



Revisão das Leis Específicas

11ª Oficina de Qualificação

Apresentação de propostas técnicas
Lei de Parcelamento do Solo

01/07/2022
(presencial com transmissão virtual)



Prefeito Municipal – Marcelo Belinati Martins

Diretor Presidente - José Antonio Tadeu Felismino

Arquiteta e Urbanista - Ana Flávia Galinari

Arquiteta e Urbanista - Larissa Maria Zanelatto Blanski

Arquiteta e Urbanista - Carina Ferreira Barros Nogueira

Arquiteta e Urbanista – Juliana Alves Pereira Tomadon

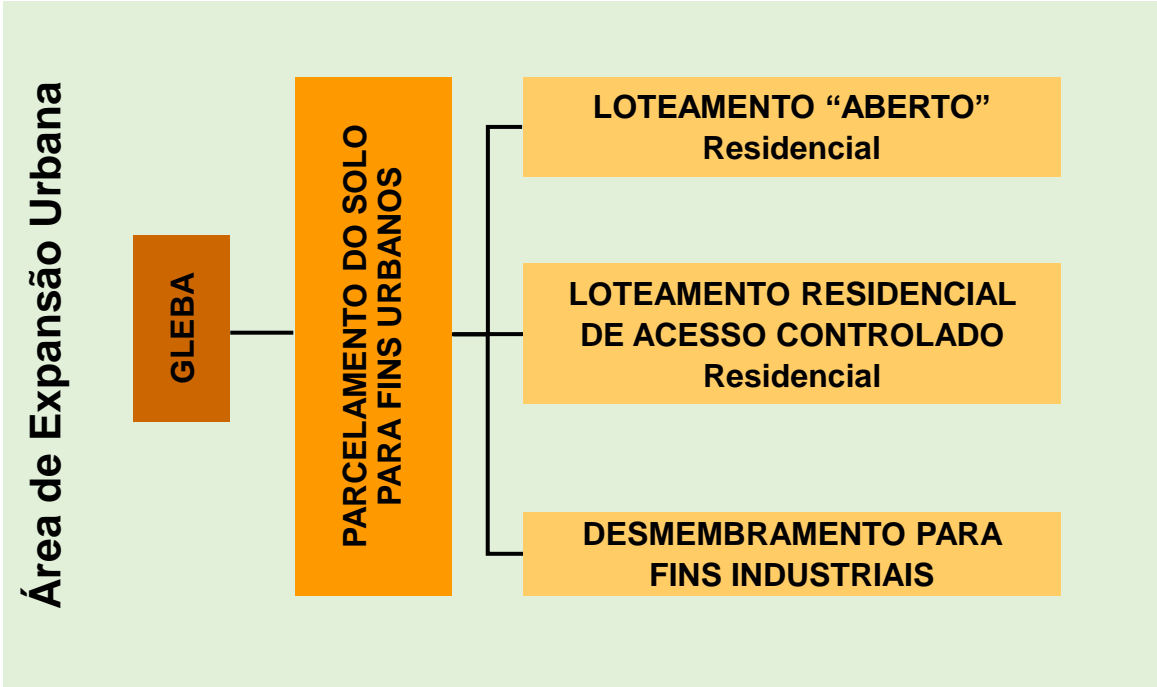
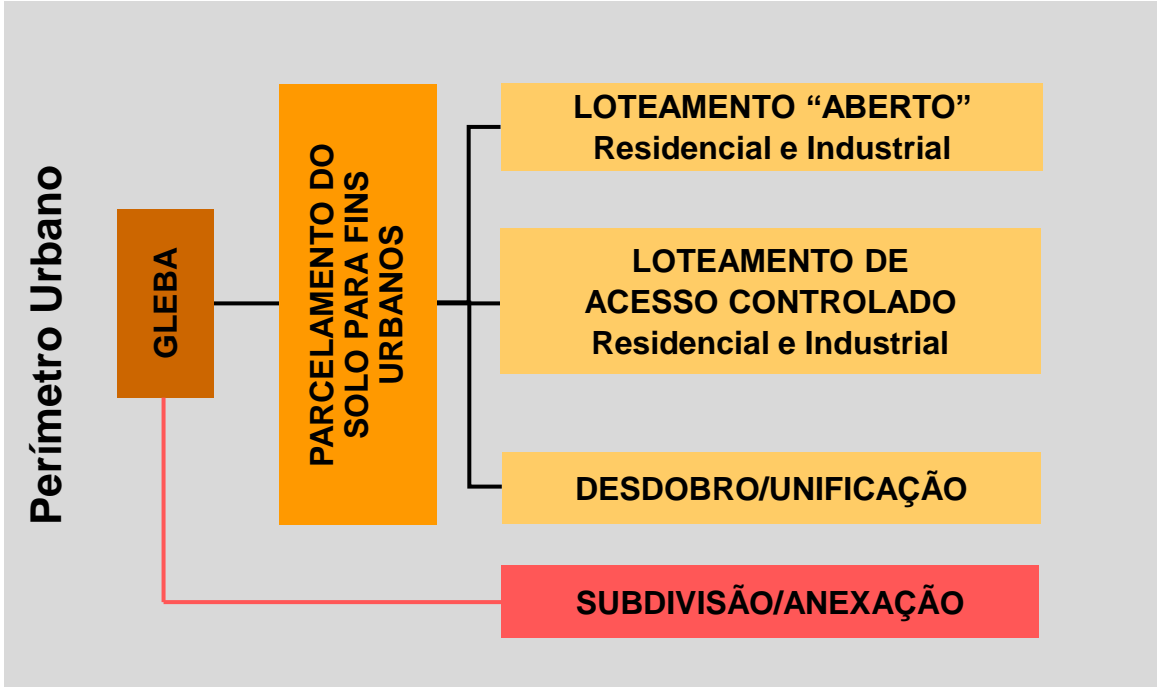
Advogada - Jackeline Messias Baganha

Arquiteta e Urbanista - Caroline Benek

Geógrafa - Maria Eunice Garcia Ferreira

OFICINA DE QUALIFICAÇÃO 9 - CONCEITOS

informações sujeitas a alterações futuras*





Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

ESTRUTURA MINUTA LEI

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Definições
- Modalidades De Parcelamento Do Solo Para Fins Urbanos

REQUISITOS URBANÍSTICOS

- Áreas Não Edificáveis
- Áreas Públicas
- Equipamentos Comunitários
- Quadras e Lotes
- Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado
- Faixa De Transição Em Zonas Industriais
- Infraestrutura Básica
- Requisitos Urbanísticos Especiais

PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

- Diretriz Urbanística
- Condições para Habilitação



Modalidades de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Loteamento: divisão de gleba em lotes **com abertura de vias** e transferência de áreas ao Município

- permitido nos **perímetros urbanos** e na **área de expansão urbana**

Loteamento de acesso controlado: **vias de circulação são limitadas ao acesso público** mediante instrumento regulamentado pelo Poder Público

Loteamento de habitação de interesse social: unidades imobiliárias destinadas às famílias de **baixa renda mensal familiar até 3 salários mínimos** na proporção mínima de 70%

Modalidades de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Desmembramento: divisão de gleba em lotes **sem abertura de vias**

- permitido somente para a **finalidade não-residencial** ao longo de rodovias e contornos rodoviários

Desdobro / Unificação: divisão / união de lote para a formação de novos lotes

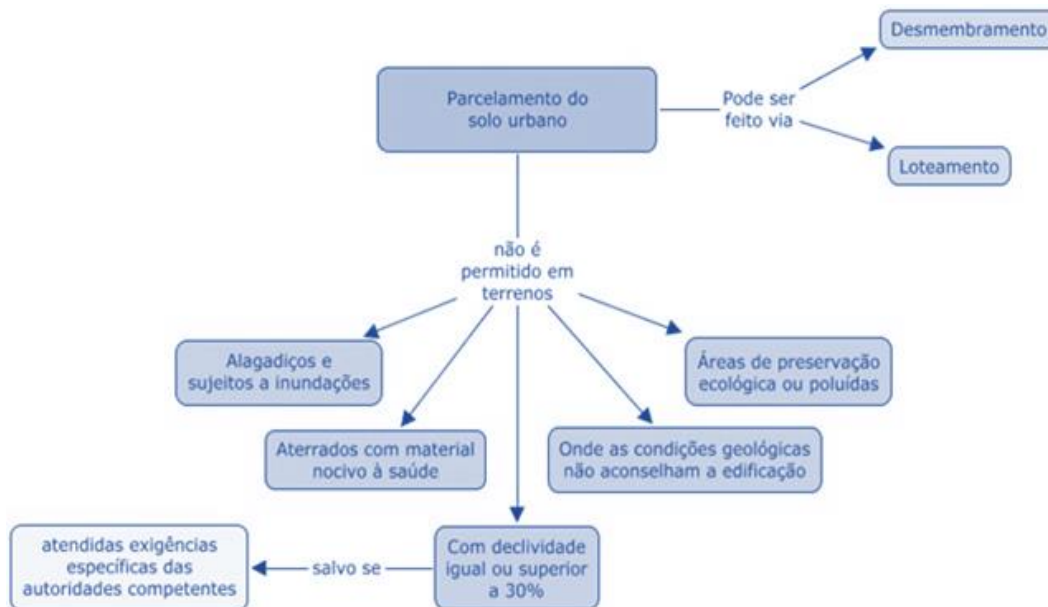
- permitido nos **perímetros urbanos**

Sem fins urbanos

Subdivisão / Anexação: divisão / união de glebas com área mínima de 20.000m² **sem abertura de vias**

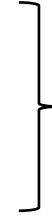
REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Não Edificáveis

Condições impeditivas para parcelamento do solo urbano
Lei federal nº 6.766/79



REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Não Edificáveis

- Áreas de Preservação Permanente (A.P.P.)
- Setores Especiais de Fundos de Vale
- Áreas de proteção de mananciais de abastecimento
- Demais restrições ambientais



ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS

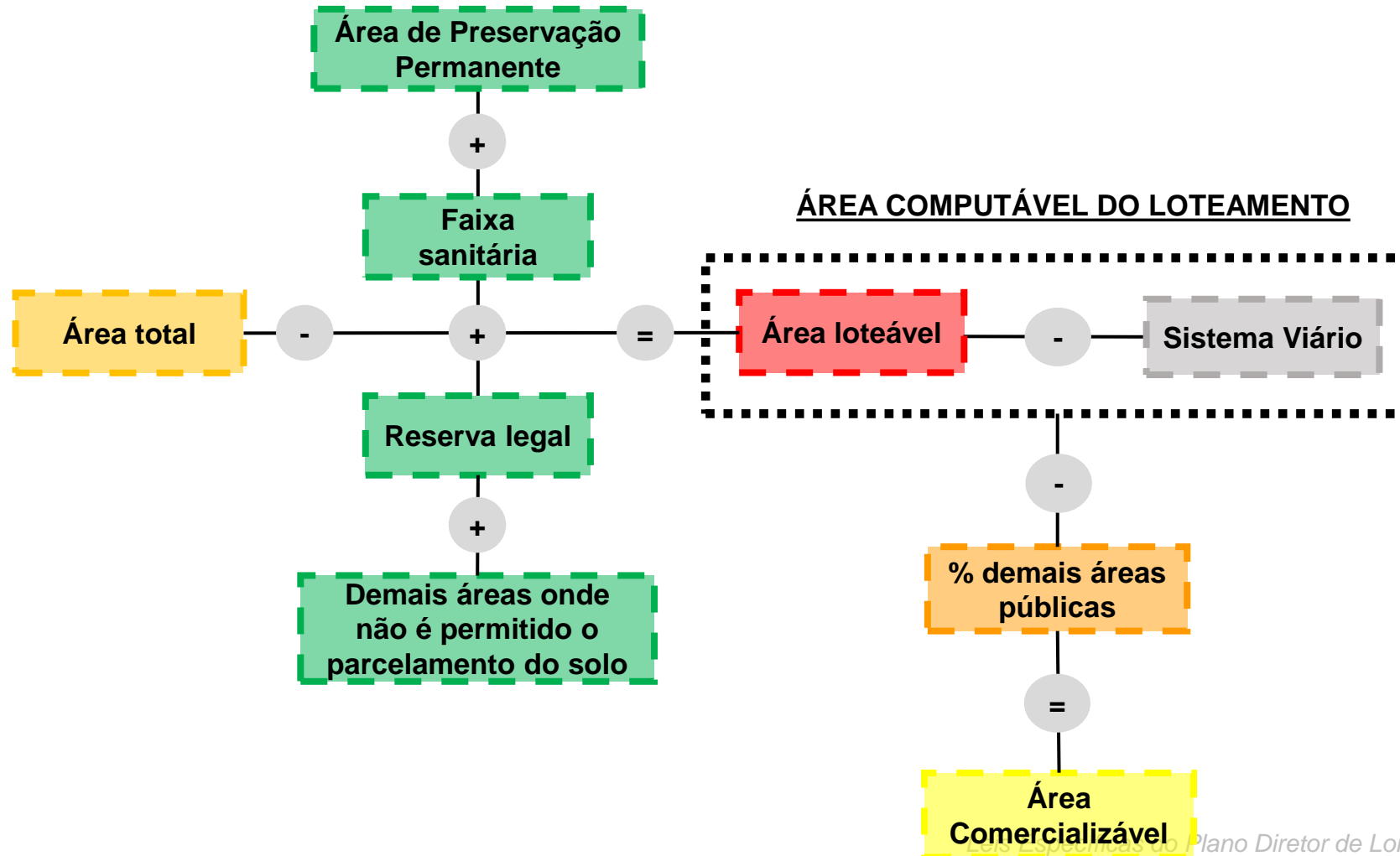
Código Ambiental do Município

Municipalizadas por ocasião do parcelamento

- **Servidão administrativa:** faixa não edificável destinada aos equipamentos urbanos, a ser consolidada por vias públicas



REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Públicas



informações sujeitas a alterações futuras*



REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Públicas

ÁREAS A SEREM TRANSFERIDAS AO DOMÍNIO DO MUNICÍPIO (NO MÍNIMO):

MODALIDADE LOTEAMENTO	PORCENTAGEM SOBRE <u>ÁREA COMPUTÁVEL</u>	TIPO	SEMPRE (SE HOVER):
RESIDENCIAL	12%	PRAÇA E ÁREA INSTITUCIONAL	SISTEMA VIÁRIO A.P.P. SETORES ESPECIAIS DE FUNDOS DE VALE SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	12%	PRAÇA E ÁREA INSTITUCIONAL	
ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL	12%	PRAÇA E ÁREA INSTITUCIONAL	
INDUSTRIAL	5%	ÁREA PÚBLICA MULTIFUNCIONAL	
ACESSO CONTROLADO INDUSTRIAL	5%	ÁREA PÚBLICA MULTIFUNCIONAL	
CEMITÉRIOS E CREMATÓRIOS	5% (3% cemitério parque)	ÁREA PÚBLICA MULTIFUNCIONAL	
ÁREAS PÚBLICAS E DE EQUIPAMENTOS URBANOS	3%	PRAÇA	

informações sujeitas a alterações futuras*



REQUISITOS URBANÍSTICOS - Áreas Públicas

Área institucional / praça / área pública multifuncional:

- 50% da área: terreno único, com declividade inferior a 15%
- 50% restantes: inscrito um círculo de 20,00m de diâmetro

Área institucional / área pública multifuncional:

- junto às **vias coletoras** ou **vias com capacidade para circulação de transporte coletivo**

Praça:

- cobertura vegetal e delimitadas por meio-fio e calçadas (Art. 139 do Código Ambiental)
- delimitação por **via mista** na face lindeira a lote público ou privado
- canteiros e dispositivos conexão viária: **sistema viário**

Transferência área institucional fora da área a ser loteada:

- trâmite regulamentado por **decreto**
- **objeto de análise** do Poder Público nas Diretrizes Urbanísticas

Não se aplicam aos
Loteamentos de Habitação de
Interesse Social

REQUISITOS URBANÍSTICOS – Equipamentos Comunitários

Atendimento à SME:

- raio de 1000,00 metros da área objeto do parcelamento
- capacidade de absorção da demanda escolar na ordem de 16% total de novos habitantes (educação infantil e ensino fundamental)
- consideram-se unidades escolares em funcionamento ou caucionadas em loteamentos
- contrapartida indicada pela SME:
 - construção nova unidade
 - ampliação unidade existente
 - reforma unidade existente
 - pecúnia

Contribuições da SME

Não se aplicam aos parcelamentos:
industriais, comerciais,
cemitérios e crematórios
e de áreas públicas e de
equipamentos públicos

REQUISITOS URBANÍSTICOS – Quadras e Lotes

- Quadra máxima (largura): 250,00 metros
 - variação de até 5%
 - poderão ser abertas vias mistas
- Quadras maiores de 250,00m:
 - lotes maiores que 15.000m² e lindeiros a rodovias, vias expressas, rios e outras barreiras naturais
- Lote mínimo (m²): Lei de Uso e Ocupação do Solo
 - profundidade mínima: 15,00m em terrenos com declividade média 5%
 - cada ponto percentual a mais: adicionar 1,50m à profundidade
 - largura mínima: 5,00m em terrenos cum declividade média inferior a 10%
 - cada ponto percentual a mais: adicionar 0,50m à largura



REQUISITOS URBANÍSTICOS – Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado

- Adequar-se ao sistema viário de modo a não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras
- Lotes edificáveis externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais
- Os acessos, a área institucional e a áreas de lazer devem localizar-se externamente à área de fechamento, ao longo das vias coletoras



Fonte: site Urbanidades



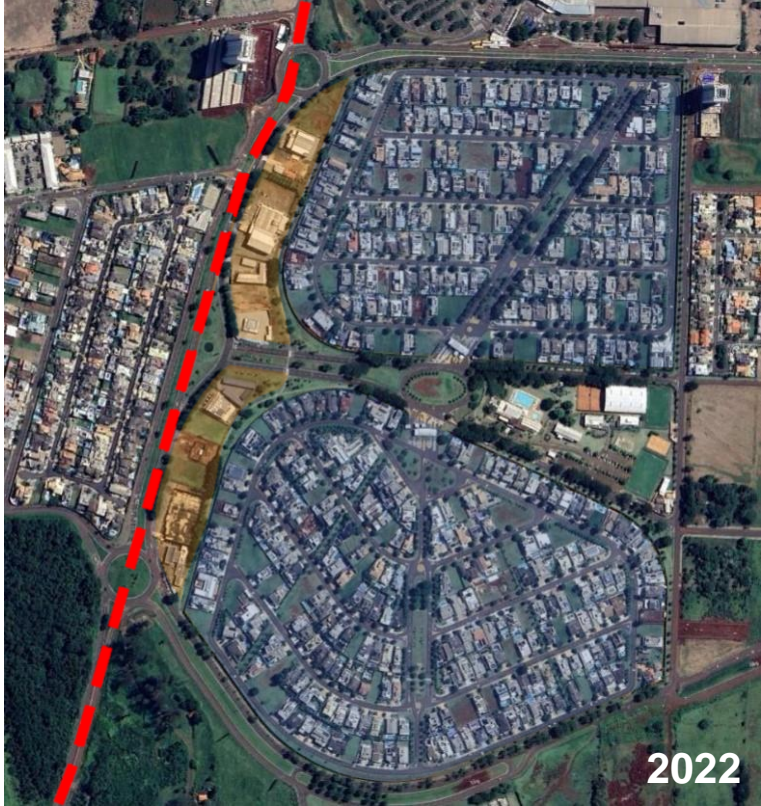
Fonte: site Urbanidades

REQUISITOS URBANÍSTICOS – Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado

informações sujeitas a alterações futuras*



2006



2022

- lotes comerciais
- via arterial
- loteamentos fechados



REQUISITOS URBANÍSTICOS – Faixa De Transição Em Zonas Industriais

- **Finalidade:** amenizar potenciais incomodidades
- **Ônus:** parcelamento residencial permitido em zona industrial
- **Largura:** 100,00m
- **Poderá ser constituída de:**
 - vias de circulação
 - áreas públicas (institucional e praça)
 - área verde (espécies perenes, constituindo barreiras vegetais maciças e compactas)
 - lotes comercializáveis de usos-não residenciais permitidos pelo zoneamento

Isentos os loteamentos já aprovados quando da promulgação da nova lei



REQUISITOS URBANÍSTICOS – Infraestrutura Básica

- Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis
- Abertura das vias oficiais de circulação
- Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente
- Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico
- Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública
- Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta
- Calçadas, assegurando acabamento antiderrapante no passeio
- Muretas nas áreas à jusante da drenagem superficial
- Arborização das vias de circulação, tratamento paisagístico das praças e replantio nos fundos de vale
- Emplacamento das vias públicas e a colocação dos respectivos números nas edificações
- Ciclovias

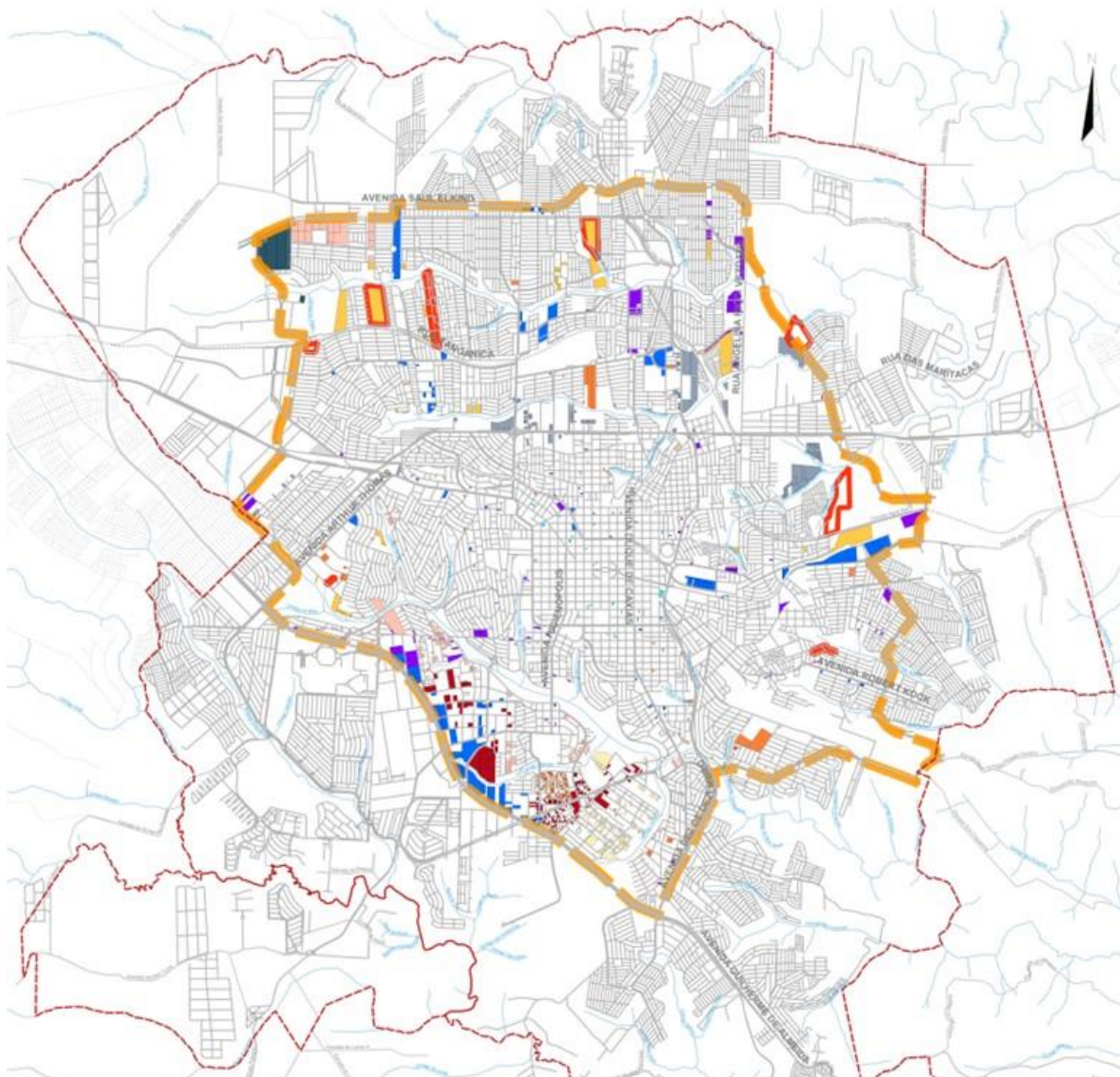


REQUISITOS URBANÍSTICOS – Requisitos Urbanísticos Especiais

Loteamentos de Habitação de Interesse Social:

- adaptar os requisitos aos programas de Habitação de Interesse Social dos governos Estadual e Federal
- recursos do governo Municipal, Estadual ou Federal (infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários)
- flexibilização da área de que trata o §3º, do artigo 127 da Lei Municipal nº 11.471/2012 – SEMA (faixa bilateral do Setor Especial de Fundo de Vale)
- atestado da COHAB





— área especial de interesse social

Área Especial de Interesse Social:

- praça em área contígua à A.P.P.
- flexibilização da largura das **vias locais** - análise do Poder Público
- **pavimentação alternativa** em vias locais - análise do Poder Público
- atestado da **COHAB**



REQUISITOS URBANÍSTICOS – Requisitos Urbanísticos Especiais

Loteamentos Industriais de Acesso Controlado:

- podem ser **dispensadas da execução da via marginal** de fundo de vale ou da linha férrea
- objeto de análise do Poder Público nas Diretrizes Urbanísticas

Loteamentos de Cemitérios e Crematórios:

- **cemitério parque:** pavimentação alternativa
- objeto de análise do Poder Público na aprovação do Loteamento



Procedimentos para Aprovação do Parcelamento do Solo

Etapas do licenciamento urbanístico:

- Consulta Prévia de Parcelamento do Solo (não obrigatória)
 - Diretrizes Urbanísticas – IPPUL
-
- Aprovação do projeto de Loteamento – SMOP
-
- Aprovação do projeto de Desmembramento – SMOP
 - sem incidência de diretrizes viárias: dispensa da etapa de Diretriz Urbanística

PROCEDIMENTOS - Consulta Prévia de Parcelamento do Solo (não obrigatória)

- Documentação:
 - requerimento
 - croqui de localização do(s) lote(s) objeto do parcelamento do solo
 - planta com informações sobre as restrições ambientais do terreno
 - estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível que aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- Informações da consulta:
 - zoneamento e seus parâmetros construtivos
 - vias de circulação com suas devidas larguras e hierarquias
 - demanda escolar
 - áreas de preservação ambiental permanente e demais elementos com restrição à ocupação
 - infraestrutura urbana básica
 - outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes urbanísticas
 - elementos de interesse histórico, cultural e natural

PROCEDIMENTOS - Diretriz Urbanística

- Documentação:
 - requerimento específico
 - prova do direito para parcelar (caso o empreendedor não seja proprietário do imóvel)
 - certidão da matrícula do imóvel atualizada
 - planta planialtimétrica cadastral do imóvel:
 - coordenadas georreferenciadas em U.T.M. (Universal Transversal Mercator)
 - escala 1:1000 (ou outra verificada complexidade do projeto)
 - perímetro divisas do imóvel
 - levantamento planialtimétrico cadastral (60,00m além das divisas do imóvel, podendo ser maior)
 - Estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível que aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir.
 - proposta de diretriz (escala de 1:1000 ou 1:2000)
 - outros documentos



PROCEDIMENTOS - Diretriz Urbanística

- Planta planialtimétrica cadastral constando:
 - divisas do imóvel
 - benfeitorias existentes
 - árvores significativas
 - nascentes e corpos d'água intermitentes ou não
 - equipamentos comunitários e urbanos
 - servidões e/ou faixas diversas de domínio
 - locais alagadiços ou sujeitos à inundação
 - curvas de nível de metro em metro
 - planilha de cálculo da área do imóvel
 - arruamentos vizinhos e estradas vicinais
 - edificações existentes
 - laudo de sondagem
 - afloramentos de rochas
 - áreas não edificáveis, conforme legislação federal, estadual e municipal

Poderá ser solicitado outros documentos necessários à aprovação



PROCEDIMENTOS - Diretriz Urbanística

- Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamentos (CADIL):
 - subsidiar a expedição de Diretrizes Urbanísticas
 - condicionantes técnicas para definição
 - sistema viário
 - demandas dos órgãos e serviços públicos
 - implantação dos equipamentos públicos e comunitários
 - espaços livres de uso público
- Composição:
 - IPPUL, CMTU, AMS, SME, SMAS, SEMA, SMGP, SMOP e COHAB

Serão dispensados do CADIL os loteamentos industriais, cemitérios e crematórios e de áreas públicas e de equipamentos públicos



PROCEDIMENTOS - Diretriz Urbanística

- Projeto urbanístico avaliará:
 - áreas de **preservação ambiental permanente**
 - **faixas sanitárias** do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, **faixas não edificáveis** e **faixas de domínio** de rodovias e ferrovias
 - **logradouros públicos**, existentes ou projetados
 - áreas a serem municipalizadas
- Prazos:
 - 60 dias para expedição
 - validade de 1 ano
 - após protocolo do loteamento: não perderá a validade

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.





Questões para aprofundamento

- Além da Secretaria de Educação, os loteamentos deverão atender outras secretarias da PML (em especial saúde e assistência social)? Se sim, de qual maneira?
- Regularização de subdivisões $\leq 20.000 \text{ m}^2$;
- Doação antecipada de áreas públicas para fins de execução de infraestrutura urbana (INCLUIR);





CONTRIBUIÇÕES DO GA E ETM





Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO



Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 107639/2020

Requerentes: IPPUL

Assunto: Colaboração técnica da ETM no processo de revisão das Leis Específicas do PDML 2018/2028

Em resposta ao Ofício nº 139/2020-IPPUL (4403778) e considerando estudos para revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina, a Secretaria Municipal de Educação apresenta proposta para alteração da Lei de Parcelamento de Solo (Lei nº 11.672/2012) e alterações nos loteamentos e necessidade de construção de módulo escolar, como obrigação imputada ao loteador:

Proposta de alteração da Lei de Parcelamento de Solo

INDICADOR	LEI 11.672/2012	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
Porcentagem de habitantes	Art. 9º: III - ...20% do EF IV - ... 20% da EI	Art. 9º: Inciso III: ... 16% do total de habitantes Inciso IV - excluir	Considerando Censo Demográfico/2010-IBGE, o número de crianças do município na faixa de competência do Município nas etapas da Educação Infantil e no Em: É necessário adequar a porcentagem do atendimento da demanda escolar da pop
Distância no raio do loteamento	Art. 9º: Incisos III e IV: Traçado um círculo de 800 m de raio centrado na área a parcelar...	Art. 9º: Inciso III: Traçado um círculo de 1km de raio centrado na área a parcelar...	Considerando a distância referência entre a residência do aluno e a unidade escolar utilizada escolar do município, a saber: carteira de passe a partir de 1,5km e tra Considerando estudos para implantação de novas unidades escolares, deve-se otimizar a at atendimento da demanda escolar; É necessário ampliar a distância do raio para considerar vagas em unidades do entorno do
Unidades no raio do loteamento	Art. 9º: Incisos III e IV: ... deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar que atenda a demanda, construída e em funcionamento, (...)	Art. 9º: Inciso III: deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar em funcionamento ou prevista em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados, que atenda a demanda da educação infantil e do ensino fundamental	Esta alteração propõe a inclusão de parte do texto do Decreto nº 494/2020 (§2º do Art. 2º novos loteamentos aprovados. Considerando que essas unidades previstas podem comporta otimização na indicação de módulos escola
Obrigação a executar	Art. 9º: Incisos III e IV: ... se será necessária a ampliação e/ ou implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es)...	Art. 9º: Inciso III: ...se será necessária a implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es). A obrigação também pode compreender em ampliação ou adequação de unidade já existente.	Considerando loteamentos onde a demanda escolar será suprida por vagas disponíveis i adequação visto a necessidade de se ajustar a estrutura física da unidade às normas do Cód Corpo de Bombeiros, faz-se necessário contemplar adequação de:

Diminuição na % do atendimento da demanda escolar em relação aos habitantes do loteamento

Aumento no raio de análise das unidades escolares existentes no entorno do loteamento

Inclusão do Decreto nº 494/2020 em lei (condição das escolas a serem consideradas no entorno do loteamento)

Possibilidade do loteamento ampliar ou adequar unidades escolares existentes

Londrina, 21 de dezembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por Rosana Dalner Acosta Marchese, Assessor(a) Administrativo, em 21/12/2020, às 15:43, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Maria Tereza Paschoal de Moraes, Secretário(a) Municipal de Educação, em 22/12/2020, às 14:34, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador 4895541 e o código CRC FAC93AE4.

Referência: Processo nº 84.001.232/2020-19

SEI nº 4895541



informações sujeitas a alterações futuras*



Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

CONTRIBUIÇÕES – SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 77890 /2022

Assunto: Proposta para a Lei de Parcelamento do Solo - Plano Diretor

Ao IPPUL

Considerando as Oficinas de Qualificação realizadas para debate sobre as leis complementares do Plano Diretor, especificamente a que tratou da Lei de Parcelamento do Solo em que houve a manifestação e à necessidade de inclusão de conteúdo que atenda às demandas da área da assistência social, vimos propor que o texto da referida lei contemple, além da destinação/reserva de áreas públicas para a instalação de equipamentos voltados à instalação de serviços, programas e projetos socioassistenciais, também norma relativa a edificações para essa finalidade (novas construções, ampliações, reformas, instalações e melhorias e tendo em vista que os empreendimentos geram, ainda que indiretamente, demandas para esta política pública. Propõe-se, ainda, que se preveja a possibilidade de conversão de eventuais terrenos que tenham destinação em financiamento das referidas obras.

Salientamos, entretanto, que nos casos de empreendimentos de alto nível aquisitivo, a destinação/construção poderá se dar em outras localidades, onde a demanda se fizer presente.

Também vimos propor que a assistência social seja contemplada nas destinações decorrentes dos Estudos de Impacto de Vizinhaça - EIV, com possibilidades de financiamento, de destinação de itens, e entre outros, ainda que também em áreas distintas das em que as intervenções iniciais ocorrerem.

Esperamos que tais propostas encontrem viabilidade de realização no âmbito da construção coletiva em curso.

Londrina,

Reserva de áreas públicas para instalação de equipamentos voltados à serviços socioassistenciais

Previsão de construção/ ampliação/reformas em edificações socioassistenciais

Possibilidade de conversão de terrenos objeto de transferência à municipalidade em financiamento para obras

Possibilidade de transferência de áreas em localidades onde há demanda

Compensações do EIV contemplem a assistência social



Documento assinado eletronicamente por **Gisele de Cassia Tavares, Diretor(a) de Gestão do Sistema Municipal de Assistência Social**, em 30/06/2022, às 11:01, conforme horário oficial de Brasília, conforme Lei nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

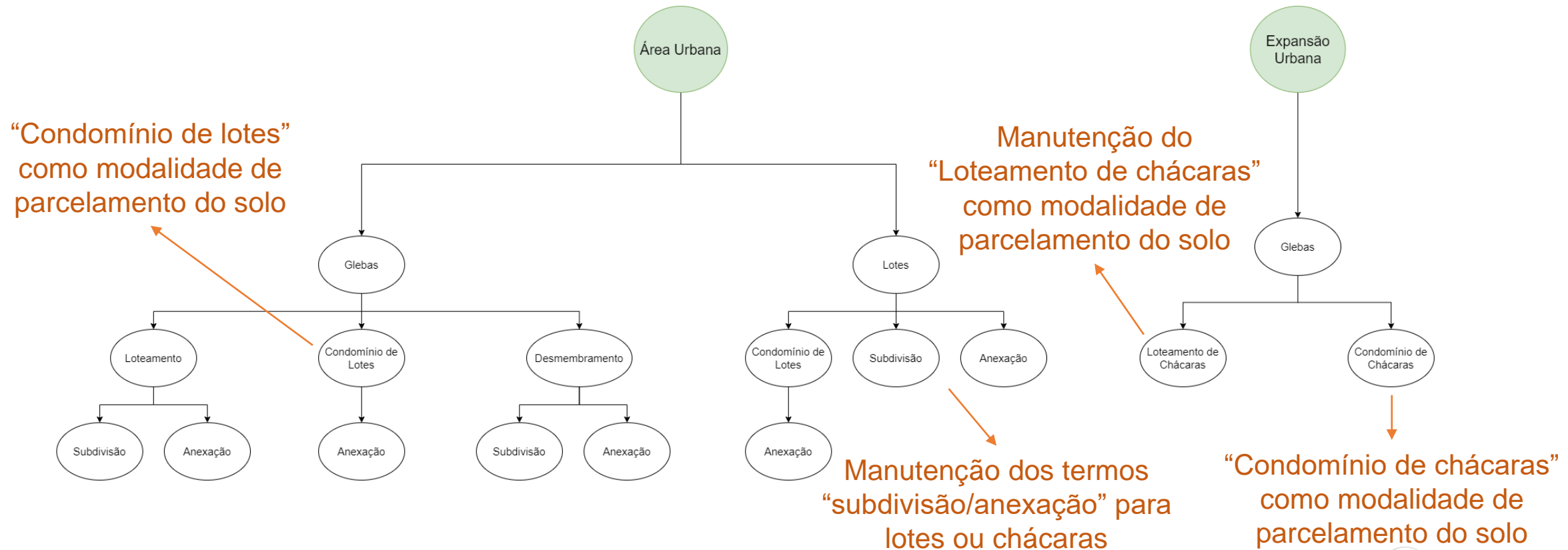


A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **CRC DDD5FCC8**.



CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

FLUXOGRAMA DE PARCELAMENTO DE SOLO - LONDRINA



informações sujeitas a alterações futuras*



CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

- XX. Chácara: porção de terra com localização e configuração definidas em área de expansão urbana, resultante de processo regular de parcelamento do solo;
- XXI. Ciclo faixa: parte da pista de rolamento ou passeio destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;
- XXII. Ciclovia: pista exclusiva destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;
- XXIII. Condomínio de Lotes: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;
- XXIV. Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, sendo a modalidade de Condomínio de Lotes quando aprovado concomitantemente com as respectivas residências;
- XXV. Desmembramento: modalidade de parcelamento do solo consistente na subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XXVI. Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública;
- XXVII. Equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletores de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- XXVIII. Estrutura territorial: é a forma em que está dividido o território do Município, podendo ser urbana e rural.
- XXIX. Faixa de Domínio: Área ao longo das rodovias, ferrovias, emissários de água potável, esgoto, drenagem, dutos e similares destinados a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, sendo estabelecida pelas Leis complementares à Lei do Plano Diretor Municipal e/ou pelas concessionárias dos serviços públicos;
- XXX. Faixa sanitária: área não edificável, contígua à Área de Preservação Permanente e/ou inserida nos fundos de vale e/ou área de proteção de manancial de abastecimento, cujo uso está vinculado à servidão administrativa para elementos de sistema de saneamento e águas pluviais, bem como áreas verdes urbanas, com largura máxima de 10 (dez) metros.
- XXXI. Fração ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXXII. Frente ou testada: dimensão do lote ou chácara, medida no alinhamento predial;
- XXXIII. Fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d'água, compreendendo área de preservação permanente, área de proteção de manancial de abastecimento, faixa sanitária e áreas verdes urbanas, se houver.

5

- XXXIV. Fundo do lote ou chácara: dimensão medida na divisa oposta à frente ou testada.
- XXXV. Gleba: É a área de terras que ainda não foi objeto de parcelamento de solo. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir juridicamente como área loteada ou desmembrada, composta de lotes e áreas públicas.
- XXXVI. Hierarquia territorial: corresponde à divisão do Município em glebas, lotes e chácaras.
- XXXVII. Infraestrutura: equipamentos de redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, vias de circulação, pavimentação, sinalização viária e arborização;
- XXXVIII. Largura do lote, chácara: dimensão medida entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre frentes, quando houver somente uma divisa lateral;
- XXXIX. Licença urbanística: ato administrativo expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser atendidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar loteamentos ou condomínios de lotes;
- XL. Logradouros públicos: espaços de propriedade pública e de uso destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres;
- XLI. Lote Urbano - Área de terra contida no perímetro urbano resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e possua pelo menos uma das faces voltada para logradouro público e/ou privado, servido de infraestrutura básica e dimensões compatíveis com o estabelecido por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal e demais leis de âmbito municipal, estadual e federal aplicáveis à matéria;
- XLII. Loteamento de Acesso Monitorado: utilização de câmeras, guaritas, refletores no intuito de propiciar segurança e bem-estar aos moradores.
- XLIII. Loteamento integrado à edificação: variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;
- XLIV. Parcelamento do solo para fins urbanos: divisão da gleba sob a forma de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes;
- XLV. Parques Lineares: espaços criados ao longo dos cursos d'água, cuja principal função é a de exercer proteção à rede hídrica e às vegetações ciliares, que poderão contemplar funções de lazer e recreação;
- XLVI. Passeio: parte do logradouro público ou privado destinado ao trânsito de pedestres;
- XLVII. Praça: área de terreno de propriedade pública ou privada e de uso comum, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;
- XLVIII. Profundidade de um compartimento: distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta
- XLIX. Profundidade do terreno: distância medida entre o alinhamento e a divisa de fundo;

6

Faixa sanitária de 10,00m

“Loteamento de Acesso Monitorado”: previsão de fechamento de loteamentos abertos existentes



CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

situados em rotatórias, tenham testada voltada apenas para a mesma.

Art. 10. É vedado o parcelamento do solo que resulte lotes encravados, comunicáveis apenas por uma servidão de passagem, sem uma solução de acesso direto ou por via interna, à rede viária pública oficial.

CAPÍTULO III Das Vedações

Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública ou áreas com suspeita de contaminação;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;
- V. Em áreas de Preservação Permanente;
- VI. Em áreas de riscos, assim definidas em Decreto do Poder Executivo Municipal;
- VII. Em faixa de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos;
- VIII. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana, até a sua correção;
- IX. Nos raios de abrangência de Estações de Tratamento de Esgotos e/ou de aterros sanitários

CAPÍTULO IV Dos Parâmetros, Requisitos e Exigências para o Parcelamento do Solo Urbano realizados em Glebas na Modalidade Loteamento

SEÇÃO I Do Dimensionamento das Quadras

Art. 12. O comprimento máximo da face da quadra será 250m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 13. O comprimento máximo da maior face da quadra poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta) metros, podendo ser aumentado até os limites do sistema viário macro projetado, nos seguintes casos:

- I. Para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, definido no momento da expedição das diretrizes;
- II. Frente a necessidade de garantir uma maior continuidade de vias ou mesmo para harmonizar com o sistema viário básico existente ou projetado, sendo necessário nesse caso, que seja elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV que comprove a

necessidade da alteração pretendida;

III. Para a implantação de condomínio de lotes.

Parágrafo único. Considera-se o comprimento máximo da quadra, a maior distância entre 02 (duas) faces voltadas para logradouros públicos opostos, sendo que:

- a) Nos casos de quadra com formato retangular, a medida será tomada segundo uma linha que liga os pontos médios das 02 (duas) faces dos logradouros públicos opostos;
- b) Nos casos de quadras com formato irregular ou curvo, o comprimento máximo da quadra será aferido pela distância percorrida por linha ou curva traçado ao longo dos pontos médios da largura da quadra.

SEÇÃO II Dos Parâmetros para Transferência sem Ônus ao Município de Áreas Públicas Destinadas à Equipamentos Urbanos/Comunitários e Praças

Subseção I Das Disposições Gerais

Art. 14. O proprietário, no processo de parcelamentos do solo para fins urbanos, salvo as exceções previstas nos parágrafos §1º e §2º do presente artigo, deverá transferir ao Município, sem ônus, a título de Áreas Públicas, de 10% (dez por cento):

- I. Áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças;
- II. Área destinada a praças, que contenha um diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros, com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças, sendo permitido até 50% (cinquenta por cento) das áreas de praça localizadas entre a faixa sanitária e a via imediatamente adjacentes;
- III. A totalidade das áreas de Arruamento;
- IV. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;
- V. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;
- VI. A totalidade das áreas Não Edificáveis, quando houver;
- VII. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;
- VIII. Áreas de faixa sanitária.

§ 1º Ficam isentos da transferência de áreas públicas ao Município, com exceção de vias públicas, áreas de proteção de manancial e áreas de fundos de vale, quando houver, as Glebas com área inferior a 20.000,00 (vinte mil) metros quadrados.

§ 2º Nos loteamentos em zonas industriais, a transferência de áreas ao Município, a título de área pública, será de no mínimo:

- I. Área destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e/ou praças, de 3% (três por cento) da área líquida de quadras;

Necessidade elaboração EIV/RIV para quadras que não harmonizem-se com o sistema viário existente ou projetado

Forma de medição quadras de formato irregular ou curvo

Transferência de 10% da área líquida das quadras para equipamentos comunitários e praças

Loteamentos industriais: transferência de 3% da área líquida das quadras para equipamentos comunitários



CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

- II. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;
- III. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;
- IV. A totalidade das áreas não edificáveis, quando houver;
- V. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;
- VI. A totalidade das áreas de arruamento.

Art. 15. É permitida a transferência de área institucional fora da área a ser parcelada, desde que:

- I. A área a ser transferida esteja inserida no perímetro urbano do Município;
- II. Contenha laudo de avaliação da Comissão de Avaliação da Prefeitura do Município de Londrina, em prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir de sua solicitação, com valores equivalentes da área objeto do parcelamento e da área a ser transferida;
- III. Contenha laudo apresentado pelo empreendedor expedido por profissional habilitado acompanhado de anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART).
- IV. Contenha pareceres favoráveis das secretarias e órgãos municipais envolvidos:
 - a) Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL;
 - b) Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação;
 - c) Secretaria Municipal de Educação;
 - d) Secretaria Municipal de Saúde;
 - e) Secretaria Municipal de Assistência Social;
 - f) Secretaria Municipal do Ambiente; e
 - g) Secretaria Municipal de Gestão Pública.

Parágrafo Único: Caso o laudo de avaliação da Comissão de Avaliação da Prefeitura do Município de Londrina não seja elaborado dentro do prazo estipulado no inciso II, passa a valer somente o laudo apresentado por empreendedor conforme inciso III.

Subseção II Das Áreas Públicas Destinadas à Implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários

Art. 16. As áreas públicas, da área loteável da gleba, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser constituídas em vários lotes e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Acesso por via pública oficial pavimentada;
- II. Constituir-se preferencialmente em um único lote;
- III. Lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento).
- IV. O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro.
- V. Ao menos um dos lotes deverá conter uma área mínima de 30% (trinta por cento) da área total a ser doada.

§ 1º O Município não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas públicas previstas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional adequado, salvo as já concedidas.

§ 2º Não serão contabilizadas para fins de equipamentos urbanos e/ou comunitários áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental

Prazo para elaboração do laudo de avaliação pela PML quando da transferência de área institucional

Relação entre o tamanho dos lotes para implantação de equipamentos comunitários e a área total a ser transferida ao Município para

Áreas incidência mananciais de abastecimento: possibilidade de implantação de faixa sanitária, estação elevatória, praças e áreas verdes

margens;

III. As metragens das faixas marginais das Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento do Ribeirão Cafezal e Ribeirão Jacutinga contarão a partir da borda da calha do leito regular, em largura mínima de 100 (cem) metros, podendo nessa largura/metragem/espaco/distancia ser implantados faixa sanitária, estação elevatória, áreas de praça ou áreas verdes.

IV. As áreas de praça ou áreas verdes serão computadas como áreas de doação, desde que permita inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro, conforme art. 17, inc. III.

Subseção II Das faixas de domínio

Art. 21. Deverá ser reservada uma faixa de domínio ao longo das rodovias, ferrovias, estradas, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou outros serviços especiais em rede, com as seguintes dimensões:

- I. Rodovias Federais e Estaduais: faixa de domínio, de acordo com as especificações da concessionária do serviço DNIT e do DER;
- II. Ferrovia: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço;
- III. Proteção de dutovias e/ou canalizações em galerias ou emissários de águas pluviais, água potável e/ou de esgoto: faixa com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), medidos a partir do eixo da canalização, salvo maiores exigências da concessionária do serviço público;
- IV. Linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço público de energia;
- V. Estradas Municipais: faixa de domínio, medidos a partir do seu eixo, conforme Lei Específica e Complementar do Sistema Viário;

SEÇÃO IV Da Infraestrutura, Obras e Serviços do Parcelamento do Solo realizados em Glebas na Modalidade Loteamento

Subseção I Da Infraestrutura, Obras e Serviços a serem executados pelo Proprietário

Art. 22. Quaisquer parcelamentos do solo para fins urbanos realizados em glebas, com exceção aos casos previstos nesta lei, deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:

- I. Demarcação das quadras, lotes, vias e áreas a serem transferidas ao Município, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- II. Abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;
- III. Obras complementares necessárias à contenção da erosão, bem como para impedimento de escoamento de água para imóveis vizinhos;
- IV. Implantação de guias em todos os logradouros públicos;
- V. Implantação de sarjetas em todos os logradouros públicos;
- VI. Implantação da rede de galerias de águas pluviais e de todos os demais elementos de drenagem superficial e dissipação de energia, que permita o adequado escoamento

CONTRIBUIÇÕES - SINDUSCON

- VII. a altura máxima permitida;
- VIII. a largura das vias de circulação com as devidas hierarquias;
- IX. as áreas de preservação ambiental permanente;
- X. a infraestrutura urbana exigida;
- XI. indicação aproximada, em croqui, do sistema viário previsto;
- XII. outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e
- XIII. elementos de interesse histórico, cultural e natural.

Parágrafo Único. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica deverá ser expedida no prazo de 30 (trinta) dias após o cumprimento das exigências legais e terá validade de 12 (doze) meses.

Prazo de expedição da CPVT de 30 dias e validade de 12 meses

CAPÍTULO VI Das Diretrizes para o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em Glebas na Modalidade Loteamento

Art. 28. Para solicitar as Diretrizes de parcelamento do solo, o proprietário ou procurador deverá solicitar ao órgão municipal competente de planejamento urbano, por meio de requerimento as condições e as exigências para o parcelamento do solo, apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I. Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 90 dias;
- II. Certidão Negativa de Tributos Estaduais e Federais, quando couber, referente ao Imóvel;
- III. Certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel;
- IV. Planta de situação da gleba, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso;
- V. Plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, com extensão de no mínimo 60 (sessenta) metros além das divisas do imóvel ou até o divisor de água, devendo ser:
 - a) Na escala 1:1000 (hum por mil) ou 1:500 (hum por quinhentos) podendo, em razão da complexidade do projeto, serem exigidas plantas adicionais em escalas diferentes;
 - b) Georreferenciada, em coordenadas UTM – Universal Transversa de Mercator – SIRGAS – 2000, com a indicação da linha norte-sul e escala gráfica.
- VI. As plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, exigidas no inciso anterior, deverão conter, quando for o caso:
 - a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) A poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as coordenadas de cada um dos vértices;
 - c) Curvas de nível de metro em metro, com destaque para o caminhar dos talvegues;
 - d) Carta de declividade com destaque para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);
 - e) Vias adjacentes e de acesso à gleba, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;

Prazo de expedição da Diretriz urbanística de 60 dias e validade de 24 meses

Art. 30. O órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal, expedirá por meio de documentos hábeis, as diretrizes gerais a serem obedecidas pelo proprietário, fixando:

- I. As vias de circulação existentes ou projetadas, seus prolongamentos, traçado e respectivas dimensões;
- II. As características gerais do parcelamento em relação ao uso e ocupação do solo urbano, definidos pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. As áreas a título de áreas públicas a serem transferidas ao município;
- IV. A interligação da rede coletora de águas pluviais e sua destinação;
- V. Os equipamentos urbanos e comunitários que deverão ser executados pelo proprietário, de acordo com esta lei;

Art. 31. As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez.

Art. 32. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais ao proprietário é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do(s) protocolo(s) do requerimento e da entrega de todos os documentos exigidos por esta Lei.

CAPÍTULO VII Do Projeto de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em Glebas na Modalidade Loteamento

Art. 33. O projeto de Parcelamento do Solo compõe-se de:

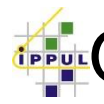
- I. Projeto Urbanístico;
- II. Memoriais Descritivos;
- III. Projetos Complementares;
- IV. Modelo de Contrato
- V. Do Cronograma da infraestrutura, obras e serviços;
- VI. Das Garantias de Execução.

SEÇÃO I Do Projeto Urbanístico

Art. 34. Cumprida a etapa da expedição das Diretrizes Gerais, o proprietário solicitará, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, a Análise do Projeto Urbanístico, anexando para este fim:

- I. A licença prévia do órgão ambiental municipal competente;
- II. O projeto urbanístico nos termos do artigo seguinte.

Art. 35. O Projeto Urbanístico deverá ser apresentado em mídia digital na escala 1:1000 (hum por mil) ou em outra que melhor se adequar, e quadro estatístico de áreas, contendo no mínimo as seguintes informações:



ENCAMINHAMENTOS





Oficina de Qualificação 11 - Parcelamento do Solo

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



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!

