis); Uniformização do Lote Mínimo e T. O.;	ZI-4 + ZERU ajuste lote mín. T. O.



Contribuições – Sinduscon e entidades

1. Restrições de EIV:

- Considerando todas as edificações e parcelamentos de solo urbanos que estejam dentro dos parâmetros definidos pela legislação vigente, entendemos que não há necessidade de elaboração de EIV para empreendimentos verticais, tendo em vista que já atendem definições técnicas e legais.

Dispensar EIV para empreendimentos verticais

2. 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 avaliar a especificidades para a área urbana.

- Entendemos pertinente a criação da Zona Especial de Fundo de Vale desde que esteja restrita às áreas de preservação permanente e faixas sanitárias e que haja a possibilidade da utilização como áreas verdes e áreas de praças.

Criar / manter a Zona Especial de Fundo de Vale

3. Vagas de estacionamento: uso Residencial vaga de garagem para cada unidade; Uso não residencial.

- Sugerimos o uso de garagem conforme proposta apresentada no documento anexo.

Proposta de vagas de estacionamento em anexo

4. Faixa de 120 metros não “verticalizável” junto aos fundos de vale: possibilidade de exigência somente para aqueles com área muito estreita entre vias marginais.

Data. 09, 06, 22

Escalonamento da altura dos prédios a partir da APP
0 a 50 de distância = 8,5 metros de altura
50 a 80 de distância = 15 metros de altura
80 a 120 de distância = 28 metros de altura

- Propomos escalonamento a partir do limite da APP e desde que respeitadas as restrições de zoneamento: de 0 a 50m: 8,5m de altura; de 50m a 80m: 15m de altura; de 80m a 120m: 28m de altura; (altura limite medida do piso do térreo ao teto do último pavimento);





Contribuições – Sinduscon e entidades

5. Anexação de lotes com zoneamentos diferentes: considerar que as novas zonas são majoritariamente divididas por logradouros públicos

- Nossa sugestão é de que a anexação de lotes passa a ter um zoneamento único a critério do requerente com o menor coeficiente básico entre as duas zonas, podendo chegar ao coeficiente máximo.

6. 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.

- Entendemos que o critério para distanciamento entre atividades deve se ater somente às questões de risco ambiental, desde que não haja possibilidade de mitigação.

7. 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.

- Sugerimos excluir a exigência de 120 metros entre condomínios de lotes e possibilitar o fechamento perimetral do condomínio de lotes, nos trechos confrontantes com vias públicas, que deverá ser composto de até 1/3 (um terço) de vedação, em termos visuais, intercalado com 2/3 (dois terços) de gradil ou alambrado, devendo estes iniciarem a, no máximo, 50 cm (cinquenta centímetros) do solo, garantindo a permeabilidade visual.

Anexação de lotes:
Escolha de um único zoneamento a critério do interessado

Distanciamento entre atividades:
Somente em caso de risco ambiental

Muros de condomínios:

Excluir o distanciamento entre muros
Possibilitar o fechamento total:
1/3 com vedação total
2/3 com gradil





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Contribuições – Sinduscon e entidades

8. Recuos especiais ou ausência de recuo frontal:

- Devem se ater às áreas centrais e às áreas históricas da cidade que necessitem da avaliação nesse sentido.

9. Direito adquirido ~ Usos Desconformes:

Abaixo, seguem considerações importantes sobre o tema:

- O direito adquirido deve ser preservado quanto a não redução dos coeficientes e parâmetros urbanísticos na eventual mudança de zoneamento.

- Evitar mudanças de zoneamentos conflitantes como de áreas hoje residenciais para áreas industriais.

- Manter o direito adquirido de alvarás de funcionamento já concedidos mesmo que haja mudança de zoneamento.

- Direito adquirido a toda legislação municipal, vigente à época, para todas os documentos expedidos e solicitações protocoladas anteriormente à vigência da nova legislação de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo Urbano.

10. Outros:

Por fim, seguem demais apontamentos que consideramos importantes:

- Devem ser mantidas as fórmulas de majoração dos coeficientes de uso em razão dos tamanhos dos lotes e da taxa de ocupação dos empreendimentos;

- Eliminar o comprimento máximo dos condomínios respeitando somente o macro sistema viário (vias arteriais, estruturais e contornos);

- Eliminar a distância mínima entre condomínios;

- Manter a fórmula da Lei de Outorga Onerosa de acordo com a lei vigente;

Recuos especiais somente em áreas centrais e históricas

Direito adquirido:

Não redução do potencial construtivo

Não alteração da função da zona existente

Alvarás já concedidos

Documentos já expedidos e já protocolados

Outros:

Manutenção da “fórmula da verticalização”

Não alterar a fórmula da Outorga Onerosa

Eliminar o comprimento máximo dos condomínios





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

informações sujeitas a alterações futuras*

Contribuições – Codel

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...	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">CS-f</th></tr><tr><th>ZONA</th><th>PERMISSÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>ZR-1</td><td>Não</td></tr><tr><td>ZR-2</td><td>Não</td></tr><tr><td>ZRC</td><td>Não</td></tr><tr><td>ZUM-1</td><td>Não</td></tr><tr><td>ZUM-2</td><td>Não</td></tr><tr><td>ZUM3</td><td>Não</td></tr><tr><td>ZC-1</td><td>Sim</td></tr><tr><td>ZC-2</td><td>Sim</td></tr><tr><td>ZC3</td><td>Sim</td></tr><tr><td>ZI-1</td><td>Sim</td></tr><tr><td>ZI-2</td><td>Sim</td></tr><tr><td>ZIRJ</td><td>Sim</td></tr><tr><td>ZE-2.1</td><td>Não</td></tr><tr><td>ZE-2.2</td><td>Não</td></tr></tbody></table>	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
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																																
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...																																	

Uma pequena clínica oftalmológica ou de cirurgia plástica pode precisar de um cnae de hospital, hospital dia, Região de hospitais: Evangélico, MaterDei e Câncer estão em zoneamento ZUM

REGIÃO DESTES HOSPITAIS, QUE ABRIGA CLÍNICAS, ESTÁ COMO ZUM 1, IMPEDINDO UTI MÓVEL, E CNAES DE HOSPITAL.

Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022

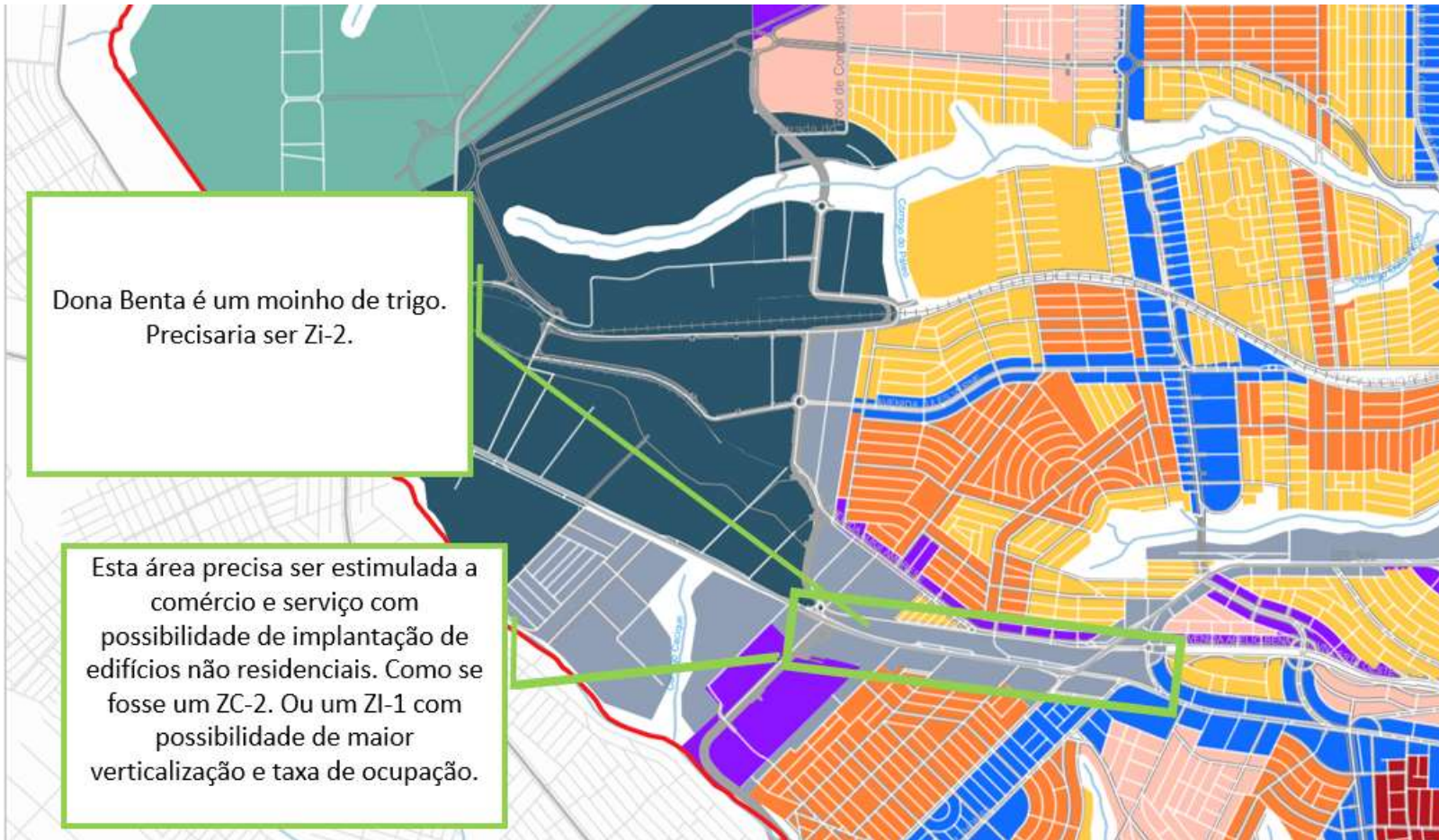




Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Contribuições – Codel

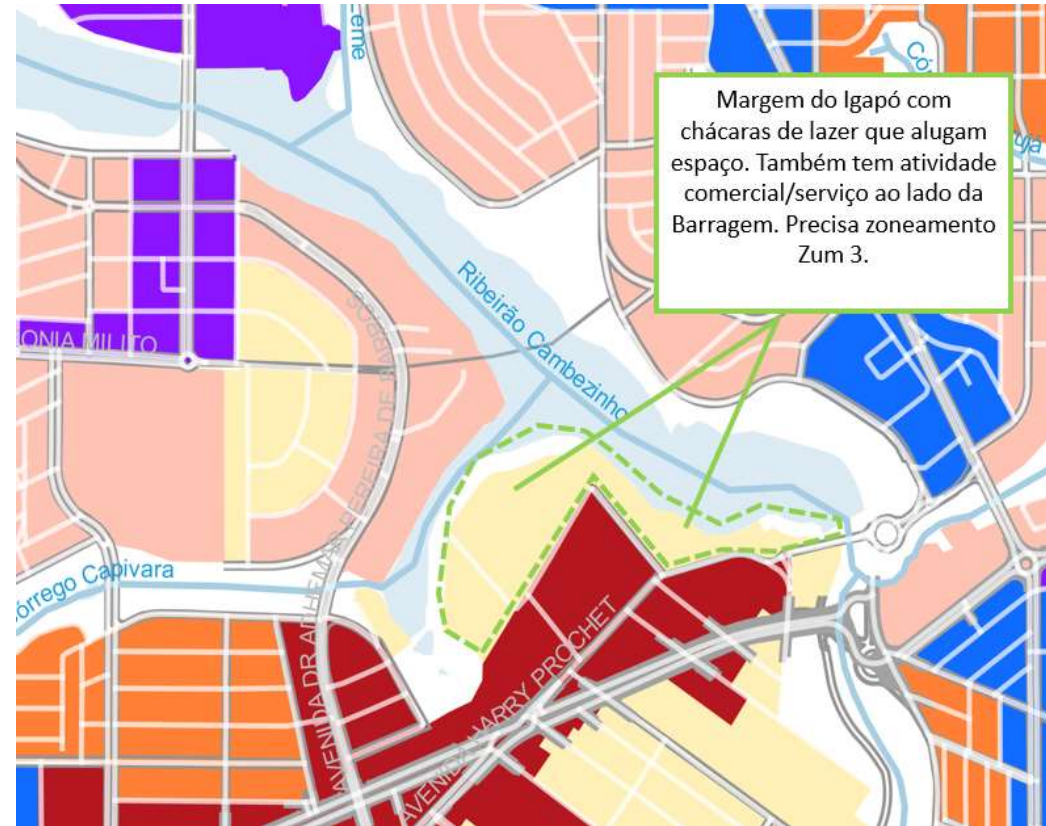
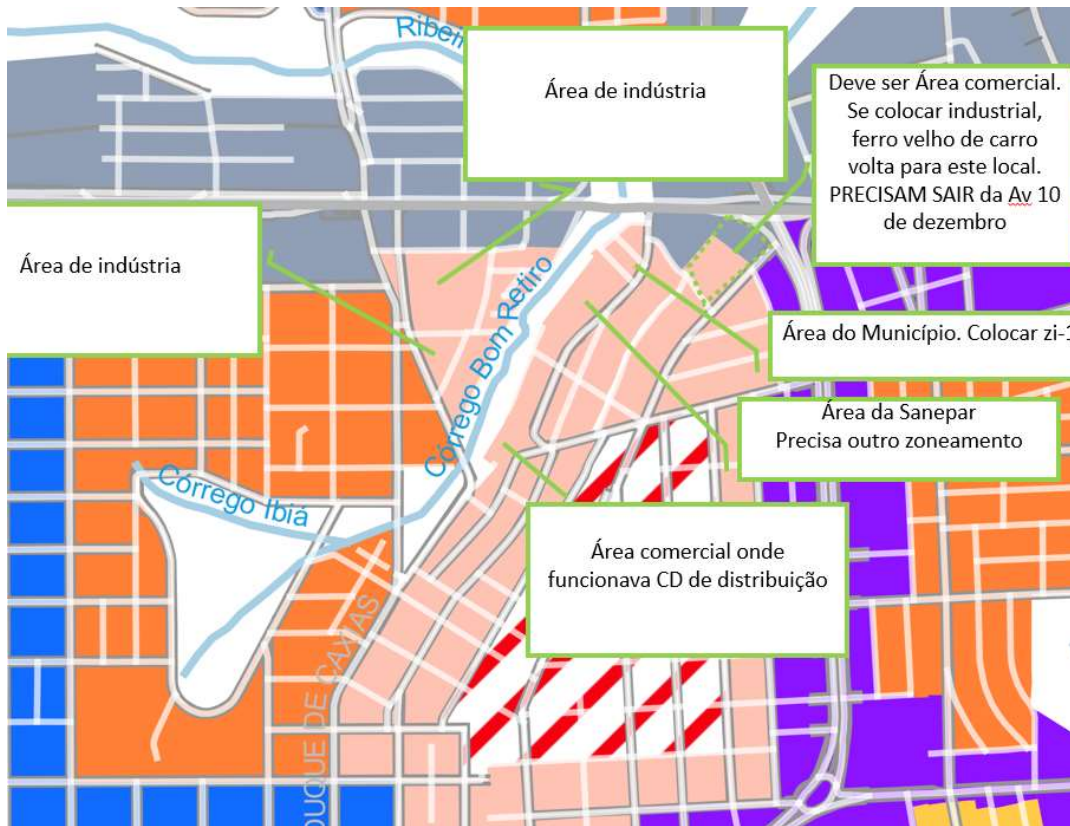
informações sujeitas a alterações futuras*





Contribuições – Codel

informações sujeitas a alterações futuras*

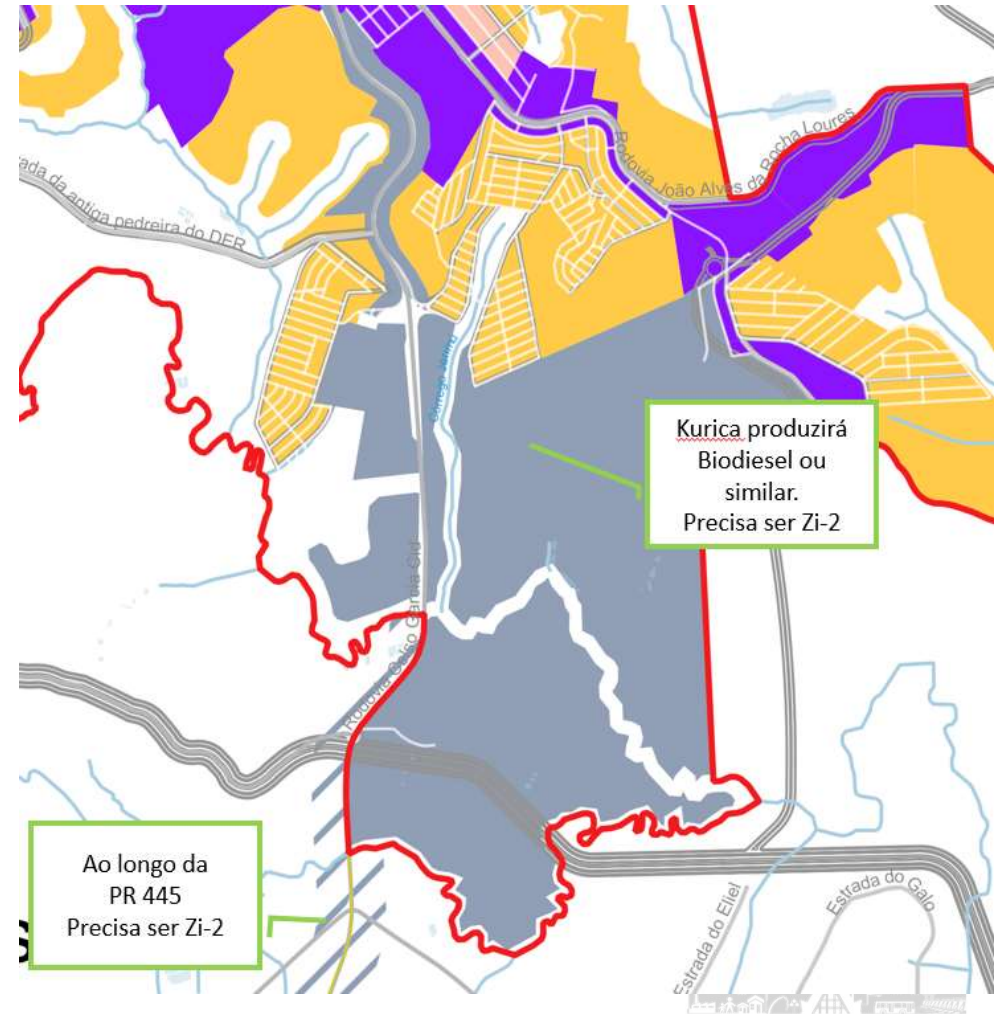
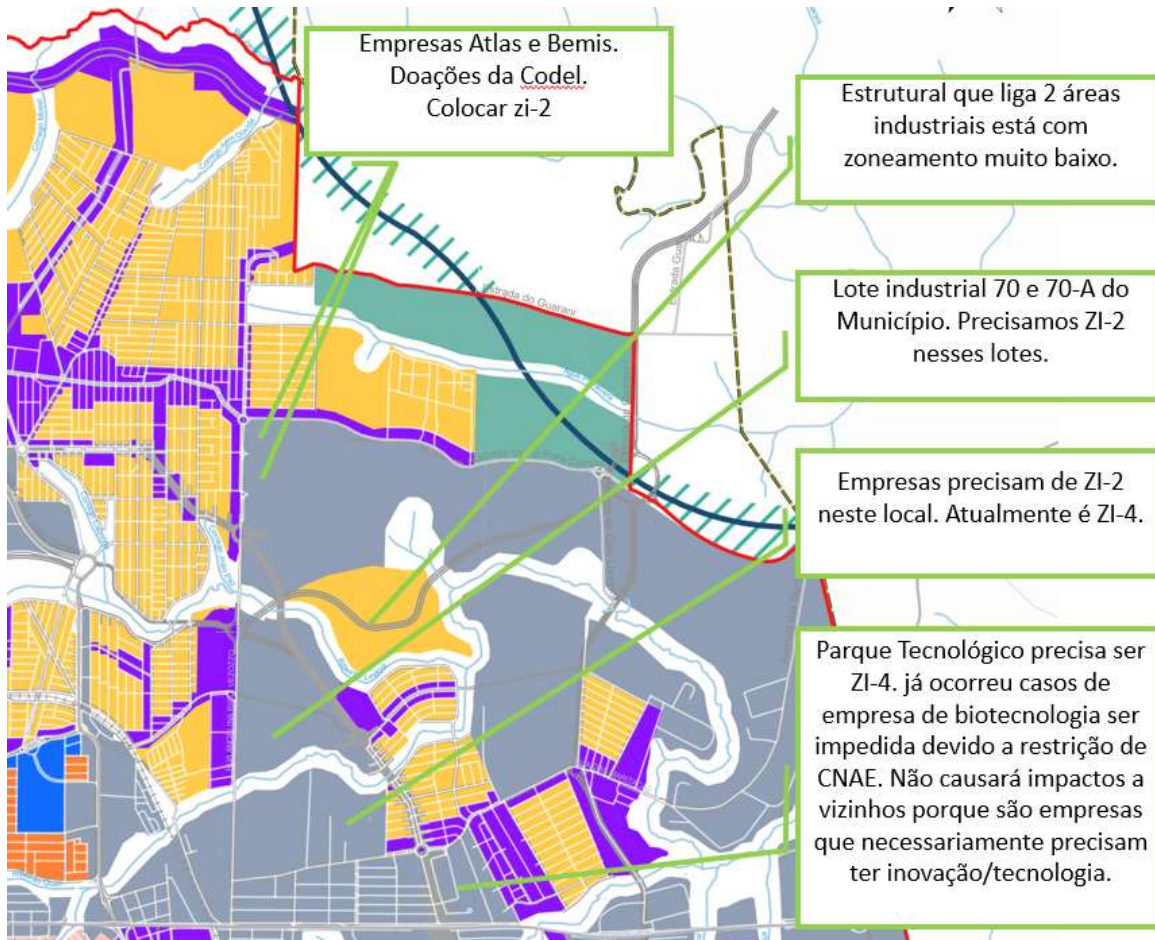




Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Contribuições – Codel

informações sujeitas a alterações futuras*





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Pedidos pontuais de zoneamento e propostas recebidas no IPPUL após a Oficina do dia 29/04/2022 – Em análise

Ordem	Proponente	Processo	Data da Solicitação	Local	Zoneamento Vigente	Zoneamento Solicitado	Síntese da solicitação
1	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Avenida Augusto Severo	ZR-2	ZR-3/ZR-4/ZC-6	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua Newton Braga / Rua Raja Gabaglia/Rua Michigan / Avenida Paul Harris (lado par - Face Oeste)	ZR-2	ZC-6	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Avenida Aminthas de Barros (entre Meyer e Paranaguá)	ZR-4	ZC-6	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua Nepal	ZR-4	ZR-3/ZR-4/ZC-6	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua João XXIII	ZR-2	ZR-3/ZR-4	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua Fernando de Noronha (Idem 47)	ZR-2	ZR-4	Igualar zoneamento nas duas faces
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	10/2/2020	Rua Heinz Persuhn	ZR-2	ZC-6	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua Professor João Candito (entre JK e Goiás)	ZR-4/ZC-1	ZR-4/ZC-1	Igualar zoneamento nas duas faces
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua Alagoas (entre Belo Horizonte e Paranaguá)	ZR-2	ZR-4	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais. Número de ordem 44 propôs ZC.
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Avenida Dr. Adhemar Pereira de Barros	ZR-1	ZRC	Não especificado. Uso residencial restritivo.
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Vila Brasil / Rua Castro Alves	ZR-2	ZR-4	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua Paris (trecho UNOPAR)	ZR-3	ZC (qualquer)	Considerat a Vocação comercial
	SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Rua Bélgica	ZR-2	ZC (qualquer)	Restrições da ZR-2 quanto a ocupação para fins comerciais. Número de ordem 44 propôs ZC.
SINCIL - Sind. dos Corretores de Imóveis	Ofício	29/4/2022	Av. Waldemar Springer / Rua Nova Orleans	-	ZC-1/ZC-4	Alteração do zoneamento com o intuito de criar uma área de amoretimento. Solicitação de alteração do zoneamento, tendo em vista que o entorno é composto por diversas clínicas médicas sendo necessária a expansão de comércio.	
2	SINDUSCON- PARANÁ NORTE	Ofício	28/04/2022	Proposta de Zoneamento em geral (Zonas, parametros etc)	-	-	Apresenta proposta de unificação de zoneamentos, através de mapas e tabelas elaborados por profissionais do sindicato.
3	Associação dos Proprietarios e Moradores do Jardim Bela Suíça	Ofício	29/04/2022	Zoneamento do Bairro Jardim Bela Suíça	ZR-1	Manter o atual	Apresenta oposição a futuras alterações de zoneamento que possam ocorrer no Bela Suíça a fim de manter sua origem histórica e natureza jurídica.
4	ADAMA	Ofício	13/05/2022	Zoneamento industrial - preocupação com a primeira versão da nova LUOS, que altera o zoneamento da área de sua planta em Londrina de ZI-4 para ZI-1,	ZI-4	ZI-4	Manter Zoneamento atual



Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Pedidos pontuais de zoneamento e propostas recebidas no IPPUL após a Oficina do dia 29/04/2022 – Em análise

5	Angela Maria Ribeiro Adauro Borges da Silva	Ofício	25/01/2022, ratificado após a Oficina	Recanto Colonial 02	ZR-4	ZC	Apresentam novamente solicitação de alteração do zoneamento da região, conforme pedidos 45 e 58.
6	Associação de Moradores do Jardim Cláudia	e-mail	16/05/2022	Quadra 65-A/ Lotes: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, C1920, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28, 1/29, 2/29, 3/29, 4/29 e 5/29.	ZR-2	ZC-4	Apresentam solicitações de alteração de zoneamento dos lotes com o intuito de valorizar o bairros e gerar emprego na região. *** Vinculado aos pedidos 57-A/ 57-B/ 57-D/ 57-E e 57-F
7	Amadeus Cervejaria LTDA	e-mail	25/05/2022	Zoneamento em geral	ZI-3/ ZI-4	Não especificado	Solicita caminho viável para a inclusão de zonas que permitam a instalação de microcervejarias.
8	Marco Aurelio Cruciol	e-mail	03/06/2022	Região do Jardim Botânico	ZR-8	ZC-4/ ZUM-3	Solicita alteração de zoneamento na região para facilitar a instalação de empresas e empreendimentos sem representar adensamento exagerado.
9	Ricardo Lima Brito	e-mail	02/06/2022	Lote 30- Gleba Palhano	ZR-9	ZC-3	Solicita alteração do zoneamento conforme o lote vizinho (Cento de Eventos).
10	Ricardo Sahão	ofício	06/06/2022	Rua Campo Grande	ZR	ZC-3	Solicita alteração para zoneamento comercial para inclusão de serviços assistenciais na região.
11	Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	ofício	07/06/2022	Av Garibaldi Deliberador / Av. Faria Lima	ZR4	Manter o atual	Não especificado.
	Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	ofício	07/06/2023	Rua Takabumi Murata / Av. dos Expedicionários	ZR8	Manter o atual	Não especificado.
	Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	ofício	07/06/2022	Av. Constantino Pielarissi / Rod. Mabio Gonçalves	ZC3	Manter o atual	Não especificado.
12	Humberto Marques	Ofício	13/06/2022	Rua Tangânica	ZR3	ZC6	Estimular a concentração de comércio local, destinado ao atendimento dos moradores do entorno.
	Humberto Marques	Ofício	13/06/2022	Lotes confrontantes com a Rodovia 445/ marginal	ZR2/ ZR4	ZC5	Alguns lotes não foram considerados na Zona Comercial 05, conforme demais lotes. Dessa forma, as atividades permitidas no atual zoneamento tornam-se não atrativas.
	Humberto Marques	Ofício	13/06/2022	Lotes lideiros a Rua José Giroldo	ZR2	ZC6	Apresenta solicitação de atualização do zoneamento evidenciado através dos usos e tendências já existentes.
	Humberto Marques	Ofício	13/06/2022	Av. Saul Elkind	ZR3	Não especificado	Sugere análise para que seja proposto um zoneamento compatível com a realidade existente, de modo com que evite a criação de vazios urbanos.
13	SINDUSCON / CEAL	Ofício S/N	13/06/2022	Propostas - contribuições pontuais para a LUOS	-	-	Questões para aprofundamento quanto ao material apresentado no Oficina de Uso e Ocupação do Solo
14	Associação de Moradores do Jardim Alcântara, Vale do Reno e proximidades (AMAR)	Ofício	13/06/2022	Jardim Vale do Reno e Parque Residencial Alcântara	ZR1	Manter o atual	Solicita revisão de proposta do novo zoneamento, tendo em vista que a atual legislação já permite comércios locais na região, alegando não ser necessário um zoneamento de média e alta densidade como proposto.
15	Moradores da Rua Paranaguá	Ofício	20/06/2022	Rua Paranaguá e Entorno	ZR5	Manter o atual	Manutenção do zoneamento atual, tendo em vista a proibição de bares com entretenimento.
16	ETM - IPPUL	Texto	06/2022	Propostas - contribuições pontuais para a LUOS	-	-	Apresentação da análise realizada a partir da proposta do IPPUL
17	ETM - CODEL	Slides	06/2022	Propostas - contribuições pontuais para a LUOS	-	-	Apresentação da análise realizada a partir da proposta do IPPUL



Oficina de Qualificação 10 - LUOS

66

ENCAMINHAMENTOS





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 para contribuições do GA e da ETM sobre a Oficina 8 e 9

22/06 – Oficina 10 de apresentação da proposta técnica da LUOS após contribuições

01/07 – Oficina 11 de apresentação da proposta de técnica da Lei de Parcelamento após contribuições

01/08 - Prazo para contribuições do GA e da ETM sobre as Oficinas 8, 9, 10 e 11

Agosto e Setembro – Audiências Públicas sobre:

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





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

Recomendações de leitura:



website “Urbanidades”

<https://urbanidades.arq.br/2018/01/17/zoneamento-e-planos-diretores-v-2-0-parte-1/>

<https://urbanidades.arq.br/2018/02/11/zoneamento-e-planos-diretores-v-2-0-parte-2/>

<https://urbanidades.arq.br/2018/09/25/zoneamento-e-planos-diretores-v-2-0-parte-3/>

<https://urbanidades.arq.br/2018/10/13/construindo-argumentos/>

<https://urbanidades.arq.br/2018/12/13/zoneamento-e-planos-diretores-v-2-0-parte-4/>

Zoneamento e planos diretores v.2.0 – parte 2

11 fevereiro, 2018 Renato Saboya 4 Comentários

Continuando a nova versão do post sobre o zoneamento e planos diretores (veja a parte 1 aqui), neste veremos como ele funciona e qual a lógica por trás desse funcionamento.

Como o zoneamento funciona?

O zoneamento busca alcançar seus objetivos através do controle de dois elementos principais: o uso do solo e a forma (tamanho, altura, posição, etc.) das edificações e, com menor preponderância, do parcelamento do solo (especialmente no que diz respeito ao tamanho mínimo dos lotes).

Livro de autoria do arquiteto Cândido Malta Campos Filho

“Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade”



As Específicas do Plano Diretor de Londrina
Revisão 2021-2022





Oficina de Qualificação 10 - LUOS

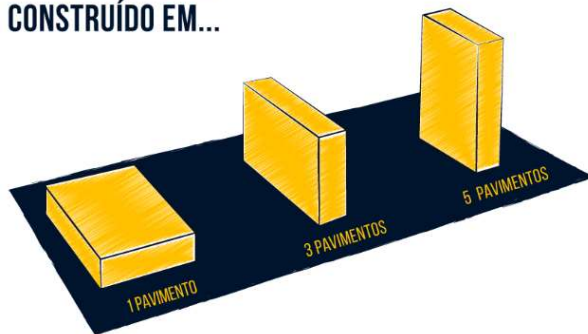
69

Recomendações de leitura:

Conceito de verticalização:
aumentar a densidade demográfica
aumentar o aproveitamento do solo urbano
aumentar o aproveitamento da infraestrutura construída

Verticalização Urbana Brasileira <https://caosplanejado.com/cidades-brasileiras-a-pior-verticalizacao-do-mundo/>

O MESMO VOLUME
CONSTRUÍDO EM...



construir “palitos” para respeitar os recuos

- Os recuos aumentam de acordo com a altura do edifício;
- Os edifícios não atingem a altura máxima permitida;

A verticalização ocorre sem produzir densidade

Recuos obrigatórios:

- distanciam os edifícios das calçadas;
- inviabilizam atividades comerciais no térreo;
- construção de cercas de proteção da rua;
- sem vida nas calçadas

Número mínimo de vagas de garagem:

- ocupam o térreo;
- aumentam a altura do edifício;
- ocupação do solo com edifício garagem;
- incentivo ao uso do carro;

A verticalização dá comodidade a quem anda de carro





Recomendações de leitura:



O século XX teve 4,4 bilhões de nascimentos, ou seja, teremos um encolhimento de 300% na reprodução #humana nos próximos 80 anos.

Conclusão: todos os imóveis que forem acrescentados no Brasil até 2059, quando provavelmente começaremos a decrescer em tamanho populacional, serão suficientes para todos que nascerão até 2100.

Sendo que a queda da reprodução já ocorre de forma mais acelerada desde 2013, e você nem sequer percebeu!!! O paraíso das vendas de novos imóveis tem data para acabar! Não precisa ir muito longe no tempo, a #Europa já é assim hoje!

Tudo que fizermos de agora até 2050 será suficiente para abastecer o século XXI em termos de novas moradias. Portanto façamos #pensando nas futuras gerações.



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!