

PEMD

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas

Revisão 2018-2028

Caderno Técnico da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Caderno 5 – Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo

Emissão: 23/09/2022

Revisão: 04/10/2022





MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL – MARCELO BELINATI MARTINS



JOSE ANTONIO TADEU FELISMINO
Diretor-Presidente do IPPUL

ANA FLÁVIA GALINARI
Diretora de Planejamento Urbano
Coordenadora da Revisão do PDML

MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA
Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

LEVANTAMENTO, ANÁLISE DE DADOS E REDAÇÃO

Ana Flávia Galinari
Carina Ferreira Barros Nogueira
Caroline Nascimento Benek
Jackeline Messias Baganha
Juliana Alves Pereira Tomandon
Larissa Blanski
Maria Eunice Garcia Ferreira

Estagiária:
Gabrielly Rissi

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Secretaria Municipal de Educação (SME)

Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS)

Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)

Secretaria Municipal de Saúde (SMS)

Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD)

Instituto de Desenvolvimento de Londrina (CODEL)

Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA)

Secretaria Municipal de Gestão Pública (SMGP)

Os Cadernos Técnicos são materiais preliminares sobre aspectos diversos das Leis Específicas do PDML. Deverão ser revisados e complementados a partir das contribuições das equipes que fazem parte do trabalho de revisão dessas leis, bem como as contribuições apresentadas nos eventos de participação popular, para compor o Relatório 2 como previsto na metodologia.

O Caderno Técnico 5 refere-se à revisão da Lei nº 11.672/2012 – Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos do Município de Londrina. Corresponde ao aprofundamento do diagnóstico técnico realizado por ocasião da revisão da Lei Geral do Plano Diretor e das Diretrizes e Estratégias aprovadas nas conferências municipais.

O objetivo geral deste documento é apresentar uma síntese dos conflitos existentes atualmente para a urbanização de imóveis e sua integração à malha urbana consolidada, além de apresentar propostas técnicas do IPPUL que fundamentarão a revisão da lei vigente (diferentes modalidades de parcelamento do solo, requisitos urbanísticos específicos e procedimentos de licenciamento).

O conteúdo deste Caderno está organizado da seguinte forma:

SUMÁRIO

1. BREVE HISTÓRICO DAS LEIS MUNICIPAIS DE PARCELAMENTO DO SOLO	10
2. DEFINIÇÕES: CONFLITOS E COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE LEIS	12
2.1 Identificação de conflitos	12
2.1.1. Formas de parcelamento do solo	14
2.1.2. Requisitos urbanísticos	20
2.1.3. Áreas não edificáveis	21
2.2 Compatibilização entre leis	26
3. NOVAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	32
4. REQUISITOS URBANÍSTICOS – OBJETIVOS E PROPOSIÇÕES	39
4.1 Inserção Urbana	41
4.2 Áreas Não Edificáveis	44
4.3 Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento	47
4.4 Áreas Destinadas ao Uso Público	50
4.4.1 Sistemas de Circulação	51
4.4.2 Áreas Institucionais e Equipamentos Comunitários	53
4.4.3 Espaços Livres ou de Lazer	61
4.4.4 Síntese das proposições sobre Áreas Destinadas ao Uso Público	62
4.5 Quadras e Lotes	64
4.6 Área de Fechamento dos Loteamentos de Acesso Controlado – LAC	67
4.7 Faixa de Transição em Loteamentos Industriais	69
4.8 Infraestrutura Básica	70
4.9 Requisitos Urbanísticos Especiais para Habitação de Interesse Social	72

4.9.1 Zonas Especiais de Interesse Social	74
4.9.2 Proposição da “Área de Especial de Interesse Social”	77
4.10 Requisitos Urbanísticos Especiais para Cemitérios-Parque.....	91
4.11 Requisitos Urbanísticos para Desmembramento	92
4.11.1 Corredores ecológicos ou corredores de biodiversidade	93
5. ADEQUAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO	101
5.1 Subdivisões em chácaras: parcelamentos com infraestrutura deficitária.....	102
6. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO	107
6.1 Diretrizes Ambientais	111
6.2 Demanda por Equipamentos Comunitários	112
6.3 Licenciamento urbanístico de áreas públicas	115
6.4 Procedimento de Adequação e Regularização Urbanística.....	115
7. ANEXOS	117
7.1 Contribuições ETM - SME.....	117
7.2 Contribuições ETM - AMS	118
7.3 Contribuições ETM - SMAS	119
7.4 Contribuições ETM - SMOP	120
7.5 Contribuições ETM - COHAB	122
7.6 Parecer PGM – Instrumento jurídico utilização bens públicos dos Loteamentos de Acesso Controlado.....	127
7.7 Decreto Municipal nº 577/2018	131
7.8 Decreto Municipal nº 494/2020	133
7.9 Decreto Municipal nº 712/2020	138
7.10 Plano de Mobilidade - Obras viárias	139
8. BIBLIOGRAFIA	140

Lista de Figuras

Figura 1 – Representação da definição de “gleba” dada pela Lei federal.....	13
Figura 2 – Representação da definição de “lote” dada pela Lei federal.....	14
Figura 3 – Representação da definição de “loteamento” dada pela Lei federal	14
Figura 4 – Exemplo de loteamento inserido na paisagem urbana.....	15
Figura 5 – Exemplos de áreas públicas do loteamento urbano	16
Figura 6 – Representação da definição de “desmembramento” dada pela Lei federal.....	16
Figura 7 – Representação da definição de “subdivisão”	17
Figura 8 – Representação da definição de “anexação”.....	17
Figura 9 – Representação da definição de “desdobro”	17
Figura 10 – Representação da definição de “unificação”	18

Figura 11 – Representação da definição de condomínio urbanístico	19
Figura 12 – Representação dos conceitos de “A.P.P.” e “setor especial de fundo de vale” segundo as leis vigentes	24
Figura 13 – Representação da definição de “desmembramento” para finalidade industrial ao longo de rodovias”	34
Figura 14 – Área de Expansão Urbana Industrial (AEA-IND) ao longo da PR-445 proposta na revisão da Lei do Perímetro Urbano”	35
Figura 15 – Representação dos Loteamento de Acesso Controlado	36
Figura 16 - Aumento do perímetro urbano entre 1998 e 2012	42
Figura 17 – Relação do espraiamento da cidade com o custo da manutenção da infraestrutura urbana	44
Figura 18 – Condições impeditivas para parcelamento do solo urbano conforme legislação federal	45
Figura 19 – Ilustração dos conceitos de “área total” e “área loteável” da lei vigente	47
Figura 20 – Propostas dos conceitos de “área total” e “área loteável”	48
Figura 21 – Síntese da proposta para os conceitos de “área loteável” e “área computável” da lei revisada	49
Figura 22 – Demonstração dos conceitos de “área loteável” e “área computável” da lei revisada.	49
Figura 23 – Representação de área de implantação de equipamento comunitário (área institucional (escola) e espaço livre de uso público (praça) no loteamento	50
Figura 24 – Divisão modal do município de Londrina	51
Figura 25 – Pirâmide etária comparativa entre 2018 e 2040	52
Figura 26 – Via medieval	53
Figura 27 – Via compartilhada	53
Figura 28 – Escala dos equipamentos públicos comunitários em relação ao território urbano	54
Figura 29 – Abrangência dos equipamentos de uso coletivo	54
Figura 30 – Entorno imediato de ambientes urbanos mais sustentáveis	56
Figura 31 – Faixa de renda per capita da população idosa londrinense	57
Figura 32 – Espacialização de serviços de saúde em Londrina	58
Figura 33 – Dados referentes às UBS de Londrina	58
Figura 34 – Proporção de idosos que consultaram médico nos últimos 12 meses	59
Figura 35 – Espacialização de serviços de assistência social em Londrina	60
Figura 36 – Quantitativo de atendimento ano nos Centros de Referência de Assistência Social	61
Figura 37 – Disposição de lotes em quadras quadradas	64
Figura 38 – Disposição de lotes em quadras retangulares	64

Figura 39 – Disposição de lotes e ruas em relação à declividade	65
Figura 40 – Comprimento da quadra máxima	66
Figura 41 – Exemplo de paisagem urbana resultante de barreira física de condomínio fechado voltado para via pública	67
Figura 42 – Exemplo de paisagem urbana resultante de barreira física de loteamento fechado disfarçada por lotes “abertos” para via pública	68
Figura 43 – Ilustração de modelo de condomínio de lotes.....	69
Figura 44 - Custos da infraestrutura urbana	74
Figura 45 – ZEIS da Lei municipal nº 12.236/2015.....	76
Figura 46 – Proposta da poligonal para aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	78
Figura 47 – Macrozoneamento Urbano da Lei municipal nº 13.339/2022	80
Figura 48 – Concentração de uso do solo não-residencial	81
Figura 49 – Concentração de Equipamentos de Saúde.....	82
Figura 50 – Concentração de Equipamentos de Atendimento Social	83
Figura 51 – Concentração de Escolas Estaduais.....	84
Figura 52 – Anel de integração componente do Sistema Viário, representado pela linha verde	85
Figura 53 – Área desocupada no perímetro urbano ou “vazios urbanos”	86
Figura 54 – Sobreposição das poligonais dos estudos para delimitação da Área Especial de Interesse Social.....	87
Figura 55 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com a macrozona urbana de consolidação e vazios urbanos.....	88
Figura 56 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com o uso do solo.....	89
Figura 57 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com ZEIS da Lei Municipal nº 12.236/2015.....	90
Figura 58 - Cemitério-parque.....	92
Figura 59 – Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade no Paraná.....	94
Figura 60 - Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade na macrorregião de Londrina.....	95
Figura 61 - Áreas Estratégicas Remanescentes de preservação de Biodiversidade.	96
Figura 62 - Identificação dos trechos da PR 445 com sobreposição da Área Estratégica para a conservação da Biodiversidade.....	97
Figura 63 - - Localização dos fragmentos florestais identificados	99
Figura 64 - - Corredor de biodiversidade a partir do curso dos rios	100
Figura 65 – Levantamento preliminar de aglomerados rurais no Município (em vermelho)	101

Figura 66 – Cruzamento de dados das áreas parceladas como chácaras com a Lei municipal nº 12.236/2015	104
Figura 67 - Chácaras urbanas com potencial de adensamento.....	106
Figura 68 – Comparação entre procedimentos de emissão de diretrizes urbanísticas <i>atual x proposto</i>.....	114
Figura 69 - – Procedimentos de emissão de Diretrizes Urbanísticas Simplificadas	115

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Comparativo dos conceitos básicos entre leis.....	12
Tabela 2 - Elementos básicos do loteamento urbano.....	15
Tabela 3 - Comparativo das modalidades de parcelamento do solo entre leis	18
Tabela 4 – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis.....	19
Tabela 5 – Comparativo dos elementos públicos e privados das modalidades com acesso controlado entre leis	20
Tabela 6 – Comparativo dos requisitos urbanísticos entre leis.....	21
Tabela 7 – Síntese das áreas destinadas ao uso público previstos na lei municipal vigente	21
Tabela 8 – Comparativo de conceitos de “A.P.P”. entre leis	22
Tabela 9 – Comparativo de conceitos de “reserva legal” e “área verde urbana” entre leis	23
Tabela 10 – Comparativo de conceitos de “fundo de vale” e “faixa sanitária” entre leis.	24
Tabela 11 – Comparativo de conceitos de áreas livres entre leis.....	25
Tabela 12 – Síntese das proposições de termos e conceitos da nova lei.....	26
Tabela 13 – Síntese dos requisitos para Loteamentos de Cemitérios vigentes	36
Tabela 14 – Síntese das proposições das modalidades de parcelamento do solo	38
Tabela 15 – Relação entre modalidades de parcelamento do solo e zoneamento vigentes	40
Tabela 16 – Comparativo dos requisitos urbanísticos gerais para parcelamento do solo	40
Tabela 17 – Áreas não edificáveis previstas pela legislação federal.....	45
Tabela 18 – Síntese das proposições para áreas não edificáveis	46
Tabela 19 – Síntese de conceitos vigentes	47
Tabela 20 – Funções das Áreas Públicas dos Loteamentos.....	50
Tabela 21 – Metragens ideais para implantação de equipamentos comunitários de educação.....	56
Tabela 22 – Síntese das proposições sobre Áreas destinadas ao Uso Público de acordo com a Modalidade de Loteamento	62
Tabela 23 – Síntese das proposições sobre os requisitos das Áreas Destinadas ao Uso Público.....	63

Tabela 24 – Síntese das proposições sobre os equipamentos comunitários nos loteamentos com demanda habitacional.....	63
Tabela 25 – Síntese das proposições referentes às quadras.....	66
Tabela 26 – Síntese das proposições referentes aos lotes	66
Tabela 27 – Outros requisitos urbanísticos definidos pela Lei nº 6.766/79 sobre dimensionamento de lotes e relação com densidade	67
Tabela 28 – Síntese das proposições referentes aos Loteamentos de Acesso Controlado	69
Tabela 29 – Síntese das proposições referentes à faixa de transição entre usos industriais e residenciais.....	70
Tabela 30 – Comparativo entre legislações e síntese das propostas quanto às exigências de infraestrutura para parcelamento do solo	70
Tabela 31 – Comparativo entre legislações quanto às exigências de infraestrutura para loteamentos destinado à HIS.....	73
Tabela 32 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Loteamentos de Habitação de Interesse Social	74
Tabela 33 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Área Especial de Interesse Social.....	91
Tabela 34 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para cemitério-parque	92
Tabela 35 – Síntese das proposições referentes requisitos para desmembramento.....	100
Tabela 36 – Resumo das informações mínimas da CPVT e Diretrizes Urbanísticas	108
Tabela 37 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes Urbanísticas	113
Tabela 38 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes Urbanísticas Simplificadas	115

1. BREVE HISTÓRICO DAS LEIS MUNICIPAIS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Em 19 de dezembro de 1979 entrou em vigor a Lei federal nº 6.766/1979, também conhecida como Lei Lehman, que trata de aspectos urbanísticos, sanitários, penais, civis, registrários e administrativos a serem observados por todos os Municípios do país no ato do parcelamento do solo urbano. Com o objetivo de ordenar o espaço urbano destinado à habitação, seu texto inicial já previa duas modalidades básicas de parcelamento do solo: loteamento e desmembramento, que serão contextualizados mais adiante neste caderno. É a partir dessas duas modalidades e suas condicionantes que as cidades brasileiras podem se expandir legal e regularmente.

Os principais conceitos e parâmetros técnicos previstos nessa lei, incluem:

- a fixação de diretrizes urbanísticas e aprovação de parcelamento do solo pelas prefeituras;
- a definição da infraestrutura mínima necessária em loteamentos urbanos;
- os locais onde o parcelamento do solo urbano não é permitido;
- a previsão de áreas públicas e seu dimensionamento (vias oficiais de circulação, equipamentos comunitários e espaços livres).

Antes mesmo da promulgação da Lei federal, Londrina teve seu crescimento espacial ordenado por conceitos e parâmetros de planejamento urbano mais ajustados à realidade local e com nível de detalhamento mais aprofundado. A lista a seguir apresenta alguns aspectos da evolução das leis municipais de parcelamento do solo.

- **Lei municipal nº 133/1951:** primeira legislação que regulamentou o parcelamento do solo em Londrina, teve consultoria do ex-prefeito de São Paulo (1938-1945), engenheiro e arquiteto Francisco Prestes Maia. A legislação, implementada durante o auge da economia cafeeira no Município definiu requisitos quanto aos tipos de parcelamento, porcentagens de doação de áreas ao poder público e obrigações de execução de infraestrutura, além de parâmetros de zoneamento e sistema viário. Foi uma das primeiras do Brasil que apresenta parâmetros técnicos voltados à proteção dos fundos de vales como, por exemplo, a reserva de uma faixa não edificável de 30 metros em ambos os lados dos cursos d'água existentes no perímetro urbano.

- **Lei municipal nº 7.483/1998:** lei complementar ao Plano Diretor Municipal de 1998 adequando-se à Lei federal, incluiu glossário de definições, atualizou os procedimentos e estabeleceu as competências de cada órgão municipal para o licenciamento urbanístico, criando os processos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretriz Urbanística. Além disso, estabeleceu requisitos urbanísticos principalmente quanto à porcentagem mínima de áreas a serem transferidas ao domínio público nos parcelamentos, (35% da área total, mínimo 7% destinados à espaços livres e 3% para equipamentos comunitários). Também foi incluída a possibilidade de implantação de loteamentos fechados (com acesso controlado), que não existia originalmente na legislação de 1951.

- **Lei municipal nº 11.672/2012:** resultado da revisão decenal do Plano Diretor de Londrina em 2008, continua vigente atualmente. A nova lei seguiu a mesma estrutura textual da anterior, com mudanças nos requisitos urbanísticos e procedimentos. As principais alterações em relação à Lei municipal nº 7.483/1998 serão listadas a seguir.

A) Disposições iniciais:

- Inclusão da regularização fundiária para fins urbanos como objetivo da lei de parcelamento do solo;
- Inclusão da exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e sistema viário mínimo para parcelamentos destinados à indústria ou comércio em lotes que fazem frente às rodovias oficiais;
- Inclusão do conceito de “área loteável” para a base de cálculo das transferências de áreas ao domínio público;

- Inclusão da nomenclatura “data” em substituição à definição de “lote ou data”;
- Inclusão da definição de “chácara de lazer” como resultado de parcelamento do solo na forma de condomínio urbanístico de chácaras;
- Alteração da definição de “gleba” para “divisão territorial original do Município”, em desacordo com o conceito adotado na Lei federal nº 6.766/1979;
- Inclusão da definição de “reserva legal”, que passa a ser descontada da “área loteável” para o cálculo de doação de áreas a serem transferidas ao domínio público;
- Supressão dos conceitos de “desdobro” e “desmembramento” e inclusão do conceito único de “subdivisão”;
- Supressão do conceito de “loteamento fechado” e inclusão do conceito de “condomínios urbanísticos”.

B) Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretrizes Urbanísticas:

- Inclusão da exigência de atendimento à demanda de educação infantil nos loteamentos, além da demanda do ensino fundamental;
- Inclusão da admissão de investimentos públicos para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação em loteamentos destinados à habitação de interesse social - HIS;
- Inclusão de cálculo de demanda para atendimento à Secretaria Municipal de Educação;
- Inclusão de critérios mínimos para as unidades escolares a serem construídas pelo loteador;
- Inclusão da necessidade de apresentação de mapa de vulnerabilidade da área a parcelar no processo de diretrizes urbanísticas.

C) Requisitos urbanísticos:

- Alteração da porcentagem de transferência de áreas ao domínio público nos loteamentos;
- Manutenção da área a ser transferida ao domínio público em 35% do total, porém sem definição de porcentagem mínima destinada a espaços livres de uso público e áreas para equipamentos comunitários, como acontecia na Lei municipal nº 7.483/1998 (redação aprovada em 2012);
- Inclusão da possibilidade de transferência de apenas 15% do total a ser parcelado em áreas iguais ou inferiores a 20.000m²;
- Alteração da porcentagem de transferência de áreas ao domínio público para 12% da área loteável, acrescidas do sistema viário e dos setores especiais de fundo de vale, sem distinção quanto à área do lote a parcelar (alteração em 21 de agosto de 2017);
- Em loteamentos industriais, a porcentagem de transferência de áreas ao domínio público passou a ser de 5% da área do lote, e incluiu-se a possibilidade de destinação dessas áreas a espaços livres de uso público, além de área institucional;
- Inclusão de incentivos aos empreendimentos destinados à HIS, com possibilidade de investimentos do poder público para suprir as necessidades de infraestrutura dos equipamentos urbano e comunitário e flexibilização da faixa sanitária;
- Inclusão da obrigação de pavimentação asfáltica nos empreendimentos destinados à programas de urbanização de favelas, habitações subnormais ou assentamentos de interesse social;
- Supressão da exigência de transferência de áreas ao domínio público nos desmembramentos e desdobros em que há aumento da densidade populacional não prevista no loteamento;
- Inclusão da possibilidade de transferência de área institucional fora da área a ser loteada;
- Inclusão de novas exigências de infraestrutura e normas técnicas a serem atendidas.

D) Solo não edificado, subutilizado ou não utilizado:

- Inclusão dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo no Município cujos dispositivos foram vetados. Até hoje, tais instrumentos não foram regulamentados pelo Município.

E) Considerações gerais:

- Supressão da possibilidade de compensação pela doação de áreas de sistema viário. As compensações incluíam a diminuição do tamanho do lote mínimo, aumento do coeficiente de aproveitamento e participação do Poder Público na execução de infraestrutura;
- Supressão da possibilidade de doação ao Município de terrenos para instalação de indústrias, nos loteamentos em áreas industriais virtualmente sem risco ambiental;
- Supressão da possibilidade de compensação pela doação ao Município de edificação de interesse de manutenção ou preservação existente na gleba;
- Supressão da possibilidade de doação de 50% das áreas de espaço livre de uso público nos fundos de vale.

2. DEFINIÇÕES: CONFLITOS E COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE LEIS

A estrutura física da cidade é, em grande parte, resultado de um conjunto de projetos de loteamento implantados ao longo dos anos. A planta da cidade revela os conceitos urbanísticos que orientaram a expansão da urbanização com a abertura de novas ruas, quarteirões e praças que tendem a permanecer por tempo indeterminado.

A legislação de parcelamento do solo, tanto quanto as normas técnicas e a literatura especializada, é importante referência para profissionais e cidadãos na construção de uma cidade que ofereça maior qualidade de vida para as pessoas. Os parâmetros urbanísticos da lei são critérios mínimos para se alcançar essa desejada qualidade e serão pontualmente analisados nos textos adiante.

2.1 Identificação de conflitos

Para iniciar a análise é necessário identificar os conflitos entre conceitos apresentados nas leis urbanísticas, adotando como base as definições da Lei federal nº 6.766/1979. Já a Lei municipal de parcelamento do solo vigente, nº 11.672/2012, apresenta outros conceitos que, quando confrontados com a Lei federal e a Lei municipal de parcelamento do solo anterior, nº 7.483/1998, dificultam sua aplicação, tal como é demonstrado na tabela seguinte:

Tabela 1 - Comparativo dos conceitos básicos entre leis

Termo	Lei federal nº 6.766/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Gleba	Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ¹	É a porção de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.	Lotes: áreas de terras ainda não parceladas para fins urbanos que compõem a gleba; (VETADO) Gleba: divisão territorial original do Município.
Lote	Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou Lei municipal para a zona em que se situe. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes ² .	Lote ou data: porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;	Data: unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento, remembramento e subdivisão, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública

¹ A Lei federal nº 6766/79 apresenta essa definição de forma indireta: "(...) ao definir lote, indiretamente define gleba, uma vez que os conceitos são complementares." (disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/Mensagem_Veto/1999/Mv0153-99.htm).

² Incluído pela Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/13465.htm);

Infraestrutura Básica	Constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.	Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de infraestrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares.	Infraestrutura: Equipamentos públicos de redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia, pavimentação, sinalização viária e similar;
Equipamentos Comunitários	Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.	Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública.	Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública.
Logradouros Públicos	Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ³ ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.	Espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres.	Espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres.

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 1 – Representação da definição de “gleba” dada pela Lei federal



Fonte: IPPUL, 2022.

³ Menção aos logradouros públicos ao conceituar loteamento e desmembramento.

Figura 2 – Representação da definição de “lote” dada pela Lei federal



Fonte: IPPUL, 2022.

Com base nessas informações preliminares, os textos que se seguem apresentam outros aspectos do parcelamento do solo que necessitam ter suas definições compatibilizadas entre as leis de referência.

2.1.1. Formas de parcelamento do solo

Quanto às formas de parcelamento do solo, a Lei federal regulamenta que poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas suas disposições e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Loteamento corresponde à subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. É a divisão do solo em parcelas menores, ou seja, quarteirões divididos em lotes e separados por ruas.

Figura 3 – Representação da definição de “loteamento” dada pela Lei federal



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 4 – Exemplo de loteamento inserido na paisagem urbana



Fonte: CASTELLO, 2008

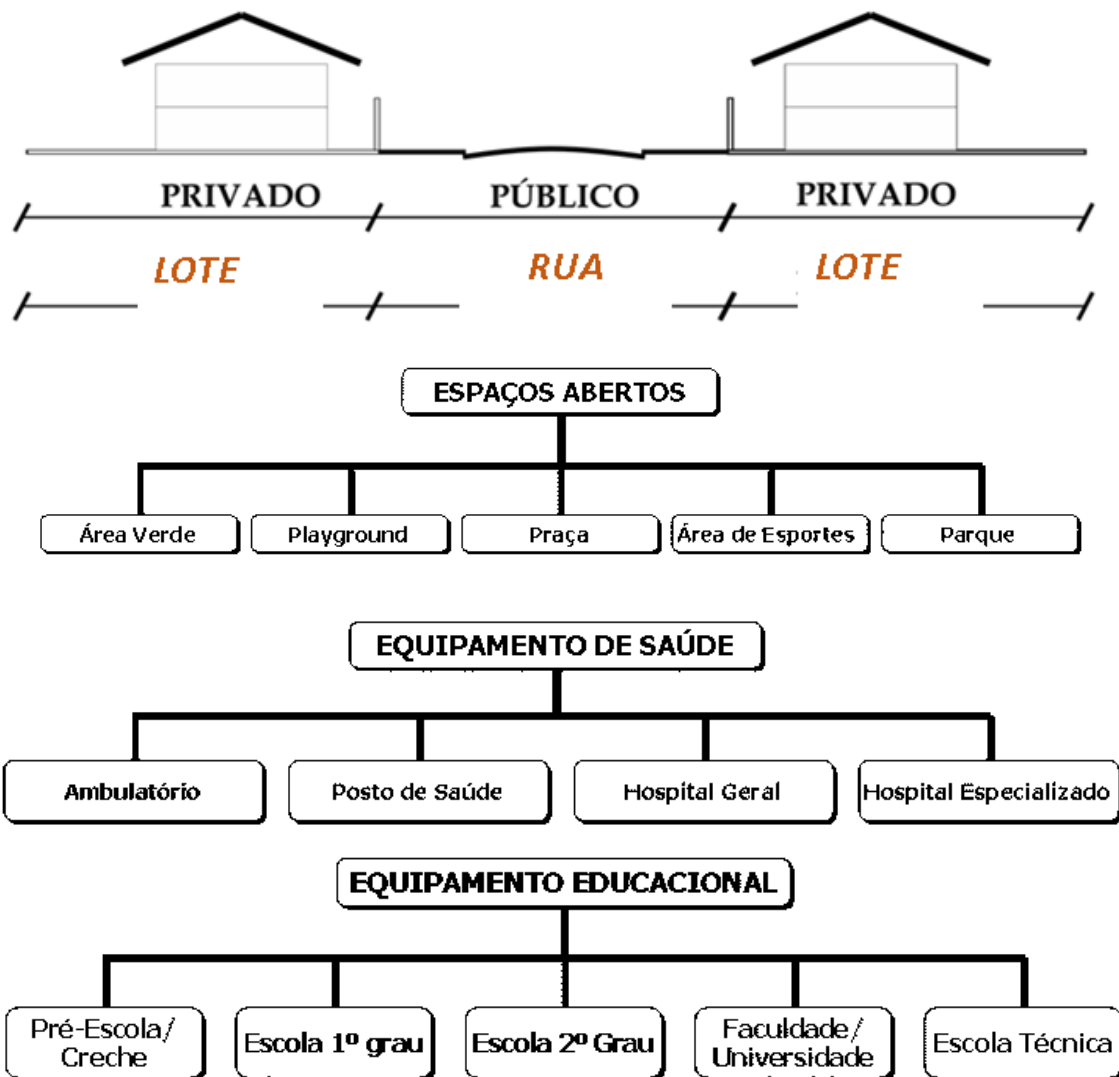
Os lotes são, usualmente de uso privativo de seus proprietários enquanto as vias de circulação são de propriedade e de uso público. Nos loteamentos é necessário prever, além das vias de circulação, outras áreas públicas que devem ser destinadas a implantação de equipamentos comunitários e aos espaços livres/abertos.

Tabela 2 - Elementos básicos do loteamento urbano

	Elementos do loteamento urbano	Características gerais
Espaço privado	Quarteirões ou quadras	Área delimitada por vias de circulação cuja dimensão condiciona as distâncias, os percursos e a permeabilidade geral do loteamento. Quanto maior a largura do quarteirão, maior é a distância entre as vias.
	Lotes	Área resultante da divisão do quarteirão que necessariamente deve ter acesso direto à uma via de circulação. As formas e dimensões do lote condicionam as formas e dimensões da edificação e qual atividade poderá abrigar.
Espaço público	Vias de circulação ou sistema viário	Espaço do tráfego urbano, do fluxo de pessoas, serviços e mercadorias. São as ruas e calçadas que envolvem os quarteirões e que oferecem acesso aos lotes.
	Área institucional ou área para implantação de equipamentos comunitários	Área destinada ao atendimento da população do novo loteamento e do entorno, reservada aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
	Espaços livres ou abertos	Área livre de edificações, ou seja, espaço reservado às praças, parques, jardins, recreação e lazer.

Fonte: IPPUL, 2022.

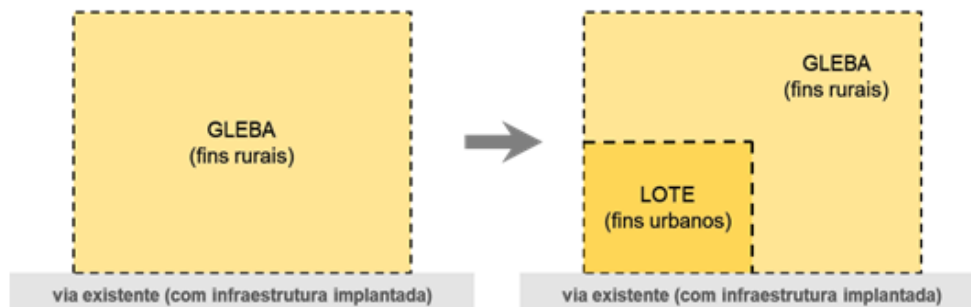
Figura 5 – Exemplos de áreas públicas do loteamento urbano



Fonte: CASTELLO, 2008.

Desmembramento, conforme a Lei federal, é a subdivisão de gleba em lotes (subentende-se que um ou mais lotes) destinados a edificação, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Figura 6 – Representação da definição de “desmembramento” dada pela Lei federal

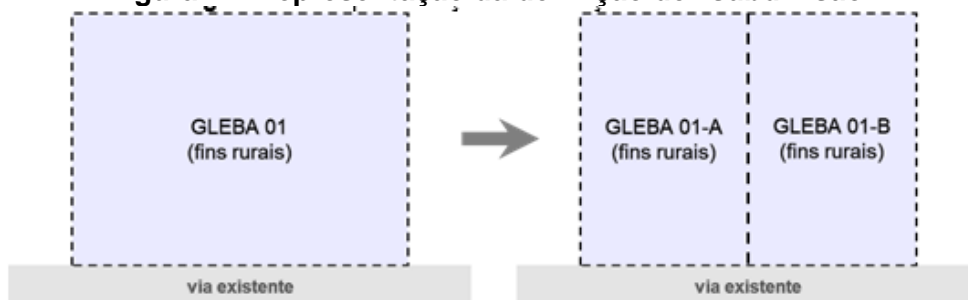


Fonte: IPPUL, 2022.

Por serem urbanos, os lotes resultantes do desmembramento deverão seguir os parâmetros de ocupação definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que estiver inserido. Já a área remanescente deverá manter características rurais, tendo dimensões compatíveis as definidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

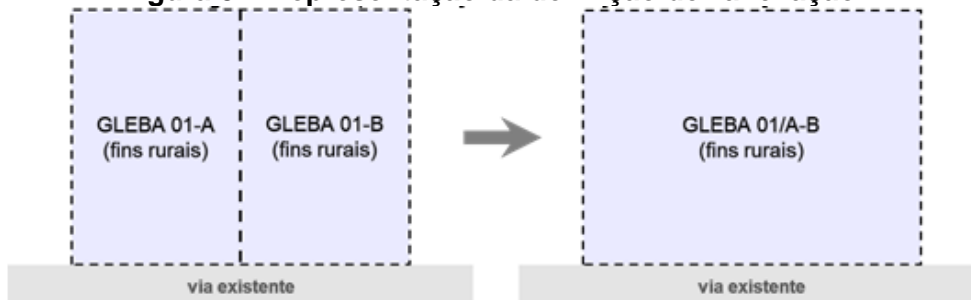
Na Lei municipal de parcelamento do solo vigente a definição de desmembramento não é explícita, pois o inciso foi vetado pelo poder legislativo. Restou a definição de “**subdivisão**” como divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes. A diferença entre definições das Leis federal e municipal é que o desmembramento (federal) se aplica somente às glebas enquanto a subdivisão (municipal) se aplica tanto em glebas como em lotes. O mesmo ocorre para a definição de “**anexação**” a junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.

Figura 7 – Representação da definição de “subdivisão”



Fonte: IPPUL, 2022.

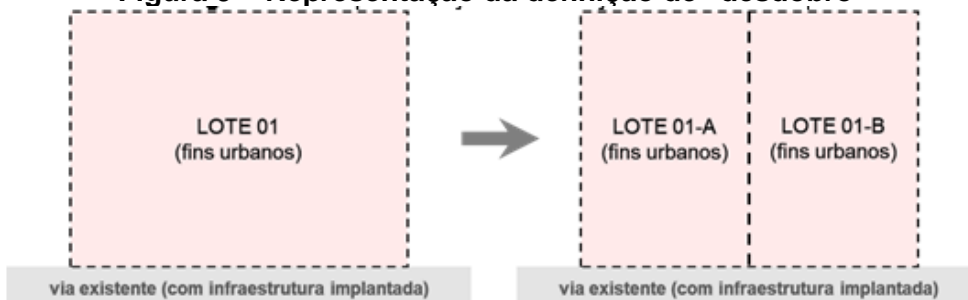
Figura 8 – Representação da definição de “anexação”



Fonte: IPPUL, 2022.

Para tratar da divisão de lotes para a formação de novos lotes alguns Municípios⁴ adotam a modalidade do “**desdobro**”, assim como também previa a Lei municipal nº 7.483/1998⁵. E para tratar da união de lotes fora a formação de novos lotes, a Lei municipal nº 7.483/1998, adotava a modalidade de “remembramento” ou “**unificação**” ou “**anexação**”⁶.

Figura 9 – Representação da definição de “desdobro”



Fonte: IPPUL, 2022.

⁴ Lei Complementar nº 470/2017 de Joinville/SC; Lei nº 9321/2019 de Jundiá; Lei Complementar nº 623/2019 de São José dos Campos;

⁵ Art. 5º (...) XI - desdobro é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes.

⁶ Art. 5º (...) XXVIII - remembramento ou unificação ou anexação é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

Figura 10 – Representação da definição de “unificação”



Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 3 - Comparativo das modalidades de parcelamento do solo entre leis

	Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012. (vigente)
Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.	Subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes.	Vetado.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, 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.	Divisão de gleba em duas ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando abertura de novas vias públicas nem o prolongamento ou alargamento das já existentes	Vetado. Subdivisão: divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.
Subdivisão	–	–	Divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.
Anexação	–	Remembramento ou unificação ou anexação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.	Junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.
Desdobro	–	Divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente voltada para vias públicas existentes, sem abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes.	–
Unificação	–	Remembramento ou unificação ou anexação: É a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.	Anexação: junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.

Fonte: IPPUL, 2022

Em referência aos chamados “condomínios fechados”, as Leis federal e municipais adotam as seguintes definições:

Tabela 4 – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis

Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 revogada	Lei municipal nº 11.672/2012. vigente
<p>Loteamento de Acesso Controlado: modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. Para esta modalidade aplicam-se os mesmos critérios do loteamento “aberto” quanto à abertura de novas vias oficiais de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.</p>	<p>Loteamento fechado: é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar</p>	<p>Condomínio urbanístico: 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.⁷</p>

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 11 – Representação da definição de condomínio urbanístico



Fonte: IPPUL, 2022

Em parecer (Anexos) a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação corrobora o entendimento de que:

“No loteamento fechado ou de acesso controlado apenas o lote individualizado é de propriedade do morador, com possibilidade de fechamento do perímetro do loteamento por cerca ou muro e acesso controlado, podendo as vias e espaços públicos do

⁷ O Projeto de Lei federal n.º 3.057/2000, que foi elaborado para substituir a Lei federal nº 6.766/1979, traz como novidade a modalidade de parcelamento do solo em condomínio urbanístico com a seguinte definição: subdivisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existente. Acredita-se que o projeto de lei possa ter inspirado a Lei municipal vigente. No entanto, desde 2017 prevalece o disposto na Lei federal nº 6.766/1979 e, portanto, somente a possibilidade de implantação de loteamentos com acesso controlado.

empreendimento terem seu uso limitado aos proprietários de lotes, mediante permissão ou concessão de uso pelo Município, sendo que os impostos, taxas e as despesas de manutenção de serviços comuns é rateada entre os proprietários dos lotes. Os condomínios, por seu turno, são regidos pela Lei nº 4.591/64 e neles toda a área do empreendimento é privativa, a qual é dividida entre os proprietários, com partes privativas de uso exclusivo (denominadas unidades autônomas), e partes ideais de uso comum dos condôminos.”

Visto isso, as três modalidades apresentadas na tabela anterior têm como característica urbanística principal a possibilidade de fechamento de suas divisas através de barreiras físicas e o acesso controlado ao público em geral, atributos que independem de seu regime jurídico. A diferença é que nos Loteamentos de Acesso Controlado e nos Loteamentos Fechados as vias internas são de domínio público e nos Condomínios Urbanísticos as vias internas são de domínio privado.

Tabela 5 – Comparativo dos elementos públicos e privados das modalidades com acesso controlado entre leis

	Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
	Loteamento Acesso Controlado	Loteamento Fechado	Condomínio Urbanístico
Vias de circulação	Públicas, nos termos da modalidade de loteamento	Públicas, mediante concessão de direito real de uso à concessionária	Privadas, pois os moradores são proprietários de suas áreas comuns.
Restrição de entrada	Público, porém pode ser controlado.	Público, porém pode ser controlado.	Restrito, somente moradores e visitantes.
Áreas públicas	-	Devem estar situadas externamente à área de fechamento.	Devem estar situadas externamente à área de fechamento.

Fonte: IPPUL, 2022

Incluindo essas modalidades, é possível afirmar que a Lei municipal vigente prevê, basicamente, sete modalidades de parcelamento do solo, sendo elas:

- **Loteamento residencial;**
- **Condomínio urbanístico residencial;**
- **Loteamento industrial;**
- **Condomínio urbanístico industrial;**
- **Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias** (somente permitido em área de expansão urbana);
- **Condomínio urbanístico de chácaras de lazer** (somente permitido em área de expansão urbana, com lotes resultantes de grandes dimensões);
- **Subdivisão e Anexação.**

Suas distinções estão relacionadas à forma e à função, mas também podem ser diferenciadas pelos requisitos urbanísticos de cada uma.

2.1.2. Requisitos urbanísticos

Conforme já mencionado, a Lei federal nº 6.766/1979, em seu artigo 4º, determina que os loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos de áreas destinadas a: sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público. Na legislação municipal somente a denominação desses requisitos difere da Lei federal.

Tabela 6 – Comparativo dos requisitos urbanísticos entre leis

Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Sistemas de circulação	Via de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.	Via de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.
Área de implantação de equipamento urbano e comunitário	Área de equipamentos comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública) ou uso institucional.	Área institucional: área reservada em um parcelamento de solo, destinada a equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer.
Espaços livres de uso público	Espaço livre de uso público: área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.	Praça: área de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.

Fonte: IPPUL, 2022

A Lei federal atribui aos Municípios o dimensionamento dessas áreas contanto que sejam “proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor para sua localidade ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”. Em Londrina, a lei de parcelamento vigente atribui o dimensionamento das áreas públicas através de percentuais sobre a área loteável, isto é, “área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva legal”.

Sendo assim, as modalidades de loteamento previstas na Lei municipal vigente podem ser divididas em dois grupos conforme os parâmetros indicados na tabela seguinte.

Tabela 7 – Síntese das áreas destinadas ao uso público previstos na lei municipal vigente

Modalidades de parcelamento do solo	Percentual de áreas a serem municipalizadas	Requisitos urbanísticos
Loteamento residencial	12% da área loteável destinada a praça e área institucional.	Mesmos requisitos urbanísticos, exigências de infraestrutura e de Licenciamento Urbanístico.
Condomínio urbanístico residencial		
Condomínio urbanístico de chácaras de lazer		
Loteamento industrial	5% da área do lote destinadas a uso institucional e/ou espaço livre de uso público.	Mesmos requisitos urbanísticos, exigências de infraestrutura e de Licenciamento Urbanístico.
Condomínio urbanístico industrial		
Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias		
Subdivisão e Anexação	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

2.1.3. Áreas não edificáveis

As esferas federal, estadual e municipal, através de suas legislações, ainda que não mencionem diretamente o parcelamento do solo, definem condicionantes que impactam a construção das cidades e restringem, em algum aspecto, o uso e a ocupação do solo.

Na esfera federal, a Lei nº 12.651/2012, novo código florestal brasileiro, perpetua o conceito de “Área de Preservação Permanente”, ou A.P.P., com a função de manter a biodiversidade local e conter o desmatamento das áreas de mata nativa. Assim, com o processo de urbanização acelerado dos territórios municipais, a função ambiental das cidades pode ser exercida através das áreas verdes de preservação.

No âmbito municipal, de acordo com o Caderno 2 – Sistema de Sustentação Natural⁸ elaborado pelo IPPUL para a revisão do Plano Diretor 2008-2018, devido à riqueza e importância da rede hidrográfica londrinense, as áreas de preservação permanente estão estritamente ligadas aos corpos d'água.

Segundo o Código Ambiental do Município Lei nº 11.471/2012, as áreas de preservação permanente ao longo de rios, córregos, nascentes, lagos e reservatórios corresponderão às áreas estabelecidas nos seguintes termos, em comparação à lei federal:

Tabela 8 – Comparativo de conceitos de “A.P.P”. entre leis

	Código florestal nº 12.651/2012	Código ambiental municipal nº 11.471/2012	Lei de Parcelamento nº 11.672/2012
Área de Preservação Permanente (APP)	<p>I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:</p> <p>a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;</p> <p>b) (...).</p> <p>II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:</p> <p>a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;</p> <p>b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;</p> <p>III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;</p> <p>IV – (...).</p>	<p>I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima será:</p> <p>a) de 30m, para os que tenham menos de 10 (dez) metros de largura;</p> <p>b) (...);</p> <p>II – ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;</p> <p>III – nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;</p> <p>IV – no topo de morros, montes, montanhas e serras;</p> <p>V – nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive; e</p> <p>VI – em altitude superior a 1.800 (um mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.</p>	<p>São as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente, conforme legislação federal;</p>

Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda, a área urbana de Londrina conta com corpos d'água utilizados para abastecimento público, os chamados “mananciais de abastecimento”, que tem sua área de proteção definida pelo código ambiental municipal. De acordo com o código, as áreas de proteção de mananciais, de seus afluentes e de lagos e reservatórios d'águas naturais ou artificiais, como represas e barragens, é de, respectivamente, 100, 60 e 100 metros, contados a partir das margens ou da cota maior de inundação.

“Consideram-se Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento:

I - as faixas bilaterais contíguas aos cursos d'água, com largura mínima de 100m (cem metros), a partir das margens ou da cota maior de inundação;

II – as faixas bilaterais contíguas dos afluentes com largura mínima 60m (sessenta metros), a partir das margens ou da cota maior de inundação; e

⁸ Disponível em <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/etapa-ii-analise-tematica-integrada.html>

III – as faixas de 100m (cem metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatório d'águas naturais ou artificiais, como represas e barragens, destinados ao abastecimento público, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente.”

Outro conceito abordado pelo código florestal federal é o de “reserva legal”, que são áreas de preservação permanente intrínsecas de imóveis rurais. Quando há a inserção do imóvel rural em área urbana e ocorre o processo de parcelamento do solo para fins urbanos, há a transformação da reserva legal em “área verde urbana” e que deve ser preservada pelo futuro empreendimento.

No âmbito municipal, o código ambiental remete a definição de reserva legal à legislação federal e a lei de parcelamento do solo frisa que a área de preservação permanente não se confunde com a reserva legal, possivelmente, para que não haja interpretações indevidas das definições.

Tabela 9 – Comparativo de conceitos de “reserva legal” e “área verde urbana” entre leis

	Código florestal nº 12.651/2012	Código Ambiental nº 11.471/2012	Lei de Parcelamento nº 11.672/2012
Reserva Legal	Área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;	A propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa, ressaltadas as do artigo anterior e outras previstas em lei, no Município de Londrina deverá manter no mínimo 20% (vinte por cento) da propriedade a título de reserva legal. As áreas correspondentes à reserva legal estabelecida no Código Florestal Brasileiro, por ocasião do loteamento ou incorporação à área urbana do Município, serão indicadas em parecer da SEMA, após consulta ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL, priorizadas as áreas dentro da microbacia originária e os corredores ecológicos.	Área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, ressaltada a Área de Preservação Permanente - APP, representativa do ambiente natural da região e necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas
Área verde urbana	Espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;	Áreas verdes: espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades, mediante aprovação da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA, respeitadas as áreas de preservação ambiental.	Áreas verdes: espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades.

Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda no âmbito municipal, outras duas áreas são definidas como não edificáveis pelas legislações vigentes: os “setores especiais de fundo de vale” e a “faixa sanitária” como pode ser visto na tabela comparativa seguinte.

Tabela 10 – Comparativo de conceitos de “fundo de vale” e “faixa sanitária” entre leis.

	Código Ambiental nº 11.471/2012	Lei de Parcelamento nº 11.672/2012
Setor Especial de Fundo de Vale	<p>São constituídos pelas áreas contíguas às áreas de preservação permanente dos cursos d’água, nascentes e várzeas do Município de Londrina e incluem as faixas sanitárias e áreas verdes, até a via mais próxima projetada ou executada.</p> <p>Deverão atender, prioritariamente, à implantação de parques lineares destinados às atividades de recreação e lazer, à proteção das matas nativas, à drenagem e à conservação de áreas críticas.</p>	-
Faixa sanitária	<p>É a área não edificável contígua às áreas de preservação permanente, com objetivo de constituir zona de amortecimento entre as matas ciliares e as vias de circulação, além de servirem de passagem para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.</p> <p>Serão computados como áreas verdes, ineditáveis e destinadas ao melhoramento paisagístico e de urbanidade dos fundos de vale, e repassados ao domínio do Município, por ocasião do parcelamento do restante do lote, as áreas em faixa bilateral contínua de, no mínimo 30m (trinta metros), contados a partir do limite estabelecido pela legislação federal às áreas de preservação permanente dos corpos d’água.</p>	Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão administrativa, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.
Fundo de vale	São ineditáveis, ressalvadas construções de baixo impacto e de interesse público, mediante prévio licenciamento ambiental.	Área destinada à proteção dos cursos d’água, compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes.

Fonte: IPPUL, 2022

Figura 12 – Representação dos conceitos de “A.P.P.” e “setor especial de fundo de vale” segundo as leis vigentes



Fonte: IPPUL.

A lei de uso e ocupação do solo municipal, apresenta ainda o conceito de “zona de fundo de vale e proteção ambiental”, a ZE-4, e a define como “destina-se prioritariamente à formação de parques lineares visando à preservação ambiental e a recreação.”. Ainda, especifica que “o perímetro da ZE-4 será delimitado pelas vias marginais de ambas as faces, respeitando o Código Ambiental do Município.”.

Pode-se perceber, portanto, que há no Município ao menos três termos diferentes (“setor especial de fundo de vale”, “fundo de vale” e “zona de fundo de vale e proteção ambiental”) que se referem ao mesmo objeto e com diferentes conceituações.

Outros conceitos da legislação municipal referem-se às áreas livres e podem ser avaliadas na tabela seguinte.

Tabela 11 – Comparativo de conceitos de áreas livres entre leis

	Código Ambiental Municipal nº 11.471/2012	Lei municipal de Parcelamento nº 11.672/2012
Sistema de Áreas Verdes	O Sistema de Áreas Verdes, que compreende toda área de interesse ambiental ou paisagístico, de domínio público ou privado, cuja preservação ou recuperação venha a ser justificada pela SEMA, abrangerá: I – praças, parques urbanos e áreas verdes e de lazer previstos nos projetos de loteamentos e urbanização; II – arborização de vias públicas; III – unidades de conservação; IV – parques lineares; V – áreas arborizadas de clubes esportivos sociais, de chácaras urbanas e de condomínios fechados; VI – remanescentes de vegetação regionais naturais representativos dos segmentos do ecossistema; VII – áreas de preservação permanente e reservas legais protegidas pelo código Florestal; e VIII – outras determinadas pela SEMA.	–
Áreas Verdes	Espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano, respeitadas as áreas de preservação ambiental.	Espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades.
Parques Urbanos	Aqueles inseridos na malha urbana, com o objetivo principal de propiciar a preservação, lazer e educação ambiental à população;	–
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, conforme zoneamento ambiental sob gestão da SEMA;	–
Áreas de Lazer	Espaço livre, de uso público, integrante das Áreas Verdes, destinada aos usos recreativos, na qual podem ser edificadas construções que visam à segurança, à saúde e à educação.	–
Praças	–	Área de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.

Fonte: IPPUL, 2022.

2.2 Compatibilização entre leis

A fim de eliminar os conflitos na revisão da lei de parcelamento do solo municipal, foi necessário que os conceitos utilizados em comum entre as leis federal e municipais, fossem confrontados e compatibilizados.

Na tabela seguinte os termos finais e as propostas dos conceitos serão apresentados, em ordem alfabética. Na coluna “DEFINIÇÃO PROPOSTA” as terminologias que constam com o símbolo “_” não serão abordados na minuta da lei revisada e terão sua definição remetida à legislação competente.

Tabela 12 – Síntese das proposições de termos e conceitos da nova lei

DEFINIÇÃO DA LEI VIGENTE	DEFINIÇÃO PROPOSTA (lei revisada)	JUSTIFICATIVA
Alinhamento: linha legal limitando os lotes, chácaras ou datas com relação à via pública.	Alinhamento: linha de divisa junto ao logradouro público, existente ou projetado	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
–	Área computável do loteamento: área obtida subtraindo-se o sistema viário da área loteável	
Alinhamento predial: linha legal que estabelece a distância mínima da edificação em relação ao alinhamento.	–	Conceito referente ao Código de Obras
Anexação: junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária.	Unificação: união de lotes para a formação de novo lote.	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
Áreas de Preservação Permanente – APP: são as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente, conforme legislação federal.	–	
Área de proteção ambiental: área com ocupação controlada dotada de atributos, abióticos, bióticos, estéticos ou culturais, especialmente importantes para a qualidade de vida e bem-estar da população residente e do entorno, conforme definido na Legislação Federal de unidade de conservação.	–	Conceitos relacionados à Legislação Ambiental
Área institucional: área reservada em um parcelamento de solo, destinada a equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer.	Área institucional: área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer	Aperfeiçoamento do conceito
Área líquida ou comercializável: obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária, áreas institucionais, áreas de preservação permanente, áreas de fundo de vale e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município.	Área líquida ou comercializável: área obtida subtraindo-se da área total da gleba, as áreas para a rede viária, a área institucional, a praça, a áreas de preservação permanente e demais áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município.	Aperfeiçoamento do conceito
Área loteável: área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva	Área loteável ou área útil: área obtida subtraindo-se da área total do imóvel as áreas não edificáveis, reserva legal e demais áreas onde não é permitido o	Aperfeiçoamento dos conceitos

legal.	parcelamento do solo conforme legislação vigente.	
Área ou faixa não edificável: compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação.	Área ou faixa não edificável: área onde não é permitida qualquer edificação, conforme legislação vigentes.	
Área total do empreendimento: aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis.	Área total: área objeto do parcelamento do solo urbano, com limites definidos por documento público de registro de imóveis.	
–	Área urbana consolidada: área inserida no perímetro urbano que dispõe de sistema viário implantado, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados com usos urbanos residenciais, comerciais, industriais, institucionais ou direcionadas à prestação de serviços e dispõe de, no mínimo, 2 (dois) equipamentos urbanos implantados, conforme legislações vigentes.	Criação de novo conceito para indicar medidas de integração de novos parcelamentos com a infraestrutura instalada.
Áreas verdes: espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades.	–	Conceitos relacionados ao Código Ambiental do Município e demais leis ambientais
Arruamento: conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes, datas e chácaras urbanas, definidos no âmbito do projeto de parcelamento do solo.	–	Conceito semelhante ao de vias de circulação
Calçada: parte da via destinada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.	–	Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas.	Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas.	Manutenção do conceito
Chácara: porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa limdeira à via oficial de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo.	Chácara: imóvel inserido no perímetro urbano ou na área de expansão urbana, resultante de parcelamento do solo com ou sem áreas públicas e infraestrutura urbana completa.	Adaptação do conceito conforme realidade dos imóveis aprovados na modalidade de chácaras em Londrina
Chácara de lazer: porção de terra com localização e configuração definidas resultante de processo regular de parcelamento do solo na forma de condomínios urbanísticos.	–	Exclusão desta modalidade na revisão da Lei
–	Cortina verde: conjunto de duas ou mais espécies arbóreas e arbustivas adaptadas à região e ao solo local, distribuídas em linhas paralelas,	Criação de novo conceito para indicar medidas de mitigação de impactos entre loteamentos industriais

	formando uma barreira de isolamento em seu perímetro.	e residenciais.
Ciclofaixa: parte da pista de rolamento ou passeio destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.	–	Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
Ciclovia: pista exclusiva destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.	–	Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
Condomínio urbanístico: 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.	Loteamento de Acesso Controlado: modalidade de loteamento residencial ou não-residencial cujas vias de circulação são limitadas ao acesso público mediante instrumento de Permissão de Uso de Bens Municipais, atendidas as disposições legais vigentes.	Compatibilização com a modalidade de loteamento fechado disponível na lei federal
Data: unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento, remembramento e subdivisão, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública.	Lote ou data imóvel destinado à edificação resultante de processo regular de loteamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública de circulação servida de infraestrutura básica.	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
–	Diretriz viária: projeção horizontal de via de circulação ou parte dela, integrante do sistema viário municipal, incidente sobre gleba ou lote.	
–	Diretriz Urbanística: conjunto de normas e critérios que determinam o uso e a ocupação do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas aos equipamentos urbano e comunitário como condição básica para aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos.	Criação de conceitos para diferenciação
–	Divisa: linha imaginária que delimita a gleba ou o lote.	Conceito necessário às demais definições tais como gleba, lote, faixa de transição e identificação de elementos de projeto nos procedimentos de aprovação.
Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública.	Equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados aos serviços públicos de educação, saúde, assistência social, esportes, cultura, turismo, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.	Detalhamento do conceito disponível na lei federal
–	Equipamentos urbanos: serviços públicos de infraestrutura urbana relacionados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de	Detalhamento do conceito disponível na lei federal

	carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.	
–	Espaço livre de uso público: logradouro público livre de edificação, não computável no percentual mínimo de áreas públicas do loteamento.	Conceito necessário para a definição de áreas públicas não computáveis no loteamento.
Faixa de domínio: área ao longo das rodovias e ferrovias destinadas a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística.	Faixa de domínio: área ao longo das rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes.	Manutenção do conceito
–	Faixa de transição: área de terras destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incomodidades entre usos do solo diferentes, principalmente, entre o uso industrial e residencial.	Criação de novo conceito para indicar medidas de mitigação de impactos entre loteamentos industriais e residenciais.
Faixa sanitária: área não edificável cujo uso está vinculado à servidão administrativa, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.	–	Conceito semelhante ao de servidão administrativa
Fração ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.	–	Conceito referente à Lei de Uso e Ocupação e ao Código de Obras
Frente ou testada: dimensão do lote, chácara ou data medida no alinhamento predial.	Frente ou testada: dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento.	Detalhamento e compatibilização do conceito com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
Fundo da data, lote ou chácara: dimensão medida na divisa oposta à frente.	–	Substituível pelo conceito de largura do lote.
Fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d'água, compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes.	–	Conceitos relacionados ao Código Ambiental do Município e demais leis ambientais
Gleba: divisão territorial original do Município.	Gleba: imóvel não resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos.	Compatibilização com a lei federal em relação ao conceito de gleba e lote.
Hierarquia territorial: corresponde à divisão do Município em glebas, lotes, chácaras e datas.	–	Conceitos não utilizados
Estrutura territorial: é a forma em que está dividido o território do Município, podendo ser urbana e rural.	–	
Infraestrutura: equipamentos públicos de redes de saneamento	Infraestrutura urbana: edificações, instalações e espaços relacionados	Resumo e compatibilização com

básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia, pavimentação, sinalização viária e similar.	aos equipamentos urbanos.	a lei federal
Largura do lote, chácara e data: 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.	–	Detalhamento do conceito
Largura média dos lotes, chácaras e datas: dimensão medida a meia profundidade, que deverá ser igual à frente mínima.	Largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida de frente exigida pelo zoneamento.	
Licença urbanística: ato administrativo que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar loteamento do solo, para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.	Licença urbanística: ato administrativo que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar loteamento do solo, para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.	Manutenção do conceito
Logradouros públicos: espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres.	Logradouro público: áreas de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres.	
–	Loteamento: divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e implantação de infraestrutura urbana.	Compatibilização com o conceito da lei federal
Loteamento integrado à edificação: variante de loteamento em que a construção das edificações nas datas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura.	–	Modalidade não regulamentada pela lei federal
–	Parcela: quadra ou lote de domínio público ou privado, incluindo as áreas institucionais, praças e áreas públicas multifuncionais.	Conceito necessário para definição de requisitos urbanísticos em loteamentos.
Parcelamento do solo para fins urbanos: divisão do lote sob forma de loteamento ou subdivisão.		Compatibilização do conceito com conceitos da lei federal
Passeio: parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.		Conceito referente à Lei Municipal de Sistema Viário
–	Pista: parte da via destinada à circulação e/ou estacionamento de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível	Conceito necessário para definição de requisitos urbanísticos em loteamentos.

	em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros.	
Praça: área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre.	Praça: logradouro público resultante de processo regular de loteamento destinado ao lazer, recreação e atividades ao ar livre, constituído predominantemente de vegetação e mobiliário urbano.	Detalhamento do conceito
Profundidade do terreno: distância medida entre o alinhamento e a divisa de fundo.	Profundidade do lote: dimensão medida entre o alinhamento e a divisa de fundo do lote.	
Quadra: unidade básica de terreno urbano, loteada, pública ou privada, referenciada a logradouros que lhe são adjacentes, para efeito de controle e codificação em cadastro técnico e imobiliário.	Quadra: imóvel público ou privado, circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.	Manutenção dos conceitos
Reserva legal: é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, ressalvada a Área de Preservação Permanente - APP, representativa do ambiente natural da região e necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas.	—	Conceitos relacionados à Legislação Ambiental
Servidão administrativa: ônus real imposto especificamente a uma propriedade definida, para possibilitar passagem de serviço ou utilidade pública.	Servidão administrativa: direito de uso exercido pelo poder público sobre propriedade particular para manutenção ou execução de obras e serviços de utilidade pública.	Simplificação do entendimento
Subdivisão: divisão de lote, chácara e data, que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.	Desdobro ou Subdivisão: divisão de lote para a formação de novos lotes	Compatibilização do conceito com conceitos da lei federal
Talude: é o plano inclinado que limita um aterro. Tem como função garantir a estabilidade do aterro, quando artificial, e, quando natural, é aquela inclinação que encontramos nas encostas e nas montanhas.	Talude: plano inclinado que limita um aterro, com a função garantir sua estabilidade.	Simplificação do entendimento
Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais; canal mais profundo do leito de um curso de água.	Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais; canal mais profundo do leito de um curso de água.	Manutenção dos conceitos
Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico.	Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio.	
—	Urbanificação ou Urbanização: processo de transformação do espaço a partir da aplicação de técnicas e conhecimentos urbanísticos, dotando-o	Conceitos necessários para definição de requisitos urbanísticos e de infraestrutura

	de infraestrutura e serviços, habilitando-o para o desempenho ordenado de atividades urbanas.	
–	Via compartilhada ou via mista: via de circulação preferencial de pedestres e ciclistas e acesso permitido a veículos automotores.	
Via de pedestre: aquela destinada à circulação de pedestres.	Via de pedestre: via destinada exclusivamente à circulação de pedestres.	Aperfeiçoamento dos conceitos
Via oficial de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.	Via de circulação: logradouro público integrante do sistema viário, destinado ao deslocamento de veículos e pessoas e que possibilita acesso aos lotes.	
–	Via parque: via pública de circulação destinada tanto à veículos como pedestres, delimitam fundos de vale, parques, espaços livres e outras áreas ambientalmente protegidas, também nominadas como via marginal de fundo de vale.	Conceitos necessários para definição de requisitos urbanísticos e de infraestrutura
–	Zona: porção territorial para a qual são definidos parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, definidos por lei específica.	

Fonte: IPPUL, 2022.

3. NOVAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Ao longo da década de 70 e 80, Londrina foi marcada pela forte expansão urbana no sentido norte da cidade, com a implantação de grandes conjuntos habitacionais pelo poder público distantes da malha urbana consolidada. Com a promulgação da Lei federal de parcelamento do solo, em 1979, passou a valer a exigência de que loteamentos poderiam vir a serem aprovados somente em zona urbana ou de expansão urbana. Esse cenário fez com que, de certa forma, o processo de “periferização” dos loteamentos diminuísse.

No entanto, a partir da década de 90, iniciou-se no Brasil um processo de procura pela ocupação de áreas com características rurais, mas com uma certa proximidade da malha urbana, fomentando a implantação de condomínios de luxo residenciais horizontais na porção sudoeste da cidade, no entorno de um shopping center de grandes proporções.

Assim, essas e outras ações passadas motivadas tanto pelo poder público quanto por empreendedores, fizeram com que o tecido urbano de Londrina se tornasse disperso, fragmentado e socialmente segregado. Portanto, a implementação de políticas públicas que visem minimizar os impactos negativos dessas ações é necessária. Com esse objetivo, entrou em vigor no ano de 2022 a Lei municipal nº 13.339, o novo Plano Diretor de Londrina. É possível citar as seguintes diretrizes de ordenamento territorial presentes no PDML e que visam minimizar esses desequilíbrios do Município:

- Ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;
- Evitar a subutilização ou a utilização excessiva da infraestrutura municipal;
- Combater a retenção especulativa de imóvel;

- Impedir a subutilização em áreas dotadas de infraestrutura, diminuindo a ociosidade de imóveis privados não edificadas, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação;
- Evitar os vazios e as discontinuidades nas áreas urbanas em terrenos públicos e privados;
- Tornar o município mais saudável, acessível, inovador e inclusivo, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação socioespacial da população.

A lei de parcelamento vigente define o parcelamento do solo para fins urbanos como divisão do lote sob forma de loteamento ou subdivisão. A subdivisão refere-se à divisão de lote, chácara ou data, sem abertura de novas vias de circulação.

Adaptando os conceitos à lei federal, a subdivisão se aplica também a glebas e chácaras inseridas no perímetro urbano, sem parâmetro de área mínima e sem exigência de infraestrutura urbana instalada. Isso fragiliza a gestão do adensamento *versus* urbanização da cidade.

Para a revisão da lei é importante que a subdivisão seja aplicável somente aos lotes que já passaram pelo processo de urbanização, ou seja, pelo processo de loteamento, o que na lei anterior (nº 7.483/1998) era denominado como desdobro.

*“Art. 5º Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:
(...)”*

XI - desdobro é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;”

A subdivisão deve ficar restrita à área igual ou maior ao módulo rural de 20.000 m² para que haja controle sobre a implantação de infraestrutura anteriormente à edificação e ocupação. Desta forma a modalidade de parcelamento prevista pela lei anterior é o desmembramento como uma solução para a implantação de empreendimentos não-residenciais ao longo das rodovias:

“Art. 4º (...)”

§ 3º Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, mesmo que situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.”

“Art. 5º (...)”

XII - desmembramento é a divisão de gleba em duas ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando abertura de novas vias públicas nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;”

Considera-se estratégico para o desenvolvimento urbano sustentável o resgate da modalidade de desmembramento para fins de implantação de indústrias ao longo das rodovias oficiais, alinhando aos conceitos da lei federal. Ao mesmo tempo, a adoção do loteamento e desdobro é melhor solução para fins residenciais, considerando a estrutura fundiária de Londrina, as características espaciais das áreas disponíveis para urbanização e a demanda social existente.

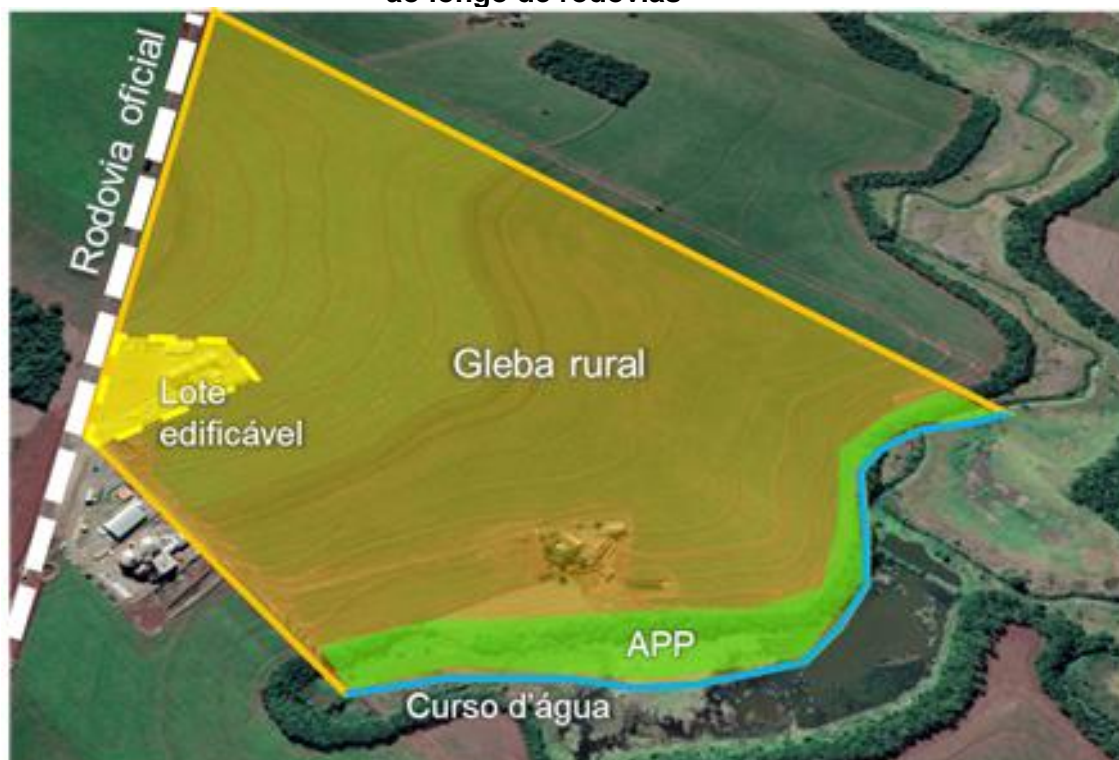
Em resumo, a proposta para a revisão da lei é:

- **Parcelamento do Solo para Fins Urbanos:** processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas, que poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento ou Desdobro.
- **Loteamento:** divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e implantação de infraestrutura urbana.
- **Desmembramento:** divisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, 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.
- **Desdobro:** divisão de lote para a formação de novos lotes.
- **Unificação:** união de lotes para a formação de novo lote.

Sobre as áreas de aplicação de cada modalidade, é necessário salientar que:

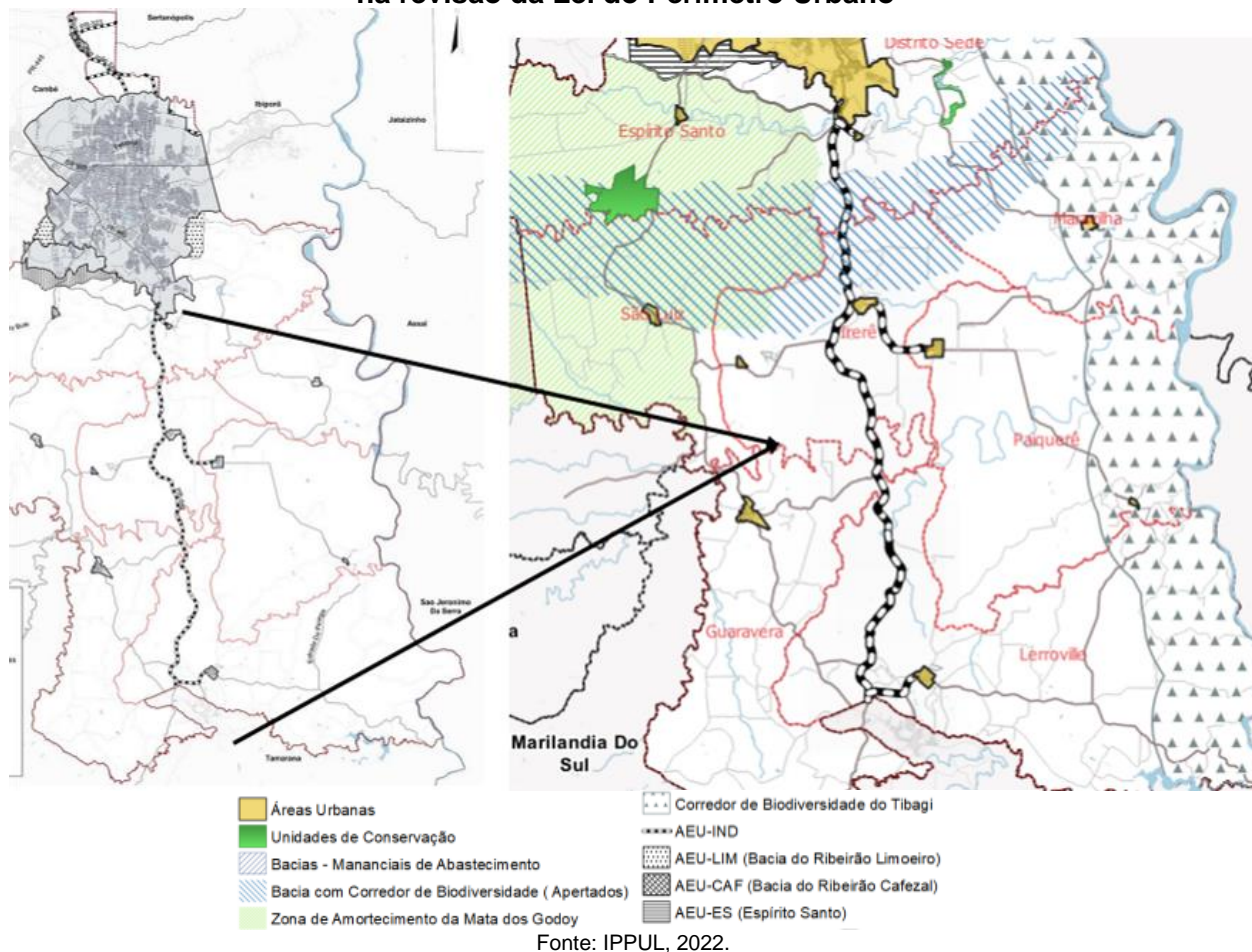
- O Desmembramento é permitido exclusivamente nas glebas com acesso direto às rodovias, ou seja, nas Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND) conforme proposta de revisão da Lei dos Perímetros Urbanos;
- O Loteamento é permitido em glebas inseridas nos Perímetros Urbanos ou inseridas nas Áreas de Expansão Urbana do Distrito Sede ou do Distrito Espírito Santo;
- O Desdobro, como se trata da divisão de lote já urbanizado, se aplica em ambos os casos.

Figura 13 – Representação da definição de “desmembramento” para finalidade industrial ao longo de rodovias”



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 14 – Área de Expansão Urbana Industrial (AEA-IND) ao longo da PR-445 proposta na revisão da Lei do Perímetro Urbano”



Como modalidade de loteamento, deverá ser considerada ainda a possibilidade do Loteamento de Acesso Controlado previsto na lei federal, que pode ter função residencial ou não-residencial. Neste caso aplicam-se os mesmos critérios do loteamento “aberto” quanto à abertura de novas vias oficiais de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes. Porém, as vias de circulação são limitadas ao acesso público mediante ato do Poder Público. Assim, ocorre a permissão de uso do sistema viário aprovado no loteamento para a entidade usuária que passará a ser responsável pela manutenção dos serviços e infraestrutura.

Nos casos de Loteamento de Acesso Controlado, o instrumento que autoriza o uso privativo das vias públicas pode variar de acordo com as regras de cada município. Em Londrina o instrumento de Permissão de Uso de Bens Municipais é o meio encontrado para possibilitar a aprovação deste tipo de loteamento sem a necessidade de autorização legislativa (ver Anexos).

Os loteamentos industriais, ou localizados em zonas industriais, também podem ser entendidos como outra modalidade de loteamento já que não geram demanda por serviços públicos na mesma proporção que os loteamentos residenciais. Os cemitérios e crematórios⁹, que são permitidos somente em zonas industriais pela atual Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, também poderiam igualar-se em termos de requisitos de parcelamento.

⁹ Conforme definição do Código de Posturas, os cemitérios e crematórios são aqueles destinados ao sepultamento e cremação de humanos e de animais domésticos de pequeno e médio portes.

Figura 15 – Representação dos Loteamento de Acesso Controlado



Apesar de ser um serviço essencial, a implantação de cemitérios e crematórios no contexto urbano é um desafio pelo impacto que geram ao ordenamento da cidade e ao meio ambiente, assim, é importante que estes espaços sejam repensados em relação a sua inserção urbana e conservação ambiental. A fim de estabelecer requisitos urbanísticos específicos a esse uso, propõe-se a criação de uma modalidade de loteamento específica para novos cemitérios e crematórios que venham a se instalar no Município.

A lei municipal de parcelamento do solo vigente não aborda o tema e regulamentação está dispersa entre as leis de uso e ocupação do solo, código de obras e de posturas. Foi, portanto, necessário realizar o resgate dos requisitos presentes nessas leis a fim de estudar a necessidade de sua incorporação ou revisão na nova lei de parcelamento.

Os principais requisitos levantados nessas leis e que contribuiram para a elaboração de propostas para os Loteamentos de Cemitérios foram:

Tabela 13 – Síntese dos requisitos para Loteamentos de Cemitérios vigentes

Lei de uso e ocupação do solo Lei municipal nº 12.236/2015	Os cemitérios somente poderão ser implantados nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana, observado o sistema viário do entorno;	
	A área onde será implantado o cemitério deverá obedecer aos seguintes parâmetros:	ter passado pelo processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
		não se situar a montante de qualquer reservatório ou sistema de adução de água;
		estar servida de transporte coletivo quando do funcionamento do cemitério;
estar acima da via marginal de fundo de vale ou de preservação permanente;		
não apresentar declividade superior a 15%;		
estar contornada por vias públicas em todo o seu perímetro, com o acesso principal voltado para via com caixa mínima de 18,00m de largura;		
apresentar vagas de estacionamento nas devidas proporções previstas pela lei.		
É permitida a implantação de crematórios nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana, observado o sistema viário do entorno;		
É permitida a implantação de cemitérios, crematórios ou incineradores de animais domésticos de pequeno e médio porte, nas Zonas Industriais e Rurais do Município, os quais ficarão sujeitos às mesmas normas, leis e regulamentos que regem os atuais Cemitérios Municipais;		

	A área onde será implantado o Cemitério e/ou o Crematório de Animais Domésticos de Pequeno e Médio Porte deverá obedecer aos seguintes parâmetros:	<ul style="list-style-type: none"> - ter passado pelo processo de parcelamento do solo para fins urbanos; - não se situar a montante de qualquer reservatório ou sistema de adução de água; - estar acima da via marginal de fundo de vale ou de preservação permanente.
Código de Obras Lei municipal nº 11.381/2011	São permitidas a implantação e construção de cemitérios, público ou particular, do tipo convencional, vertical ou parque, dotados ou não de sistema de crematório, obedecidos os critérios específicos do zoneamento em que se situar;	
	Quanto à área onde será implantado o cemitério:	<ul style="list-style-type: none"> - não se situar à montante de qualquer reservatório ou sistema de adução de água; - estar servida de transporte coletivo, quando do funcionamento do empreendimento; - estar acima da via marginal de fundo de vale ou de local de preservação permanente; - não apresentar declividade superior a 15%; - conter no mínimo 2 e no máximo 10 hectares de área líquida e não ultrapassar, em ambos os casos, uma área inscrita num círculo de 800m de diâmetro; - estar contornada por vias públicas em todo o seu perímetro, com o acesso principal voltado para via pública com caixa mínima de 18m de largura; - conter vagas de estacionamento nas devidas proporções previstas pela lei.
	A construção de cemitérios e incineradores de animais deverá atender aos seguintes requisitos:	<ul style="list-style-type: none"> - não se situar à montante de qualquer reservatório ou sistema de adução da água; - licenciamento ambiental devidamente aprovado.
Código de Posturas Lei 11.468/2011	Serão autorizadas, a partir da publicação desta lei, a implantação e a exploração de até quatro cemitérios particulares distribuídos nas zonas norte, sul, leste e oeste da cidade;	
	Somente será autorizada a implantação de novo cemitério particular, além do número máximo previsto no caput deste artigo, quando os existentes, neste mesmo regime, tenham atingido, pelo menos, 70% da comercialização, excluídos os 10% destinados à inumação de indigentes ou de pessoas de baixa renda definidas pela ACESF;	
	A exploração de cemitérios e de crematórios, públicos ou particulares, para animais domésticos, depende de licenciamento expedido pelo Município e pelos órgãos ambientais competentes.	

Fonte: IPPUL, 2022.

Os loteamentos destinados à Habitação de Interesse Social também merecem maior detalhamento já que as diretrizes do Plano Diretor direcionam à:

- Ampliar a oferta de habitação de interesse social, inclusive na sede dos distritos
- Priorizar a proximidade ao local de origem das famílias a serem atendidas, a facilidade de acesso aos serviços urbanos e à oferta de trabalho;
- Reduzir a necessidade de deslocamentos;
- Reduzir a segregação, principalmente da população de baixa renda;
- Definir critérios e normas especiais de urbanização, de uso, ocupação do solo e de edificações de interesse social.

Para enquadramento do loteamento como de habitação de interesse social, deve ser adotada a mesma definição da Resolução-CAD nº 003/2022 de 21 de junho de 2022 emitida pela Cohab-LD, cujos lotes resultantes sejam destinados à população de baixa renda na proporção mínima de 70%¹⁰. Neste caso, a população de baixa renda é aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.

¹⁰ Art. 2º. Para o efetivo atendimento do requisito de caracterização do empreendimento como de interesse social, nos termos do Artigo 39, § 3º da Lei Municipal 11.672/2012, a área total dos lotes destinados à implantação de habitação de interesse social deverá corresponder ao mínimo de 70% da área total líquida comercializável. (Resolução-CAD nº 003/2022 de 21 de junho de 2022)

Por fim, é necessário incluir a modalidade de Loteamento de Áreas Públicas que necessita de requisitos próprios para imóveis de domínio do Município, do Estado ou da União para finalidade exclusivamente não residencial, principalmente vinculadas a:

- Instalações e espaços destinados aos serviços de educação, saúde, assistência social, esportes, cultura, turismo, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- serviços públicos de infraestrutura urbana relacionados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;
- Demais finalidades não residenciais de interesse público.

Atualmente, pela falta de definições específicas na lei vigente, os loteamentos de interesse público obedecem aos mesmos requisitos e ritos processuais que os empreendimentos de mercado.

Em resumo, a tabela seguinte apresenta as propostas para novas modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, em comparação à lei vigente.

Tabela 14 – Síntese das proposições das modalidades de parcelamento do solo

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	–	Desmembramento	Adoção da modalidade disponível na lei federal exclusivamente para fins não residenciais.
	Loteamento	Loteamento	Modalidade disponível na lei federal.
	Subdivisão e Anexação	Desdobro ou subdivisão	Resgate de conceito da lei revogada e manutenção de conceito existente.
	Anexação	Unificação	Resgate de conceito da lei revogada.
MODALIDADES DE LOTEAMENTO	Loteamento residencial	Loteamento residencial	Manutenção de modalidade.
	Condomínio urbanístico residencial	Loteamento de acesso controlado residencial	Adequação à lei federal.
	Condomínio urbanístico de chácaras de lazer	–	Modalidade não utilizada durante a vigência da Lei nº 11.672/2012 ¹¹ .
	Loteamento industrial	Loteamento Industrial e de Cemitérios	Manutenção de modalidade e inclusão de uso e ocupação com requisitos urbanísticos semelhantes.
	Condomínio urbanístico industrial	Loteamento de acesso controlado industrial	Adequação à lei federal.
	Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias	Desmembramento o longo de rodovias	Adequação à lei federal.
	–	Loteamento de Habitação de Interesse Social	Inclusão de modalidade com requisitos urbanísticos específicos.
	–	Loteamento de Áreas Públicas	Inclusão de modalidade com requisitos urbanísticos específicos.

Fonte: IPPUL, 2022.

¹¹ Estudo apresentado no “Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana”. Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48112-caderno-2-perimetros-02-09-2022-1/file>

4. REQUISITOS URBANÍSTICOS – OBJETIVOS E PROPOSIÇÕES

Dentre os objetivos da revisão da Lei municipal nº 11.672/2012 estão a simplificação dos requisitos urbanísticos, além de condicioná-los às modalidades de parcelamento do solo. Além disso, deverá haver a compatibilização dos requisitos com as legislações municipais vigentes como código ambiental, lei do sistema viário e lei de uso e ocupação do solo. Sendo assim, o IPPUL identificou aspectos nestas legislações que dificultam sua aplicação e que devem ser compatibilizados com as propostas de revisão da lei de parcelamento do solo.

A) Compatibilização com o Código Ambiental Municipal

- Definição quanto à sobreposição ou não das áreas de proteção de mananciais de abastecimento com as áreas de APP e faixa sanitária;
- Flexibilização de exigências de arborização e tratamento paisagístico para Loteamento de Interesse Social;
- Especificação do tipo de paisagismo que deve ser entregue nas áreas verdes e de lazer (mobiliário urbano, vegetação, etc);
- Permissão de implantação de mobiliário urbano, ciclovias, calçadas e parques lineares nas faixas sanitárias;
- Atualização das definições de tratamento das áreas de reserva legal, conforme novas orientações da SEMA quanto à reserva legal em área urbana e loteamentos;
- Revisão da necessidade de delimitação das áreas verdes por meio-fio e calçada de 3,0m, largura mínima prevista pela Lei Sistema Viário;
- Definição do conceito de via projetada ou executada para delimitação dos setores especiais de fundo de vale (incluídas as vias de pedestres?);
- Definição da possibilidade de permissão de praças nos fundos de vale, ainda que delimitadas por via de pedestres (incorporar instrução normativa IPPUL);
- Avaliação de instrumentos que incentivem a criação de boulevards e áreas verdes lineares nos parcelamentos com área inferior à 20.000m² (transferência do direito de construir, etc.).

B) Compatibilização com a Lei do Sistema Viário

- Definição das diretrizes macroviárias e sua incidência em glebas não parceladas, em especial, em áreas com potencial de verticalização;
- Compatibilização da via estrutural (antigo traçado do Contorno Metropolitano Norte) com novos loteamentos (incorporação da Portaria Conjunta nº 5/2021);
- Definição das vias marginais de fundo de vale/linha férrea de áreas industriais onde seja passível a dispensa da execução;
- Definição de perfis para as vias de pedestres para aplicação em áreas comerciais, vias parque, parques lineares, áreas no entorno de Loteamentos de Acesso Controlado, etc.;
- Definição de perfis para vias de circulação para aplicação em Loteamentos de Habitação de Interesse Social e possibilidade de soluções alternativas de pavimentação, com objetivo de desonerar a implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, o custo da unidade habitacional;
- Definição das rodovias oficiais passíveis de aplicação do desmembramento ao longo de rodovias para fins industriais/comerciais;
- Definição quanto á permissão ou não da incidência de “meia pista”, ou seja, metade do perfil de uma via em novos loteamentos;
- Definição do tipo de baia de aceleração/desaceleração para acesso à portaria de Loteamentos de Acesso Controlado/condomínio de otes de acordo com a hierarquia das vias de acesso;
- Definição quanto ao enquadramento das áreas de sobreposição entre transposições (sistema viário) e áreas de fundo de vale no cálculo das áreas dos empreendimentos.

C) Compatibilização com a Lei de Uso e Ocupação do Solo

- Definição de dimensões mínimas e máximas de lotes, quadras para áreas públicas (áreas institucionais, áreas de lazer e áreas multifuncionais);
- Adequação das “zonas especiais de fundo de vale” aos “setores especiais de fundo de vale”, assim definidos pelo Código Ambiental do Município;
- Definição de exigências para as faixas de transição entre usos industrial e residencial;
- Correlação da modalidade de parcelamento com o zoneamento, seus parâmetros de uso e ocupação previstos conforme indicação da tabela seguinte:

Tabela 15 – Relação entre modalidades de parcelamento do solo e zoneamento vigentes

Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Lei nº 12.236/2015 (vigente)	Proposta de Revisão
Modalidades de parcelamento do solo	Zonas permitidas	Zonas permitidas
Loteamento residencial	Todas as zonas residenciais e comerciais.	Todas as zonas residenciais, de uso misto e comerciais.
Loteamento industrial	Todas as zonas industriais.	Todas as zonas industriais.
Condomínio urbanístico ou Loteamento Fechado Residencial	Todas as zonas residenciais, exceto ZR-6.	Todas as zonas residenciais e de uso misto
Condomínio urbanístico ou Loteamento Fechado de chácaras de lazer	Zonas de expansão urbana.	–
Condomínio urbanístico ou Loteamento Fechado industrial	Todas as zonas industriais e ZC-5.	Todas as zonas industriais.
Parcelamento industrial/comercial ao longo de rodovias	Frente para rodovia oficial.	Zonas de expansão urbana industrial
Desdobro/Subdivisão e Anexação	Todas as zonas.	Todas as zonas.

Fonte: IPPUL, 2022.

A lei federal, indica que a legislação municipal deverá prever outros requisitos urbanísticos aos projetos de parcelamento do solo que venham se instalar no Município. Assim, tanto a legislação de parcelamento do solo municipal revogada quanto vigente estabeleceu requisitos urbanísticos e diretrizes gerais aplicáveis a todo e qualquer projeto de parcelamento do solo a ser aprovado no Município. Seguinte, foi elaborada tabela para demonstrar as similaridades e diferenças entre as diretrizes gerais.

Tabela 16 – Comparativo dos requisitos urbanísticos gerais para parcelamento do solo

Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão
Respeito ao sítio natural e à hidrografia;	–	Respeito ao sítio natural e à hidrografia;
Articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;	Articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia;	Contiguidade à malha urbana e continuidade do traçado das vias adjacentes, existentes ou projetadas;
Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;	Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo suas conexões e otimizando sua utilização, preferencialmente, as áreas livres deverão coincidir com as áreas de recarga hídrica;	Distribuição equilibrada de espaços livres como locais de referência e lazer;
Criação de sistema de quadras e	Criação de sistema de quadras,	Definição de hierarquia viária

lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;	chácaras e datas, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;	articulada ao uso e ocupação do solo, favorecendo centralidades e reduzindo a necessidades de deslocamentos;
Distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;	Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;	Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda, favorecendo a acessibilidade;
–	–	Previsão de espaços públicos e infraestrutura adequados à mobilidade ativa, ao convívio social e à escala humana;
Qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;	Valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;	Qualificação da paisagem respeitando os aspectos ambientais, socioeconômicos, funcionais, estéticos e histórico-culturais
Fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento;	–	
Previsão de vias alternativas paralelas às arteriais para estabelecimento de binários ou trinários.	Previsão de vias alternativas paralelas às arteriais, para estabelecimento de sistema binário.	Previsão de vias paralelas às vias arteriais para permitir de sistemas de circulação binários ou trinários;
–	A indicação das áreas destinadas ao uso público, das faixas não edificáveis e da vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada.	Implantação de parques lineares ao longo de cursos d'água urbanos, elevando o conforto ambiental com a preservação das matas ciliares;

Fonte: IPPUL, 2022.

4.1 Inserção Urbana

A ocupação urbana dispersa gera grande necessidade de deslocamento independente de faixa de renda já que, em geral, é acompanhada da separação de grupos sociais com maior ou menor poder de consumo e acesso aos imóveis da cidade. Grosso modo, densidades altas como dos conjuntos habitacionais ou densidades baixas como dos condomínios fechados exigem alto investimento em serviços e obras viárias para transpor as distâncias às necessidades diárias de seus moradores.

A ocupação urbana fragmentada gera “vazios urbanos” que são áreas ainda não edificadas, porém cercadas de urbanização, que também amplia as distâncias e eleva os custos da cidade.

A segregação socioespacial traz, em geral, periferização de determinados grupos sociais, fazendo com que camadas sociais mais baixas morem em lugares longínquos, dificultando o acesso aos bens e serviços urbanos. Importante lembrar que diversos fatores contribuem para que ela ocorra, desde os econômicos como os histórico-culturais e, até mesmo, os raciais.

Como proposta mais racional de ocupação, o adensamento populacional e construtivo deve estar diretamente relacionado à disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos já instalados. Portanto, o nível de inserção urbana permite avaliar a proximidade do novo loteamento (ou da nova ocupação) à ocupação existente no entorno e sua infraestrutura consolidadas. Essa avaliação está presente no Art. 9º, Inciso II, da Lei nº 11.672/2012, nestes termos:

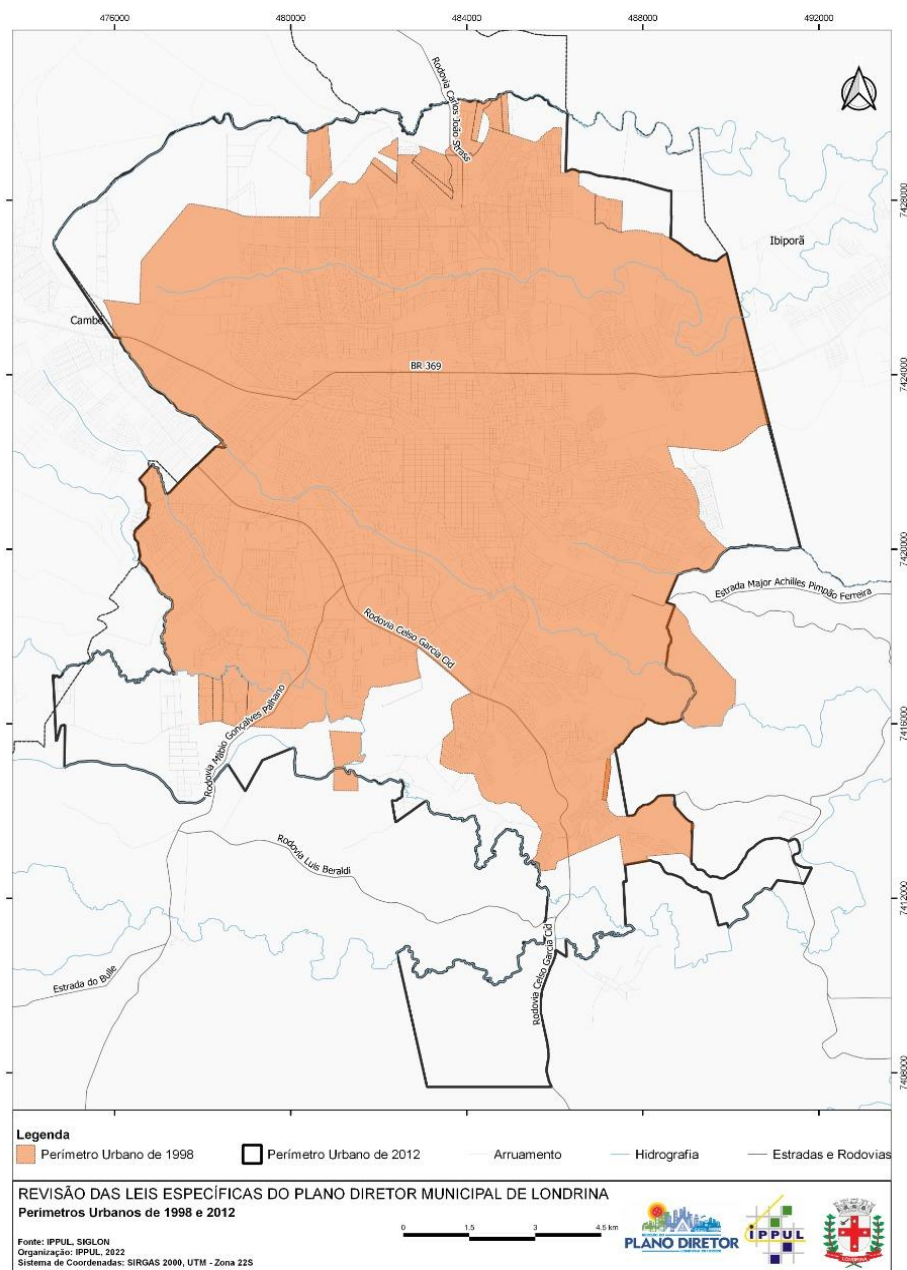
“Art. 9º O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I – (...);

II - traçado um círculo de 2.000m (dois mil metros) de raio centrado na área a parcelar, comprovar que pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) das datas em loteamentos vizinhos devem estar ocupados há mais de 3 (três) anos com a liberação para construção;”

A lei perímetro que compôs o Plano Diretor de 2008, Lei Municipal Lei 11.661/2012, aumentou a área do perímetro de 1998 em 34,52%, conforme demonstrado na figura seguinte. Ainda, parte das áreas previstas no perímetro estavam bem distantes da mancha urbana, conforme analisado junto ao Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana referente a Lei de Perímetro Urbano. Em razão desse aumento e da localização das áreas tidas como perímetro urbano, foi necessário a definição do parâmetro supracitado (inserção urbana) para proporcionar algum controle na ocupação da cidade evitando seu espraiamento.

Figura 16 - Aumento do perímetro urbano entre 1998 e 2012



Fonte: IPPUL, 2022.

Entretanto, tal parâmetro trouxe dúvidas, questionamentos e divergências de interpretações. A primeira delas se refere à que abrangência da definição de loteamentos vizinhos. Qualquer loteamento em que o círculo de 2.000m toque deve/pode ser considerado como vizinho? Em suma, considerando o processo de conurbação, há diversas áreas em que os loteamentos mais próximos estão cidades vizinhas. Outra questão é que, para conferência da ocupação prévia, o “loteamento vizinho” deve ser considerado de forma completa (todo loteamento) ou apenas os lotes do mesmo que estiverem contidos nos 2.000m?

Ainda, referente a necessidade de estarem “ocupados (...) com a liberação para construção”, questiona-se o que poderia ser admitido como ocupado? A efetiva construção com alvará de construção? Ou apenas a liberação do loteamento para construção de edificações? Assim, na interpretação mais ampla, o critério não se mostrava efetivo em controlar o espraiamento ao passo que houve diversas aprovações de diretrizes e de loteamentos e hoje essa restrição já se mostra inócua.

Contudo, cabe para este momento criar parâmetros de controle para as áreas de expansão urbana nas quais se pretende criar uma transição entre a ocupação urbana e a rural.

Outra avaliação necessária é a distância do novo loteamento em relação aos equipamentos públicos comunitários mais próximos e em funcionamento, como estabelece o mesmo Art. 9º, Inciso III e IV, da Lei nº 11.672/2012:

“III - traçado um círculo de 800,00m (oitocentos metros) de raio centrado na área a parcelar, nele deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar que atenda a demanda do ensino fundamental, construída e em funcionamento, com capacidade técnica instalada de modo suficiente a absorver o aumento de demanda da ordem de 20% (vinte por cento) do número total de habitantes do novo empreendimento, observando-se que, caso inexistam condições de absorver a nova demanda com as estruturas existentes, o empreendedor deverá suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, que indicará o local a ser construída e também se será necessária a ampliação e/ ou implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es);

IV - traçado um círculo de 800,00m (oitocentos metros) de raio centrado na área a parcelar, nele deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar que atenda a demanda da educação infantil, construída e em funcionamento, com capacidade técnica instalada de modo suficiente a absorver o aumento de demanda da ordem de 20% (vinte por cento) do número total de habitantes do novo empreendimento, observando-se que, caso inexistam condições de absorver a nova demanda com as estruturas existentes, o empreendedor deverá suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, que indicará o local a ser construída e também se será necessária a ampliação e/ ou implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es);”

Essa avaliação permite indicar as condições de acesso, custo de implantação e manutenção desses equipamentos, na hipótese de um novo loteamento. Avalia-se que, quanto mais próxima da ocupação consolidada do entorno e quanto mais próxima dos equipamentos comunitários existentes, maior o nível de inserção urbana do novo loteamento.

Assim, o potencial de adensamento populacional combinado à análise sobre o nível de inserção urbana de uma área, permite avaliar as consequências do crescimento urbano disperso e/ou fragmentado como o aumento dos custos de urbanização e manutenção dos serviços públicos, o aumento do valor da terra, o comprometimento da qualidade da vida urbana e a pressão sobre os recursos naturais.

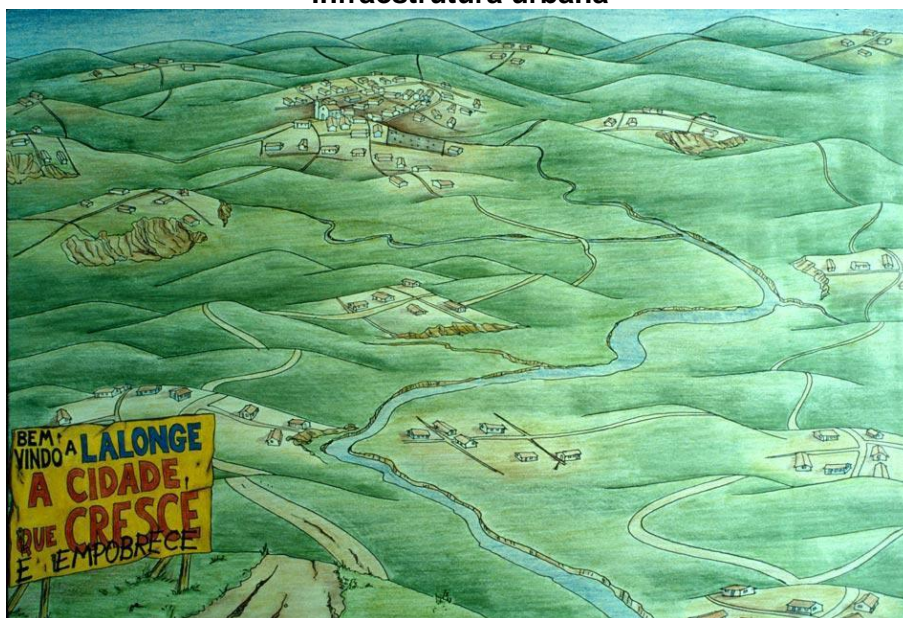
De acordo com a Lei municipal nº 11.661/2012, que define os Perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina, “a zona de expansão urbana é aquela externa à zona urbana onde se prevê ocupação ou implementação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana”. Ainda, a Lei municipal nº 11.672/2012 admitiu, em seu artigo 79, “a implantação de empreendimentos de lazer, na forma de condomínio urbanístico de baixa

densidade em zona de expansão urbana, com o parcelamento do solo destinado à formação de chácaras de lazer”.

Para verificar a consolidação dos condomínios urbanísticos de chácara de lazer no Município, a pesquisa nos arquivos do IPPUL e da SMOP não constatou aprovação de diretrizes urbanísticas e loteamentos nessa modalidade de parcelamento após o ano de 2012¹². Assim, atualmente, a área de expansão urbana ainda se caracteriza pelo predomínio do uso rural, mas que pode ser considerada como área à disposição do Município quando da necessidade de ampliação de oferta de superfície para produção do espaço urbano, o que não ocorre atualmente.

Em suma, a expansão da urbanização de forma desordenada gera novas demandas por equipamentos e serviços, exigindo mais investimentos públicos para manutenção de serviços e infraestrutura de saneamento, transporte, sistema viário, saúde, educação e outras imprescindíveis para o funcionamento da cidade. A ocupação de áreas periféricas pela população socialmente vulnerável, dificulta sua mobilidade e seu acesso aos serviços públicos básicos e às oportunidades de desenvolvimento social, cultural e econômico.

Figura 17 – Relação do espraiamento da cidade com o custo da manutenção da infraestrutura urbana



Fonte: CASTELLO, 2008.

4.2 Áreas Não Edificáveis

A Lei federal nº 6.766/79, além de ter caráter de direito urbanístico¹³, também normatiza o parcelamento do solo nos âmbitos civil, penal, administrativo e ambiental. De acordo com esta lei, são consideradas como áreas onde não será permitido o parcelamento do solo as glebas com características assim definidas pelo Artigo 3º, como pode ser exemplificado pela figura seguinte.

¹² Estudo apresentado no “Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana”. Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48112-caderno-2-perimetros-02-09-2022-1/file>

¹³ De acordo com Fernando Alves Correia em Manual de Direito do Urbanismo, Volume I, 4ª Edição, p. 64:

(...) o direito do urbanismo é o conjunto de normas e de institutos respeitantes à ocupação, uso e transformação do solo, isto é, ao complexo das intervenções e das formas de utilização deste bem (para fins de urbanização e de construção, agrícolas e florestais, de valorização e proteção da natureza, de recuperação de centros históricos, etc.).

Figura 18 – Condições impeditivas para parcelamento do solo urbano conforme legislação federal



Fonte: Manual de Orientação de Parcelamento do Solo, São Paulo, 2009.

Além disso, algumas áreas previstas no artigo 4º desta mesma lei têm, por definição, o caráter não edificável (ou *non aedificandi*) e sua aplicabilidade depende das características da gleba.

Tabela 17 – Áreas não edificáveis previstas pela legislação federal

	Áreas não edificáveis - Lei federal nº 6.766/79
Ao longo das faixas de domínio das rodovias	Faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros de cada lado, (poderá ser reduzida por Lei municipal até o limite mínimo de 5 metros conforme alteração da Lei federal em 2019).
Ao longo das faixas de domínio das ferrovias	Faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros de cada lado.
Ao longo das águas correntes e dormentes	Faixas não edificáveis deverão respeitar a Lei municipal ou distrital que regulamentar a largura das faixas marginais, nos termos da Lei nº 12.651/2012 (novo Código Florestal).
Equipamentos Urbanos¹⁴	Faixa não edificável que poderá vir a ser solicitada pelo poder público em cada loteamento.

Fonte: IPPUL, 2022.

Com relação aos dois primeiros itens da tabela anterior, de acordo com o site do Departamento de Estradas e Rodagem do Paraná (DER-PR) entende-se por faixa de domínio a “área onde está instalada a pista ou faixa de rolamento e espaços laterais, que pertence ao Estado (patrimônio público)”. Ainda de acordo com o site, “a utilização desses espaços pode ser feita por terceiros, de acordo com legislação e normas pertinentes, e sempre sob a sua fiscalização”. O uso e a ocupação das faixas de domínio, segundo Anexo III do Decreto Estadual nº 140/2015, em especial para os usos coletivos (empreendimentos empresariais, agropecuários, comerciais, industriais, habitacionais, recreativos e outros), “poderá ser autorizado mediante construção de rua lateral fora da faixa de domínio”. O Decreto, no entanto, não especifica o domínio dessa rua lateral (público ou privada).

¹⁴ Art. 5º (...) Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

O Código Ambiental Municipal estabelece a definição de conceitos e limites para as áreas verdes não edificáveis como a Área de Preservação Permanente, ou A.P.P., e a faixa sanitária. O conceito de A.P.P. pode ser encontrada na lei federal ambiental superior (código florestal). Já o conceito de faixa sanitária, este sim é municipal. Localizada entre as Áreas de Preservação Permanente e a via marginal de fundo de vale, a faixa sanitária serve de zona de amortecimento para as matas ciliares, além de servidão de passagem para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos. Ainda, estas estruturas devem atender, prioritariamente a formação dos parques lineares. Neste sentido, Mascaró¹⁵ apresenta o conceito de “infraestrutura verde”, ou “rede verde”, em contrapartida ao conceito de “infraestrutura cinza” (estradas, redes de esgoto, redes elétricas, etc.). Dentre os elementos que podem compor uma infraestrutura verde, estão os parques lineares, que devem ser corredores verdes multifuncionais, compostos de vegetação nativa e que tem a função de infiltrar as águas das chuvas, evitar o assoreamento dos corpos d’água e abrigar áreas de lazer e contemplação.

Com o avanço da urbanização das cidades, a impermeabilização do solo é uma das principais decorrências. De acordo com estimativas do IPCC¹⁶, painel criado pela ONU Meio Ambiente e pela Organização Meteorológica Mundial (OMM), o aumento da temperatura global em 1,5°C a 2°C ocorrerá em até meados do século atual. Como consequência dessa elevação, é possível apontar o aumento da frequência de eventos extremos como secas prolongadas, ondas de calor e tempestades que afetam, em maior parte, a população mais vulnerável.

De acordo com a arquiteta Cecília Herzog, em entrevista à Folha de Londrina¹⁷, é necessário pensar em Soluções Baseadas na Natureza, ou S.B.N., com a intenção de mitigar estes impactos. Segundo a arquiteta, “é necessário abrir espaço para trazer vegetação, trazer a natureza de volta para a cidade”. Herzog comenta, dessa vez em outra publicação¹⁸, que “esse processo deve ser acelerado para que se tenha melhores condições no futuro. A ideia é permitir a construção e o desenvolvimento da cidade, no entanto, com boas taxas de permeabilidade.”.

O Código Ambiental estipula que a faixa sanitária seja uma “faixa bilateral contínua de, no mínimo 30m (trinta metros), contados a partir do limite estabelecido pela legislação federal às Áreas de Preservação Permanente dos corpos d’água.”. No Município de Maringá, por exemplo, a distância da via paisagística (que se assemelha a via marginal de fundo de vale de Londrina) ao curso d’água será de, no mínimo, 60,00m. Sabendo disso, a legislação de parcelamento do solo atribui ao fundo de vale duas faixas de terra distintas: a primeira, denominada Área de Preservação Permanente, de 30,00 metros para os cursos d’água e 50,00 metros para as nascentes; e a segunda, sem denominação definida, da largura necessária para complementar a distância mínima de 60,00m retro citada. Portanto, pode-se extrair que a largura da faixa sanitária de Londrina se assemelha à de Maringá.

Tabela 18 – Síntese das proposições para áreas não edificáveis

Lei federal nº 6.766/79	Proposta de revisão	Justificativa
Ao longo das faixas de domínio das rodovias.	As faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;	Referência à lei federal.
Ao longo das faixas de domínio das ferrovias.		

¹⁵ MASCARÓ, Juan Luis (Org.). INFRAESTRUTURA URBANA para o século XXI. Porto Alegre: Masquatro, 2016.

¹⁶ *Intergovernmental Panel on Climate Change*

¹⁷ Disponível em <https://www.folhadelondrina.com.br/ponto-de-vista/a-infraestrutura-verde-e-tao-ou-mais-importante-que-a-cinza-3206327e.html>

¹⁸ Disponível em <https://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2022/06/21/cidades-buscam-na-propria-natureza-manieras-de-combater-alagamentos.ghtml>

Ao longo das águas correntes e dormentes.	As Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento;	Referência à lei federal e código ambiental municipal.
	As Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade correspondente à faixa bilateral de, no mínimo, 350m (trezentos e cinquenta metros) de largura ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Merrecas.	Referência aos corredores de biodiversidade ¹⁹ .
Equipamentos Urbanos.	As áreas ao longo de dutovias, conforme exigência do respectivo licenciamento ambiental;	Referência à lei federal.
–	Demais áreas definidas pela legislação municipal.	Referência às leis municipais.

Fonte: IPPUL, 2022.

4.3 Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento

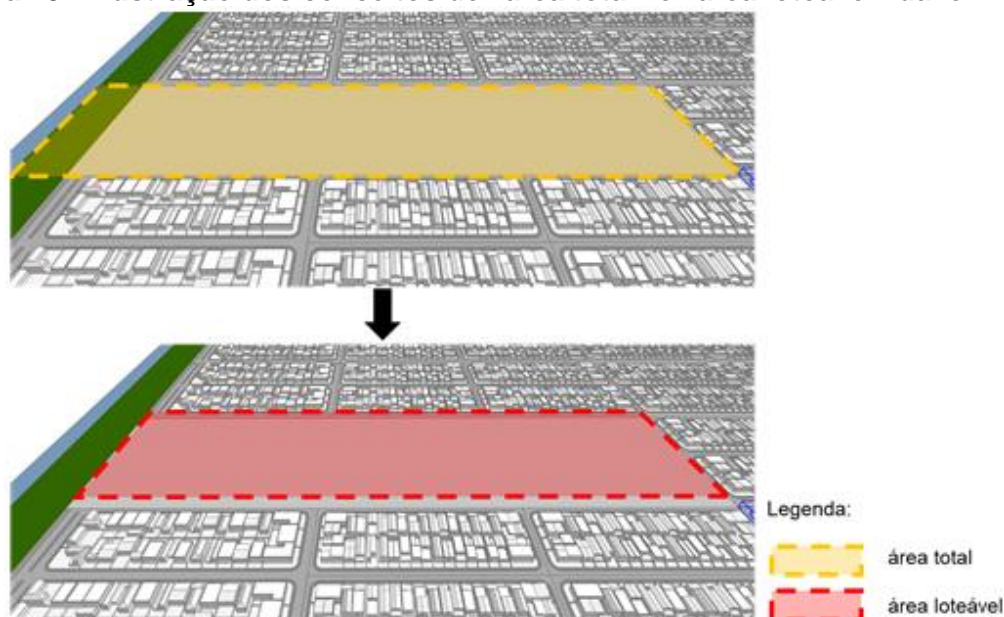
Antes de apresentar as proposições relacionados ao tema, é necessário resgatar conceitos vigentes, como pode ser visto na tabela seguinte.

Tabela 19 – Síntese de conceitos vigentes

Terminologia	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Área total do empreendimento	Aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis;
Área loteável	Área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva legal.
Área líquida ou comercializável	Obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária, áreas institucionais, áreas de preservação permanente, áreas de fundo de vale e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município.

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 19 – Ilustração dos conceitos de “área total” e “área loteável” da lei vigente



Fonte: IPPUL, 2022.

¹⁹ Estudo apresentado no “Caderno 2 – Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana”. Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48112-caderno-2-perimetros-02-09-2022-1/file>.

Ainda, é necessário resgatar o Artigo 39 da Lei municipal nº 11.672/2012, nestes termos:

“Art. 39. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos as áreas a serem transferidas ao domínio público são compostas de, no mínimo:

I - 12% (doze por cento) da área loteável destinado à área edificável de praça e área de uso institucional, definidas por meio de diretrizes expedidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL;

II - Sistema viário definido por meio de diretrizes expedidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL; e

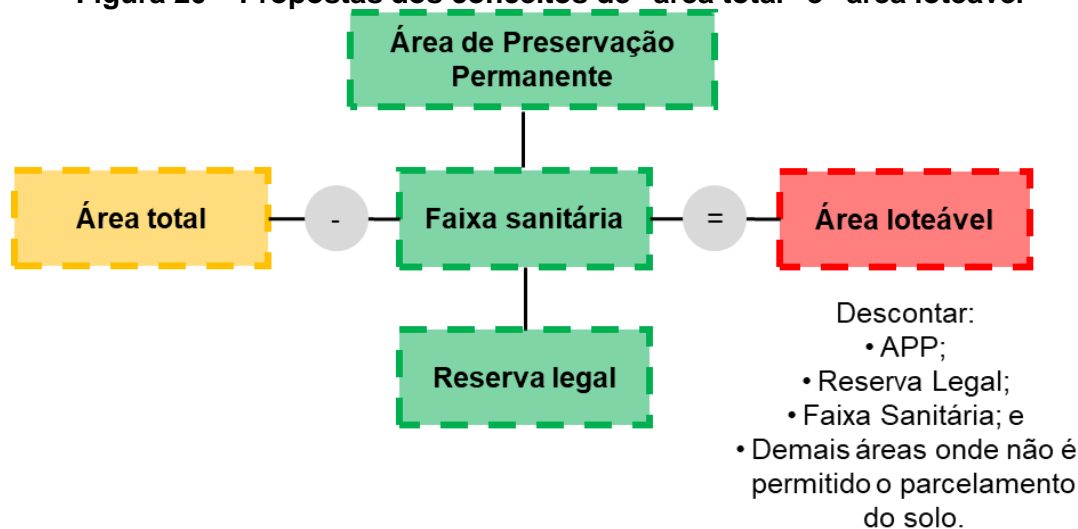
III - setores especiais de fundos de vale, se houver.”

Como pode ser visto nas definições retro citadas, a legislação municipal vigente estabelece que, da área total do empreendimento, apenas as áreas de A.P.P. e reserva legal sejam excluídas para que seja encontrada a área loteável. Assim, de acordo com o Artigo 39 da lei municipal vigente, é sobre essa área que incidirá a porcentagem a ser transferida para o município para fins de implantação de serviços públicos conforme demanda gerada.

No entanto, a lei municipal de parcelamento do solo vigente esquece de referenciar outras áreas que, de acordo com as legislações federal, estadual e municipal, são impedidas de serem edificadas. Em resumo, estas áreas não virão a contribuir para gerar uma nova demanda habitacional resultante do novo loteamento. Propõe-se assim que as demais áreas com restrições ambientais também sejam excluídas da área loteável, como demonstra a figura a seguir.

Partindo-se do mesmo princípio de que a porcentagem de áreas públicas que serão transferidas à municipalidade não deverá incidir sobre as áreas que não contribuem para gerar a nova demanda habitacional resultante do novo parcelamento do solo, é possível dizer que o sistema viário (ou sistema de circulação) incidente sobre a gleba a ser parcelada também se enquadra nesse requisito.

Figura 20 – Propostas dos conceitos de “área total” e “área loteável”



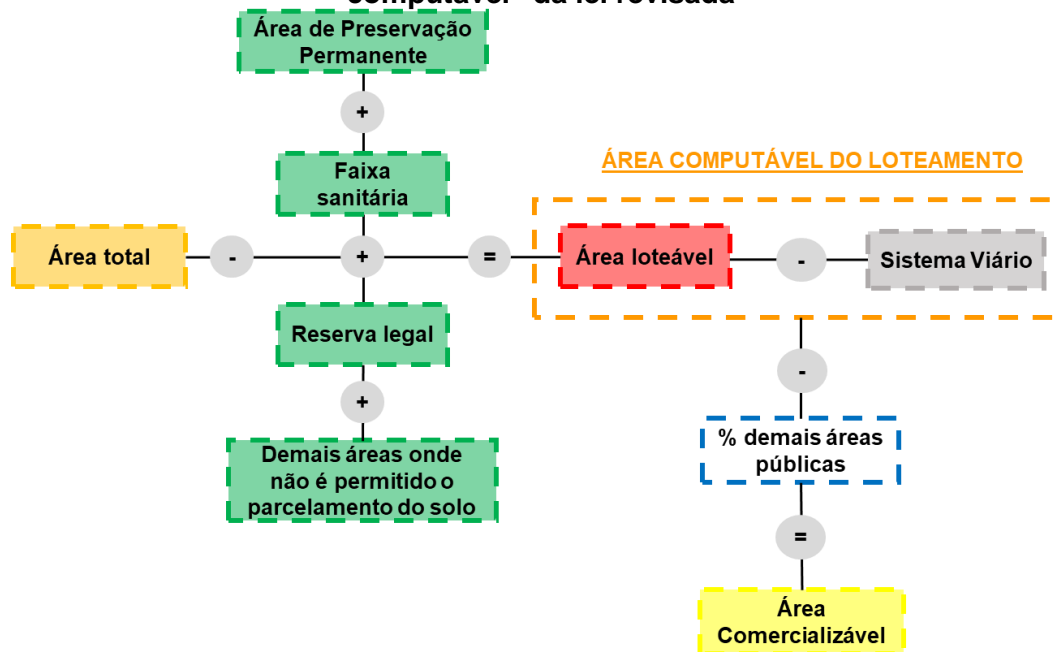
Fonte: IPPUL, 2022.

Por tratar-se de um logradouro público e um elemento resultante do parcelamento do solo, não seria possível incluí-lo no cálculo de áreas que se enquadram como “aquelas onde o parcelamento do solo não é permitido” previstas pelas leis vigentes.

Assim, verificou-se a necessidade de estabelecer um novo conceito que subtraísse o sistema viário da área loteável, resultando na área onde incidirá a porcentagem das demais áreas públicas (para implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de

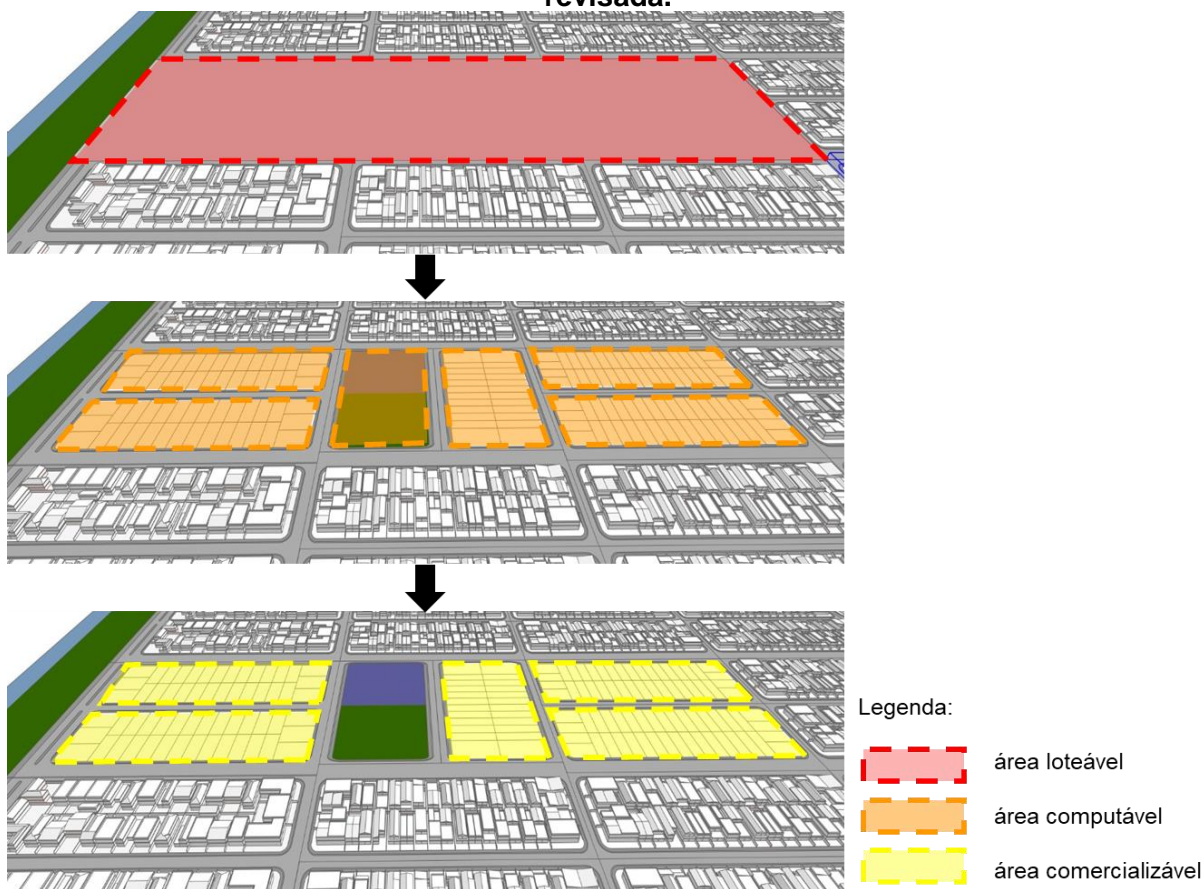
uso público). Essa área denominou-se de “área computável do loteamento”, que pode ser visualizado na tabela e figura seguinte.

Figura 21 – Síntese da proposta para os conceitos de “área loteável” e “área computável” da lei revisada



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 22 – Demonstração dos conceitos de “área loteável” e “área computável” da lei revisada.



Fonte: IPPUL, 2022

4.4 Áreas Destinadas ao Uso Público

Conforme mencionado anteriormente, a Lei federal atribui aos Municípios o dimensionamento das áreas que dever ser transferidas ao domínio do município por ocasião do loteamento. Essas áreas devem ser “proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor para sua localidade ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”. A tabela seguinte demonstra que as áreas públicas do loteamento têm funções distintas de acordo com a definição a ser adotada na revisão da Lei municipal nº 11.672/2012.

Tabela 20 – Funções das Áreas Públicas dos Loteamentos

Lei federal nº 6.766/1979	Definição a ser adotada na revisão da lei nº 11.672/2012
Sistemas de circulação	Via de circulação: logradouro público integrante do sistema viário, destinado ao deslocamento de veículos e pessoas e que possibilita acesso aos lotes.
Área de implantação de equipamento urbano e comunitário	Área institucional: área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer
Espaços livres de uso público	Praça: logradouro público resultante de processo regular de loteamento destinado ao lazer, recreação e atividades ao ar livre, constituído predominantemente de vegetação e mobiliário urbano.

Fonte: IPPUL, 2022

Figura 23 – Representação de área de implantação de equipamento comunitário (área institucional (escola) e espaço livre de uso público (praça) no loteamento



Fonte: MASCARÓ, 2004.

4.4.1 Sistemas de Circulação

De acordo com Mascaró, de todos os sistemas, o de circulação é o mais delicado, merecendo estudos cuidadosos pelos seguintes motivos:

- “1) é o mais caro do conjunto dos sistemas urbanos, já que normalmente abrange mais de 50% do custo total de urbanização;
- 2) ocupa uma parcela importante do solo urbano (entre 20 a 25%);
- 3) uma vez implantado, é o subsistema que mais dificuldade apresenta para aumentar sua capacidade por causa do solo que ocupa, dos custos que envolve e das dificuldades operativas que cria sua alteração;
- 4) é o subsistema que está mais vinculado aos usuários (os outros sistemas conduzem fluídos; este, pessoas e veículos), pelo que os acertos e erros de projeto e execução são mais evidentes para quem dele faz uso.”.

Visando a avaliação e planejamento do futuro da cidade de Londrina, a Prefeitura de Londrina encomendou a elaboração de um Plano de Mobilidade²⁰ que, através do levantamento de dados referentes ao tema, emitiu diagnósticos e proposições que darão suporte às tomadas de decisão dos novos investimentos de infraestrutura a serem feitos na cidade, além de subsidiar a revisão das legislações urbanísticas complementares ao Plano Diretor Municipal 2008-2018.

O Plano enfatiza que se deseja, “acima de tudo, melhorar a qualidade de vida dos cidadãos para que estejam menos tempo no trânsito, gastem menos com o transporte e ao mesmo tempo tenham uma cidade “caminhável” e amigável para bicicletas e outros modos de transporte.”. De acordo com o diagnóstico do Plano de Mobilidade, grande parcela do Município realiza viagens através do transporte privado individual, em especial os automóveis. A figura seguinte apresenta a divisão modal declarada na pesquisa do diagnóstico realizado pelo Plano.

Figura 24 – Divisão modal do município de Londrina



Fonte: Plano de Mobilidade, 2019.

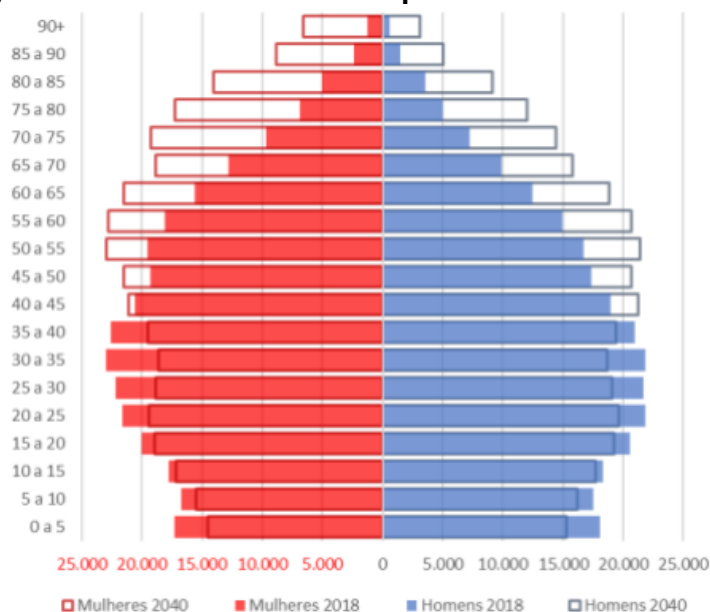
De acordo com o prognóstico do Plano de Mobilidade, que seguiu dados do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico Social – IPARDES, Londrina aponta para um crescimento populacional de cerca de 15% até o ano de 2040, com o crescimento do número de domicílios previsto para ser superior à ordem de 20%, devendo este ser um ponto de atenção quanto ao possível espraiamento urbano, ou seja, o crescimento urbano desconcentrado e que gera muitos vazios dentro da mancha urbana. O prognóstico também aponta que esta projeção de crescimento populacional dentro dos 20 próximos anos será marcado por um movimento de inversão na pirâmide etária, como pode ser visto na figura

²⁰ Disponível em <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-de-mobilidade.html>

seguinte. Assim, os números mostram que a população londrinense se encontra em processo de envelhecimento.

Pensando nessa tendência de envelhecimento da população londrinense, a valorização do pedestre e do transporte público favorecem, não apenas essa parcela da população, mas à toda ela, pois trazem benefícios para todo o espaço urbano. De acordo com o político canadense Chris Bradsham, citado pelo artigo “Caminhabilidade, o que é?”²¹ do site Vitruvius, avaliar a relevância dos espaços públicos de acordo com a visão das crianças, das mulheres e, ainda, dos idosos (dentre outros aspectos), parcelas estas as mais vulneráveis do ambiente urbano, demonstra o nível de “caminhabilidade” (ou “andabilidade”) de uma cidade. Pode-se entender por “caminhabilidade”, conforme o artigo retro citado, como a “capacidade do espaço público de permitir o ato de caminhar”.

Figura 25 – Pirâmide etária comparativa entre 2018 e 2040



Fonte: Plano de Mobilidade, 2019.

Conforme Speck²², em seu livro “Cidades Caminháveis”, adensar as cidades gera riquezas tão somente pela proximidade que oferecem, como reduzem o tempo improdutivo no trânsito e aumentam a sensação de segurança, resultando em qualidade de vida. Além disso, a redução do asfalto é, sem dúvidas, benéfica para a saúde e para o meio ambiente.

Intrínsecos à caminhabilidade estão a “permeabilidade” e a “acessibilidade”. A primeira, pode ser avaliada de acordo com a integração entre os espaços urbanos. Uma construção permeável é aquela que é irrigada por áreas de livre circulação, onde o fluxo de pessoas é facilitado e estimulado. Impossível não associar o tema aos “condomínios fechados”, que são construídos com muros altos e sem permeabilidade para garantir a segurança de quem está dentro, sem pensar em sua relação com o espaço público. Assim, a permeabilidade também está diretamente relacionada à segurança urbana.

A acessibilidade, de acordo com o artigo “Acessibilidade como métrica de gestão da mobilidade”²³ do site Caos Planejado, esta pode ser definida “como a quantidade de destinos que alguém consegue chegar – ou acessar – em um determinado período. Estes destinos podem ser empregos, serviços de saúde, educação, lazer e consumo”. Para isso, a mistura de

²¹ Disponível em

<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/22.258/8315#:~:text=J%C3%A1%20o%20C3%8Dndice%20de%20Caminhabilidade,caminhar%20seguro%2C%20cont%C3%ADnuo%20e%20confort%C3%A1vel.>

²² SPECK, J. Cidade caminhável. São Paulo: Perspectiva, 2012.

²³ Disponível em <https://caosplanejado.com/acessibilidade-como-metrica-de-gestao-da-mobilidade/>.

usos do solo aproxima as distâncias sem a necessidade de investimentos significativos na infraestrutura de transporte.

Diversos autores contemporâneos preconizam que a “variedade”, ou “diversidade”, um dos pilares da vitalidade urbana. Essa variedade vai desde a existência de usos diversos, edificações diferentes até às diferentes classes sociais.

De acordo com Gehl²⁴, “nas cidades onde as condições para vivenciar o tráfego a pé foram melhoradas, a gama de atividades desenvolvidas por esse meio aumenta de forma significativa.”. O mesmo autor discorre ainda sobre “a cidade como ponto de encontro” social. Complementarmente, Mascaró escreve que é necessário “criar formas de favorecer a coexistência pacífica entre diferentes meios de transporte e criar elementos atrativos ao espaço urbano, para que seu usuário se interesse em permanecer nele.”.

Neste sentido, as vias de uso misto, ou compartilhado, entre diferentes usuários (automóveis, bicicletas, pedestres, etc.), são uma alternativa que, quando desenhadas adequadamente, podem criar espaços urbanos versáteis e com qualidade.

Figura 26 – Via medieval



Fonte: Mascaró, 2016.

Figura 27 – Via compartilhada



Fonte: Archdaily, 2019.

4.4.2 Áreas Institucionais e Equipamentos Comunitários

Segundo Castello²⁵, “os espaços abertos e outros equipamentos de uso coletivo, tanto públicos como privados, dão, junto com os sistemas de circulação, condições reais de interação e de socialização às pessoas. São estes elementos que complementam e qualificam a vida no espaço urbano, favorecendo o desenvolvimento das práticas sociais e o estabelecimento da vida comunitária.”.

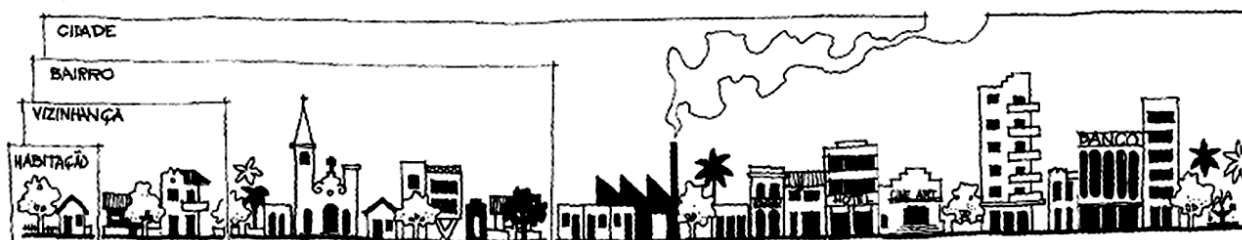
Castello ainda menciona que “o sucesso da implantação de equipamentos uso coletivo depende de projetos competentes que considerem pontos relevantes como tipo de

²⁴ GEHL, Jan. Cidade para pessoas. 2ª edição. São Paulo: Editora Perspectiva S.A., 2014.

²⁵ CASTELLO, Iára Regina. Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.

equipamento adequado à área, localização relativa no interior da comunidade e tamanho do empreendimento, em dimensão compatível com a população usuária.” Assim, segundo ela, a relação espacial dos equipamentos coletivos dentro do território urbano pode ser dividida em quatro níveis hierárquicos: nível da habitação, da vizinhança, do bairro e da cidade. A figura seguinte demonstra esses níveis e suas escalas em relação à cidade.

Figura 28 – Escala dos equipamentos públicos comunitários em relação ao território urbano



Fonte: CASTELLO, 2008.

Também é possível relacionar os equipamentos de uso coletivo com as distâncias máximas que a demanda (ou “clientela”, como define Castello) está disposta a percorrer para utilizar um determinado equipamento. A tabela seguinte demonstra essa relação.

Figura 29 – Abrangência dos equipamentos de uso coletivo

AGENTE		TIPO DE EQUIPAMENTO	PARÂMETROS			CARACTERÍSTICAS
público	privado		local	dist.	client.	
x	x	Creche, Pré-Escola	Unidade Vizinhança	400	-	Relações frequentes e numerosas.
x	x	Escola 1º Grau			322	
-	x	Comércio Cotidiano [abastecimento]			250	
x	-	Praça, Playground, Área Verde			-	
-	x	Igreja, Templo			265	
x	x	Escola 2º Grau	Bairro	800	730	Equipamentos de frequência média.
x	x	Centro Comunitário [CSU]			±600	
-	x	Comércio Eventual [bens pessoais]				
-	x	Serviços Pessoais [n não especializados]			-	
	x	Parques [lazer e esportes]				
x	x	Posto Saúde, Ambulatório, Clínica				
x	x	Faculdades, Universidades	Cidade /Região			Relações excepcionais, pouco frequentes e /ou menos numerosas.
x	x	Bibliotecas, Museus, Teatros				
-	x	Comércio Raro				
-	x	Strip Center Shopping Center				
-	x	Serviços Especializados				
-	x	Sedes de Empresas, Administração				
						Deslocamentos por meio de transporte individual ou coletivo.

Fonte: CASTELLO, 2008.

Do ponto de vista do planejamento urbano, os loteamentos residenciais diferem dos loteamentos industriais por geralmente não gerarem demanda habitacional, havendo baixo impacto nas políticas sociais do município.

A lei vigente previu em seu Artigo 42 que, no caso de loteamentos industriais, a transferência de áreas para a municipalidade se dê na forma de áreas de uso institucional e/ou espaço livre de uso público, na ordem de 5% da área do lote. Sabe-se que a área institucional, na lei vigente, destina-se à implantação de equipamento comunitário e o espaço livre de uso público pouco possui definição na referida lei, sendo a definição de “praça” a que mais se aproxima do termo.

Veja que os loteamentos industriais não geram demanda habitacional, é necessário possibilitar a implantação de áreas públicas para outras finalidades que não somente a institucional e a de lazer.

Para esses casos, assim como nos Loteamentos de Cemitérios, propõe-se que a transferência de áreas públicas à municipalidade ocorra na porcentagem de 5%, aplicável sobre a área computável do loteamento, na forma de uma Área Pública Multifuncional, que poderá ser destinada à diversos serviços, como para sepultamentos de interesse social e capelas mortuárias, além de atividades ao ar livre.

Sendo assim a definição de Área Pública Multifuncional seria a área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário, praça ou outros serviços públicos.

A) Equipamentos de Educação

De acordo com a legislação municipal vigente, e conforme já demonstrado no item 4.1 deste caderno, é utilizado o raio de 800 metros, centrado na área a parcelar, como parâmetro de análise da influência que as unidades escolares públicas existentes têm para com o novo empreendimento, tanto para aquelas de educação infantil (os CMEI's) como para as de ensino fundamental. Relacionando esse raio de abrangência (800 metros) com a tabela proposta por Castello na Figura 29, é possível concluir que se trata de uma distância adequada para ambas as faixas etárias consideradas pela lei atual.

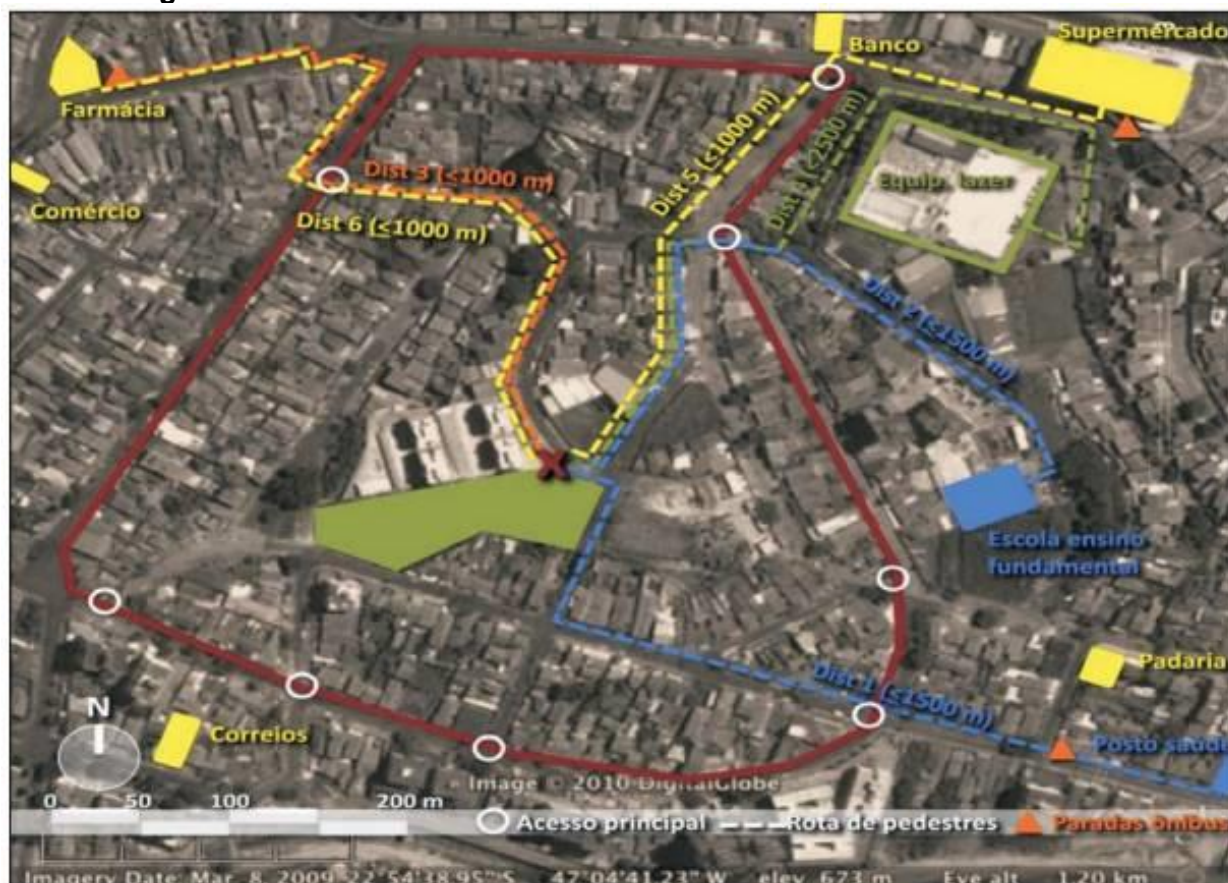
No entanto, de acordo com apontamentos da Secretaria Municipal de Educação²⁶, há necessidade de “otimizar a aplicação dos recursos públicos, sem comprometer o atendimento das demandas escolares”. Ainda, explica que as políticas públicas referentes à carteira-passe do transporte público coletivo e ao transporte escolar público do município utilizam a distância mínima de 1,5km e 2km, respectivamente, entre a residência do aluno e a unidade escolar para a qual se deslocará, para se obter a gratuidade do serviço.

De acordo com o guia “Selo Casa Azul: Boas Práticas para Habitação Mais Sustentável”²⁷, de 2010, elaborado por uma equipe de especialistas de renomadas universidades brasileiras como USP, UNICAMP e UFSC, um dos critérios de avaliação da qualidade de entorno para habitações mais sustentáveis diz respeito à existência e distância de equipamentos urbanos comunitários de saúde, lazer e educação. Segundo o guia, para inserção de empreendimento habitacional na malha urbana, dentre outros requisitos, deverá haver no mínimo “uma escola pública de ensino fundamental acessível por rota de pedestres de no máximo 1,5 km de extensão”.

²⁶ Através do Despacho Administrativo nº 107639, emitido no processo SEI nº 84.001222/2020-19.

²⁷ Disponível em http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/guia_selo_casa_azul_caixa.pdf.

Figura 30 – Entorno imediato de ambientes urbanos mais sustentáveis



Fonte: Caixa Econômica Federal, 2010.

As contribuições da Secretaria Municipal de Educação com relação ao tema encontram-se presentes no item 7.1 deste caderno.

Ainda de acordo com informações da Secretaria Municipal de Educação, para a implantação de determinados equipamentos comunitários de educação completos, há a necessidade de reserva de terreno com metragens mínimas específicas. Na tabela seguinte é possível ver as metragens ideais para os equipamentos comunitários de educação previstos na Lei municipal nº11.672/2012:

Tabela 21 – Metragens ideais para implantação de equipamentos comunitários de educação

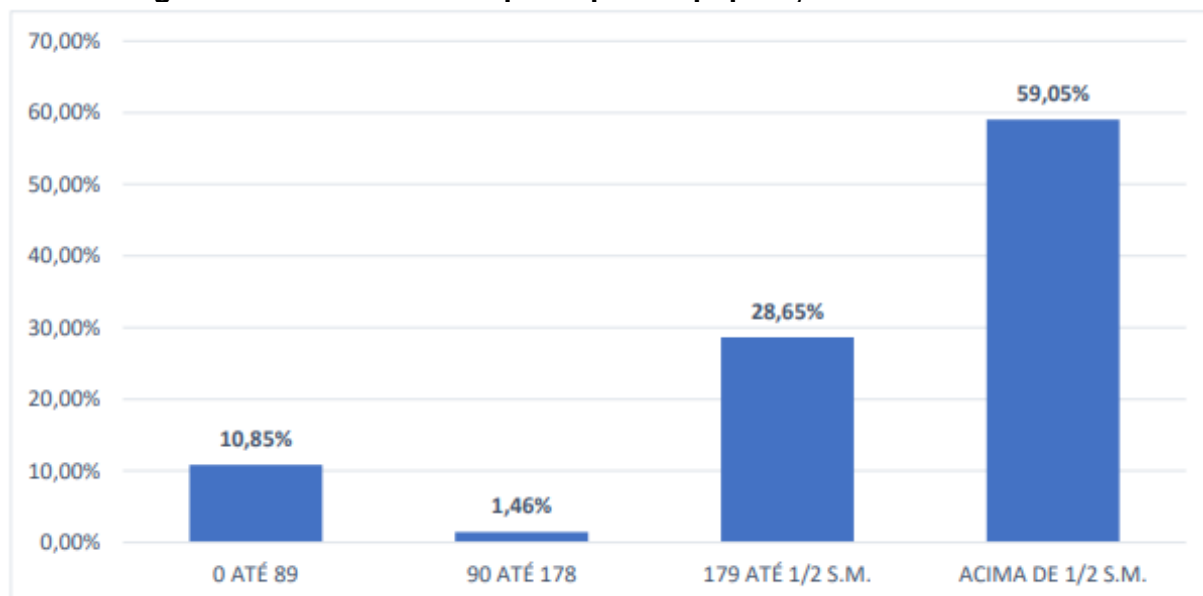
Equipamento	Dimensões mínimas	Metragem quadrada mínima
Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI)	70x40m	2.800m ²
Escola Municipal	120x70m	8.400m ²

Fonte: Secretaria Municipal de Educação, 2022.

Partindo da mesma premissa de garantir o acesso democrático aos serviços públicos pela população, e conforme os dados já apresentados no item 4.4.1 deste caderno, referente à pirâmide etária londrinense até o ano de 2040, é possível afirmar que a população londrinense se encontra em processo de envelhecimento. Além disso, de acordo com o diagnóstico da

Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS²⁸, em relação a faixa de rendimentos da população idosa é possível observar que a maioria tem renda acima de ½ salário-mínimo (59,05%). No entanto, é possível afirmar que Londrina apresenta um percentual significativo de pessoas idosas em situação de extrema pobreza (10,85%). É nesse sentido que os dois próximos tópicos serão apresentados.

Figura 31 – Faixa de renda per capita da população idosa londrinense



Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social, 2021.

B) Equipamentos de Saúde

A promoção da saúde básica pelo Estado tem trazido benefícios imensuráveis para a população brasileira, desde a sua previsão na Constituição de 88²⁹. Após pressões de movimentos civis e sociais na década de 80, ela foi garantida na referida lei como universal, gratuita e de acesso igualitário a todos. No entanto, o Serviço Único de Saúde – o SUS - possui desafios por se tratar de um sistema público robusto e fortemente atuante em um país de dimensões continentais.

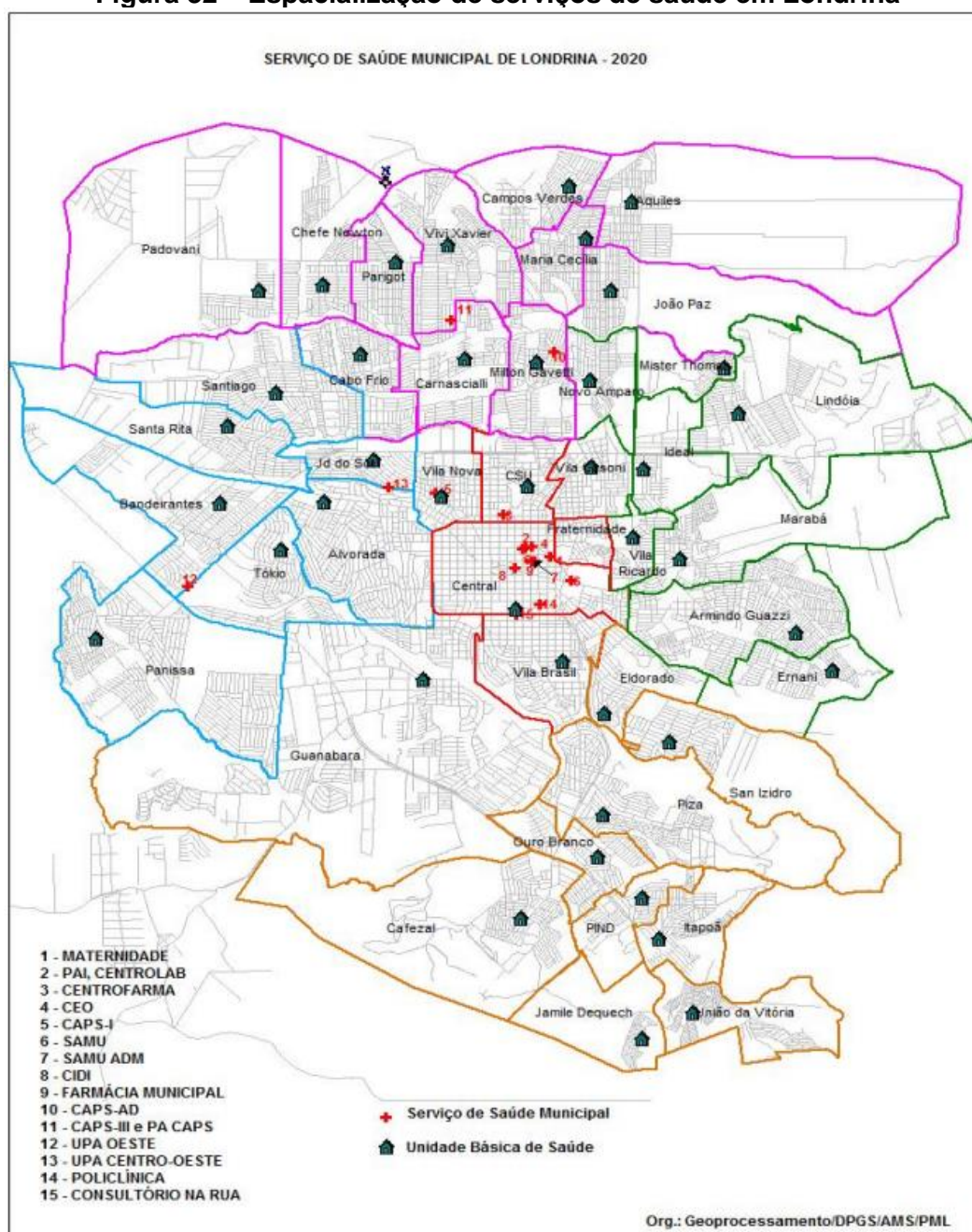
De acordo com o Perfil Londrina 2021³⁰, o município conta com 54 Unidades Básicas de Saúde - UBS, que são a porta de entrada preferencial do SUS. Ainda, “o objetivo desses postos é atender até 80% dos problemas de saúde da população, sem que haja a necessidade de encaminhamento para hospitais. Nelas, os usuários do SUS podem realizar consultas médicas, curativos, tratamento odontológico, tomar vacinas e coletar exames laboratoriais. (...) Nesse sentido, as UBS têm o objetivo de descentralizar o atendimento, dar proximidade à população ao acesso aos serviços de saúde e desafogar os hospitais.”. Na figura seguinte é possível verificar a espacialização das UBS no território municipal e alguns dados referentes ao atendimento dessas unidades em Londrina.

²⁸ Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-assistencia/diretoria-de-gestao-do-sistema-municipal-de-assistencia-social/gerencia-de-gestao-de-informacao/processos-e-produtos/47026-diagnostico-socioterritorial-2021-versao-final-1/file>.

²⁹ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

³⁰ Disponível em <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-planejamento/gpi/perfil-de-londrina-2021/43851-perfil-2021-1/file>.

Figura 32 – Espacialização de serviços de saúde em Londrina



Fonte: Perfil Londrina, 2021.

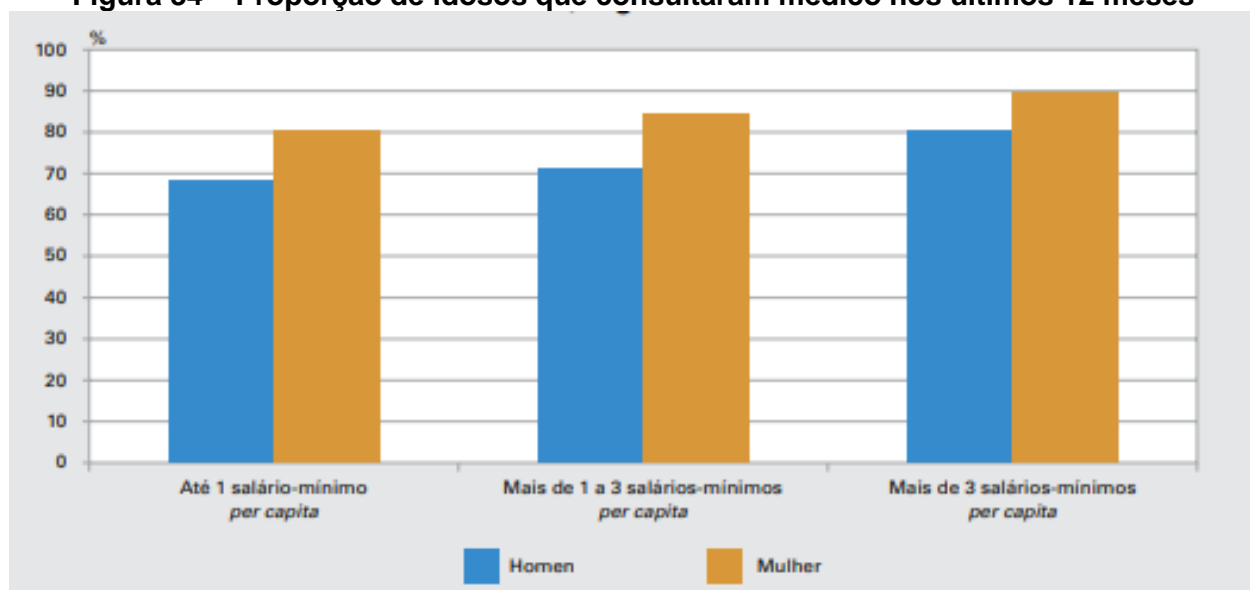
Figura 33 – Dados referentes às UBS de Londrina

Região	Qtd. de UBS	População abrangência 2020	N° de atendimentos na atenção básica	N° de procedimentos na atenção básica
Central	8	139.658	48.654	138.035
Leste	8	79.987	56.462	150.223
Oeste	8	120.606	64.876	177.800
Sul	9	95.927	57.886	164.795
Norte	9	107.734	60.111	175.051
Rural	12	28.937	73.644	194.878
Total	54	572.849	361.633	1.000.782

Fonte: Perfil Londrina, adaptado pelo IPPUL, 2021.

Com relação à população idosa, de acordo com o caderno “Indicadores sociodemográficos e de saúde no Brasil”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE em 2009³¹, “como a população envelhece e os idosos possuem mais doenças crônicas, o número de consultas (médicas) se amplia.”. Ainda, o Instituto observou, em pesquisa realizada em 2003, que a proporção de idosos que consultaram o médico nos 12 meses anteriores à pesquisa foi semelhante entre os três grupos analisados, baseados em sua renda per capita: no grupo 1, aqueles que possuem renda de até 1 salário-mínimo; no grupo 2, os que possuem renda de 1 a 3 salários-mínimos; e no grupo 3, os que possuem renda de mais de 3 salários-mínimos. O resultado pode ser visto na figura seguinte.

Figura 34 – Proporção de idosos que consultaram médico nos últimos 12 meses



Fonte: IBGE, 2003.

As contribuições da Autarquia Municipal de Saúde com relação ao tema encontram-se presentes no item 7.2 deste caderno.

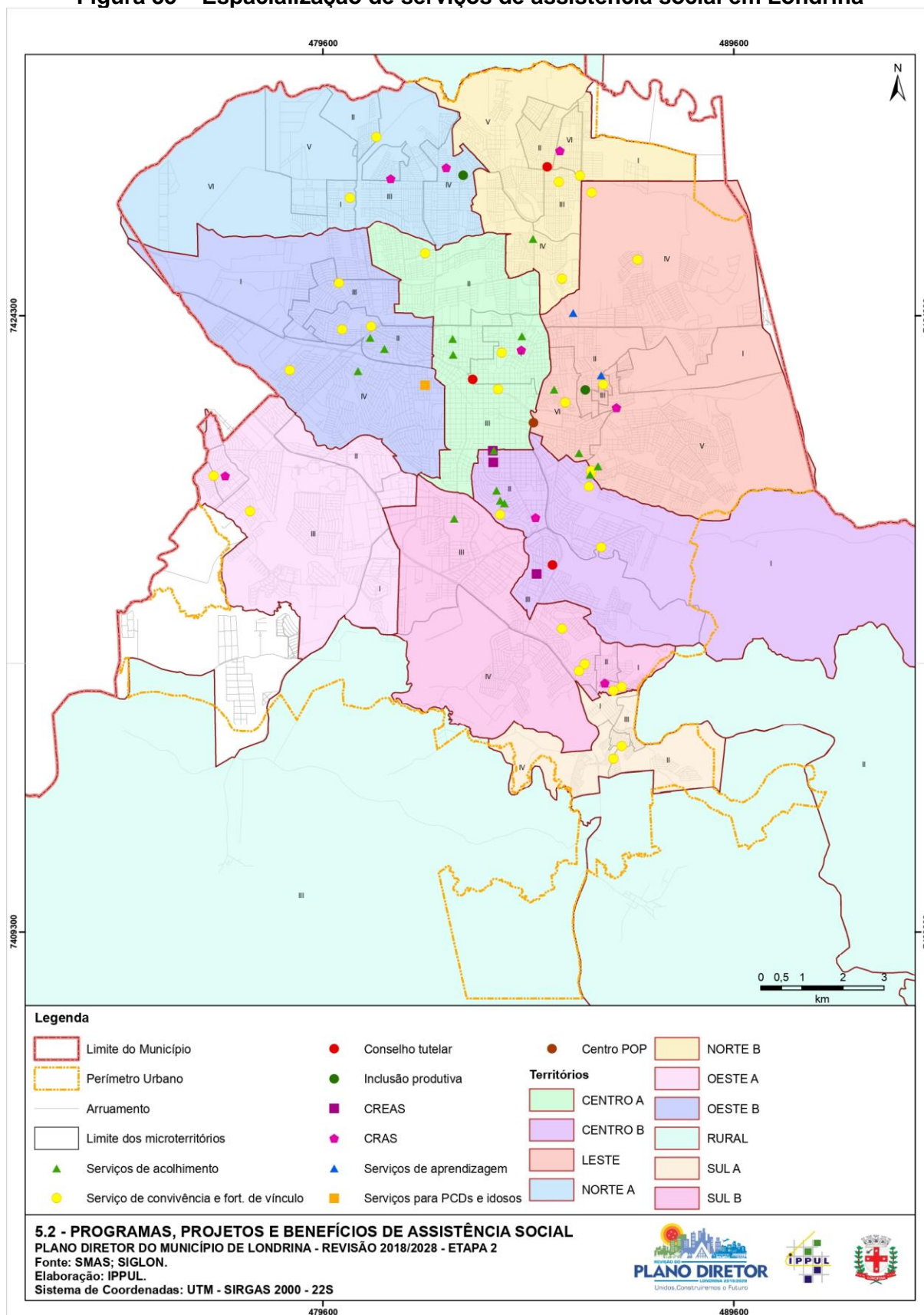
C) Equipamentos de Assistência Social

De acordo com a Lei federal nº 8.742/1993³², que dispõe sobre a organização da Assistência Social e dá outras providências, a assistência social tem por objetivos a proteção social, que visa à garantia da vida, à redução de danos e à prevenção da incidência de riscos; a vigilância socioassistencial, que visa a analisar territorialmente a capacidade protetiva das famílias e nela a ocorrência de vulnerabilidades, de ameaças, de vitimizações e danos e a defesa de direitos, que visa a garantir o pleno acesso aos direitos no conjunto das provisões socioassistenciais.

³¹ Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv42597.pdf>.

³² Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8742.htm.

Figura 35 – Espacialização de serviços de assistência social em Londrina



Fonte: IPPUL, 2018.

De acordo com Tavares³³, “documentos relativos ao orçamento público paranaense (...), evidenciaram que a assistência social ainda não se consolidou e não tem visibilidade como política pública no Estado”. Ainda, ao demonstrar a necessidade da garantia da assistência social como direito básico do cidadão, menciona o artigo 170 da Constituição Federal de 1988, que estabelece que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos os ditames da justiça social, ...”. E, “entre os princípios que compõem os incisos desse artigo, figura a redução das desigualdades regionais e sociais.”. No entanto, Tavares demonstra a então fragilidade dessa política pública, que ainda demanda esforços para que se fortaleça e se consolide. Ainda menciona que, “a Assistência Social pública e gratuita pressupõe o efetivo compromisso dos governos, expresso na alocação de recursos nos respectivos orçamentos e a busca criativa de parceria com a sociedade civil.”.

De acordo com dados do Cadastro Único – CadÚnico³⁴, 69.352 famílias londrinenses estão inscritas para programas sociais do Governo Federal, sendo 30.508 (44%) em situação de extrema pobreza, 3.992 (6%) em situação de pobreza, 16.624 (24%) famílias de baixa renda e 18.198 (26%) famílias que recebem acima de meio salário-mínimo por mês. De acordo com o Perfil Londrina 2021, o quantitativo de atendimentos dos Centros de Referência de Assistência Social – CRAS - nos anos de 2016 a 2020 foi o seguinte:

Figura 36 – Quantitativo de atendimento ano nos Centros de Referência de Assistência Social

CRAS - Centro de Referência de Assistência Social					
Tipo de serviço	2016	2017	2018	2019	2020
Nº famílias atendidas PAIF ⁽¹⁾	19.427	25.630	31.907	26.955	26.816
Nº beneficiários BPC ⁽²⁾	13.344	13.783	14.242	14.282	14.217
Nº atendimentos Cupom Alimentação	14.562	14.251	18.754	19.362	64.522
Nº Beneficiários Auxílio Natalidade	1.486	1.545	1.384	1.599	1.311
Nº Beneficiários PMTR ⁽³⁾	Média/Mês ⁽⁴⁾ : 2.601	Média/Mês: 2.647	Média/Mês: 2.770	Média/Mês: 2.855	Média/Mês: 2.897

Fonte: Perfil Londrina, 2021.

De acordo com o relatório da SMAS, durante a Pandemia do Coronavírus, houve uma perda de fonte de renda significativa por parte da população. Assim, “os CRAS são a principal porta de entrada para a Política de Assistência Social, tendo como consequência, a demanda por atendimento mais do que dobrar, com relação ao ano anterior (...).”.

Com relação à população idosa, é importante lembrar que essa parcela da população possui dificuldades de acesso aos serviços básicos, sendo necessário seu acompanhamento em domicílio. De acordo com dados da SMAS, atualmente há 137 vagas de atendimento/acompanhamento para pessoas que necessitam desse serviço, que é ofertado pelos CRAS. Essas vagas suprem apenas 0,70% da demanda da população idosa no município.

As contribuições da Secretaria Municipal de Assistência Social com relação ao tema encontram-se presentes no item 7.3 deste caderno.

4.4.3 Espaços Livres ou de Lazer

De acordo com Mascaró et al.³⁵, as zonas mais densamente habitadas das cidades são as que mais precisam dos benefícios proporcionados pelos espaços livres. Além disso, explica que o “contexto urbano em transformação, de incertezas motivadas por interesses de classes individuais, por tendências socioeconômicas e por questionamentos da relação da cidade com

³³ TAVAES, Gisele de Cássica. O Financiamento da Política de Assistência Social no Estado do Paraná. Londrina, 2004. Disponível em <http://www.bibliotecadigital.uel.br/document/?view=vtls000111125>.

³⁴ Disponível em <https://cecad.cidadania.gov.br/painel03.php#>.

³⁵ Mascaró et al. Análise da qualidade de vida urbana sob a ótica dos espaços públicos de lazer. Revista Ambiente Construído. Porto Alegre, 2007.

o meio ambiente natural, reflete-se na caracterização dos espaços públicos abertos. Assim, a inserção desses espaços na malha urbana torna-se um desafio para os planejadores urbanos.”.

Ainda segundo Mascaró et al., os benefícios dos espaços abertos, em especial os de lazer, trazem para o ambiente urbano são inúmeros. Práticas sociais, momentos de lazer, encontros ao ar livre e manifestações da vida urbana e comunitária, aliado á presença de vegetação, favorece o bem-estar, além de influenciar positivamente no microclima (amenização da temperatura, aumento da umidade relativa do ar, absorção de poluentes e incremento da biodiversidade) são alguns desses benefícios citados por eles.

Conforme mencionado no item 2.1.2 deste caderno, a Lei municipal nº 7.483/1998 possuía uma definição para os “espaços livres de uso público (E.L.U.P.)”, que foi atribuída ao termo “praça” na lei vigente. De fato, esses dois termos são, em tese, complementares.

Vecchiatti³⁶, ao levantar os conceitos teóricos dos espaços livres de uso público, elucida a dificuldade em se estabelecer uma definição para o termo. No entanto, conclui que “nas definições observa-se que os espaços livres de uso público são considerados como espaços livres de edificações na cidade, de caráter público ou privado, sendo a maioria vegetados.”.

No entanto, considerando o fato de que tanto os espaços livres de uso público como as praças são repassadas ao poder público por ocasião da aprovação do loteamento, é necessário estabelecer, através de suas definições, qual o papel que cada espaço irá desempenhar na cidade.

4.4.4 Síntese das proposições sobre Áreas Destinadas ao Uso Público

Considerando as análises anteriores sobre as áreas destinadas ao uso público, as propostas para revisão da Lei de parcelamento do solo, Lei Municipal nº 11.672/2012, quanto à área institucional, área multifuncional e praça, podem ser apreciadas nas tabelas seguinte

Tabela 22 – Síntese das proposições sobre Áreas destinadas ao Uso Público de acordo com a Modalidade de Loteamento

MODALIDADES REVISADAS	REQUISITOS DA NOVA LEI	JUSTIFICATIVA
Loteamento residencial	12% da área computável destinada à praça e área institucional.	Manutenção de requisito.
Loteamento de acesso controlado residencial		
Loteamento de Habitação de Interesse Social		
Loteamento Industrial e de Cemitérios	5% da área computável destinada à área pública multifuncional.	Manutenção da % e readequação requisito baseado na função compatível com a modalidade.
Loteamento de acesso controlado industrial		
Loteamento de Áreas Públicas	3% da área computável destinado à praça.	Necessidade de estabelecer requisito baseado na função compatível com a modalidade.
Desmembramento o longo de rodovias	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

³⁶ VECCHIATTI, Simone. Afetar, reservar e desafetar: a transformação dos espaços livres de uso público – o caso de Londrina. Londrina, 2016.

Tabela 23 – Síntese das proposições sobre os requisitos das Áreas Destinadas ao Uso Público.

Áreas destinadas ao uso público	Requisitos da nova lei	Justificativa
Praça	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento.
	Ser delimitada por vias de circulação, meio-fio e calçadas;	
	Necessário inscrever círculo de 20 metros de diâmetro em seu interior;	Manutenção de requisito da lei vigente.
	Possibilidade de implantação de via compartilhada em dois de seus lados;	Criação de requisitos possibilitando espaços multifuncionais, visando a qualificação do ambiente urbano.
	Possibilidade de projetar praças lineares.	
Área Institucional	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento.
	Estar localizada, no mínimo, junto a vias coletoras ou com circulação de transporte coletivo;	Necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
	Necessário inscrever círculo de 45 metros de diâmetro em seu interior;	Necessidade de estabelecer área mínima baseada na função da área pública.
	Possibilidade de transferi-la para outra área que não a que esteja sendo loteada (exceto em Loteamentos de H.I.S.).	Manutenção de requisito da lei vigente.
Área pública multifuncional	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento
	Estar localizada, no mínimo, junto a vias coletoras ou com circulação de transporte coletivo;	Necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
	Possibilidade de transferi-la para outra área que não a que esteja sendo loteada (exceto em Loteamentos de H.I.S.).	Manutenção de requisito da lei vigente.

Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 24 – Síntese das proposições sobre os equipamentos comunitários nos loteamentos com demanda habitacional

	Educação	Saúde	Assistência Social
Área de análise	Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar.	Área a parcelar localizada no território de abrangência do equipamento de saúde.	Área a parcelar localizada no território de abrangência do equipamento de assistência social.
Aumento da demanda a ser absorvida	16% do número total de habitantes do novo parcelamento,	Toda a população estimada para o novo empreendimento.	33% do número de famílias do novo parcelamento do solo.
Faixas etárias a serem atendidas	Educação infantil e ensino fundamental.	Todas	Todas

Unidades ofertantes dos serviços a serem consideradas na análise	Em funcionamento ou previstas em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados.	
Tipo de contrapartida	Construção de unidade completa ou ampliação ou reforma de unidade existente ou pecúnia.	Ampliação ou reforma de unidade existente ou pecúnia ou aquisição de equipamentos e materiais permanentes.

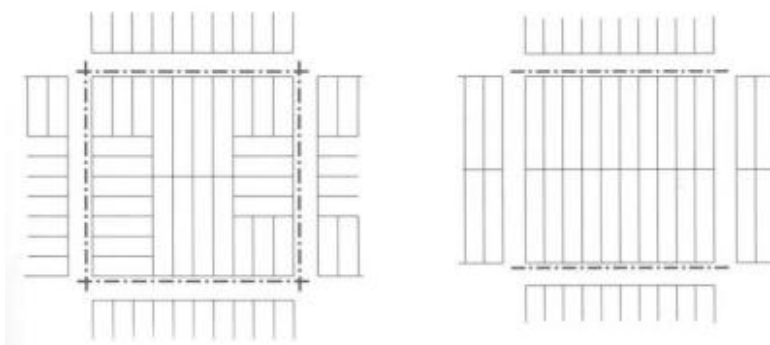
Fonte: IPPUL, 2022.

4.5 Quadras e Lotes

Cada loteamento, com as suas características de topografia, hidrografia ou outras intrínsecas ao terreno, será conduzido a um traçado viário específico pensando, em especial, no escoamento das águas das chuvas. Além disso, os aspectos econômicos também nortearão esse traçado e, em geral, o traçado ortogonal é o que possui menores custos. De acordo com Mascaró³⁷, esses custos podem ser da ordem de 20% a 50% maiores em malhas não ortogonais.

O traçado viário previsto para o empreendimento culminará na distribuição espacial das quadras. Como, em geral, esse traçado é ortogonal, o resultado são quadras em formato quadrado ou retangular. Ainda, de acordo com Mascaró, ambos também possuem diferenças econômicas entre si, sendo a retangular a mais viável.

Figura 37 – Disposição de lotes em quadras quadradas



Fonte: MASCARÓ, 2005.

Figura 38 – Disposição de lotes em quadras retangulares

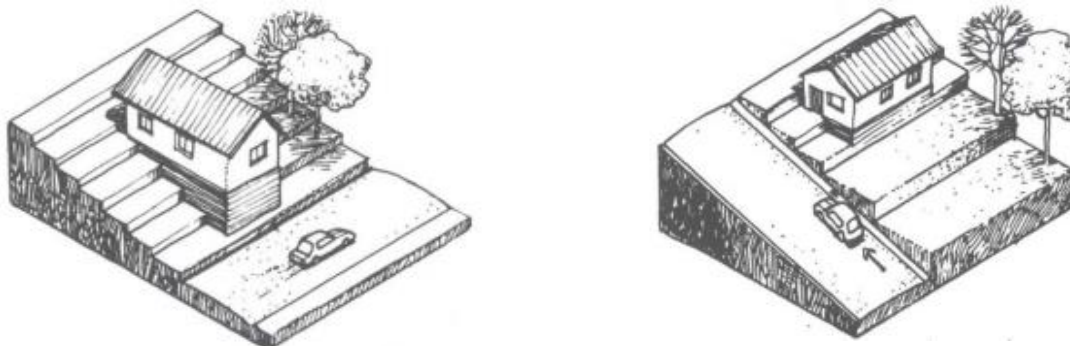


Fonte: CASTELLO, 2008

³⁷ MASCARÓ, Juan. Loteamentos urbanos. Porto Alegre: Finep: EdUFRGS, 2005.

A análise da viabilidade econômica de um empreendimento passa também pela análise do posicionamento dos lotes em relação às vias. Este posicionamento deve facilitar também a implantação de uma edificação nos lotes. Para isso, a declividade do terreno é um fator importante a ser considerado.

Figura 39 – Disposição de lotes e ruas em relação à declividade



Fonte: MASCARÓ, 2005.

De acordo com Speck³⁸, o aumento do tamanho da quadra é proporcional ao aumento do número de faixas de rolamento (ou de tráfego) das vias que a circundam. Em análise feita com 24 cidades do Estado da Califórnia e 130 mil acidentes de carro ocorridos ao longo de nove anos, foi possível subdividi-las em dois grupos, as mais seguras e as menos seguras. Entre os dois grupos, a variável que melhor previa ferimentos e mortes era o tamanho da quadra. As quadras das doze cidades mais seguras possuíam área de, aproximadamente, 73.000m², enquanto as quadras das doze cidades menos seguras tinham cerca de 136.000m². O número de mortes por acidentes nas cidades menos seguras foi três vezes superior à mais seguras.

Na legislação de parcelamento do solo municipal vigente, o comprimento máximo das quadras é de 250 metros, exceto as quadras com datas maiores que 15.000m² lindeiras a rios, rodovias, vias expressas, vias arteriais e estruturais, áreas industriais e outras barreiras, onde o limite máximo será definido em projeto. Como parâmetro de comparação é possível considerar as quadras do quadrilátero central de Londrina que são quadradas e possuem 100x100 metros. Portanto, a quadra máxima vigente é igual a 2,5 vezes as quadras do Centro.

O município de Campinas estabelece, na Lei complementar nº 208/2018, que o comprimento máximo das quadras deverá ser de 180 metros, admitindo-se 10% de tolerância. Em Jundiaí, a Lei nº 9.321/2019 estabelece-se o tamanho de quadras de acordo com o zoneamento, variando entre 300 metros em zonas industriais e 200 metros nas demais zonas. Em Joinville, a Lei complementar nº 555/2020 estabelece como “face máxima” das quadras o limite de 200 metros. E no município de São José do Rio Preto, na Lei nº 13.711/2021, o comprimento máximo das quadras de 300 metros, permitido uma variação de até 5% para adequação do projeto urbanístico, observando-se sempre a concordância com a malha viária do entorno.

³⁸ SPECK, J. Cidade caminhável. São Paulo: Perspectiva, 2012.

Figura 40 – Comprimento da quadra máxima



Fonte: IPPUL, 2022

Tabela 25 – Síntese das proposições referentes às quadras

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Quadra máxima	250,00m	250,00m	Manutenção de requisito.
Flexibilizações	Quadras com lotes acima de 15.000m ² lindeiras a rios, ao longo de rodovias, vias expressas, vias arteriais e estruturais, áreas industriais e outras barreiras	Quadras com lotes acima de 15.000m ² lindeiras a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras.	Manutenção de requisito.
Variações máximas	-	Até 5% a mais na maior dimensão.	Necessidade de estabelecer requisito inexistente.
Aferição de quadras irregulares ou curvas	-	Distância ao longo dos pontos médios da maior largura da quadra.	Necessidade de estabelecer requisito inexistente.

Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 26 – Síntese das proposições referentes aos lotes

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Lote mínimo e máximo	-	A ser definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.	Suprir necessidade de requisito inexistente.
Profundidade mínima	15,00m em terrenos cuja declividade média seja de, no máximo, 5%*	15,00m em terrenos cuja declividade média seja de, no máximo, 5%*	Manutenção de requisito.
Largura mínima	5,00m em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10%**	5,00m em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10%**	Manutenção de requisito.

*Para cada ponto percentual a mais na declividade do terreno, adicionar 1,50m à profundidade mínima.

**No intervalo entre 10% e 30%, para cada ponto percentual a mais na inclinação do terreno, adicionar 0,50m à largura mínima.

Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda, a Lei federal nº 6.766/79, através de seu Capítulo II, define outros requisitos urbanísticos obrigatórios a serem atendidos pelos municípios, conforme tabela seguinte.

Tabela 27 – Outros requisitos urbanísticos definidos pela Lei nº 6.766/79 sobre dimensionamento de lotes e relação com densidade

	Requisitos urbanísticos loteamentos Lei federal nº 6.766/79
Lote mínimo	Área mínima de 125m ² e frente mínima de 5 metros (salvo quando se destinar a urbanização específica ou habitação de interesse social).
Lote máximo	A ser definido por legislação municipal.
Vias	Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Fonte: IPPUL, 2022

4.6 Área de Fechamento dos Loteamentos de Acesso Controlado – LAC

Na modalidade de Loteamento de Acesso Controlado, assim como nos “condomínios urbanísticos” da lei vigente, é possível a execução de empreendimento com finalidade residencial ou industrial/comercial.

A Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada) já admitia a implantação de “loteamentos fechados”, onde ocorria a concessão de uso³⁹ à logradouros públicos pelo Poder Público. De acordo com o Caderno Técnico 5 – Sistema de Sustentação Adaptado⁴⁰, elaborado para a revisão do Plano Diretor Municipal, Lei nº 10.637/2008, esses empreendimentos concentram-se em maior número nas regiões sul e sudoeste, além de alguns na região leste. Não por acaso, esses mesmos setores concentram a população com maior renda na cidade.

Apesar de proporcionarem um “alto padrão” de estilo de vida, com edificações sem cercamento, paisagismo vultuoso, amplas áreas de lazer e segurança/patrolhamento interno reforçados, essa tipologia de ocupação promove a segregação social e, sem o devido cuidado no planejamento urbanístico, as áreas periféricas aos muros de fechamento podem vir a gerar insegurança pública, além de aridez visual.

Figura 41 – Exemplo de paisagem urbana resultante de barreira física de condomínio fechado voltado para via pública



Fonte: Urbanidades, 2007.

Apesar disso, na figura seguinte é possível constatar um bom exemplo de paisagem urbana em Londrina resultante do “disfarce” de barreira física de loteamento fechado através de lotes “abertos” para vias públicas de circulação.

³⁹ Ver item 7.6 deste caderno.

⁴⁰ Disponível em <https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/relatorios.html>

Figura 42 – Exemplo de paisagem urbana resultante de barreira física de loteamento fechado disfarçada por lotes “abertos” para via pública



Fonte: IPPUL, 2022.

Isso ocorreu porque a Lei municipal nº 7.483/1998 obrigava a implantação de lotes “abertos” contíguos aos muros e voltados para as vias públicas. Com a promulgação da Lei nº 11.672/2012 os loteamentos fechados foram substituídos pelos condomínios urbanísticos e os lotes “abertos” pelo distanciamento mínimo de 120,00 metros entre condomínios adjacentes.

Atualmente, em diversas zonas da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 12.236/2015) se aplica o seguinte parâmetro para a tipologia Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI):

- “a) quando o RMHI possuir três faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 (uma) destas faces deverá apresentar datas voltadas para o logradouro;*
- b) quando o RMHI possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 (duas) destas faces deverão apresentar datas voltadas para os logradouros; e*
- c) o posicionamento das datas voltadas para os logradouros públicos deverá seguir diretrizes urbanísticas definidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL e o novo parcelamento deverão ser aprovados antes da implantação do RMHI.”*

A tipologia Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI) refere-se à mesma figura urbanística regulamentada pela Lei federal nº 13.465/2017 de “condomínio de lotes”.

O condomínio de lotes é uma espécie de condomínio edilício disposto na forma horizontal, não se tratando, portanto, de uma modalidade de parcelamento do solo. Assim, pode ser implantado somente em lotes urbanos, posteriormente ao parcelamento do solo regular ter sido efetivado, sendo vedada sua instalação em glebas “brutas”.

Dessa forma, a aprovação do condomínio de lotes deverá se dar nos moldes da aprovação de condomínios em geral (horizontal, vertical, etc.), através da aprovação de projeto arquitetônico, hoje realizada pela Diretoria de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação e sujeita às aplicações das legislações do Município, como lei de uso e ocupação do solo e código de obras.

Figura 43 – Ilustração de modelo de condomínio de lotes



Fonte: IPPUL, 2022.

A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação corrobora este entendimento e sua análise em relação ao tema encontra-se no item 7.4 deste caderno.

Tabela 28 – Síntese das proposições referentes aos Loteamentos de Acesso Controlado

	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Modalidade	Condomínio urbanístico	Loteamento de acesso controlado	Adequação à lei federal.
Localização áreas destinadas ao uso público	- Fora do perímetro a ser fechado; - 1% da área loteável, como praça nos pontos de controle de acesso ao condomínio.	Fora do perímetro a ser fechado, ao longo das vias coletoras ou locais.	Manutenção e necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
Acessos coletivos	Através de faixas de aceleração e desaceleração.	Recuo de 10,00m do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação.	Readequação de requisito baseado em sugestão da Diretoria de Trânsito e Sistema Viário – IPPUL.
Relação entre barreira física e as vias de circulação	Existir, ao longo de todo o perímetro fechado, uma via pública de 15,00m de largura.	Situar lotes externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais.	Criação de requisitos visando a qualificação do ambiente urbano.
Distanciamento entre ruas de contorno	350,00m	Não há obrigatoriedade de ruas de contorno.	Extinção de requisito para viabilizar lotes externos à barreira física.
Distanciamento entre perímetros fechados	120,00m	Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras.	Readequação de requisito vinculado ao sistema viário.
Lotes internos à barreira física	Dimensão definida pelo zoneamento.	Dimensão definida pelo zoneamento.	Manutenção de requisito.

Fonte: IPPUL, 2022.

4.7 Faixa de Transição em Loteamentos Industriais

O artigo 122 da Lei municipal nº 12.236/2015 prevê a obrigatoriedade de estabelecer uma área denominada “faixa de transição” de, no mínimo, 100,00 metros destinada à minimização de impactos ambientais e de incomodidade entre zonas de diferentes usos. Assim, por ocasião da implantação de um loteamento residencial limítrofe à um industrial, é

necessário garantir essa faixa territorial que pode ser composta, de acordo com a lei vigente, por área verde ou área construída, desde que de uso comercial e de serviços.

Seguindo a mesma lógica, entende-se que outras parcelas do loteamento urbano residencial poderiam ser compatíveis com o objetivo de garantir a transição gradual desse uso para o industrial. Espaços de passagem ou de permanência temporária, por exemplo...

Tabela 29 – Síntese das proposições referentes à faixa de transição entre usos industriais e residenciais

	Lei nº 12.236/2015 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
Largura mínima	100,00m	100,00m	Manutenção de requisito.
Composição	-	Vias de circulação;	Criação de requisito baseado na compatibilidade entre uso e função das áreas.
	Área verde; e	Cortina verde;	Manutenção de requisito.
	Área construtiva, de uso comercial e serviços.	Área institucional e praça; e	
Lotes comercializáveis de usos não-residenciais.			Manutenção de requisito.

Fonte: IPPUL, 2022.

4.8 Infraestrutura Básica

Para um terreno ser considerado lote, além de parcelado para fins urbanos, é necessário que ele esteja servido de infraestrutura. De acordo com a Lei federal, esta infraestrutura é constituída pelos equipamentos urbanos, que são bens de utilidade pública necessários ao funcionamento da cidade, e menciona como obrigatórios os equipamentos de escoamento das águas pluviais, de iluminação pública, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação.

Na tabela seguinte é possível verificar o comparativo entre as legislações federal e municipais, revogada e vigente, com relação à infraestrutura mínima exigida em loteamentos.

Tabela 30 – Comparativo entre legislações e síntese das propostas quanto às exigências de infraestrutura para parcelamento do solo

Lei federal nº 6.766/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
-	Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis.	Demarcação das datas, chácaras, lotes, áreas não edificáveis das vias e áreas a serem transferidas ao domínio do Município.	Demarcação dos lotes, das vias, das parcelas a serem transferidas ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	Manutenção e adequação de requisito.
Vias de circulação.	Abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem.	Abertura das vias oficiais de circulação, respectivas terraplenagens e asfalto.	Abertura das vias oficiais de circulação, vias de transposição e conexão com a área urbana consolidada,	Manutenção e adequação de requisito.

			elementos do sistema viário e terraplenagens;	
Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais.	Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar.	Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar.	Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do imóvel a parcelar;	Manutenção de requisito.
Equipamentos urbanos de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável.	Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico.	Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico.	Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico;	Manutenção de requisito.
Equipamentos urbanos de iluminação pública e energia elétrica pública e domiciliar.	Rede de distribuição de energia elétrica, compacta de energia elétrica com iluminação pública.	Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária.	Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária;	Manutenção de requisito.
-	Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta.	Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta.	Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta;	Manutenção de requisito.
-	Passeios e muretas.	Passeios, assegurando que seu acabamento seja antiderrapante, conforme definido no código de obras.	Calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código de Obras;	Manutenção de requisito.
-	Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.	Muretas nas áreas à jusante da drenagem superficial, em datas cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento)	Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);	Manutenção de requisito.
-	Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.	Arborização das vias de circulação, em conformidade com o Plano Diretor de Arborização do Município de Londrina, tratamento paisagístico das áreas institucionais e replantio nos	Arborização urbana, das vias de circulação e das áreas verdes, e replantio dos fundos de vale, em conformidade com o Plano Diretor de Arborização do Município de Londrina	Manutenção de requisito.

		fundos de vale.		
-	-	Emplacamento das vias públicas e a colocação dos respectivos números nas edificações no prazo máximo de sessenta dias, contados da vigência da lei que as denominou ou do ato que lhes atribuiu a numeração.	Emplacamento das vias públicas e a colocação dos respectivos números nas edificações no prazo máximo de sessenta dias, contados da vigência da lei que as denominou ou do ato que lhes atribuiu a numeração;	Manutenção de requisito.
-	-	Ciclovias nas vias classificadas como Anel de Integração, Estrutural, Arterial e Coletora, esta com largura mínima de vinte metros, ficando a critério do IPPUL a definição das características físicas das pistas para ciclistas.	Ciclovias conforme Lei Municipal do Sistema Viário.	Manutenção e adequação de requisito.
-	-	-	Urbanização das praças e demais áreas verdes, de acordo com diretrizes publicadas em Decreto Municipal;	Necessidade de estabelecer requisito específico relacionado às praças.

Fonte: IPPUL, 2022.

4.9 Requisitos Urbanísticos Especiais para Habitação de Interesse Social

Dentre as metas dos ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável), destaca-se a número 11 como o de implementar Cidades e Comunidades Sustentáveis. Dentre os objetivos da meta o de número 11.1 indica que “até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas”.

De acordo com o diagnóstico elaborado para revisão do plano diretor de Londrina, Caderno 5 – Sistema de Sustentação Adaptado, o déficit habitacional é uma importante ferramenta para que os gestores públicos proponham ações de políticas públicas. De acordo com a COHAB-LD, no levantamento realizado em 2017, havia 3.860 famílias que ocupavam irregularmente 73 áreas de Londrina. Deste total, 593 famílias encontravam-se em 12 assentamentos precários, passíveis de regularização.

Entretanto, considerando o lapso temporal, bem como os recentes acontecimentos relacionados à economia e saúde pública, estima-se que a situação do déficit habitacional tenha se agravado não apenas em Londrina, mas em todo o país. Dessa forma, é dever do poder público facilitar o acesso à moradia digna à população de baixa renda, sendo a principal classe populacional a ser afetada pelos períodos de recessão econômica e aumento do desemprego.

Conforme previsto nas diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor, Artigo 18 da Lei Municipal nº 13.339/2022, o ordenamento territorial obedece aos seguintes objetivos

“(…)

V. ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

VI. evitar a subutilização ou a utilização excessiva da infraestrutura municipal;

VIII. impedir a subutilização em áreas dotadas de infraestrutura, diminuindo a ociosidade de imóveis privados não edificadas, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação;

XIV. incentivar a produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes, promovendo o acesso à moradia a toda população, com urbanização de qualidade, infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos;

XX. priorizar a regularização fundiária e reserva de áreas dotadas de infraestrutura para a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social em todas as regiões da cidade.”

Para a revisão da lei de parcelamento do solo vigente, pretende-se estabelecer uma modalidade específica para os Loteamentos de Habitação de Interesse Social, com requisitos urbanísticos especiais aplicáveis a todo o território urbano. Esses requisitos especiais possuem caráter de flexibilização quanto às exigências impostas às demais modalidades de loteamento.

A lei federal de parcelamento do solo superior menciona, em seu artigo 2º, parágrafo 6º, que os loteamentos destinados ao interesse social podem ter a infraestrutura básica reduzida, composta de, pelo menos, vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Na tabela seguinte é possível verificar o comparativo entre as leis federal e municipais, anterior e vigente, com relação à infraestrutura mínima exigida em Loteamentos de Interesse Social.

Tabela 31 – Comparativo entre legislações quanto às exigências de infraestrutura para loteamentos destinado à HIS

Lei federal nº 6.766/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)
Vias de circulação.	Abertura das vias.	Abertura das vias.
-	Demarcação dos lotes.	Demarcação de datas.
Rede para o abastecimento de água potável.	Rede de água potável.	Rede de água potável.
Soluções para o esgotamento sanitário.	Saneamento básico.	Disposição adequada do esgoto sanitário.
Soluções para energia elétrica domiciliar.	Rede compacta de energia elétrica e iluminação pública	Rede de energia elétrica e iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária.
Escoamento das águas pluviais.	-	Rede de drenagem superficial e profunda e suas conexões com o sistema existente.
-	Cascalho compacto com espessura mínima de 10 cm (dez centímetros).	Pavimentação asfáltica.

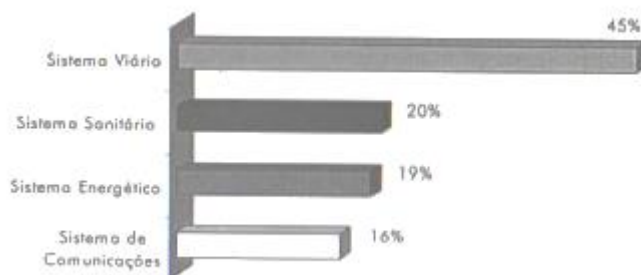
Fonte: IPPUL, 2022.

De acordo com Mascaró⁴¹, que subdivide os serviços de infraestrutura em quatro subgrupos (sistema viário, sistema sanitário, sistema energético e sistema de comunicações),

⁴¹ MASCARÓ, Juan. Loteamentos urbanos. Porto Alegre: Finep: EdUFRGS, 2005.

os custos com o sistema viário atingem até 45% dos custos totais de um loteamento. Dentro desses 45%, a pavimentação e a drenagem se dividem em 73% e 27%, respectivamente.

Figura 44 - Custos da infraestrutura urbana



Fonte: MASCARÓ, 2005.

Mascaró ainda mostra que as populações de baixa renda tendem a dar um uso alternativo às vias, ou seja, o uso da via não está estritamente relacionado com passagem de veículos automotores, pois a taxa de motorização, esta sim, está estritamente relacionada com a renda dos moradores.

Tabela 32 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Loteamentos de Habitação de Interesse Social

Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	Proposta de revisão	Justificativa
-	Adaptação dos requisitos previstos na lei aos programas de Habitação de Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal.	Criação de requisito baseado na compatibilidade com programas governamentais.
Admitir-se-á investimentos do governo municipal, estadual ou federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários.	Aplicação de recursos dos governos Municipal, Estadual ou Federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários,	Manutenção de requisito.
Flexibilização da extensão da faixa sanitária	Redução da largura da área de que trata o §3º, do artigo 127 da Lei Municipal nº 11.471/2012, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA.	Manutenção de requisito.

Fonte: IPPUL, 2022.

4.9.1 Zonas Especiais de Interesse Social

De acordo com Ladeira e Moraes⁴², dentre os objetivos do loteamento popular está o de proporcionar à população de baixa renda a aquisição de um terreno com o custo e forma de pagamento compatíveis com esta faixa de renda. Ao mesmo tempo indica que o terreno esteja inserido na malha urbana, beneficiando-se assim de infraestrutura de água e luz existente, fazendo-se necessária somente a extensão desses serviços.

De acordo com a Lei Geral do Plano Diretor Municipal recém aprovada (nº 13.339/2022), o Poder Público promoverá ações para a utilização dos imóveis vagos, priorizando o adensamento da área urbana já ocupada, otimizando a infraestrutura e os serviços públicos existentes⁴³. Ainda, deverá ser ampliada e diversificada as formas da

⁴² LADEIRA, Angela Bento. MORAES, Eunice de Biagi. Habitação de baixa renda no âmbito municipal. IPPUL, 1996. p124.

⁴³ Art. 65 da Lei municipal nº 13.339/2022.

provisão de moradia, possibilitando o uso de imóveis ociosos, viabilizando a Habitação de Interesse Social, atendidos os preceitos legais.

A Lei geral do Plano Diretor (Lei nº 13.339/2022) dispõe sobre as ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social como porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e produção de habitação de interesse social

O Art. 90 determina que lei municipal específica estabelecerá critérios para a delimitação das ZEIS, observando o seguinte:

- I. a destinação de áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;*
- II. a demarcação de territórios ocupados por comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;*
- III. a demarcação de áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde;*
- IV. a demarcação de assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária;*
- V. a definição de normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;*
- VI. a definição dos instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de participação das comunidades na gestão das áreas; e*
- VII. a demarcação de áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.”*

A Lei municipal nº 12.236/2015 vigente já prevê três tipos de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social:

- **ZEIS 1:** áreas públicas ou privadas ocupadas informalmente por segmentos populacionais socialmente vulneráveis, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária, urbanística e jurídica, resultado do Plano de Urbanização – PU, conforme estabelecido em lei;
- **ZEIS 2:** áreas de conjuntos habitacionais irregulares e parcelamentos irregulares e até clandestinos, de interesse social, e preferencialmente, dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, executados pelo público ou empreendedores particulares, que têm disponibilidade de regularização dos imóveis; e
- **ZEIS 3:** glebas e terrenos não parcelados ou não edificados, não utilizados ou subutilizados para fins urbanos, bem como edificações não utilizadas ou subutilizadas, localizados prioritariamente em áreas onde há infraestrutura urbana ou em terrenos nos quais, há interesse de promover programas habitacionais de interesse social.

De acordo com AYOUB et al.⁴⁴, boa parte dessas áreas demarcadas como ZEIS encontram-se na região norte do Município. As que estão à leste e oeste encontram-se no limite da malha urbana, e aquelas ao sul encontram-se muito distantes dos equipamentos públicos comunitários, bem como dos centros de comércio e serviço. Se tratando especificamente da ZEIS 3, que são os terrenos que ainda não passaram pelo processo de parcelamento do solo, estes encontram-se, predominantemente, em áreas periféricas, distantes da área urbana consolidada. Aqueles terrenos que possuem alguma contiguidade com a malha urbana estão próximos a fundos de vale e apresentam alta declividade.

Portanto, é possível perceber que a reserva de áreas para habitação de interesse social feita pela Lei municipal nº 12.236/2015 reforçou o padrão de segregação

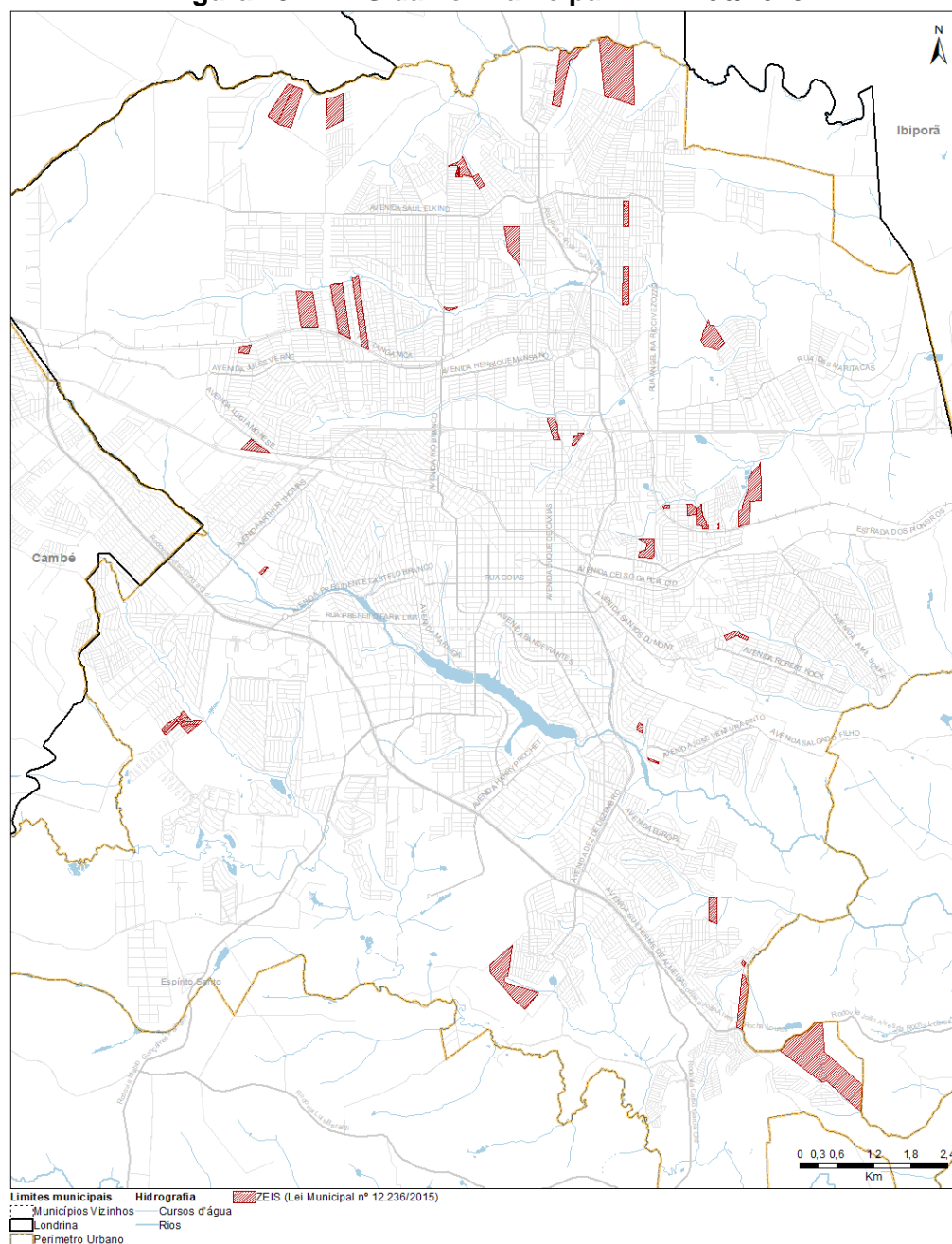
⁴⁴ AYOUB, MATUBARA, CABREIRA, FARACO. Análise da implantação de zonas especiais de habitação de interesse social em municípios integrantes das regiões metropolitanas de Londrina e Maringá. Londrina, 2019.

espacial que esse tipo de habitação costuma sofrer não só em Londrina, mas em muitos Municípios brasileiros. Sabe-se que a maior parte das ZEIS nesses Municípios encontram-se em áreas de expansão urbana, e não em áreas de consolidação, onde a oferta de infraestrutura e equipamentos públicos é maior.

Tendo em vista a existência de diversas glebas não parceladas e lotes sem utilização, que definem um grande percentual de “vazios urbanos” dentro do perímetro urbano vigente, conforme levantamentos realizados no processo de revisão da lei do perímetro urbano de Londrina, entende-se a necessidade de definição de parâmetros, em especial na nova lei de parcelamento do solo, que venham corroborar para a ocupação destes lotes de forma a otimizar a utilização dos equipamentos urbanos e comunitários e já instalados em determinadas áreas da zona urbana de Londrina.

Isto posto, foram realizados estudos para delimitação de uma “Área Especial de Interesse Social”, a fim de fomentar a ocupação voltada para a ampliação da oferta de moradias para população de baixa renda.

Figura 45 – ZEIS da Lei municipal nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2021.

4.9.2 Proposição da “Área de Especial de Interesse Social”

Visando um duplo estímulo à produção de habitação social, pretende-se delimitar um perímetro localizado em porção mais central do Município com requisitos especiais complementares.

A metodologia utilizada para delimitação da área busca resgatar estudos prévios realizados pelo IPPUL voltados a aplicação dos instrumentos urbanísticos em Londrina e identificar as potencialidades de glebas e lotes da Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C), definida pela Lei municipal nº 13.339/2022, para a promoção dessas moradias. Como resultado, busca-se a promoção do adensamento na ocupação do solo nessa porção da cidade e favorecer a acessibilidade para maior número de pessoas ao comércio, serviços e estruturas de lazer e, assim, a racionalização e eficiência na gestão urbana, com o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Nesse contexto, o estudo considerou em suas análises:

- A) Estudo de perímetro para aplicação de PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo;
- B) Macrozoneamento urbano de Londrina: Lei municipal nº 13.339/2022 – Lei Geral do PDML;
- C) estruturas instaladas;
- D) Anel de integração da Lei municipal nº 12.237/2015;
- E) Análise dos vazios urbanos no perímetro urbano de Londrina.

A) Estudo de perímetro para aplicação de PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo

No ano de 2016 o IPPUL realizou estudos visando a aplicação dos instrumentos urbanísticos para promover o adequado aproveitamento do solo urbano consolidado, seja através do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, assegurando uma maior democratização do solo urbano. Este estudo resultou no PL nº 090/2016, tramitado na Câmara Municipal de Londrina até setembro de 2018, tendo sido arquivado posteriormente.

A definição da poligonal que delimitava a área proposta para a aplicação dos instrumentos urbanísticos, foram considerados os vazios urbanos, as localidades com maior adensamento, as principais estruturas do sistema viário municipal e as áreas de abrangências dos serviços de saúde, de educação, entre outras. Naquele momento, optou-se por separar as poligonais referentes à edificação e utilização compulsórios da poligonal de parcelamento compulsório, visando garantir a efetiva edificação e utilização das áreas consolidadas da cidade, assim como garantir o parcelamento de áreas não parceladas, sem haver excesso de obrigação de ocupação, minimizando incompatibilidade com o mercado.

As diretrizes consideradas para a definição da proposta da poligonal para aplicação do instrumento de parcelamento compulsório foram as seguintes:

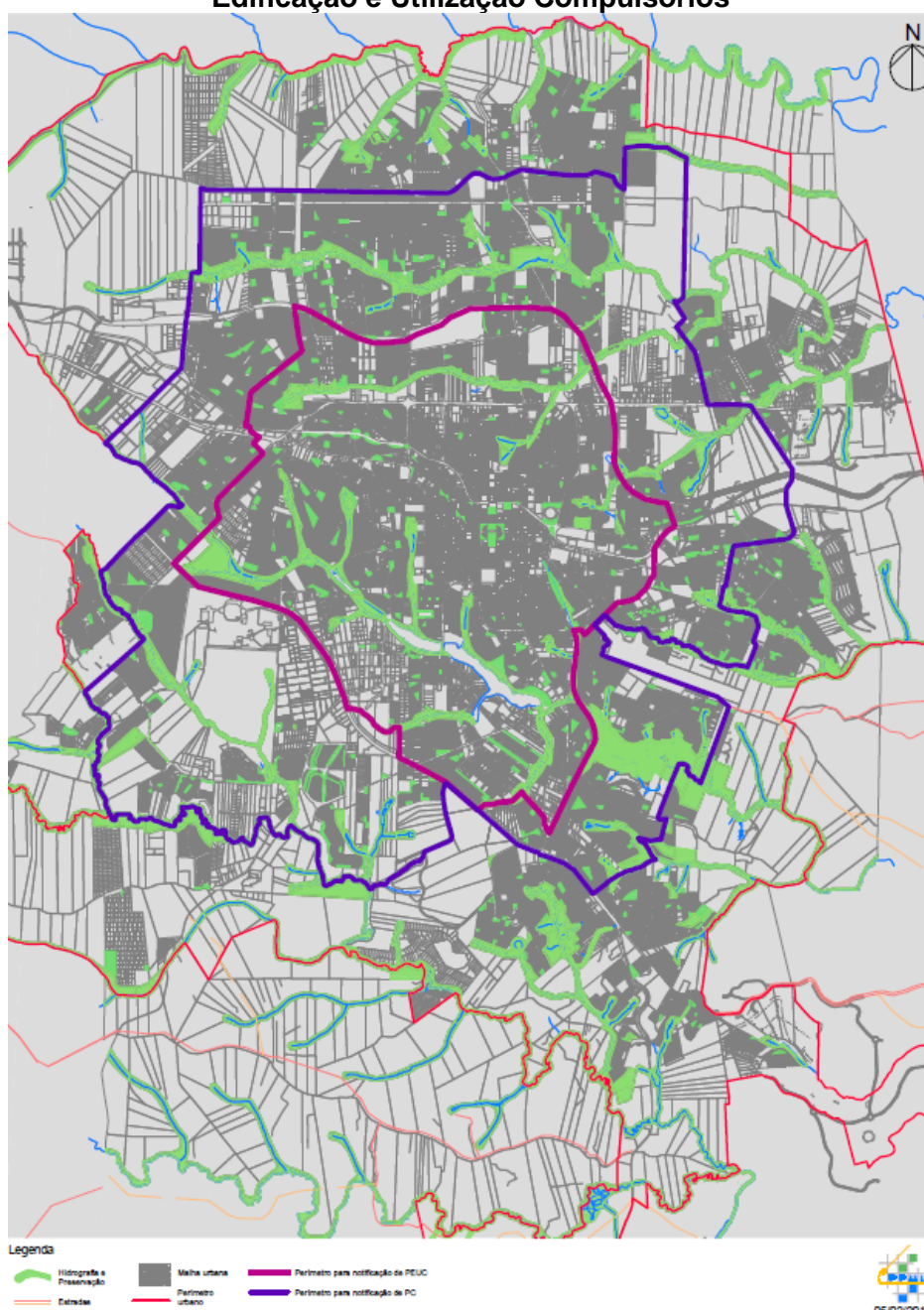
- Delimitação de áreas consolidadas e em consolidação no que se refere à ocupação das datas, analisada através do levantamento de dados de vazios urbanos existentes naquele ano;
- Áreas onde há previsão de diretrizes viárias estruturantes importantes para a mobilidade urbana ou simples necessidades de conexões e continuidades viárias;
- Áreas definidas como ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social – pela Lei municipal nº 12.236/2015;
- Ênfase em chácaras de lazer, ou seja, áreas parceladas para a finalidade urbana, mas sem doação de áreas públicas ou execução de infraestrutura mínima e demais parcelamentos que não atenderam as exigências cabíveis.

Seguindo a mesma metodologia, as diretrizes que embasaram a definição da proposta de poligonal para o instrumento de edificação e utilização compulsórios, consideraram:

- Estar dentro da poligonal estabelecida pela Lei de Diretrizes do Plano Diretor;
- A concentração de serviços públicos (escolas municipais, UBS e abrangência do transporte coletivo);
- A concentração de infraestrutura urbana (distribuição de água potável, iluminação pública, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica), sendo que, referente a este item, toda a área urbana encontra-se provida;
- A delimitação de áreas consolidadas e em consolidação no que se refere à ocupação das datas, analisada através do levantamento de dados de vazios urbanos;
- As áreas com adensamento significativo previsto pela LUOS (coeficiente de aproveitamento máximo acima de 2,0).

A partir dos levantamentos, tem-se então a delimitação das seguintes poligonais:

Figura 46 – Proposta da poligonal para aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios



B) Macrozoneamento urbano de Londrina: Lei municipal nº 13.339/2022 – Lei Geral do PDML

As macrozonas vinculadas a Lei Geral do Plano Diretor Municipal são áreas com características homogêneas em seus aspectos socioambientais e urbanísticos (relevo, solo, densidade populacional, atividades, infraestrutura, etc.), fundamentais para orientar as definições das Leis Específicas.

No processo de revisão do Plano Diretor, visando readequar os limites das macrozonas, foram consideradas as principais estruturas físicas que, de modo geral, dividem as regiões da cidade (rios, rodovias, avenidas, fundos de vale, ferrovia), além da vocação de cada área para a futura ocupação, expressa na forma de diretrizes e estratégias do Plano Diretor.

O limite de cada macrozona levou em conta, além das características homogêneas das localidades, a síntese das leituras técnicas e comunitárias desenvolvidas nas etapas 2 e 3 do processo de revisão da Lei Geral do Plano Diretor⁴⁵. O processo envolveu a sistematização das informações e dados identificando a realidade existente nos aspectos sociais, econômico, ambiental e estrutural, assim como as particularidades de cada localidade. Este estudo possibilitou a compartimentação do território por suas características homogêneas a partir das semelhanças entre eles.

Assim, o processo de delimitação de cada macrozona foi pensado para que cada uma delas representassem sua situação atual e sua vocação futura com vistas à aplicação de políticas e investimentos de modo aproveitar ao máximo suas potencialidades específicas para o desenvolvimento socioeconômico e ampliação da qualidade de vida da população.

Como resultado para a área urbana foram estabelecidas na Lei municipal nº 13.339/2022 cinco Macrozonas:

- Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C), na qual encontra-se inserido um Setor de Atividades Especializadas SAE);
- Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MU-OC) ao Norte e à Sul da cidade;
- Macrozona Urbana de Industrialização (MU-I); e
- Macrozona Urbana de Uso Misto (MU-UM).

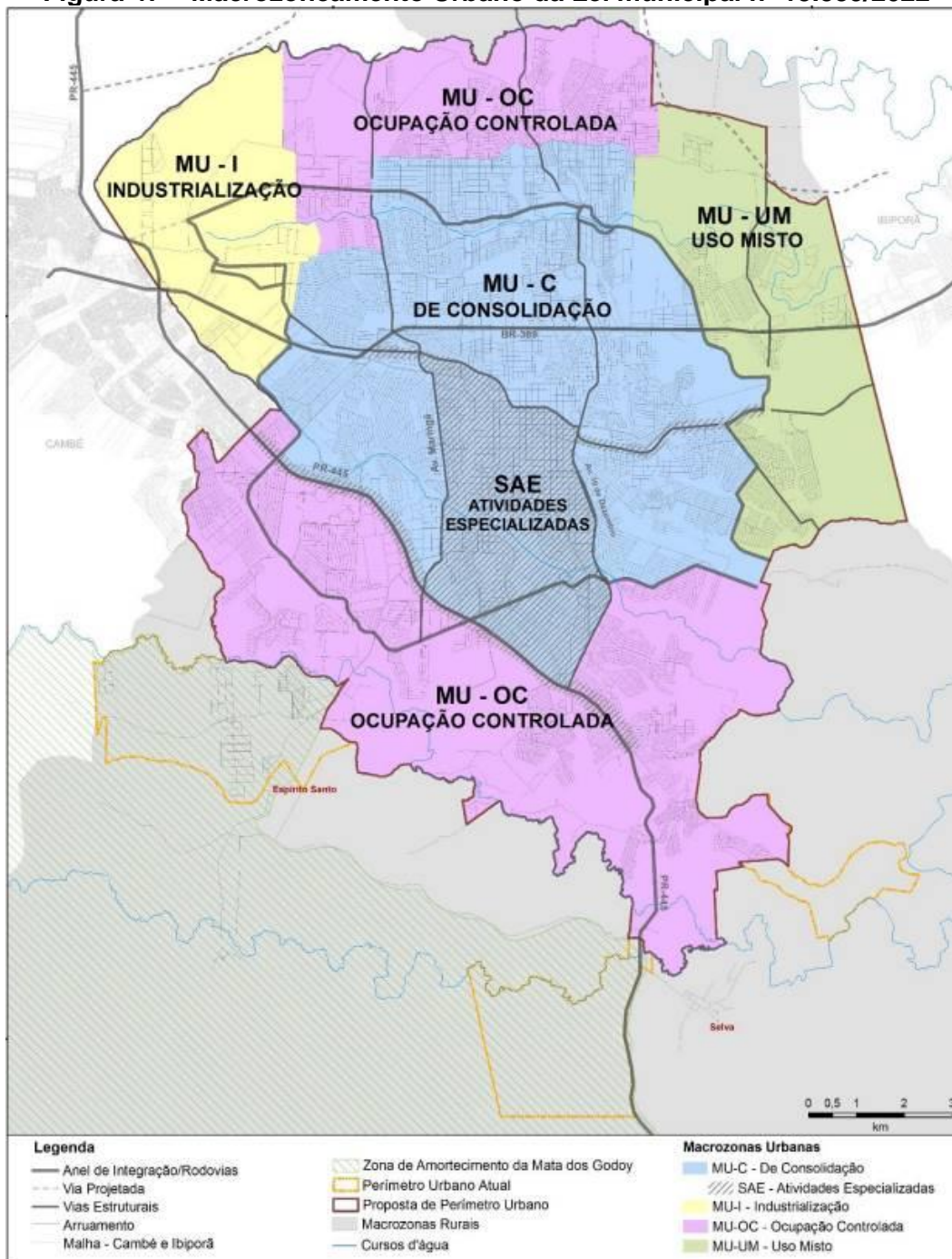
A Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C), que abrange a porção mais central da área urbana, é a área de interesse para este estudo. Nesta localidade há concentração de comércio e serviços e boa qualidade de infraestrutura e paisagem urbana, mas também, fundos de vale com ocupações irregulares e diversos vazios urbanos.

A MU-C compreende o uso residencial, comercial e de serviços, além de ter potencial de adensamento, pela qualidade de infraestrutura instalada e também pela existência de imóveis subutilizados. Neste sentido, os objetivos⁴⁶ da macrozona visam *"assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade, maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada e ampliar a oferta de moradia, utilizando os imóveis vagos, públicos e privados, respeitando o direito e a função social de propriedade"*.

⁴⁵ Disponível em <https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/relatorios.html>

⁴⁶ Art. 26 da Lei municipal nº 13.339/2022.

Figura 47 – Macrozoneamento Urbano da Lei municipal nº 13.339/2022

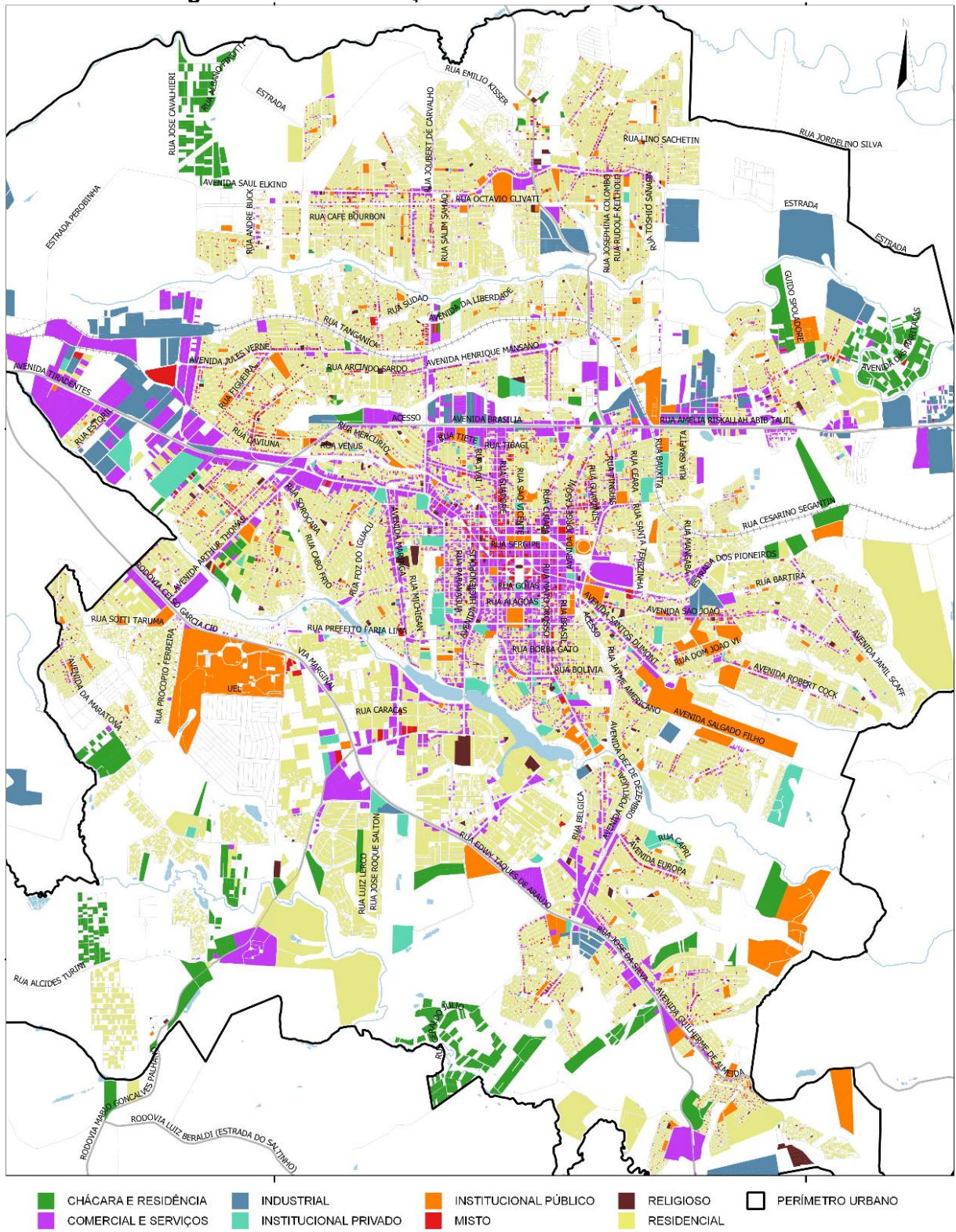


Fonte: IPPUL, 2018.

C) Estruturas instaladas

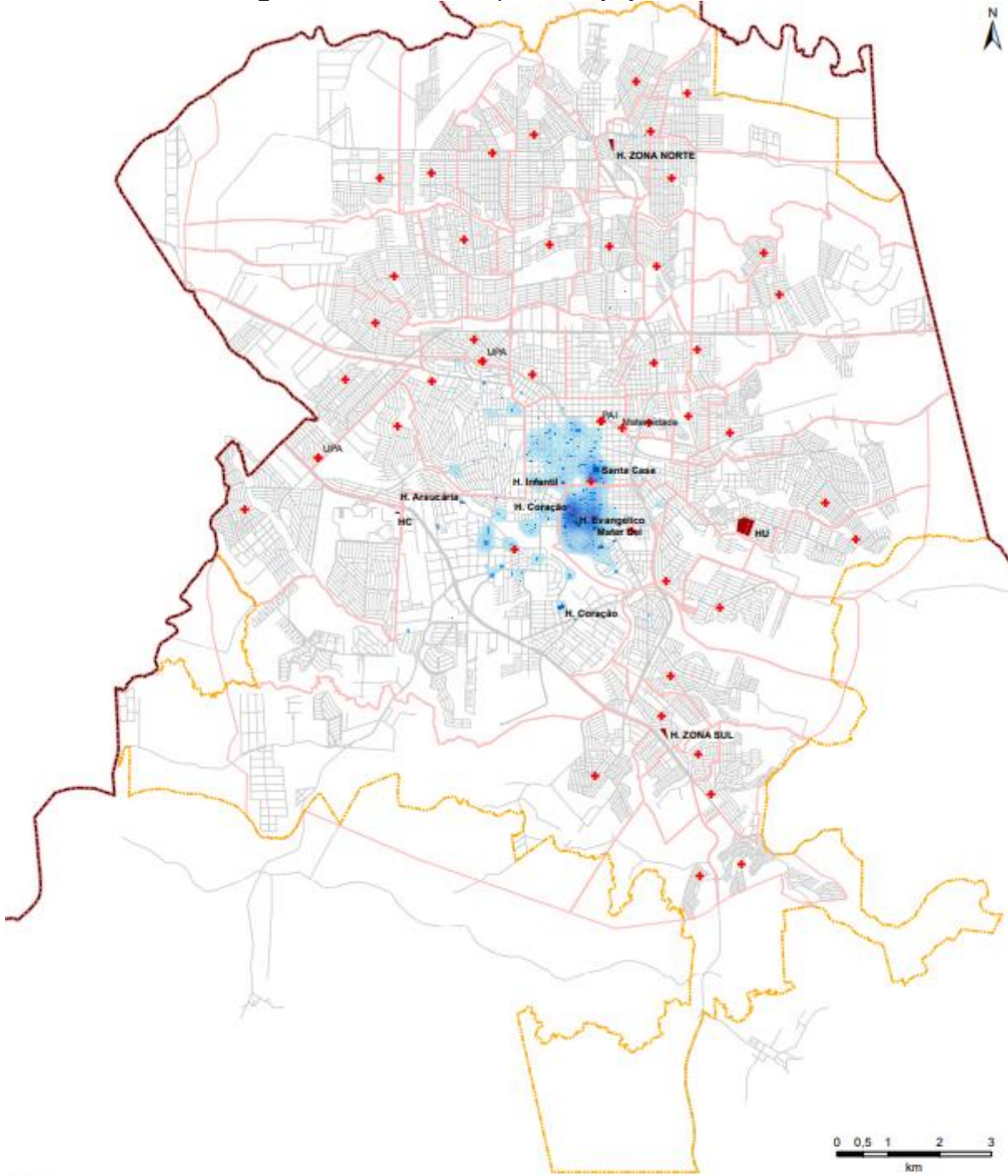
Londrina possui, caracteristicamente, locais com concentração de atividades, o que reafirmam a identidade da Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C). Verifica-se que a porção central da cidade se distingue dos seus entornos pela oferta de equipamentos institucionais, públicos e privados, e de comércios e serviços. A espacialização destes exemplos pode ser visualizada nas figuras a seguir.

Figura 48 – Concentração de uso do solo não-residencial



Fonte: IPPUL, 2018.

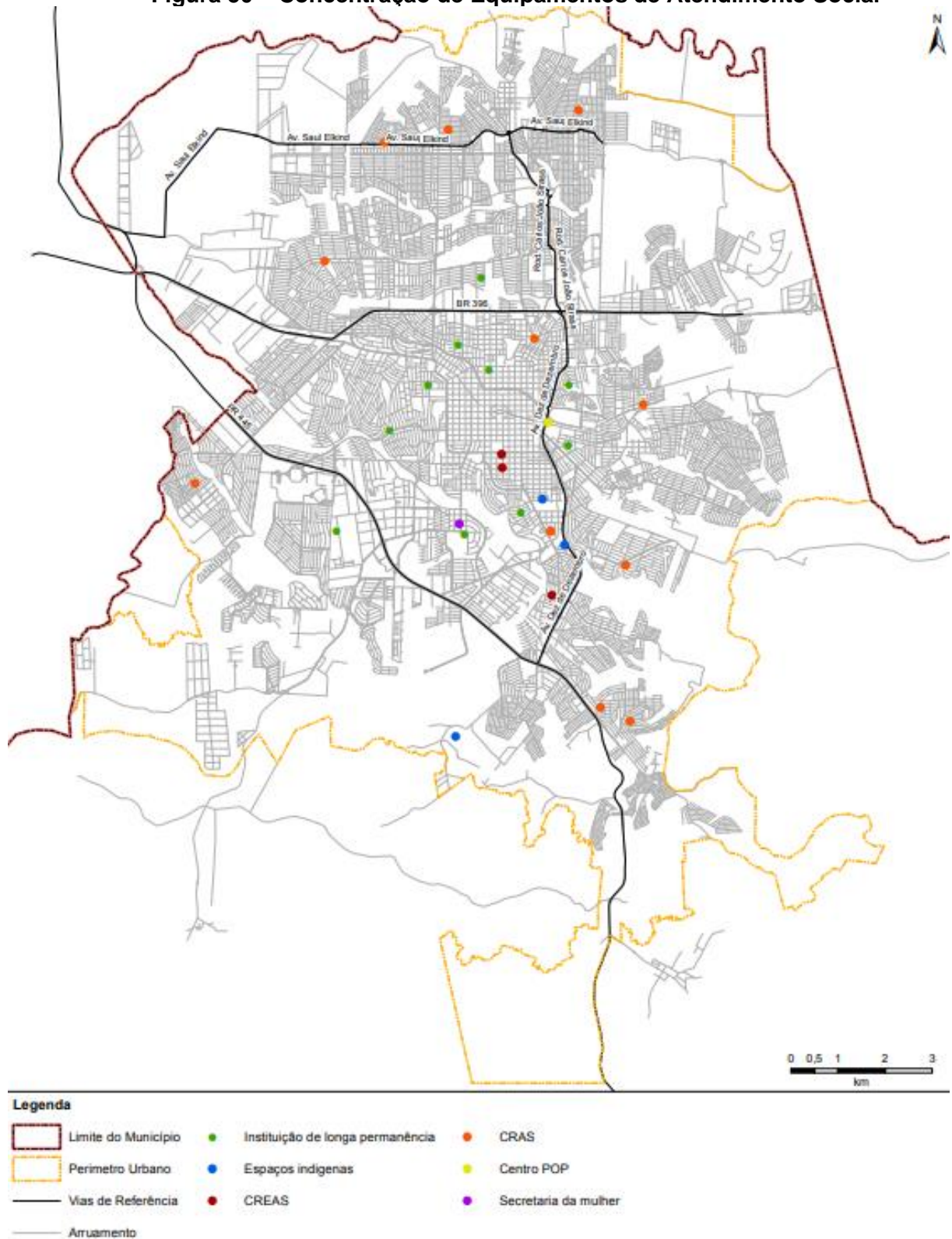
Figura 49 – Concentração de Equipamentos de Saúde



Legenda			
	Limite do Município		Clínicas/laboratórios privados
	Perímetro Urbano		Área de concentração de serviços privados de saúde
	Arruamento		Unidades públicas de saúde
	Área de abrangência das UBSs		
	Hospitais privados		
	Hospitais públicos		

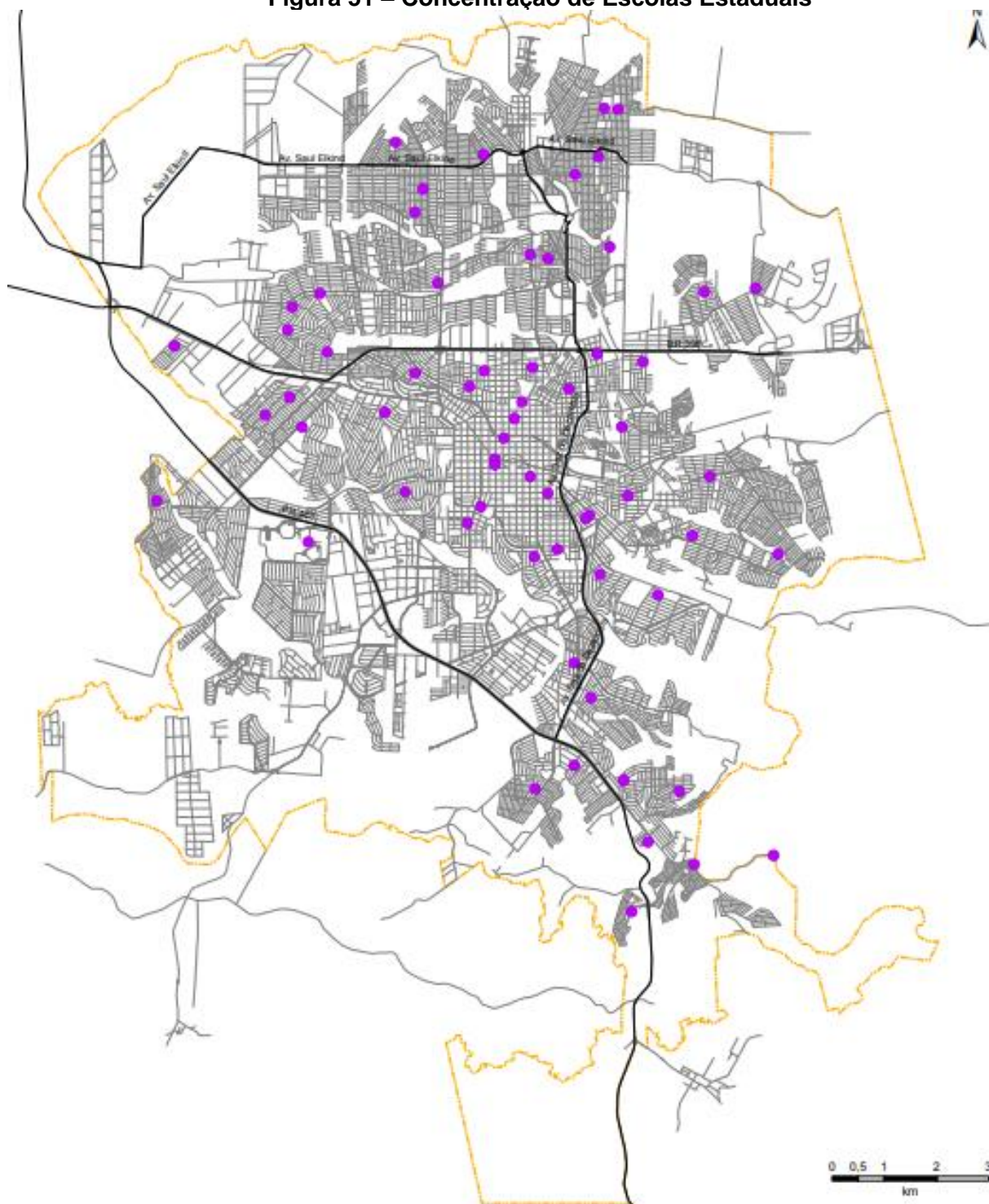
Fonte: IPPUL, 2018.

Figura 50 – Concentração de Equipamentos de Atendimento Social



Fonte: IPPUL, 2018.

Figura 51 – Concentração de Escolas Estaduais

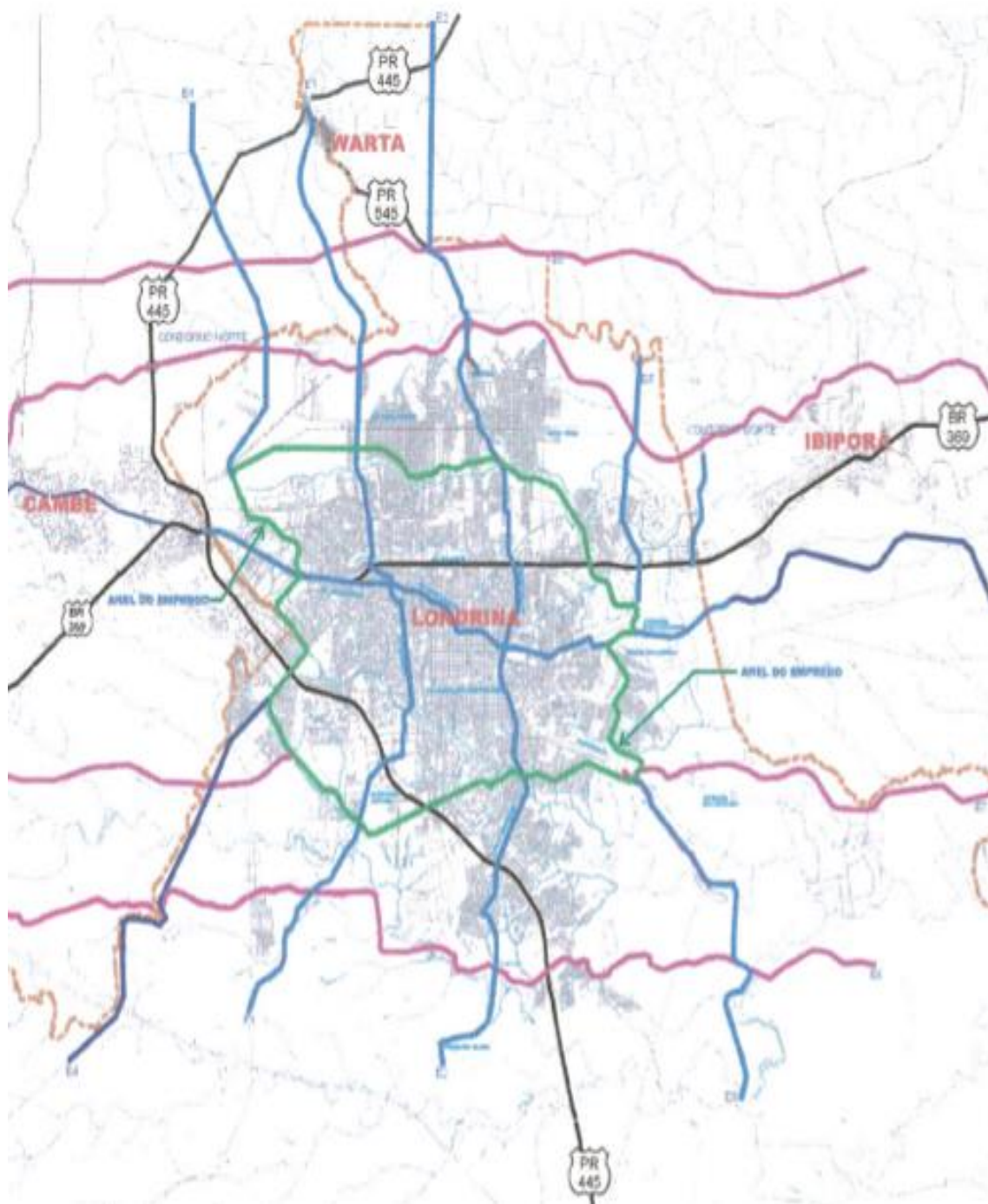


Fonte: IPPUL, 2018.

D) Anel de integração da Lei municipal nº 12.237/2015

Conforme os dados do Plano Estratégico de Expansão e Adequação Viária (PEEAV) em 2002, a proposta do anel de integração teve como objetivo a ligação entre os bairros com maior concentração de atividades produtivas. As vias que formam o anel foram previstas a ter largura de 40,00 metros.

Figura 52 – Anel de integração componente do Sistema Viário, representado pela linha verde



Fonte: Plano Estratégico de Expansão e Adequação Viária / IPPUL, 2002⁴⁷.

No Plano de Mobilidade, o anel de integração está entre as vias componentes do sistema viário básico de Londrina. Este é “a sequência de vias com elevada capacidade de tráfego, que tem como objetivo promover ligações perimetrais entre diferentes quadrantes da cidade”. De modo geral, o anel de integração corresponde a uma importante estrutura do sistema viária que exprime certa delimitação de uma porção da cidade com maior concentração de atividades, e conseqüentemente de uma porção com grande concentração de infraestrutura instalada.

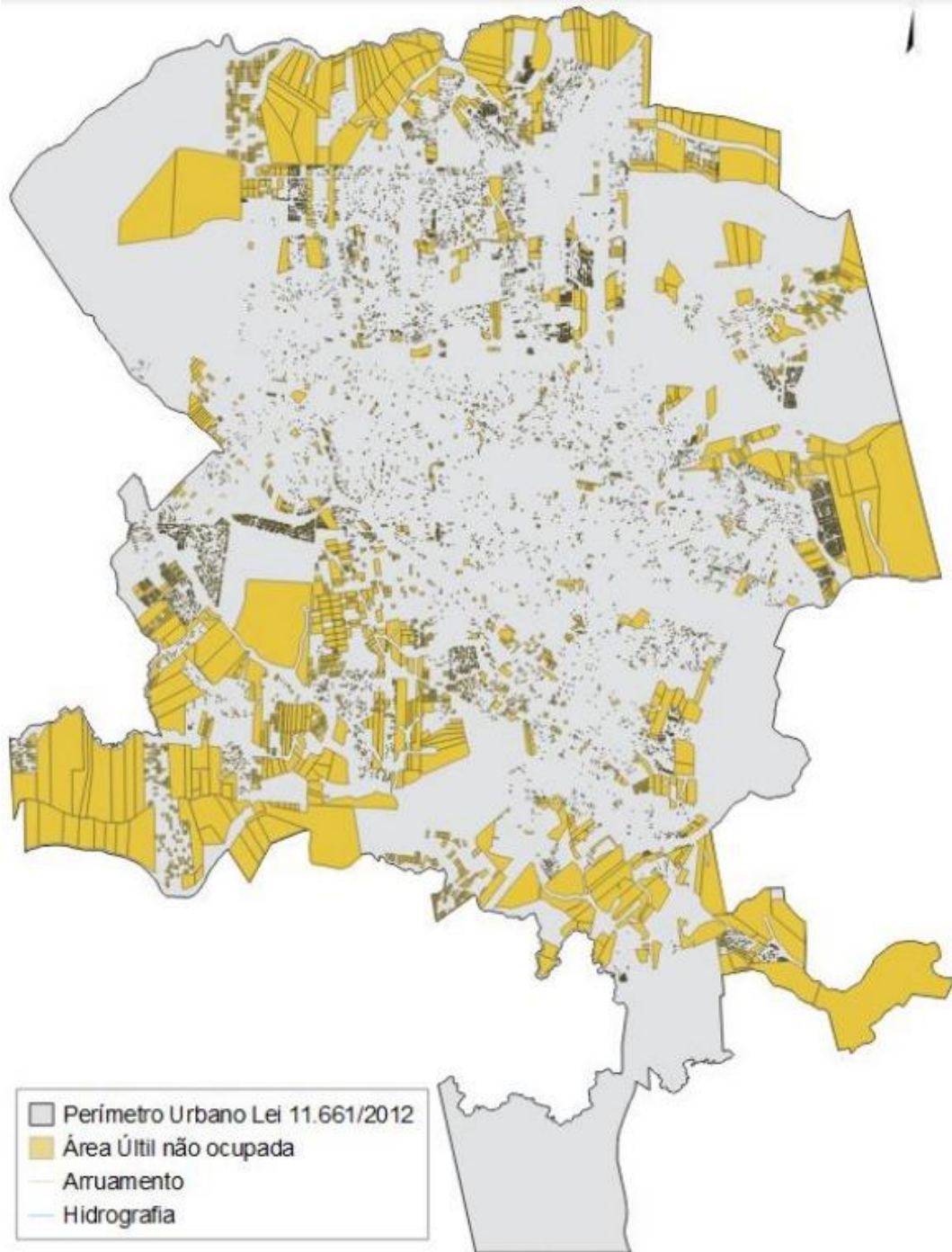
⁴⁷Disponível em

http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/mapas/peav/01_peeav_introducao/peeav_intro_parte_01.pdf

E) Análise dos vazios urbanos no perímetro urbano de Londrina

A existência de glebas e lotes que não cumprem sua função social no contexto urbano, estando vazios ou subutilizados, torna-se um fator relevante para a análise, em especial quando se verifica a existência destes dentro de uma área servida com ampla infraestrutura. Conforme os levantamentos realizados para a revisão da lei do perímetro urbano, hoje Londrina possui uma área desocupada⁴⁸ de 43.393.610,27m² ou 19,5% do perímetro urbano vigente, conforme pode ser visto no mapa seguinte.

Figura 53 – Área desocupada no perímetro urbano ou “vazios urbanos”



Fonte: IPPUL, 2022.

⁴⁸ Desconsiderando as áreas com usos especiais, como universidades, áreas com zoneamento industrial, Setores Especiais de Fundo de Vale, Área de Proteção Permanente (APP), assim como a médias das áreas destinadas ao uso público por ocasião do loteamento de glebas disponíveis.

A partir da sobreposição dos estudos demonstrados anteriormente, foi possível traçar uma poligonal da área de aplicação de requisitos especiais de HIS, ou Área Especial de Interesse Social, como pode ser visto nas figuras a seguir com diversas simulações.

Figura 54 – Sobreposição das poligonais dos estudos para delimitação da Área Especial de Interesse Social

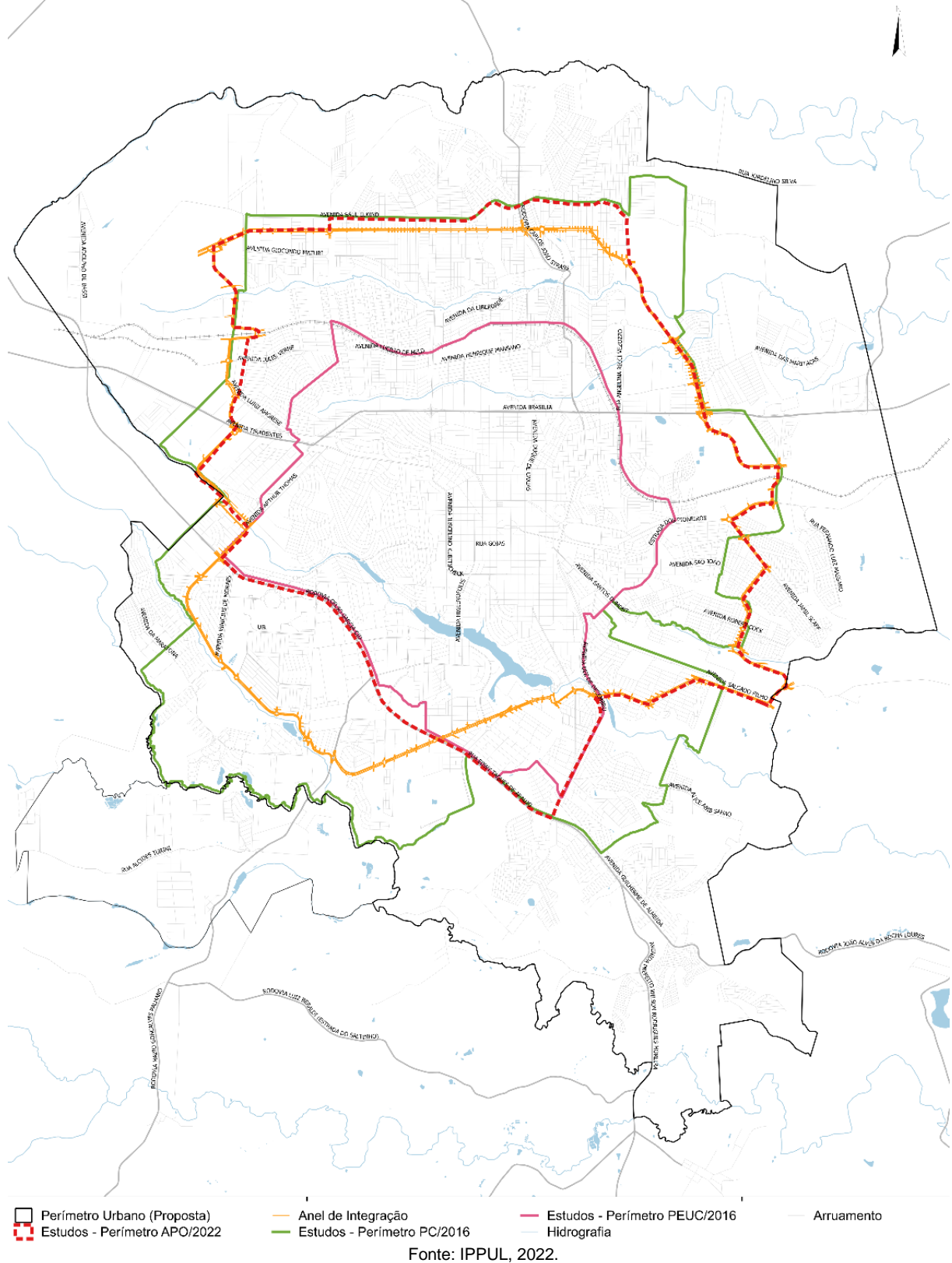


Figura 55 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com a macrozona urbana de consolidação e vazios urbanos

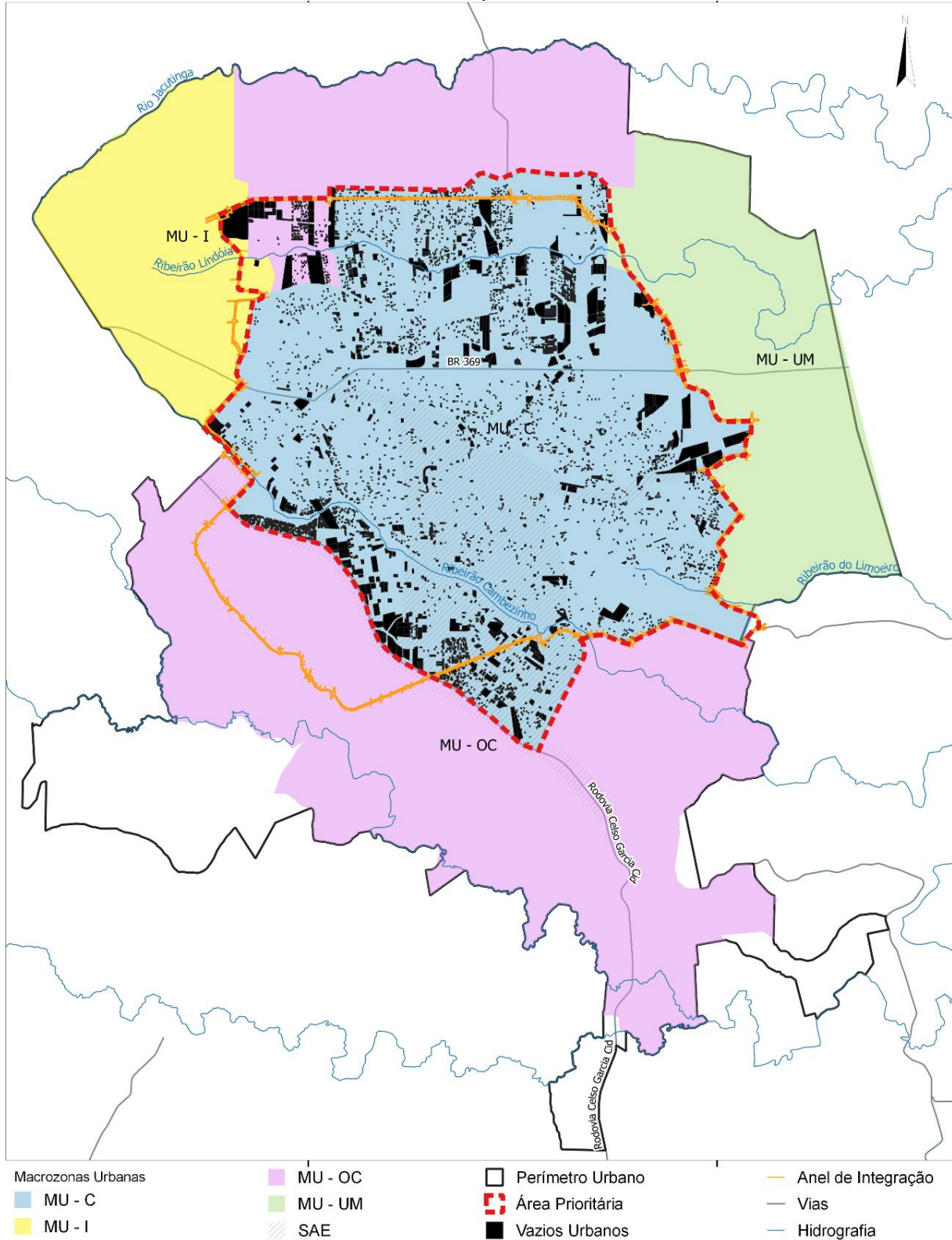
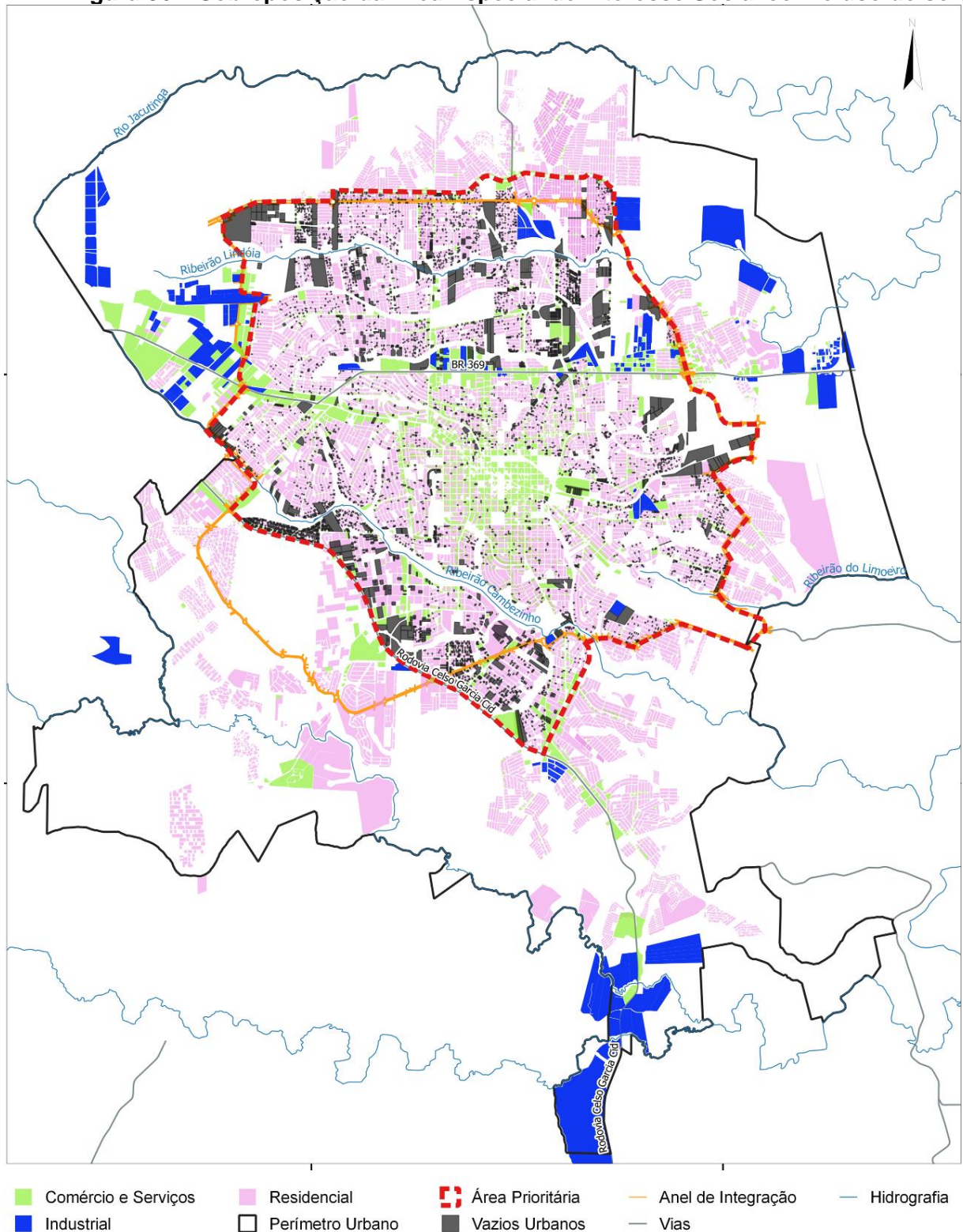
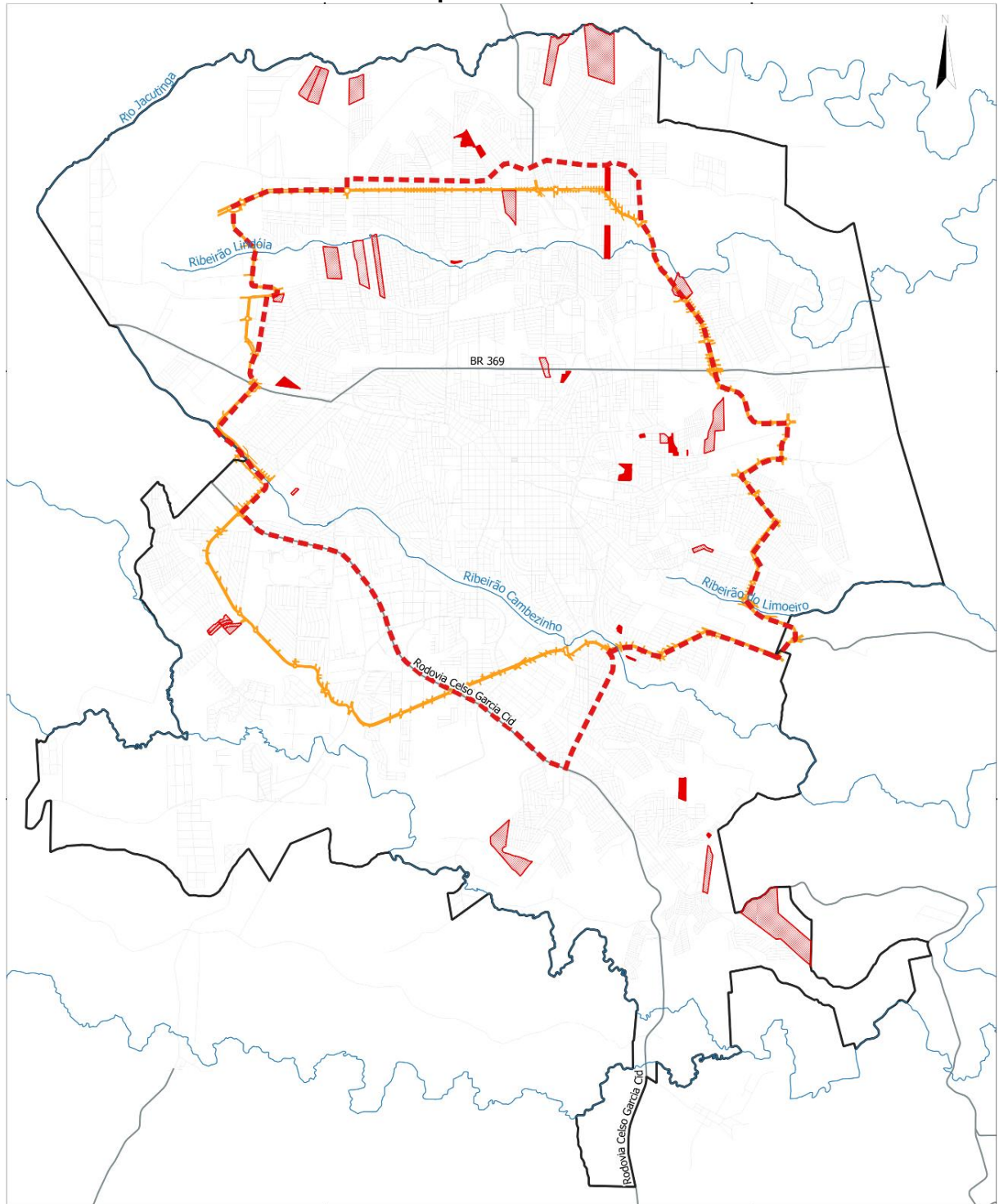


Figura 56 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com o uso do solo



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 57 – Sobreposição da Área Especial de Interesse Social com ZEIS da Lei Municipal nº 12.236/2015



- | | | | | |
|--|---|---|--|---|
| ■ ZEIS1 | ▨ ZEIS3 | □ Perímetro Urbano | — Arruamento | — Hidrografia |
| □ ZEIS2 | □ Área Prioritária | — Anel de Integração | — Vias | |

Fonte: IPPUL, 2022.

Tabela 33 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para Área Especial de Interesse Social

	Proposta de revisão	Justificativa
Flexibilização de parâmetros construtivos	Utilização de parâmetros urbanísticos especiais definidos pela Lei de Uso de Ocupação do Solo, desde que as unidades habitacionais sejam unifamiliares ou bifamiliares.	Promover maior número de unidades habitacionais.
Flexibilização de requisitos das áreas destinadas ao uso público	Localização de parcelas de praça em área contígua à Área de Preservação Permanente, sem prejuízo à continuidade da via marginal de fundo de vale.	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.
Flexibilização de requisitos do sistema viário	Flexibilização da largura e do perfil das vias locais definidas pela Lei do Sistema Viário.	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.
Flexibilização de infraestrutura	Substituição da pavimentação asfáltica por solução de pavimentação alternativa em vias locais.	Baratear o custo final da habitação.

Fonte: IPPUL, 2022.

4.10 Requisitos Urbanísticos Especiais para Cemitérios-Parque

Uma das diretrizes para formulação dos requisitos urbanísticos para a modalidade de Loteamento de Cemitérios é o incentivo aos chamados “cemitérios parque”. Segundo a Resolução CONAMA nº 335/2003⁴⁹, que regulamenta o licenciamento ambiental de cemitérios, o cemitério parque ou jardim é “aquele predominantemente recoberto por jardins, isento de construções tumulares, e no qual as sepulturas são identificadas por uma lápide, ao nível do chão, e de pequenas dimensões”. Assim, pode-se vislumbrar algumas vantagens em relação aos cemitérios tradicionais, que podem ser:

- Manutenção de uma área verde permeável, com arborização e paisagismo;
- Integração com a paisagem urbana;
- Substituição da visão do cemitério como espaço leve e humano;
- Valorização da simplicidade em relação à ostentação dos túmulos e capelas.

Com esta visão de incentivo, propõe-se que a transferência de áreas públicas à municipalidade seja menor para os cemitérios parque, de 3% aplicável sobre a área computável do loteamento. Além disso, nas glebas contíguas à fundos de vale, e onde não for identificada a real necessidade de execução da via marginal, que a sua transferência ao município ocorra de forma “projetada”, ou seja, apenas separando-a em relação a área loteável, assim como é feita com a área de preservação permanente e faixa sanitária, no entanto, sem a implantação de infraestrutura.

⁴⁹ Disponível em

https://www2.mppa.mp.br/data/files/3B/B5/07/20/BFBB17107E4491F6180808FF/RESOLUCAO%20CONAMA%20n%20335_%20de%203%20de%20abril%20de%202003.pdf

Figura 58 - Cemitério-parque



Fonte: Cemitério Parque das Oliveiras.

Tabela 34 – Síntese das proposições referentes requisitos especiais para cemitério-parque

	Proposta de revisão	Justificativa
Transferência áreas destinadas ao uso público	3% da área computável destinado à área pública multifuncional.	Readequação da % e função da área compatível com a modalidade.
Flexibilização de infraestrutura	Substituição da pavimentação asfáltica por solução de pavimentação alternativa em vias de circulação.	Aumento da permeabilidade do solo.

Fonte: IPPUL, 2022.

4.11 Requisitos Urbanísticos para Desmembramento

De acordo com a revisão da Lei do Perímetro Urbano, e conforme já apresentado neste caderno, Londrina continuará a ter áreas de expansão urbana contíguas ao perímetro urbano, bem como permitirá que glebas com acesso direto às rodovias, sejam consideradas Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND) permitindo o parcelamento para fins urbanos na modalidade de desmembramento.

Trata-se da revisão do dispositivo da lei municipal de parcelamento vigente e resgate da lei anterior que determina que os imóveis com frente às rodovias poderão ser considerados urbanos após o desmembramento para fins industriais ou comerciais

“Art. 4º (...)

§ 3º Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, mesmo que situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.”

A Lei nº 12.187, de 28 de outubro de 2014 alterou a lei vigente e acrescentou os seguintes parágrafos:

“Art. 4º (...)

§ 3º Quando se tratar de parcelamentos (...)

§ 4º Os empreendimentos comerciais ou industriais que vierem a se instalar em solo parcelado na forma do § 3º deste artigo, terão suas licenças condicionadas à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 5º Os parcelamentos referidos no parágrafo 3º deverão prever sistema viário com, no mínimo, via marginal e baía de desaceleração, de forma a atender à demanda do aumento do fluxo de veículos e garantir a segurança dos motoristas e pedestres que venham a transitar pelo local, de acordo com a lei vigente.

Com isso, ao invés de desmembramento, os empreendimentos dependem hoje de loteamento para sua instalação, pela necessidade de abertura de via marginal à rodovia, pertencente ao sistema viário, conforme lei relacionada. Como proposta de revisão, entende-se que a modalidade do desmembramento é coerente e adequada para a finalidade industrial e para a localidade das Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND), ao longo das rodovias do município, tais como PR-445, Rodovia Carlos João Strass, Contorno Metropolitanos Norte e outras.

4.11.1 Corredores ecológicos ou corredores de biodiversidade

Considerando a Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000, que regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC) e dá outras providências, há definições acerca das áreas protegidas pelas atividades humanas.

Conforme a supracitada lei, em seu Art. 2º, Inciso XIX, os corredores ecológicos são:

“porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.”

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC é regido por diversas diretrizes que assegurem e garantam a preservação dos elementos naturais. Neste contexto, conforme descrito no Art. 5, inciso XIII, para os corredores de biodiversidade, são necessárias ações que:

“busquem proteger grandes áreas por meio de um conjunto integrado de unidades de conservação de diferentes categorias, próximas ou contíguas, e suas respectivas zonas de amortecimento e corredores ecológicos, integrando as diferentes atividades de preservação da natureza, uso sustentável dos recursos naturais e restauração e recuperação dos ecossistemas.”

E ainda, a mesma lei ressalta que a

“Art. 38. A ação ou omissão das pessoas físicas ou jurídicas que importem inobservância aos preceitos desta Lei e a seus regulamentos ou resultem em dano à flora, à fauna e aos demais atributos naturais das unidades de conservação, bem como às suas instalações e às zonas de amortecimento e corredores ecológicos, sujeitam os infratores às sanções previstas em lei.”

Observa-se assim que os condicionantes ambientais devem ser considerados quando da definição das localidades que terão seu uso alterado ao logo dos eixos rodoviários apontados como Áreas de Expansão Industrial (QUE-IND).

O governo do Estado do Paraná, por meio da Resolução Conjunta SEMA/IAP nº 005/2009 estabeleceu e definiu o mapeamento das Áreas Estratégicas para a Conservação e a Recuperação da Biodiversidade no Estado do Paraná.

A citada Resolução define que:

“§ 1º. - As Áreas Estratégicas para Conservação da Biodiversidade referem-se a áreas cujos remanescentes florestais nativos ou outros tributos físicos ou biológicos determinem fragilidade ambiental, são consideradas de relevância, sendo sua conservação necessária para a garantia da manutenção da biodiversidade no Paraná, conforme mapeamento anexo.

§ 2º. - As Áreas Estratégicas para Recuperação são aquelas essenciais para a manutenção dos fluxos biológicos, para a formação de corredores ecológicos e manutenção da estabilidade física do ambiente.

Art. 2º - Para o estabelecimento do perímetro atual do mapeamento das Áreas Estratégicas para a Biodiversidade constante no Anexo I da presente Portaria, foram considerados os levantamentos realizados pelo Ministério do Meio Ambiente – MMA, o projeto Rede da Biodiversidade, o Sistema Estadual de Unidades de Conservação – SEUC e as áreas consideradas prioritárias pelo Decreto Estadual Nº 3.320, de 12 de julho de 2004;”

O mapa referido no Artigo 2 da Resolução nº 005/2009 (SEMA/IAP), está divulgado no site do Instituto Água e Terra (IAT), cuja imagem pode ser observada a seguir.

Figura 59 – Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade no Paraná

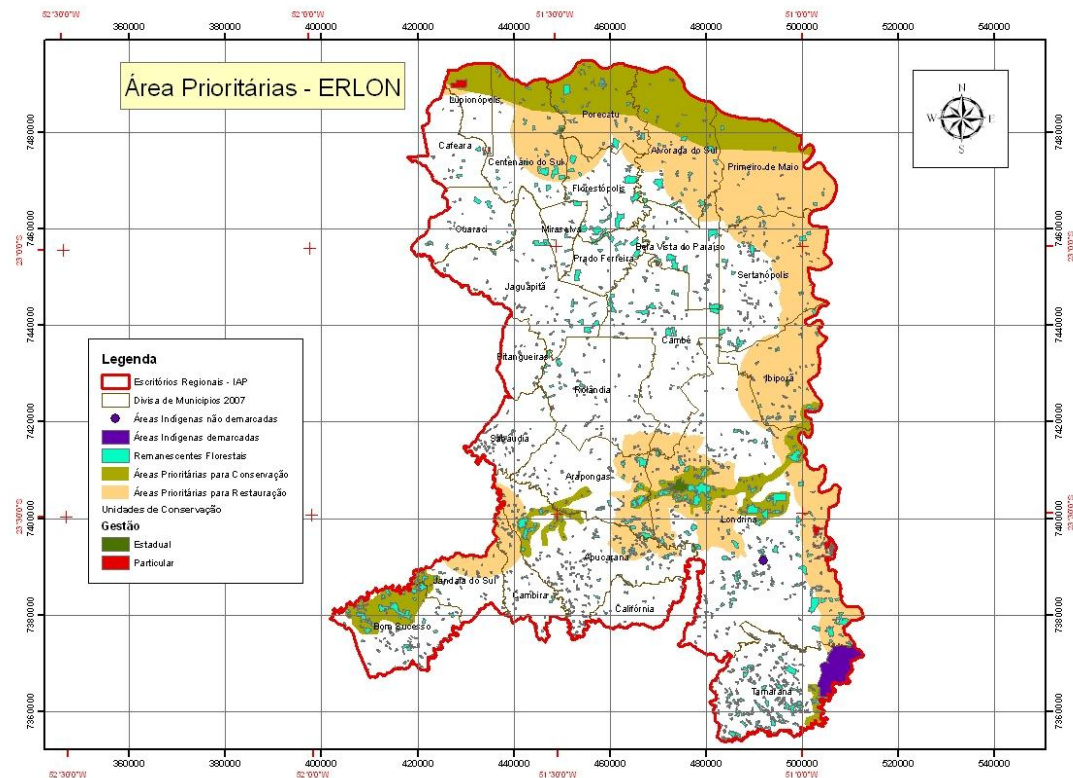


Fonte:

<https://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Dados-e-Informacoes-Geoespaciais-Tematicos>

O Instituto Águas e Terras (IAT) também disponibilizou o mapeamento por regionais. No Município de Londrina pode ser identificado o Corredor de Biodiversidade do Tibagi, conforme mostrado a seguir.

Figura 60 - Áreas Estratégicas para conservação da biodiversidade na macrorregião de Londrina



Fonte: IAT. Mapas das Áreas Estratégicas por regional do IAT. Disponível em:

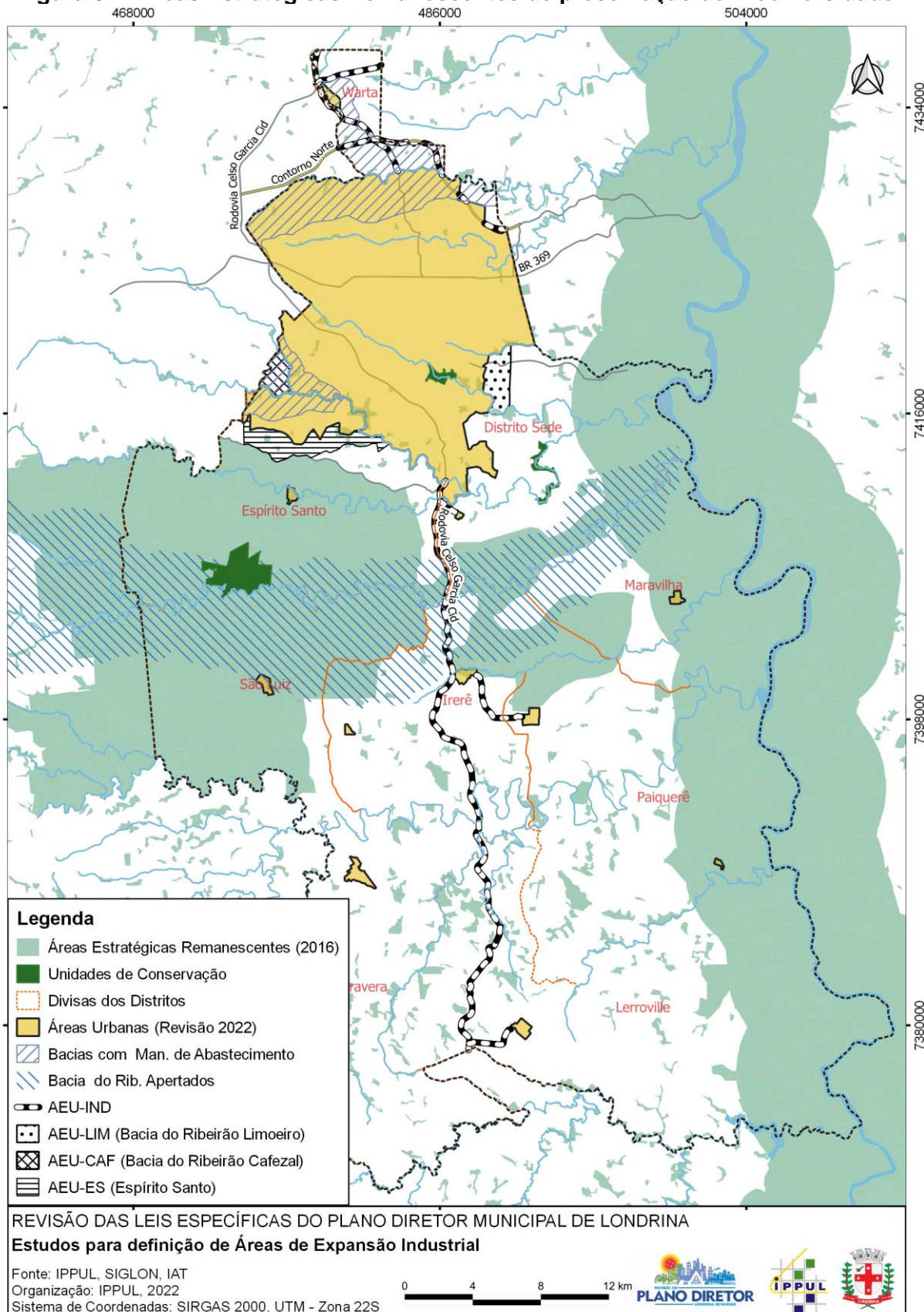
<https://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Dados-e-Info-macoes-Geo-espaciais-Tematicos> acesso em 09/2022.

No site do IAT também estão disponibilizados os arquivos vetoriais em formato SHP, sendo assim possível identificar com precisão as porções definidas na Resolução nº 005/2009 que se aplicam no Município de Londrina, em especial nos trechos rodoviários definidas como AEU-IND, conforme proposta dada na revisão da Lei que a Divisão Territorial do Município de Londrina.

Sobrepondo as camadas vetoriais AEU-IND e de Áreas Estratégicas Remanescentes (2016 – PR)⁵⁰ é possível verificar que sobre a bacia hidrográfica do Ribeirão Apertados há trechos que possuem restrições por se tratar de áreas prioritária para a implantação de corredores de biodiversidade, conforme preconizado pelo órgão estadual. O mapa a seguir apresenta esta constatação.

⁵⁰ Camada disponibilizada no site do IAT: <https://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Dados-e-Info-macoes-Geo-espaciais-Tematicos>

Figura 61 - Áreas Estratégicas Remanescentes de preservação de Biodiversidade.

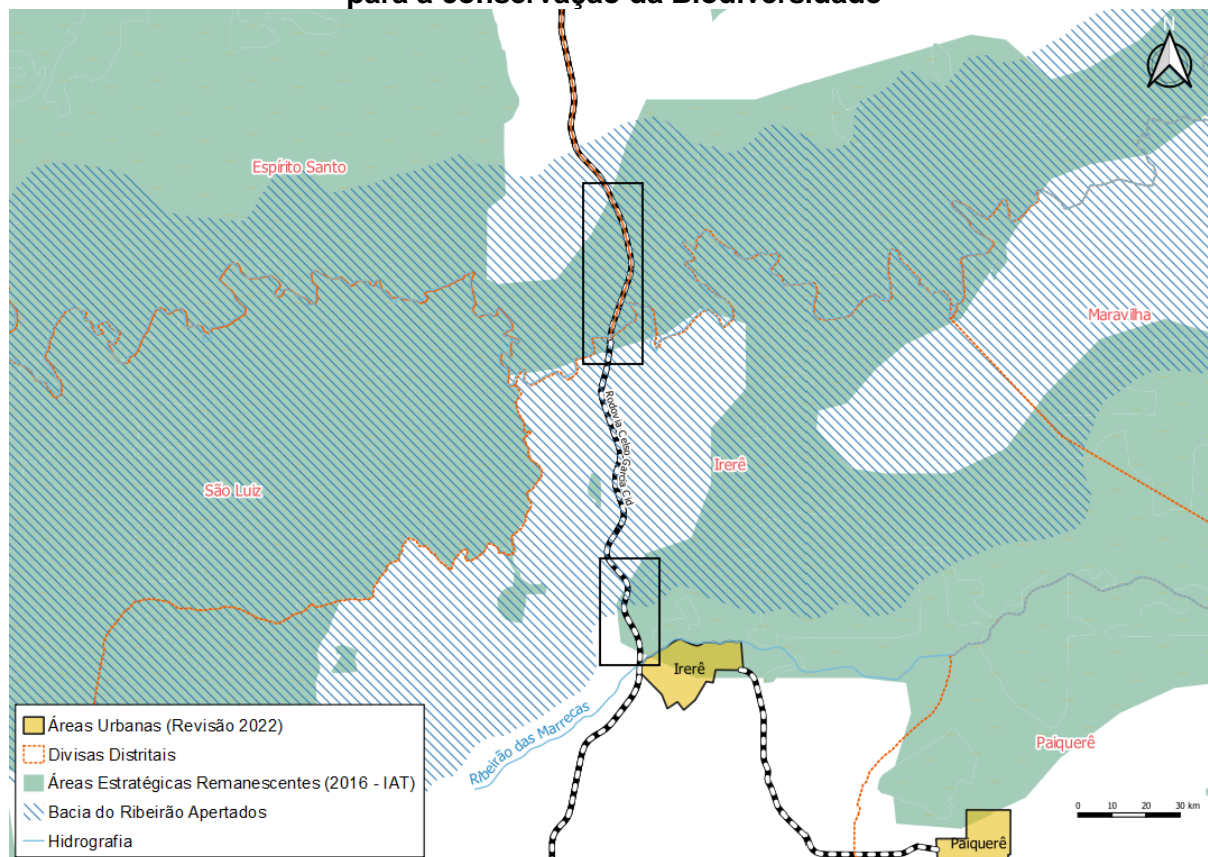


Fonte: IAT, 2016.

No contexto da bacia do Ribeirão Apertados, verifica-se que há dois trechos que devem ser destacados por haver sobreposição da área estratégica de preservação e a Rodovia Celso Garcia Cid – PR-445. Um deles se dá sobre a divisa distrital dos Distritos Espírito Santo e Irerê, cuja largura é de 2.200 metros, e outro no interflúvio da Bacia do Ribeirão Apertados e a Bacia

do Ribeirão das Marrecas até as proximidades da área urbana do Distrito de Irerê, abrangendo a largura de 990 metros. Estas localidades podem ser observadas na figura a seguir.

Figura 62 - Identificação dos trechos da PR 445 com sobreposição da Área Estratégica para a conservação da Biodiversidade



Pelo exposto a AEU-IND proposta ao longo da PR 445, deve ser considerar uma faixa de terras destinadas ao corredor de biodiversidade do Ribeirão Apertados, além das Áreas de Preservação Permanente dado ao longo dos corpos hídricos existentes.

Ressalta-se que conforme o trabalho desenvolvido por Adriano Toffolo⁵¹, no ano de 2009, no Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina (UEL), intitulado “Proposta para conexão de três fragmentos florestais na região sul do município de Londrina-PR, através de técnicas de Geoprocessamento”, verifica-se que foi realizado um estudo para a delimitação a ser dada para o corredor de biodiversidade na bacia do Ribeirão Apertados.

O Trabalho foi realizado com base na resolução do CONAMA nº 9 de 1996 que estabelece corredores de vegetação remanescentes como área de trânsito para a fauna. Conforme a Resolução:

“Art. 1º Corredor entre remanescentes caracteriza-se como sendo faixa de cobertura vegetal existente entre remanescentes de vegetação primária em estágio médio e avançado de regeneração, capaz de propiciar habitat ou servir de área de trânsito para a fauna residente nos remanescentes.

Parágrafo único. Os corredores entre remanescentes constituem-se:

a) pelas matas ciliares em toda sua extensão e pelas faixas marginais definidas por lei:

⁵¹ Toffolo, Adriano, Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina (UEL). Proposta para conexão de três fragmentos florestais na região sul do município de Londrina-PR, através de técnicas de Geoprocessamento. 2009

b) pelas faixas de cobertura vegetal existentes nas quais seja possível a interligação de remanescentes, em especial, às unidades de conservação e áreas de preservação permanente.

Art. 2º Nas áreas que se prestem a tal finalidade onde sejam necessárias intervenções visando sua recomposição florística, esta deverá ser feita com espécies nativas regionais, definindo-se previamente se essas áreas serão de preservação ou de uso.

Art. 3º A largura dos corredores será fixada previamente em 10% (dez por cento) do seu comprimento total, sendo que a largura mínima será de 100 m.

Parágrafo único. Quando em faixas marginais a largura mínima estabelecida se fará em ambas as margens do rio.”

O estudo referenciado anteriormente buscou aplicar a metodologia definida na Resolução do CONAMA associada a tecnologias de geoprocessamento, assim como levando em conta o uso existente nas propriedades abrangidas na bacia do Ribeirão Apertados. Conforme informado no resumo do trabalho, este foi feito:

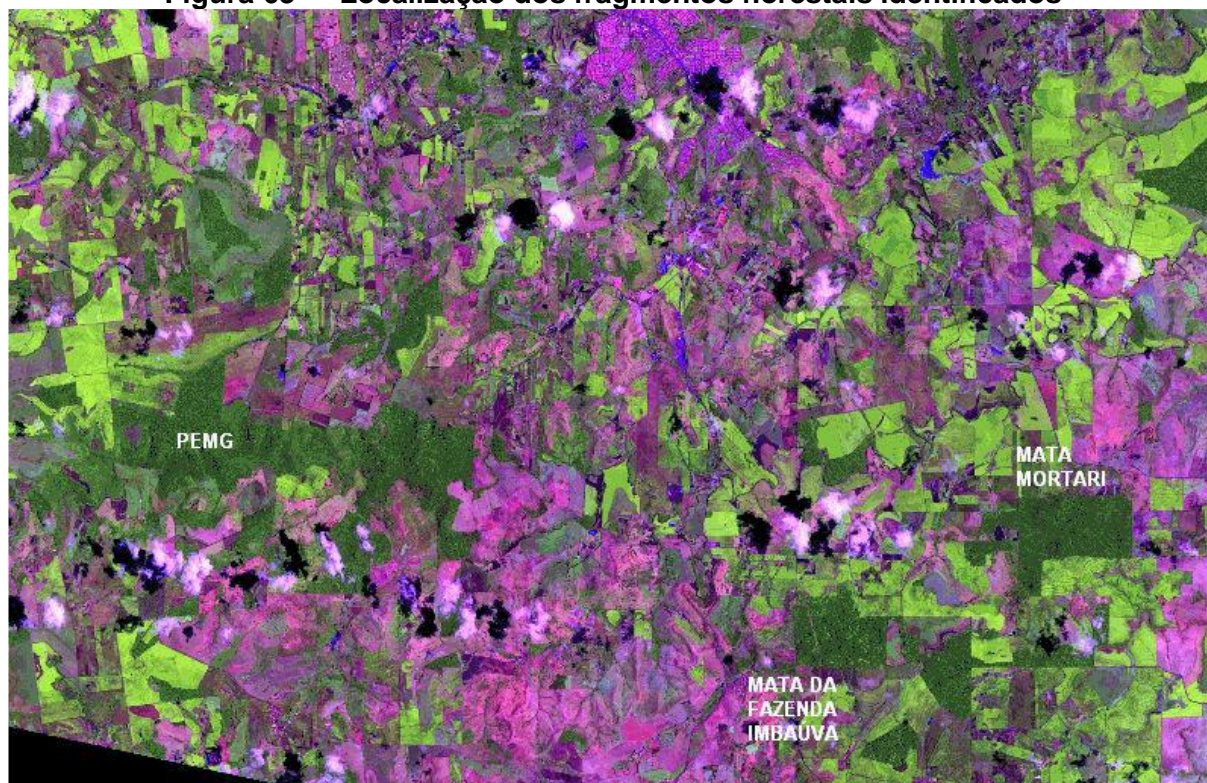
“Utilizando imagens do satélite SPOT-5, bandas 1, 2 e 3, com resolução de 10 metros, foram elaborados mapas de cobertura vegetal e uso do solo no software SPRING. As cartas topográficas rasterizadas, escala 1:50.000, foram também introduzidas no Spring e serviram para a confecção da rede hidrográfica, do mapa de declividade e hipsométrico. A partir da rede hidrográfica foram definidos os limites das áreas de preservação permanente (APPs). Depois de gerados os mapas, projetou-se um traçado reto entre os fragmentos, minimizando a distância entre eles e estabelecendo a largura de 10% do comprimento do corredor. A próxima etapa foi modificar este traçado para que pudesse contemplar as APPs e abranger algumas nascentes, sem aumentar muito o seu comprimento. Por fim procurou-se passar por locais com declividades mais acentuadas e áreas ocupadas por pastagens, evitando as áreas destinadas à agricultura. (Toffolo, 2009, p. 7)”

Importante mencionar que a base para a definição de corredores de biodiversidade são os fragmentos florestais, ou seja, porções de áreas florestadas intercaladas com áreas antropizadas

Toffolo, mencionando outras fontes, relata que no Estado do Paraná estes corredores passaram a ser adotados a partir do ano de 2003 por meio de projetos e estratégias para promover a conexão de formações ciliares com as porções de reserva legal, tendo recebido recursos do Banco Mundial, para a formação dos corredores Araucária, Caiuá-Ilha Grande e Iguaçu-Paraná. Foi uma iniciativa para a consolidação dos corredores e, conseqüentemente, preservação das espécies animais existentes.

Para a definição dos corredores de biodiversidade na Bacia Hidrográfica do Ribeirão Apertados, o pesquisador Toffolo realizou o geoprocessamento a partir de imagens de satélite, identificando as maiores porções florestais na localidade, a saber: a do Parque Estadual Mata dos Godoy, da Mata da Fazenda Imbaúva e da Mata Mortari.

Figura 63 - - Localização dos fragmentos florestais identificados



Fonte: Toffolo, Adriano, 2009.

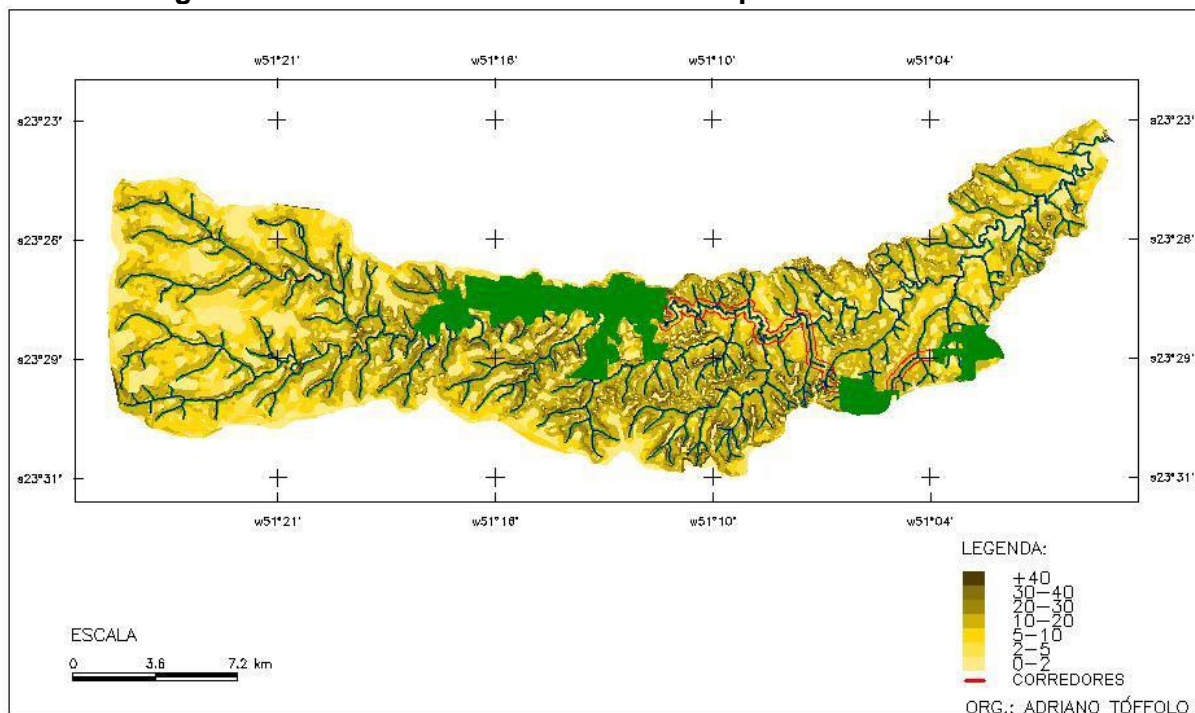
Fez análises relacionando a declividade, hidrografia associadas as Áreas de Preservação Permanente e o uso do solo. Neste sentido forma definidos três critérios:

- Traçado em linha reta entre os fragmentos florestais, estabelecendo a distância, conforme previsto na resolução CONAMA/1996;
- Modificação do traçado para contemplar as APPs, ao longo dos rios e nascentes, sem significativas alterações;
- Adaptação do traçado, seguindo os critérios anteriores, mas com retificação para que o corredor siga localidades com maior declividade.

O resultado do trabalho mostrou que na porção onde se encontra o cruzamento entre a PR 445 e o Ribeirão dos Apertados, ou seja, entre os fragmentos florestais do PEMG e a Fazenda Imbaúva, a distância em linha reta se dá em torno de 7.600 metros. Conforme a Resolução 09/1996 do CONAMMA, que define que o corredor de biodiversidade deve ter 10% do seu comprimento, tem-se que a largura desta faixa é de 760 metros.

O mesmo autor apresenta em seu estudo os resultados obtidos com base nos critérios por ele estabelecido, considerando os cursos dos corpos hídricos, as matas ciliares, as nascentes, associada às condições do relevo com declividade mais acentuada e as atividades desenvolvidas na localidade. Tem-se entre o Parque Estadual Mata dos Godoy e a Mata da Fazenda Imbaúva uma distância ampliada para 8.700 metros. No entanto, segundo o autor, a largura do corredor de biodiversidade poderia ser estreitada, face a literatura apontar que uma distância mínima de 200 metros é suficiente para a circulação segura de animais. A proposta de corredor de biodiversidade proposta pelo autor pode ser visualizada na figura a seguir.

Figura 64 - - Corredor de biodiversidade a partir do curso dos rios



Fonte: Toffolo, Adriano, 2009.

A partir do exposto deve se preconizar a implantação de um corredor de biodiversidade em especial na Bacia do Ribeirão Apertados e na Bacia do Ribeirão das Marrecas.

Tabela 35 – Síntese das proposições referentes requisitos para desmembramento

	Proposta de revisão	Justificativa
Rodovias	<ul style="list-style-type: none"> - Infraestrutura instalada; e - Reserva da faixa de domínio. 	Caso houver a abertura de vias e logradouros públicos, não irá configurar desmembramento.
Áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Respeitar Áreas de Preservação Permanente, Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento; - Respeitar corredores de biodiversidade. 	Aplicação das legislações ambientais vigentes.
Lotes resultantes	<ul style="list-style-type: none"> - Declarados áreas urbanas, à exceção do remanescente que permanecerá rural; - Acesso deverá ser validado pelo órgão responsável pela rodovia. 	Adequação à Lei do Perímetro Urbano.
Infraestrutura mínima	<ul style="list-style-type: none"> - Demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis; - Implantação de acesso ao lote e terraplenagens; - escoamento de águas pluviais; - Abastecimento de água potável e esgotamento sanitário; - Energia elétrica e iluminação públicas; - Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta; - Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial. 	Infraestrutura compatível com a modalidade de desmembramento.

5. ADEQUAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

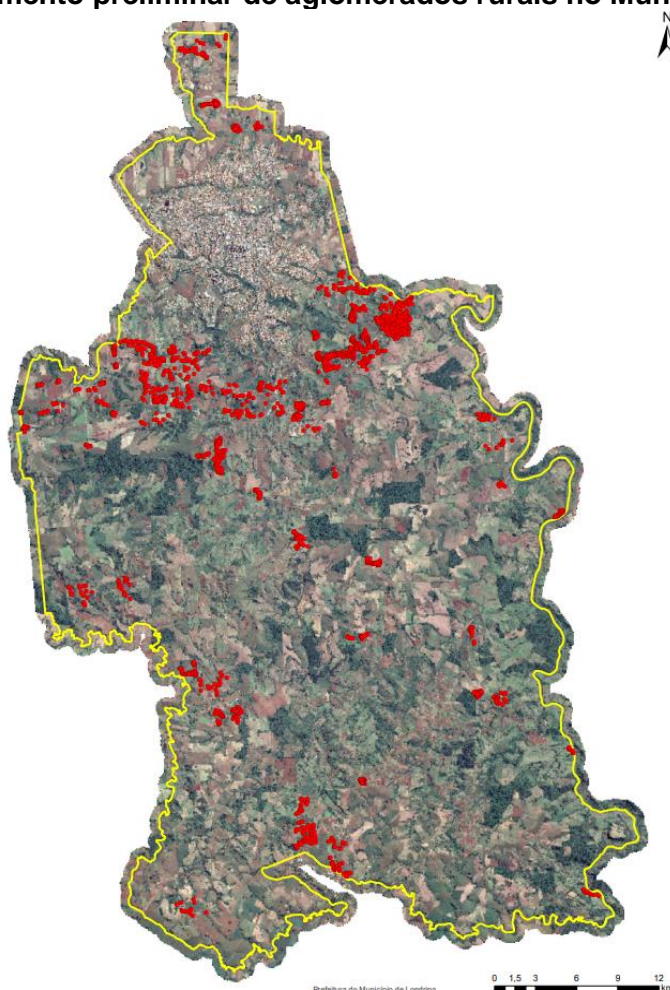
Ao longo do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, foram identificadas diversas situações que demandam a adequação e/ou a regularização do parcelamento do solo. Abaixo serão elencadas as principais:

- Parcelamentos clandestinos;
- Ocupações informais de baixa renda;
- Aprovações ou registro em desconformidade com a legislação vigente;
- Parcelamentos do solo para a finalidade de “chácara” aprovados anteriormente ao ano de 1988.

Nos parcelamentos clandestinos, que são àqueles realizados à revelia do poder público, a legislação vigente prevê fiscalização e sanções aplicáveis na área de perímetro urbano. No entanto, ao longo dos anos, também foi observada a ocorrência desses parcelamentos nas áreas rurais do município, principalmente para a finalidade residencial.

Referente às ocupações informais de baixa renda a COHAB-LD desenvolveu um diagnóstico⁵², a fim de proporcionar um avanço na regularização. A aprovação da Lei Municipal nº 13.215/2021 visa a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S – a ser promovida pelo município. Para tanto, a Lei prevê a flexibilização de parâmetros urbanísticos e edifícios referente a legislação vigente com o objetivo de regularizar as ocupações consolidadas, em consonância com a Lei federal nº 13.465/2017.

Figura 65 – Levantamento preliminar de aglomerados rurais no Município (em vermelho)



Fonte: SIGLON, 2019.

O processo de regularização fundiária previsto pela Lei federal contempla desde um diagnóstico de inconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais, até medidas de mitigação e compensação pelos descumprimentos legais. Assim, a partir das diretrizes do Plano Diretor, o município vem buscando aprovar o Projeto de Lei 135/2019 que dispõe sobre as regras de aplicação da REURB-S. Para tanto, foi realizado pelo município levantamento de edificações para identificação de aglomerados rurais com base na imagem de satélite de setembro de 2016, que pode ser visto na figura seguinte.

Ainda, é constado no município a existência de parcelamentos com aprovações ou registro em discordância com a legislação vigente. São áreas dentro do perímetro urbano que passaram por algum processo de parcelamento do solo, no entanto, com alguma irregularidade. Para estas situações, entende-se pela necessidade de avaliação criteriosa a fim de promover uma regularização com ordenamento jurídico, urbanístico e ambiental, adequados às necessidades da realidade do entorno e justa em relação às penalidades.

Outra situação muito comum no município, e que demandou exaustivamente o IPPUL nos últimos anos, são os parcelamentos do solo para a finalidade de “chácara” aprovados anteriormente ao ano de 1988, que serão abordados no item seguinte.

5.1 Subdivisões em chácaras: parcelamentos com infraestrutura deficitária

Aprovadas à luz da Lei Municipal nº 133/1951 (sobre arruamentos, loteamentos e zoneamento em qualquer zona do Município de Londrina), o parcelamento do solo comumente denominado “chácaras urbanas” ou “subdivisão em chácaras”, inicialmente realizado em área rural ou de expansão urbana, foi originalmente planejado para a finalidade agrícola e/ou residencial campestre de baixa densidade, com infraestrutura mínima necessária ao atendimento restrito a este fim.

Com o crescimento da urbanização, as chácaras foram absorvidas pelo perímetro urbano e seus parâmetros construtivos foram gradativamente sendo ampliados pelas legislações até que, com a Lei municipal nº 12.236/2015, ocorreu um elevado aumento de seu potencial de adensamento populacional. Em outras palavras, um lote de chácara com área de 3.000m² ⁵³, que anteriormente comportava apenas uma unidade habitacional, poderia ser subdividido em lotes menores (média densidade) ou, em outros casos, poderia passar a comportar centenas de unidades habitacionais na forma de um edifício multifamiliar vertical, por exemplo, sem considerar a infraestrutura instalada no local (saneamento, distribuição e dimensão das vias, equipamentos comunitários, entre outros). Portanto, aquela forma original de parcelamento do solo se tornou incompatível com tal crescimento, o que trouxe grave preocupação aos gestores municipais quanto aos riscos de sobrecarga da infraestrutura existente.

De forma similar, os parcelamentos de chácaras aprovados como núcleos residenciais de recreio de baixa densidade em zonas de expansão urbana na vigência da Lei Municipal nº 7.483/1998, visavam criar áreas de transição entre a densidade urbana e a área rural através de ocupações com datas de 2.500m². Assim, o adensamento dessas áreas (através de ocupação com lotes menores, geminadas ou até edifícios verticais) pode se mostrar incompatível com a estrutura existente.

A fim de mitigar tais riscos, a Administração Municipal vem adotando, desde 2017, mecanismos de controle já previstos em legislações anteriores. A Lei municipal nº 1.794/1970, que autorizou o Executivo “a aceitar o parcelamento da subdivisão da Fazenda Palhano, já efetuado pelo seu primitivo proprietário, independentemente de seu enquadramento à legislação vigente”, em seu artigo 2º faz a seguinte ressalva:

⁵² Disponível em

https://www1.cml.pr.gov.br:444///docsweb/2021/tramitaproj/PL000262019_144520PL000262019_mapa.pdf.

⁵³ Conforme § 3º do Art. 137 da Lei Municipal nº 133/1951.

“Art. 2º A aceitação referida no artigo 1º visa apenas regularizar, junto à Prefeitura, as alienações parceladas já consumadas e não implica em renúncia, pelo Município, do direito de, oportunamente, impor as normas de arruamento, zoneamento, loteamento e outras normas urbanísticas, de acordo com a legislação respectiva.”.

Criada com a finalidade de regulamentar a utilização de lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais prevendo a transferência de áreas ao domínio público e implantação de infraestrutura, a Lei municipal nº 4.195/1988 reiterou os princípios de mitigação previstos na Lei municipal nº 1.794/1970 e em seu artigo 1º decretou que:

“Art. 1º Os lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais ainda não regularizados perante a Prefeitura Municipal, bem como as áreas resultantes de subdivisões anteriores a esta lei, cujos percentuais necessários à utilização urbana não foram transferidos ao Município, e nos quais se pretenda implantar ou realizar subdivisão, ficam sujeitos às mesmas exigências dos loteamentos e arruamentos, tanto com relação às transferências de áreas como à implantação de serviços e obras de urbanização.”.

Portanto, a partir do momento em que se pretende alterar o uso de um lote originalmente rural para a finalidade urbana, é imprescindível a adequação da infraestrutura existente a fim de torna-la compatível com o adensamento populacional previsto para a localidade, seja na ampliação do sistema de circulação, na implantação do sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto ou no atendimento da região pelo transporte coletivo e pelos equipamentos urbanos (praças, escolas, postos de saúde, etc.).

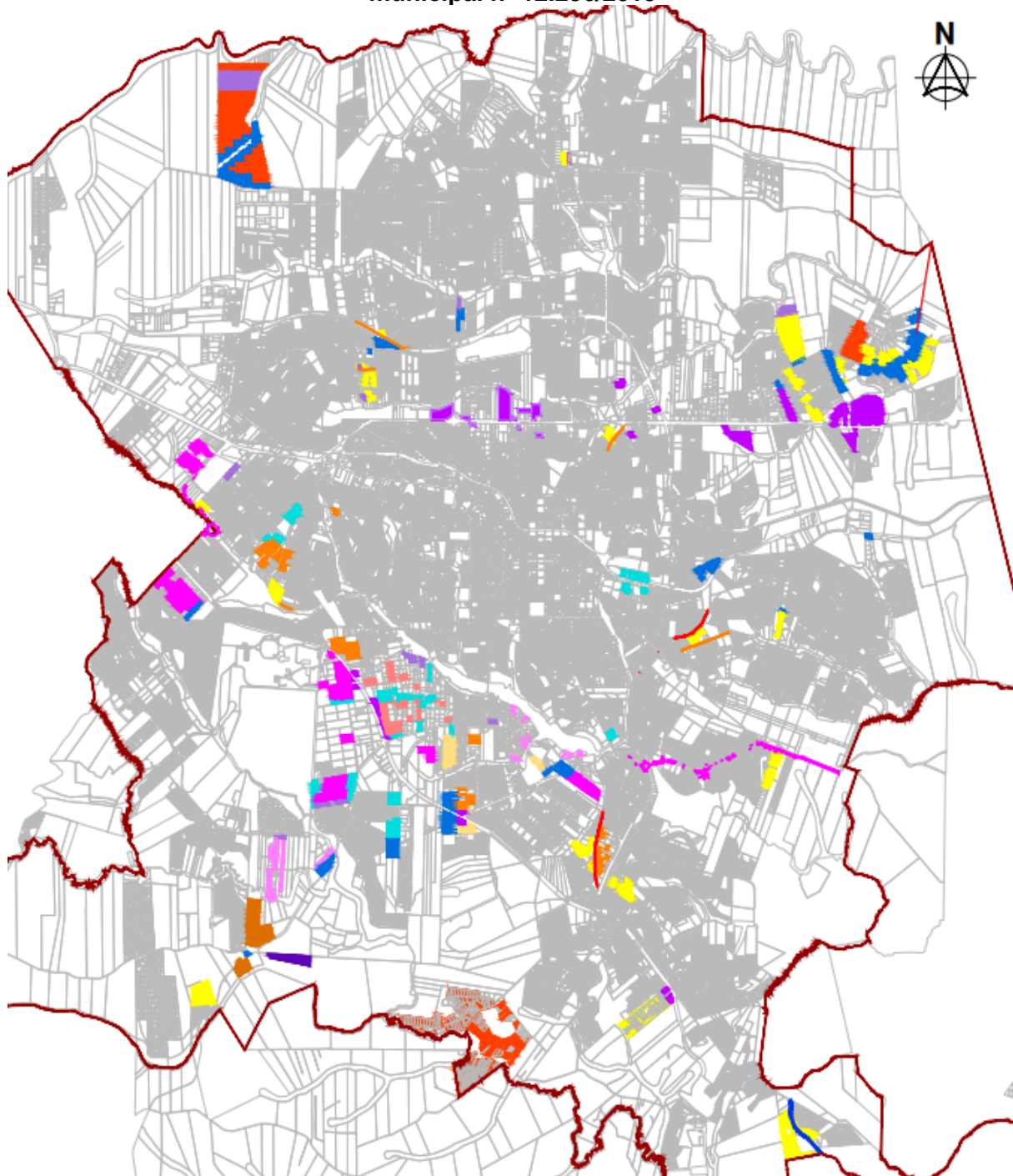
Em 2018, o Município editou o Decreto nº 577, que pode ser visto no item 7.7 dos anexos, que regulamenta o procedimento de aprovação de subdivisão e anexação nos termos das Leis Municipais nº 1.794/70, nº 4.195/88 e nº 11.672/2012. Segundo o artigo 4º do Decreto:

“Art. 4º. Na hipótese de incidência de diretrizes sobre a área, o requerimento de subdivisão e/ou anexação será negado, devendo o interessado requerer a expedição de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, nos termos do Art. 8º. da Lei 11.672/2012.”.

Tal medida fez com o IPPUL, “órgão responsável pela definição, classificação, emissão e aprovação das diretrizes viárias obrigatórias em novos parcelamentos de solo para fins urbanos”, de acordo com o Art. 9º da Lei do Sistema Viário Municipal, fosse amplamente demandado pela Secretaria Municipal de Obras em processos de aprovação de subdivisão e anexação, ou até mesmo de aprovação de projetos de edificações, com a finalidade de informar as diretrizes viárias e urbanísticas existentes para essas áreas consideradas como já parceladas, mas que demandam alguma forma de regularização para sua utilização com finalidade urbana. Para atender a essas situações com rigor e agilidade, em 2019, a Gerência de Planejamento Físico-Territorial do IPPUL elaborou o levantamento prévio⁵⁴ de áreas parceladas como “chácaras urbanas” presentes no Município. Posteriormente, cruzou-se os dados do mapeamento de áreas parceladas como “chácaras urbanas” com o zoneamento determinado pela Lei municipal nº 12.236/2015, o que resultou no mapa síntese da figura a seguir.

⁵⁴ Considerando as atribuições das secretarias municipais, este trabalho deverá ser revisado e validado pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, instância de licenciamento dos parcelamentos, através de Decreto do Executivo.

Figura 66 – Cruzamento de dados das áreas parceladas como chácaras com a Lei municipal nº 12.236/2015



LEGENDA

COM PERMISSÃO PARA RMV

- ZR-4
- ZC-3
- ZC-7
- ZR-7
- ZC-4
- ZR-3 (a partir de Coletora A)
- ZI-2 (45% ZR-3)
- ZR-8
- ZC-5 (MISTO)
- ZR-9
- ZC-6 (MISTO)
- PERÍMETRO URBANO

SEM PERMISSÃO

- ZR-1
- ZR-2
- ZR-6

HIERARQUIA VIÁRIA

- VIA ANEL DE INTEGRAÇÃO
- VIA ESTRUTURAL
- VIA ARTERIAL
- VIA COLETORA A

Fonte: IPPUL, 2021.

De acordo com o artigo 7º do Decreto Municipal nº 577/2018, nestes termos:

“Art. 7º Para fins de aceitação e regularização das subdivisões de lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais, anteriores à 19 de dezembro de 1988, deverão ser

obedecidos os seguintes procedimentos, nos termos das Leis Municipais 1.794/70 e 4.195/88:

§1º. Os requerimentos de subdivisão e/ou anexação de lotes deverão ser encaminhados ao IPPUL para análise da incidência de diretrizes urbanísticas e viárias, bem como para a definição de normas de arruamento, zoneamento e outras condicionantes de implantação de serviços e/ou obras de urbanização, visando a regularização da subdivisão.

§2º Em se tratando de lotes com área igual ou inferior a 5.000m², deverá ocorrer a transferência ao Poder Público Municipal, das vias públicas que incidirem sobre o lote.

§3º No caso dos lotes com dimensões superiores a 5.000m² e inferiores a 20.000m², serão transferidas ao domínio público, além das vias, as áreas destinadas a fundo de vale, se houver, até um percentual máximo de 20% (vinte por cento) da área total do lote.

§4º Quando se tratar de lotes com área superior a 20.000m², as áreas a serem transferidas ao domínio público obedecerá ao disposto no Art. 39 da Lei municipal 11.672/2012.

§5º É também obrigação do proprietário do imóvel a execução de serviços e obras de infraestrutura.”

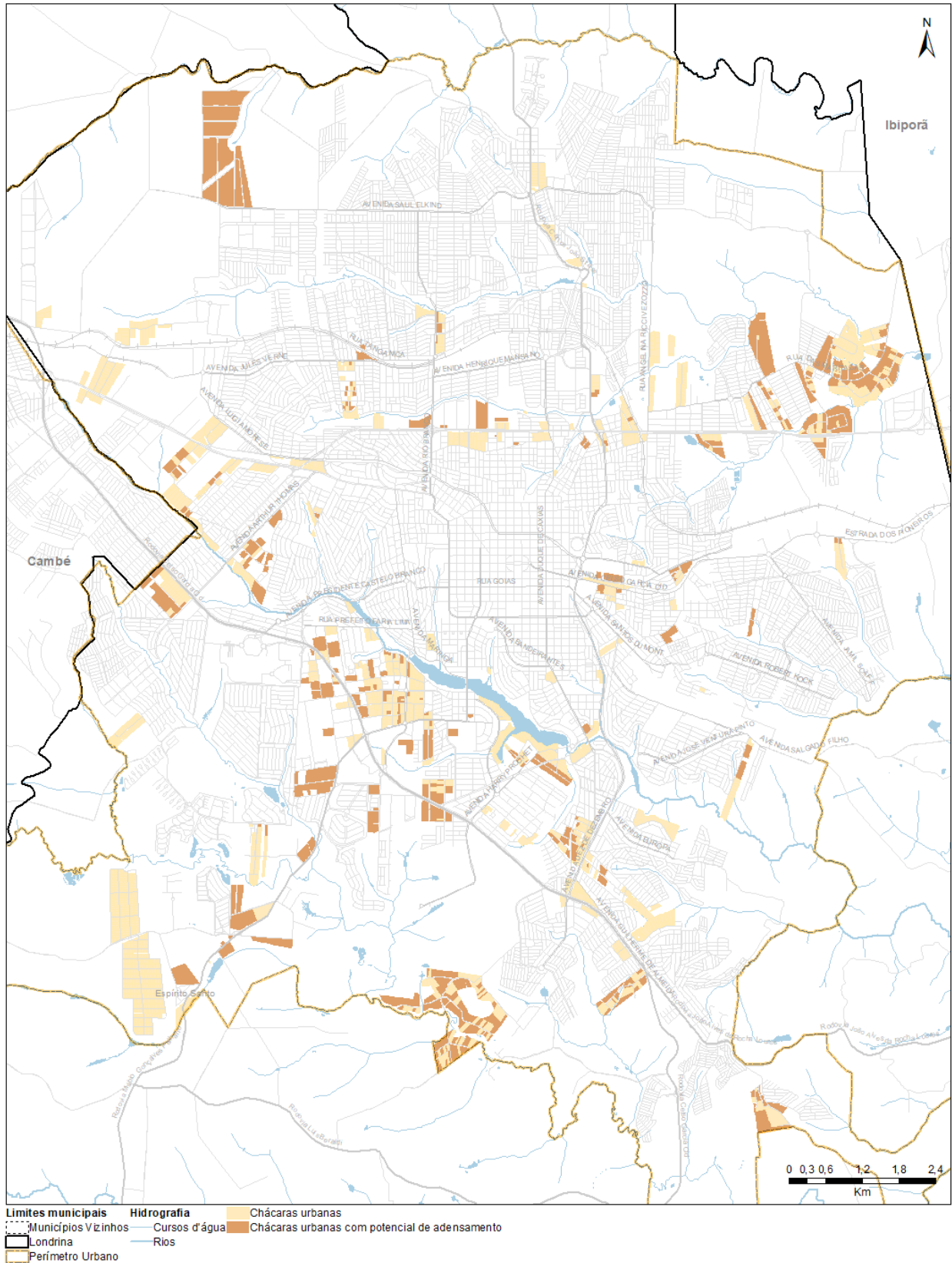
Ou seja, conforme já estava previsto pela Lei municipal nº 4.195/1988, quando se pretende realizar a utilização de lotes para finalidade urbana, ficou estabelecido que o conjunto de áreas a ser transferido para o domínio público, bem como a infraestrutura a ser implantada e que ficará a expensas dos proprietários dos imóveis, se dará de acordo com sua metragem quadrada. Assim, os que contenham área superior a 20.000m² ⁵⁵, serão enquadrados nos moldes dos loteamentos normais e estarão sujeitos aos dispositivos da Lei municipal nº 11.672/2012 quanto à transferência de áreas ao Município. Já para os lotes com área inferior a 20.000m², em que haverá apenas a doação das vias incidentes sobre o lote e das áreas de fundo de vale, ocorrerá seu enquadramento em modalidade designada pelo IPPUL como de “regularização” e que será descrita mais adiante.

Como resultado, que pode ser visto na Figura 67, foram identificadas as áreas com alto potencial de adensamento e, conseqüentemente, com maior potencial de sobrecarga da infraestrutura existente. Assim, foi necessário que o IPPUL relacionasse esses parcelamentos para elaboração do traçado esquemático das diretrizes macroviárias incidentes sobre as chácaras, de acordo com os parâmetros previstos nas Leis Municipais nº 11.672/2012 e nº 12.237/2015, Lei do sistema viário.

Como diagnóstico obteve-se que, na grande parte dos casos, a infraestrutura existente nesses parcelamentos é considerada deficitária, ou seja, insuficiente para suprir as demandas de adensamento previstas pela Lei de uso e ocupação do solo vigente, sendo indispensável a promoção de sua adequação urbanística. Para esses casos, constatou-se a necessidade de elaboração de procedimento de licenciamento urbanístico específico, visto que possuem requisitos urbanísticos diferentes da de uma gleba que ainda não recebeu nenhum tipo de parcelamento.

⁵⁵ Lotes com área igual à 20.000m² serão tratados conforme o § 2º do Art. 7º do Decreto Municipal nº 577/2018.

Figura 67 - Chácaras urbanas com potencial de adensamento



Fonte: IPPUL, 2021.

6. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

A Lei Municipal nº 5.495/1993 que dispõe sobre a criação do IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, reiterada pela Lei Geral do Plano Diretor Lei Municipal 13.339/20022, define diversas competências relacionadas ao parcelamento do solo como ação de produção do espaço urbano.

“Art. 137. O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL – é o órgão de pesquisa e planejamento dos aspectos físico-territoriais e socioeconômicos da realidade municipal e tem como competências:

I – avaliar as áreas mais adequadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e conjuntos habitacionais com a concordância da respectiva secretaria e órgãos municipais afetos;

II – analisar Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado pelo interessado para instrução de processos, projetos de lei e demais hipóteses de incidência do instrumento;

III – definir e expedir as diretrizes para o uso e parcelamento do solo, o traçado das quadras e dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e de preservação das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;

IV – elaborar, analisar, coordenar ou, caso melhor atenda o interesse público, contratar, com a observância do regramento da Lei nº 8.666/93 e demais pertinentes à matéria, a elaboração de projetos arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, de mobiliário urbano e de preservação do patrimônio histórico e ambiental;

V – analisar projetos e programas de infraestrutura urbana e sobre eles emitir pareceres e relatórios;

VI – monitorar a implantação do Plano Diretor e desenvolver estudos, pesquisas, propostas, projetos e planos setoriais necessários à sua permanente atualização;

VII – promover estudos e elaborar projetos e planos setoriais de recuperação e revitalização de áreas, ruas e vias públicas;

VIII – promover estudos e pesquisas no campo de planejamento urbano e agrário e do direito urbanístico e agrário;

IX – promover estudos e elaborar projetos e planos físico-territoriais relacionados à Região Metropolitana de Londrina;

X – promover o planejamento do sistema viário, do trânsito e do transporte, bem como promover estudos, elaborar projetos, plano de mobilidade e emitir pareceres sobre mobilidade urbana, em conformidade com a legislação urbanística;

XI – propor medidas, projetos e programas que visem garantir o planejamento e o desenvolvimento municipal integrados;

XII – realizar levantamento de uso e ocupação do solo para fins de cadastro técnico, promovendo a permanente atualização da base cartográfica do município;

XIII – realizar pesquisas e acompanhamento da evolução e transformação do município com a organização de estrutura interna de geoprocessamento aplicada ao planejamento urbano;

XIV – realizar o geoprocessamento dos dados municipais visando subsidiar políticas públicas, acompanhar a aplicação dos instrumentos urbanísticos e o desenvolvimento urbano e o uso do solo rural; e

XV – desenvolver projetos e programas, articular fontes de financiamento para captação de recursos, bem como acordos de cooperação e parcerias junto a entidades que possam disponibilizar recursos voltados ao desenvolvimento sustentável do município.”

A lei municipal nº 11.672/2012 reforça a importância do planejamento urbano no processo de aprovação de parcelamento do solo e define que o IPPUL é responsável pela tramitação dos processos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica (CPVT) e Diretrizes Urbanísticas, fases iniciais do processo de Licenciamento Urbanístico dos loteamentos urbanos.

Tanto os processos de CPVT quanto os de Diretrizes Urbanísticas terminam com a emissão de uma “certidão” e uma planta contendo as seguintes informações mínimas necessárias à posterior aprovação do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras:

Tabela 36 – Resumo das informações mínimas da CPVT e Diretrizes Urbanísticas

INFORMAÇÕES	
CPVT	<ul style="list-style-type: none"> • Dados da área objeto do parcelamento; • Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso); • Caracterização da área objeto do parcelamento (elementos que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente e suas respectivas ações); • Inserção Urbana - existência de loteamento vizinhos; • Parecer da Secretaria Municipal de Educação; • Informações a respeito da existência de áreas de praças no entorno; • Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.); • Indicação da existência de vias públicas de acesso e sua identificação; • Indicação aproximada do sistema viário previsto com definição da hierarquia, descrição do perfil das vias e observações gerais de acordo com as legislações vigentes; • Requisitos urbanísticos complementares (apenas para CPVT na modalidade Condomínio Urbanístico, Condomínio Urbanístico de Chácaras de Lazer ou Condomínio Urbanístico Industrial);
DIRETRIZES URBANÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Dados da área objeto do parcelamento; • Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso); • Indicação de condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas; • Diretrizes Ambientais com indicação de Áreas de Preservação Permanente, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes; • Indicação das vias com capacidade de suporte pelo transporte coletivo; • Indicação da demanda gerada por equipamentos comunitários, existência de unidades no entorno com capacidade de absorção ou necessidade de provimento; • Áreas ambientais, áreas não edificáveis e faixas sanitárias; • Vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário urbano, a serem respeitadas; • Hierarquia viária e descrição do perfil das vias; • Localização, dimensionamento e geometria das áreas destinadas aos equipamentos comunitários comunitário (área institucional) e das áreas livres (praça); • Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.).

Fonte: IPPUL, 2022.

Para a emissão de todas essas informações, os processos de diretrizes urbanísticas, necessitam transcorrer minimamente pelas seguintes secretarias, coordenado pelo IPPUL:

- Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação
- Secretaria Municipal do Ambiente
- Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização
- Secretaria Municipal de Educação – SME

Em 20 de março de 2017, com a aprovação do Decreto Municipal nº 357, houve a regulamentação de transferência de tramitação de processos do sistema SIP para o Sistema Eletrônico de Informações – SEI, sistema oficial de processos e procedimentos administrativos e de gestão do conhecimento no âmbito da Administração Direta e Indireta do Município de Londrina, conforme o estabelecido no Decreto Municipal nº 1.219 de 21 de setembro de 2015.

Os processos SIP de Diretrizes Urbanísticas, uma vez que necessitavam de protocolos de documentação em formato físico (papel), se tornaram volumosos e seu deslocamento entre órgãos da PML deixava o trâmite moroso, fazendo com que a aprovação fosse mais demorada que o necessário. Em 2018 os processos de Diretriz Urbanística foram, gradativamente, sendo digitalizados e transferidos para o sistema SEI, tornando-os mais céleres. A redução do tempo para aprovação no sistema SEI, ou seja, entre a data do protocolo e a data de aprovação dos processos foi de, aproximadamente, 60%, em média.

A consulta às diversas secretarias envolvidas no processo de diretrizes urbanísticas também deixou de ser sequencial e passou a ser parcialmente simultânea pelo sistema SEI, o que contribuiu para reduzir o tempo dos processos. Nesse sentido, o Decreto Municipal nº 357/2017 também criou o CADIL – Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamento, como órgão de assessoramento para análise e aprovação de loteamentos urbanos, que reúne as secretarias para analisar e discutir em conjunto as melhores soluções para cada novo loteamento.

No início, o CADIL teve designados representantes do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL e dos seguintes órgãos e secretarias municipais com poderes para deliberar acerca das exigências técnicas necessárias para a aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos:

- Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – CMTU;
- Autarquia Municipal de Saúde – MAS;
- Secretaria Municipal de Educação – SME;
- Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS;
- Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA e;
- Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP.

Ainda que seu nome seja “Comissão de Análise de Diretrizes Urbanísticas de Loteamentos”, no início o CADIL analisava somente os processos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, documento que antecede a Diretriz Urbanística de Loteamento. Após dois anos de funcionamento do CADIL, e a partir da avaliação quanto à eficácia da comissão, o IPPUL concluiu que tais análises seriam mais efetivas se acontecessem durante o processo de Diretriz Urbanística.

Para tanto, ocorreu a consulta aos membros do CADIL quanto à viabilidade da proposta e, assim, elaborado o Decreto Municipal nº 494, de 22 de abril de 2020, regulamentando tal alteração. Com este decreto, apenas a consulta à Secretaria Municipal de Educação ainda continuou a ocorrer nos processos de CPVTs, a fim de emitir considerações técnicas acerca da demanda escolar gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Art. 9º da Lei Municipal nº 11.672/2012. Contudo o CADIL assumiu uma fase mais coerente otimizando a mobilização de recursos humanos para avaliar uma intenção mais concreta de loteamento representada pelo processo de Diretriz Urbanística.

Com o Decreto Municipal nº 494/2020, o CADIL passou a ter as seguintes finalidades:

“I. Agilizar a tramitação da análise e tramitação dos projetos de parcelamento do solo urbano, através de discussões prévias e indicações técnicas sobre as condicionantes para definição do sistema viário, implantação dos equipamentos públicos e comunitários e para espaços livres de uso público, que subsidiarão o IPPUL na elaboração de Diretriz Urbanística Básica para aprovação de loteamentos e/ou de sua regularização;

II. Elaboração do Plano Municipal de Áreas Públicas, para fins de identificação das demandas dos órgãos e serviços públicos e planejamento das áreas institucionais, nos termos do Art. 41 da Lei Municipal nº 11.672/2012;

III. Propor a expedição de instruções normativas pertinentes.”

Destacamos que por meio do referido decreto também teve início a participação da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação - SMOP e, posteriormente, com o Decreto Municipal nº 712/2020, a participação da Companhia Municipal de Habitação - COHAB, ambas fundamentais no tipo de análise proposta à comissão. Além disso, estabeleceu o conteúdo mínimo de análise de cada secretaria para a emissão das diretrizes.

As atribuições de cada órgão no CADIL são assim definidas pelo referido Decreto:

“Art. 7º. É de competência da(o):

I - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL – coordenar e moderar as discussões dos projetos submetidos à aprovação do colegiado, sintetizar as considerações técnicas prestadas e emitir documentação técnica necessária à emissão de Diretrizes Urbanísticas;

II- Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – emitir considerações técnicas acerca do dimensionamento das vias, demanda por transporte coletivo, capacidade de suporte e, demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos da Lei Municipal nº 5.496, de 27 de Julho de 1993;

III - Autarquia Municipal de Saúde – A.M.S. – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades de saúde no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

IV - Secretaria Municipal de Educação – SME – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Arts 9º e seguintes da Lei Municipal nº 11.672/2012, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

V - Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades socioassistenciais no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

VI - Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA – emitir considerações técnicas acerca da existência de áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes, bem como expedir diretrizes ambientais sobre o parcelamento do solo e sobre o Plano de Arborização do loteamento, nos termos das Leis Municipais 11.471/2012 e 11.996/2013, devendo obrigatoriamente conter avaliação sobre os seguintes estudos:

a) avaliação sobre o laudo de sondagem,

b) carta de declividade; e

c) mapa de aptidão apresentado na Licença Prévia.

VII - Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – SMOP – emitir considerações técnicas acerca das condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas, bem como demais considerações pertinentes à aprovação e registro do loteamento urbano; e

VIII - Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP – acompanhar as demandas por equipamentos comunitários levantadas pelos membros do CADIL e a execução da reserva da área institucional, de acordo com o planejamento definido pelo órgão colegiado, coordenando a elaboração e a execução do Plano Municipal de Áreas Públicas, nos termos de sua competência regimental prevista na Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

IX - Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD - emitir considerações técnicas acerca dos projetos, programas e empreendimentos destinados à habitação de interesse social, quanto aos incentivos previstos no Art. 39 e demais da Lei Municipal 11.672/2012, informações a respeito de equipamentos comunitários e imóveis de propriedade da COHAB-LD no entorno, bem como demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos das Leis Municipais nº 11.672/2012 e nº

6.1 Diretrizes Ambientais

Em 2020, através da tramitação de processos de Diretriz Urbanística em terreno com diversas áreas com ocupação sujeita à restrição construtiva, o IPPUL realizou consulta à Procuradoria do Município demonstrando que os pareceres da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMA – não traziam elementos suficientes para atestar os vícios proibitivos de parcelamento.

De acordo com o Parecer Jurídico – PGM nº 17/2020, “os aspectos ambientais estão indissociáveis das limitações urbanísticas e do ordenamento territorial (referidos na norma legal – artigo 5º, inciso XII da Lei Orgânica do Município) e as restrições ambientais compõem o arcabouço das limitações urbanísticas e do ordenamento territorial. “

De acordo com a Lei municipal nº 11.471/2012⁵⁶, em seus Artigos 116 e 117, as Diretrizes Urbanísticas devem ser precedidas das Diretrizes Ambientais e deverão ser estabelecidas restrições de uso nos seguintes casos:

- Nas várzeas, nascentes ou afloramentos de água, naturais ou não;
- Nos morros, morretes e encostas de declividade variável associados a solos pouco profundos, exposição rochosa ou pedregosidade, e o seu entorno, definida de acordo com as condições locais;
- No entorno de parques, remanescentes de vegetação natural e de unidades de conservação; e
- Nas áreas especificadas no Zoneamento Ambiental.

Ainda de acordo com o Parecer Jurídico – PGM nº 17/2020, “as Diretrizes Ambientais, em relação ao parcelamento do solo, contemplariam a análise das normas e critérios técnicos e legais aplicáveis à área objeto do parcelamento e que devem orientar a elaboração do projeto urbanístico, tais como a existência de constituintes ambientais de interesse de preservação, de áreas restritas e/ou restritivas etc.”.

Deste modo, é necessário que a documentação apresentada pelos empreendedores ao poder público durante o licenciamento urbanístico ofereça informações suficientes a fim de subsidiar a emissão das Diretrizes Ambientais e, conseqüentemente, a elaboração do projeto urbanístico.

O Código Ambiental do Município de Londrina aprovado em 2012 (Lei Municipal 11.471/2012) ampliou as atribuições da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA, especialmente em relação aos loteamentos urbanos. Segundo denota-se do Art. 116, a emissão de Diretrizes Urbanísticas deverá ser precedida das Diretrizes Ambientais elaboradas pela SEMA. Observa-se, portanto, que a atribuição da SEMA nos processos de diretrizes se elastece, deixando apenas de manifestar-se, mediante Pareceres Técnicos, sobre a existência de óbices ambientais, passando também a elaborar método/cálculo/mensuração de impactos causados pelo loteamento para definição de medidas preventivas, mitigadoras ou de compensação em caso de impermeabilização do solo em loteamentos.

No entanto, a experiência na tramitação de processos desde então demonstra que as diretrizes ambientais emitidas pela SEMA necessita de aprimoramento na delimitação de áreas não loteáveis/edificáveis, ainda que os recursos sejam limitados para a realização de vistorias em volume demandado. Como medida aprimoramento, a SEMA pode requerer estudos complementares sobre os impedimentos ambientais ao loteamento, a fim de subsidiar sua análise técnica com maior precisão e instrumentalizar as diretrizes urbanísticas do IPPUL sobre a demarcação realista das áreas com restrições ambientais.

⁵⁶ Disponível em <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2012/web/LE114712012consol.html>.

Deste modo, pretende-se evitar ao máximo os equívocos de projeto e execução de obras em áreas protegidas ou onde as condições impeditivas ao parcelamento do solo sejam de caráter sanitário e de segurança pública.

Por outro lado, entende-se que não seja necessário o Estudo de Impacto Ambiental ou de Vizinhança em caso de novos loteamentos em razão da inteligência da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Código Ambiental do Município. As leis municipais definem medidas de compensação e mitigação já na fase de aprovação de Diretrizes Urbanísticas, em observância às restrições ambientais específicas de cada localidade e suprimindo as deficiências do entorno em relação às conexões viárias, serviços públicos e infraestrutura urbana, áreas livres e equipamentos comunitários.

6.2 Demanda por Equipamentos Comunitários

O texto original da lei de parcelamento previa que a demanda escolar deveria ser estimada a partir da ocupação projetada do novo empreendimento. Com a edição do texto pela Lei Municipal nº 12.470/2016), a demanda passa a ser definida a partir da previsão do número total de habitantes do novo empreendimento. No caso de impossibilidade ou indefinição do número de unidades habitacionais previstas, o IPPUL deve informar à Secretaria Municipal de Educação a densidade máxima permitida pelo zoneamento, critério este que será utilizado para o cálculo da demanda educacional.

Nos processos de Diretrizes Urbanísticas de Loteamento, o número de unidades habitacionais tem sido informado pelos loteadores como uma estimativa distante da realidade pretendida, que depende de maior definição do projeto do empreendimento, geralmente consolidado na etapa de aprovação do loteamento.

Visto isso, a própria legislação determina que antes da aprovação do loteamento, a Secretaria Municipal de Educação deverá confirmar se a demanda apresentada no projeto de loteamento confere com a demanda apresentada na fase de Diretriz Urbanística.

Na fase de Diretrizes Urbanísticas também são indicadas as demandas de atendimento pelos equipamentos de saúde e de assistência social. Contudo, na impossibilidade de absorção da demanda prevista pelos equipamentos existentes, as secretarias responsáveis indicam o interesse na reserva de terreno na região, para incremento de novas ofertas e eventual necessidade de edificação. Portanto, trata-se de uma previsão que não pode ser estimada de forma precisa nessa etapa inicial do licenciamento urbanístico. Além disso, a reserva de áreas públicas para determinado equipamento só pode ocorrer após a execução do loteamento, no registro dessas áreas.

Assim, verificou-se que a demanda escolar, de assistência social e de saúde eram inócuas na fase de diretrizes visto que deveriam ser confirmadas na fase de aprovação do parcelamento do solo.

Como proposta, a demanda por equipamentos comunitários gerada pelo novo parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser estimada na fase de Diretriz Urbanística, a partir do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir. Dessa forma, é dispensada a consulta às secretarias de educação, saúde e assistência social nessa etapa do licenciamento urbanístico. Assim, no momento da aprovação do parcelamento do solo, em que é consolidada geração de unidades residenciais, as secretarias deverão ser consultadas, para confirmação da demanda inicialmente estimada, e indicação das respectivas contrapartidas.

Em relação a infraestrutura urbana necessária ao atendimento por equipamentos comunitários, a Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – CMTU é consultada na fase de Diretriz Urbanística para emitir considerações técnicas acerca do dimensionamento das vias, demanda por transporte coletivo e capacidade de suporte. Da mesma forma, essa análise

depende da consolidação da estimativa de unidades residenciais e da avaliação dos projetos executivos de infraestrutura urbana, apresentados na fase de aprovação do parcelamento do solo.

Para a emissão das informações mínimas necessárias à posterior aprovação do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras, é proposto que os processos de diretrizes urbanísticas necessitam transcorrer minimamente pelas seguintes secretarias, coordenado pelo IPPUL:

- Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação;
- Secretaria Municipal do Ambiente.

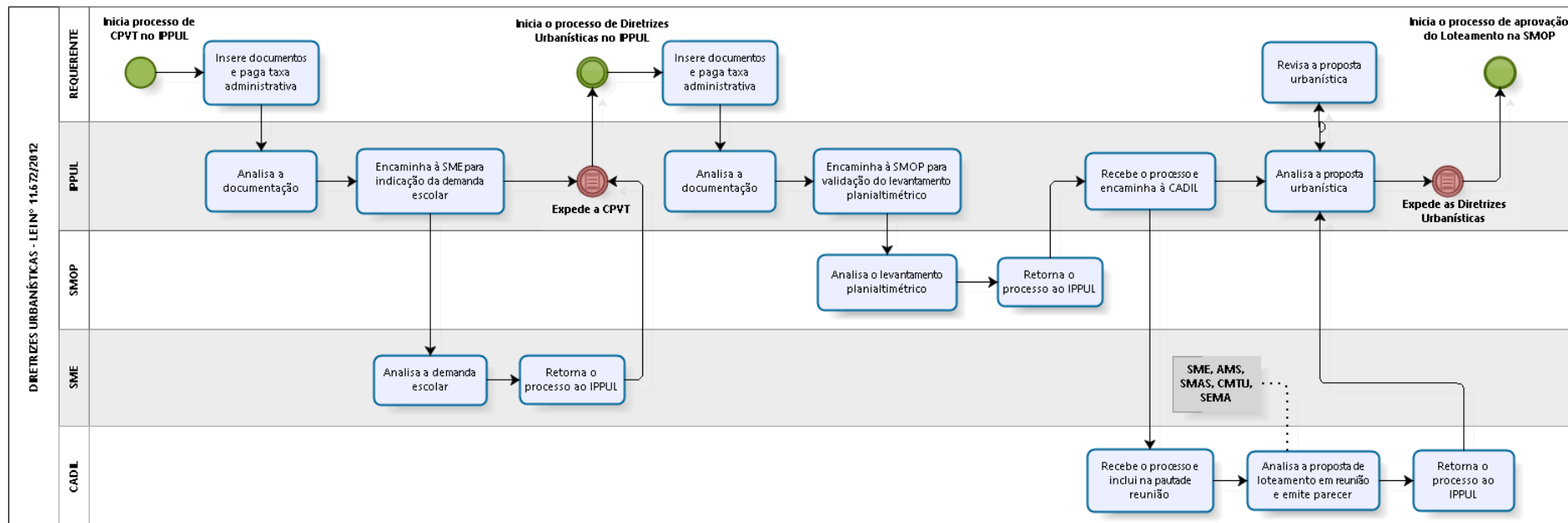
O procedimento continua sendo composto por dois documentos base: uma certidão e a planta da proposta urbanística elaborada pelo requerente e aprovada pelo IPPUL.

Tabela 37 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes Urbanísticas

INFORMAÇÕES	
DIRETRIZES URBANÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Dados da área objeto do parcelamento; • Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso); • Indicação de condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas; • Diretrizes Ambientais com indicação de Áreas de Preservação Permanente, faixas sanitárias, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes; • Indicação das vias com capacidade de suporte pelo transporte coletivo; • Indicação do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir; • Áreas ambientais, áreas não edificáveis e faixas sanitárias; • Vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário urbano, a serem respeitadas; • Hierarquia viária e descrição do perfil das vias; • Localização, dimensionamento e geometria das áreas destinadas aos equipamentos comunitários (área institucional) e das áreas livres (praça); • Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.).

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 68 – Comparação entre procedimentos de emissão de diretrizes urbanísticas *atual x proposto*



Fonte: IPPUL, 2022.

6.3 Licenciamento urbanístico de áreas públicas

Nos casos de parcelamento do solo de áreas de domínio público, considerando que não há geração de unidades residenciais, nem destinação de áreas institucionais, o processo de licenciamento seguiria um procedimento diferenciado, denominado Diretrizes Urbanísticas Simplificadas.

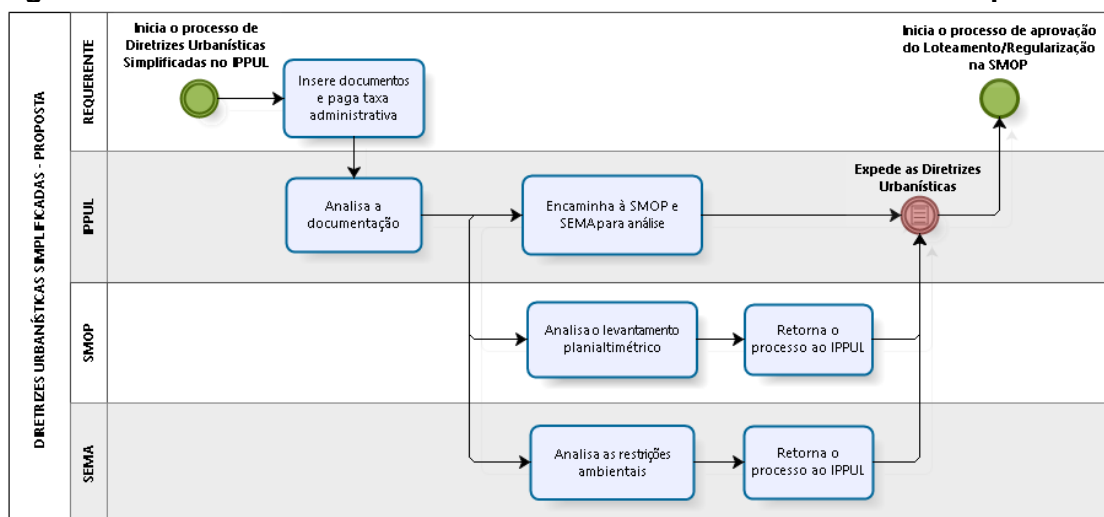
Tal procedimento, seria composto por dois documentos base: uma certidão e uma planta esquemática. A certidão compreende informações mínimas, e a planta informa as diretrizes macroviárias incidentes sobre a área em análise e da área destinada à praça. O traçado das diretrizes macroviárias será apresentado de forma esquemática, a fim de ser consolidado na fase de aprovação do parcelamento do solo, a partir dos projetos executivos.

Tabela 38 – Resumo das informações mínimas das Diretrizes Urbanísticas Simplificadas

INFORMAÇÕES	
DIRETRIZES URBANÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Dados da área objeto do parcelamento; • Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso); • Indicação de condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas; • Diretrizes Ambientais com indicação de Áreas de Preservação Permanente, faixas sanitárias, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes; • Vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário urbano, a serem respeitadas; • Hierarquia viária e descrição do perfil das vias; • Localização, dimensionamento e geometria das áreas livres (praça); • Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.).

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 69 – Procedimentos de emissão de Diretrizes Urbanísticas Simplificadas



Fonte: IPPUL, 2022.

6.4 Procedimento de Adequação Urbanística e Regularização

Como demonstrado anteriormente, pode-se identificar que os loteamentos Parque Jamaica, Parque Residencial Aurora, Jardim Sabará, Gleba Fazenda Palhano (área compreendida entre a Rodovia Celso Garcia Cid e Rua Constantino Pialarissi), Estância Ibirapuera, Gleba Lindóia e Gleba Primavera (ambas na região da Rua Ébio Ferraz de Carvalho) entre outros, enquadram-se como áreas não parceladas ou parceladas como “chácaras urbanas” e possuem alto potencial de adensamento. Conseqüentemente, quando de sua utilização para fins urbanos, ocorre alteração de demanda por infraestrutura urbana.

Esse movimento intenso de transformação do solo que teve seu parcelamento originário como rural/campestre ou de baixa densidade para maior densidade pode ser verificado na quantidade de respostas do IPPUL em processos administrativos que tratam dessas áreas. Conforme mencionado anteriormente, após emissão do Decreto Municipal nº 577/2018, o IPPUL foi amplamente demandado pela Secretaria Municipal de Obras com a finalidade de informar sobre diretrizes viárias e urbanísticas existentes nessas áreas. Assim, para fins de aplicação do artigo 7º do referido Decreto, nos casos que se enquadram nos parágrafos 2º e 3º, formulou-se o documento chamado “Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para fins de Regularização” ou “CPVT de Regularização”.

Trata-se de documento derivado da CPVT prevista pela Lei municipal nº 11.672/2012, porém, em moldes mais simplificados e com trâmite mais ágil. Enquanto a CPVT “padrão” destina-se à implantação de um novo loteamento urbano, a “CPVT de Regularização” restringe-se a informar a complementação de infraestrutura urbana necessária à utilização urbana, mais especificamente, a indicação de diretrizes viárias complementares que incidam sobre as chácaras em questão. Assim, a necessidade de abertura de novas vias públicas resulta em subdivisão para municipalização de áreas, de modo a ajustar o parcelamento ao zoneamento (e adensamento) vigente.

Tal procedimento, que vem sendo adotado pelo IPPUL desde abril de 2018 é composta por dois documentos base: uma certidão e uma planta esquemática. A certidão compreende as informações previstas pelo artigo 11 da Lei municipal nº 11.672/2012, e a planta informa as diretrizes macroviárias incidentes sobre a área em análise⁵⁷. Dessa forma, com base no levantamento dos loteamentos de chácaras com potencial de adensamento, optou-se por indicar o traçado esquemático das diretrizes macroviárias incidentes sobre essas áreas, a fim de consolidá-las neste processo de revisão das leis complementares à Lei municipal nº 13.339/2022.

Neste sentido, com as mudanças previstas na nova lei de parcelamento, as áreas resultantes de parcelamento de chácaras seguiriam procedimento diferenciado, denominado Diretrizes Urbanísticas Simplificadas, em consonância com o previsto pela Lei municipal nº 4.195/1988.

Com a aplicação do procedimento das “CPVTs de Regularização” ocorreu ainda a identificação de outra situação de irregularidade que compreende aos lotes em perímetro urbano, menores que 20.000m², com matrícula posterior a 1988, que não passaram por processo regular de parcelamento do solo. Para estes casos, o IPPUL tem respondido às diretrizes urbanísticas em relação ao lote origem, entretanto, a continuidade do processo junto à Secretaria Municipal de Obras tem encontrado dificuldades em razão de que o lote origem resultou em diversas matrículas de proprietários diferentes.

Quanto às situações de lotes irregulares com matrícula posterior a 1988, recomenda-se que o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA) avalie cada caso e critérios que precisam de atualização na legislação urbanística. Com base em cada situação, poderá ser criado um procedimento de regularização que contemple contrapartidas compensatórias às inadequações, ao adensamento operante e à legislação vigente, sem no entanto, perder de vista as penalidades aplicáveis.

O GTPA foi instituído pelo Decreto nº 444/2022, por força da Lei Estadual nº 15.229/2006, com o objetivo de assegurar a produção, atualização, monitoramento e compartilhamento de informações indispensáveis à implementação do conjunto de leis que integram o Plano Diretor Municipal de Londrina, abordando aspectos da eficácia e eficiência de sua implementação. Deve elaborar o Relatório de Avaliação do Plano Diretor a ser apresentado nas Conferências Públicas de revisão do Plano Diretor a cada três anos.

⁵⁷ Por se tratar de CPVT de Regularização, a etapa de diretrizes urbanísticas é dispensada ficando a aprovação do projeto vinculado ao primeiro documento.

7. ANEXOS

7.1 Contribuições ETM - SME

20/09/22, 11:23

SEI/PML - 4895541 - Despacho Administrativo



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 11.672/2020 e alterações), no que dispõe quanto à demanda escolar oriunda de novos 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: <i>III - ...20% do EF</i> <i>IV - ... 20% da EI</i>	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 etária de 0 a 10 anos, cujo atendimento escolar é de competência do Município nas etapas da Educação Infantil e no Ensino Fundamental-I é de 16% . É necessário adequar a porcentagem do atendimento da demanda escolar da população do loteamento a esse percentual.
Distância no raio do loteamento	Art. 9º: <i>Incisos III e IV: Traçado um círculo de 800 m de raio centrado na área a parcelar...</i>	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 pelas políticas de transporte público e transporte escolar do município, a saber: carteira de passe a partir de 1,5km e transporte escolar partir de 2km; Considerando estudos para implantação de novas unidades escolares, deve-se otimizar a aplicação de recursos públicos, sem comprometer o atendimento da demanda escolar; É necessário ampliar a distância do raio para considerar vagas em unidades do entorno do empreendimento e indicação de novas construções
Unidades no raio do loteamento	Art. 9º: <i>Incisos III e IV: ... deverá constar, pelo menos, uma unidade escolar que atenda a demanda, construída e em funcionamento, (...)</i>	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), que considera unidades escolares previstas em novos loteamentos aprovados. Considerando que essas unidades previstas podem comportar ampliação ou ter vagas disponíveis, promovendo otimização na indicação de módulos escolares.
Obrigação a executar	Art. 9º: <i>Incisos III e IV: ... se será necessária a ampliação e/ ou implantação de nova(s) unidade(s) escolar(es)...</i>	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 em unidade escolar existente, mas é necessária adequação visto a necessidade de se ajustar a estrutura física da unidade às normas do Código de Obras do Municípios, Vigilância Sanitária e Corpo de Bombeiros, faz-se necessário contemplar adequação de unidades escolares na lei

Londrina, 21 de dezembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Rosana Daliner 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_externo=0, informando o código verificador **4895541** e o código CRC **FAC93AE4**.

Referência: Processo nº 84.001222/2020-19

SEI nº 4895541

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=5568513&infra... 1/1

7.2 Contribuições ETM - AMS

CAPÍTULO III

Dos Equipamentos Comunitários

Art. 1. A Unidade de Saúde localizada no território de abrangência onde a área objeto de parcelamento do solo estiver inserida deverá ter capacidade suficiente para absorver o aumento da demanda por assistência à saúde, considerando-se como incremento de demanda toda a população estimada residente do empreendimento, respeitando-se os princípios do Sistema Único de Saúde da universalidade, equidade e integralidade, assegurados pela Lei Orgânica da Saúde nº 8080/90.

Art. 2. Após análise técnica, caso inexistam condições de absorver a nova demanda em saúde, a Autarquia Municipal de Saúde indicará a contrapartida a ser cumprida pelo empreendedor na diretriz urbanística e na aprovação do parcelamento do solo.

§1º A contrapartida de que trata o caput deste artigo terá a base cálculo definida pela Autarquia Municipal de Saúde, considerando-se a totalidade de indivíduos residentes no empreendimento, de acordo com estimativa simples do número de unidades habitacionais e estimativa demográfica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, órgão responsável pela captação, sistematização e divulgação de dados demográficos em território nacional, admitindo-se como pagamento de obrigação:

I. A ampliação de Unidade de Saúde já existente;

II. A reforma ou adequação de Unidade de Saúde existente;

III. A doação de terreno (SPL), em caso de existir recurso destinado para a construção de nova Unidade de Saúde na região onde se localizará o empreendimento imobiliário;

IV. O pagamento em pecúnia.

§2º. Os projetos arquitetônicos e complementares, em casos de ampliação, reforma ou adequação, serão fornecidos pelo empreendedor, observadas as especificações definidas pela Autarquia Municipal de Saúde, devendo constar no cronograma físico de execução do serviço de obras os prazos para a entrega dos projetos aprovados, bem como para sua execução.

§3º. Para a necessidade de ampliação de Unidade de Saúde existente, deverá obedecer às especificações técnicas da Autarquia Municipal de Saúde, exigências do Corpo de Bombeiros, da Vigilância Sanitária e demais órgãos e instituições cabíveis, em cumprimento às Leis vigentes.

§4º. Ficam desobrigados a suprir a demanda em saúde os parcelamentos do solo industriais, comerciais e de serviços, cabendo os Parágrafos deste Artigo exclusivamente a empreendimentos imobiliários que contemplem uso domiciliar (misto ou exclusivo).

7.3 Contribuições ETM - SMAS



Oficina 8 - Lei de Uso e Ocupação do Solo Documento Preparatório

CAPÍTULO III

Dos Equipamentos Comunitários

Art. 3. Considerando o potencial de geração de demanda dos empreendimentos para as políticas públicas de assistência social, sobrepondo-se ao planejamento de expansão das referidas políticas, podendo gerar a necessidade de implantação de ofertas e atendimento, ou a instalação de novos equipamentos públicos, o empreendedor deverá mitigar tais impactos com contrapartidas conforme avaliações técnicas indicadas nos processos afetos e na forma desta lei.

Art. 4. As unidades ofertantes de serviços, programas e projetos da Política de Assistência Social do município de Londrina localizadas no território de abrangência da área objeto de parcelamento do solo deverão ter capacidade técnica e estrutural instalada suficiente para absorver o aumento da demanda.

Art. 5. Nas regiões em que a Secretaria Municipal de Assistência Social apontar que a demanda a ser gerada pelo empreendimento não poderá ser absorvida pelas ofertas já instaladas, deverá ser apontada a forma de se definir a contrapartida a ser cumprida pelo empreendedor na diretriz urbanística e na aprovação do parcelamento do solo, com base na média de atendimento a 33% das famílias como potenciais usuárias, tendo em vista o padrão identificado de famílias referenciadas a esta política no município de Londrina em relação ao número total de domicílios no município apurados pelo IBGE, considerando:

- a) A construção de nova unidade de CRAS/CREAS/SCFV/Inclusão Produtiva/ Acolhimento;
- b) A ampliação de unidade de serviços, programas, projetos existentes no território;
- c) A reforma ou adequação de prédio existente, baseado em fórmula de cálculo compensatório;
- d) O pagamento em pecúnia.

§1º A contrapartida de que trata o caput deste artigo terá a base cálculo definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social e regulamentada por decreto próprio, respeitando os índices e dados oficiais aplicáveis à política afeta, bem como os dados da Vigilância Socioassistencial.

§2º Nos casos em que o objeto de parcelamento do solo se resume a uma área de empreendimento de interesse social, deverá obrigatoriamente haver contrapartida, apontando-se a prioridade entre as alíneas a) a d) do caput.

§3º O valor previsto na alínea "d)" do caput deverá ser calculado de forma a garantir a capacidade técnica e/ou estrutural necessária à absorção do aumento da demanda pelo empreendimento.

7.4 Contribuições ETM - SMOP

20/09/22, 12:53

SEI/PML - 7899452 - Despacho Administrativo



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 66065 /2022

Ao IPPUL

Primeiramente, destacamos que loteamento e condomínios são institutos diferentes.

Os loteamentos são regidos pela lei 6.766/79, podendo ser abertos ou fechados.

No loteamento fechado ou de acesso controlado apenas o lote individualizado é de propriedade do morador, com possibilidade de fechamento do perímetro do loteamento por cerca ou muro e acesso controlado, podendo as vias e espaços públicos do empreendimento terem seu uso limitado aos proprietários de lotes, mediante permissão ou concessão de uso pelo Município, sendo que os impostos, taxas e as despesas de manutenção de serviços comuns é rateada entre os proprietários dos lotes. Os loteamentos fechados (ou loteamentos de acesso controlado) foram regulamentados pela Lei nº 13.465/2017, que incluiu os parágrafos 7º e 8º ao artigo 2º, da Lei 6.766/79, conforme segue:

Art. 2º ... omissis ...

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Os condomínios, por seu turno, são regidos pela Lei nº 4.591/64 e neles toda a área do empreendimento é privativa, a qual é dividida entre os proprietários, com partes privativas de uso exclusivo (denominadas unidades autônomas), e partes ideais de uso comum dos condôminos.

Com relação ao condomínio de Lotes, ressaltamos os dispositivos incluídos no código civil pela Lei nº 13.465/2017:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 2º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edificação neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Foi também incluído o seguinte na Lei nº 6.766/79:

Art. 2º ... omissis ...

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 4º ... omissis ...

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como serviços de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

O Município de Londrina, inicialmente, disciplinou a figura do loteamento fechado pela Lei nº 6.033/1994, e posteriormente pela Lei de Parcelamento de Solo Urbano nº 7.483/1998, nos seguintes termos:

Art. 5º Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

XXII - loteamento é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes;

XXIII - loteamento fechado é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar;

CAPÍTULO V - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 56. É admitida a implantação de loteamentos, fechados com acesso controlado ao público em geral, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de lotes públicos desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições:

I - o empreendedor deverá encaminhar pedido de consulta, indicando o lote, sua intenção e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta Lei para parcelamentos;

II - o empreendimento deve localizar-se no perímetro urbano ou em Zonas Especiais, com área de declividade inferior a 30% (trinta por cento), observados os pareceres dos órgãos ambientais;

III - a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

a) adequar-se ao estabelecido na Lei do Sistema Viário e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

b) poder ser inscrita num círculo de 500m (quinhentos metros) de diâmetro e obedecer às diretrizes do sistema viário, não ultrapassando distância máxima de 350,00 metros entre suas ruas de contorno;

c) existir, ao longo de todo o perímetro fechada, externamente à cerca, uma via pública de 15m (quinze metros) de largura, com espaço livre de reau mínimo de 15,00 metros, medidos a partir do alinhamento predial, que poderá ser constituído de lotes edificáveis externos às áreas fechadas;

d) quando o conjunto de dois ou mais loteamentos fechados com área máxima de 60.000,00m² cada um, atender às condições estabelecidas nos itens "b" e "c" acima, será dispensada a rua entre uma das divisas dos mesmos lotes e suas ruas de contorno deverão dar continuidade às ruas do loteamento anterior;

e) não será permitida a subdivisão em áreas inferiores ao lote urbano mínimo determinado pelos Zoneamentos, sendo: 500m² para R1; 360m² para R2; 250m² para R3; 360m² para R4; 360m² para R5 e 1000m² para I1;

f) existirem, nos pontos de controle, praças externas para acesso de veículos, com área totalizando 1% (um por cento) da área do lote, computável na Área de Praça e devendo conter um círculo mínimo de 15m (quinze metros) de diâmetro;

g) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração;

h) as áreas destinadas a equipamentos comunitários públicos ou uso institucional, (3%) bem como as de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto da concessão de uso por parte do Poder Público, devendo estas localizar-se externamente; e

i) quando o lote estiver contíguo a loteamento que não passou pelo processo de concessão de uso de áreas públicas, a área a ser fechada deve observar o disposto nesta Lei quanto ao comprimento das quadras.

IV - a entidade concessionária deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada, ainda que na forma de condomínio, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão;

V - a concessionária deve-se comprometer a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamentos, e:

a) o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=8943799&infra... 1/2

- b) os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor;
- c) a manutenção, a limpeza das vias e das áreas públicas internas, externas e de fundo de vale;
- d) a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público para entrega ao serviço de limpeza pública; e
- e) a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais.
- VI - do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do loteamento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento; e
- VI - o Poder Público e as concessionárias deverão ter acesso ao loteamento fechado independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados.

A Lei Municipal nº 11.672/2012 revogou a lei acima mencionada, passando a prever a existência de uma espécie que passou a denominar de **condomínio urbanístico**:

Art. 5º Para os efeitos desta lei, são adotadas as seguintes definições:

XIX - condomínio urbanístico: 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;

CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 65. É admitida a implantação de condomínios urbanísticos com acesso controlado ao público em geral, desde que atendidas às disposições legais vigentes e às seguintes condições:

I - o empreendedor deverá encaminhar pedido de consulta, indicando o lote, sua intenção e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

II - as áreas destinadas ao uso público, em condomínios urbanísticos, devem estar situadas fora do perímetro fechado podendo a autoridade licenciadora situar-se em outro local dentro do perímetro urbano;

III - a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

a) obedecer às diretrizes do sistema viário, não ultrapassando distância máxima de 350,00m (trezentos e cinquenta metros), entre suas ruas de contorno;

b) existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura;

c) quando existir uma ou mais ruas na sua somatória cujas distâncias não ultrapassarem a 350,00m (trezentos e cinquenta metros), entre alinhamentos prediais não se aplicam às exigências da alínea anterior;

d) não será permitida, a divisão em áreas inferiores, às datas determinadas pelos zoneamentos;

e) existirem, nos pontos de controle de acesso ao condomínio, **pragas e/ou áreas verdes externas** à área de fechamento para acesso de veículos, com área totalizando, no mínimo, 1% (um por cento) da área loteável, computável como área de praça pública e devendo conter um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro; e

f) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento.

IV - Nos casos de lotes confinados ou lineares a acidentes geográficos que obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, serão permitidos condomínios urbanísticos ultrapassando a distância estabelecida de 350m (trezentos e cinquenta metros), limitados às diretrizes do sistema viário.

Art. 69. Os proprietários das unidades autônomas devem constituir **pessoa jurídica devidamente regularizada**.

Art. 70. A pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, deve comprometer-se com a preservação e manutenção das áreas objeto de concessão, quando for o caso, e das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

I - o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

II - os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto, em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do empreendimento, respeitada a legislação em vigor;

III - a manutenção, limpeza das vias e das áreas públicas internas de fundo de vale, se for o caso;

IV - a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público, para entrega ao serviço de limpeza pública;

V - a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;

VI - a manutenção de arborização, das áreas verdes e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal, para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município de Londrina.

Condomínios são institutos jurídicos do Código Civil, e devem ser regulamentados nas legislações municipais, principalmente a obrigatoriedade de ser constituído em área já parcelada.

"Condomínio urbanístico", portanto, não se confunde com "loteamento de acesso controlado".

Quanto aos questionamentos:

- Qual era o trâmite aplicado para a concessão de uso de logradouros públicos aos loteamentos fechados parcelados na vigência da Lei municipal nº 7.483/98? Por quais instâncias da PML esse trâmite transitava. Resposta : Alguns tinham lei municipal específica de concessão, poucos assinaram a escritura de concessão porque não cumpriram a obrigação de Decreto de Aceitação, condição legal para a concessão.
- Qual o modelo de contrato utilizado para essa concessão?R. Não há modelo, cada um foi feito de um jeito.
- Quais os encargos das concessionárias relacionados à infraestrutura previstas pelos contratos?R. manutenção por conta do loteamento.
- Quais as penalidades previstas pelos contratos em caso de descumprimento desses encargos? Várias
- Demais informações relacionadas ao tema que possam vir a ser úteis para a revisão da legislação. R. Devem existir as 2 modalidades de ocupação do solo, sendo que loteamento com controle de acesso deve ser algo amplo e com variações de controle.

Londrina, 01 de junho de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **Margareth de Almeida Pongelupe, Diretor(a) de Loteamentos**, em 03/06/2022, às 13:13, 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 **7899452** e o código CRC **EF864442**.

7.5 Contribuições ETM - COHAB

20/09/22, 12:58

SEI/PML - 5668252 - Despacho Administrativo



DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 566 /2021

Ao IPPUL,

Em atendimento ao solicitado no Despacho Administrativo nº 1662/2021 (5600589), encaminhamos os seguintes mapas:

1. Mapa (dwg e pdf) (5668112) (5668099) do empreendimento HIS, de iniciativa da COHAB-LD, no Lote 267A/268 REMANESCENTE da Gleba Ribeirão Cambé, aprovado em 05/04/2019 e registrado com o nome de Residencial Jequitibá;

2. Informamos que existe um Concurso no Ministério de Desenvolvimento Regional – MDR sobre eficiência energética e a COHAB-LD apresentou a área no trecho do traçado do Contorno Norte como proposta para implantação do resultado desse concurso, cujo projeto vencedor será criado por profissionais liberais. Informamos também que outra proposta para essa área é a implantação de lotes urbanizados, nos mesmos moldes do Residencial Jequitibá, que se encontra ainda em estudo preliminar, conforme croqui anexo (5668323).

3. A área denominada "Aparecidinha" localizada próximo ao Jardim São Jorge é uma área particular com ocupação de 670 famílias. Foi criado pelo poder público municipal o Decreto nº 1546 de 3/12/2019 que declara essa área de utilidade pública e interesse social e autoriza a desapropriação do imóvel, processo esse ainda em trâmite. As famílias serão remanejadas de forma parcial, e depois de executados os lotes urbanizados, retornarão ao local.

4. Com relação a demais informações solicitadas no despacho administrativo 1032/2021 (5358116) segue:

Mapas de Ocupações Irregulares (5634271) e EHS (5634297);

Despacho (4430698) Anexos 1 e 2 do **Diagnóstico e Proposições da COHAB-LD**, recebidos pelo IPPUL em 2018 e anexados novamente nesse processo.

Em relação a aplicação no Município de Londrina do programa federal "Casa Verde Amarela" e seus impactos na legislação de parcelamento do solo não temos como informar, pois trata-se de um novo programa ainda em fase de regulamentação e após novas orientações a COHAB-LD fará as adequações através de decretos em suas resoluções para aplicar em suas parcerias.

Conforme já apresentado no **Diagnóstico e Proposições da COHAB-LD** segue a lista das legislações referentes à Política Habitacional do Município:

- Lei 10.278/2007 – Cria o Conselho (CMHL) e o Fundo Municipal de Habitação de Londrina (FMHL), este vinculado ao Executivo Municipal por meio da Secretaria de Governo;
- Lei 10.637/2008 - Plano Diretor Municipal – artigos 40 a 42;
- Lei 7.756/2009 - Desfavelamento;
- Lei 10.730/2009 e 10.850/2009 - PMCMV e exigência de atestado da COHAB-LD;
- Lei 12.236/2015 - Uso e Ocupação do Solo – artigos 27 a 36 (ZR3), 186 e 187 (ZEIS);
- Lei 12.244/2015 – Cria o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, vinculado ao Executivo Municipal por meio da Secretaria de Obras e pavimentação;
- Lei 12.267/2017 – Outorga Onerosa;
- Lei 12.550/2017- EHS em faixa sanitária e exigência de atestado da COHAB-LD;
- Lei 13.215/2021 - REURB-S no Município, sancionada em 14/05/21.

As demais informações solicitadas no Despacho Administrativo 1032/2021 (5358116) não são possíveis de serem obtidas por ausência de recursos para levantamentos mais precisos do que os já apresentados no **Diagnóstico e Proposições da COHAB-LD**.

Londrina, 24 de maio de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **Denise Salton Sapia, Técnico(a) de Gestão Pública**, em 24/05/2021, às 10:27, 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 **Karina Beatriz Kreling Ozorio, Técnico(a) de Gestão Pública**, em 24/05/2021, às 10:27, 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 **5668252** e o código CRC **92287005**.

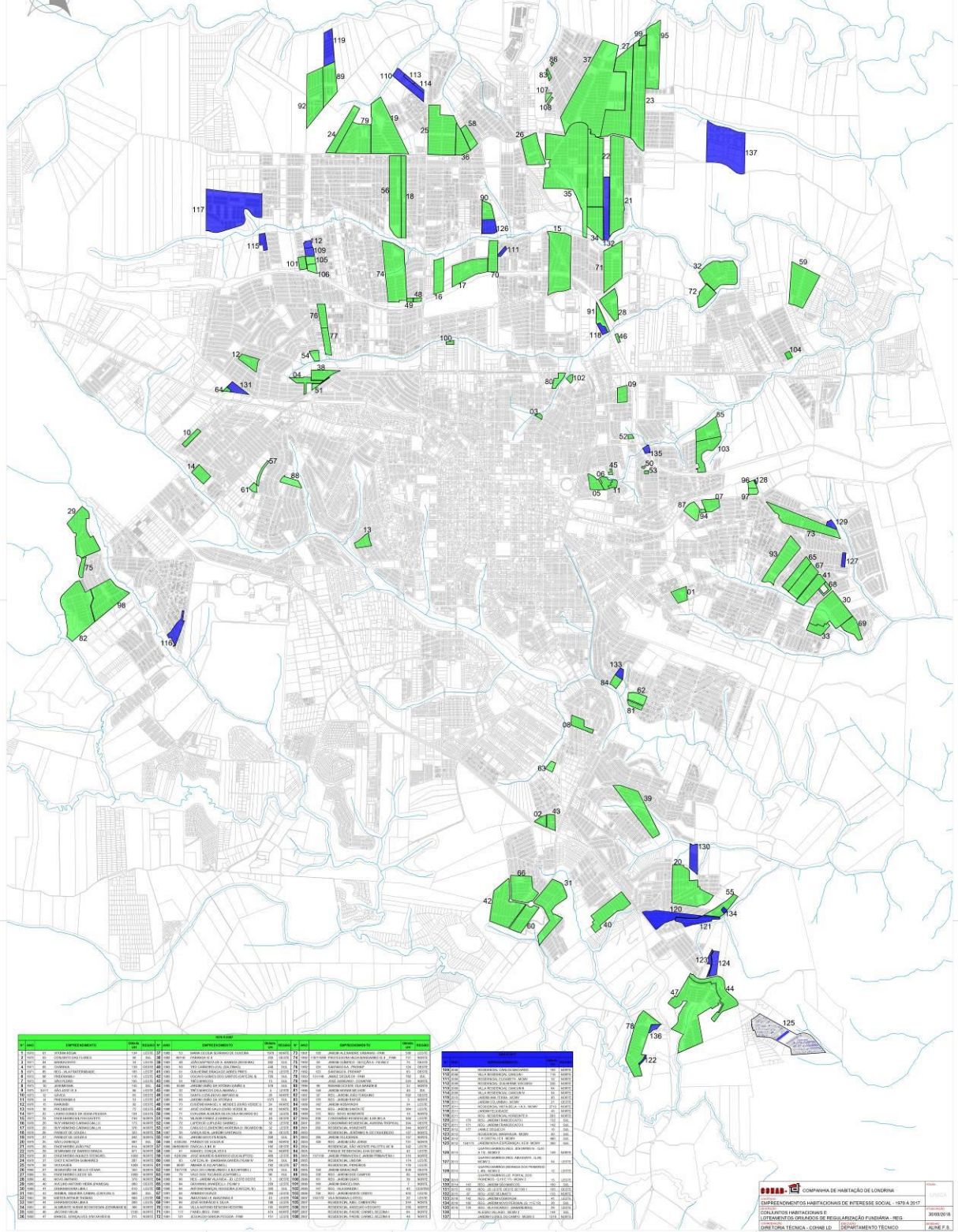
Referência: Processo nº 84.001222/2020-19

SEI nº 5668252

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=6443090&infra... 1/1

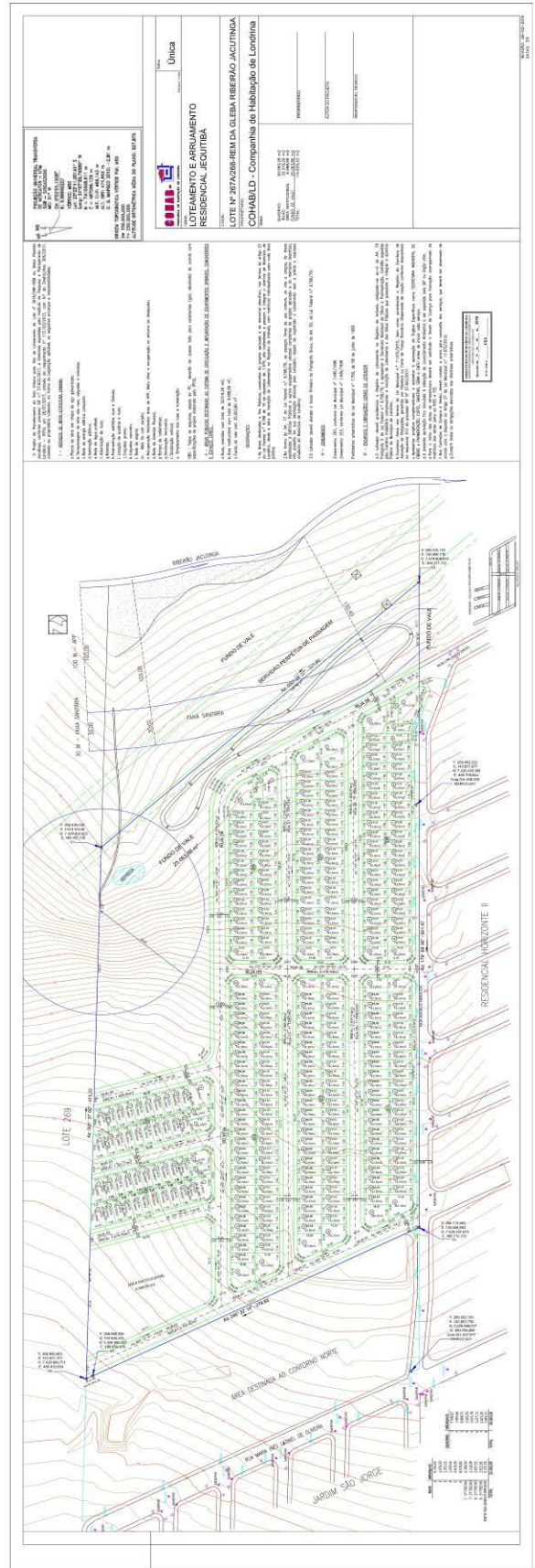
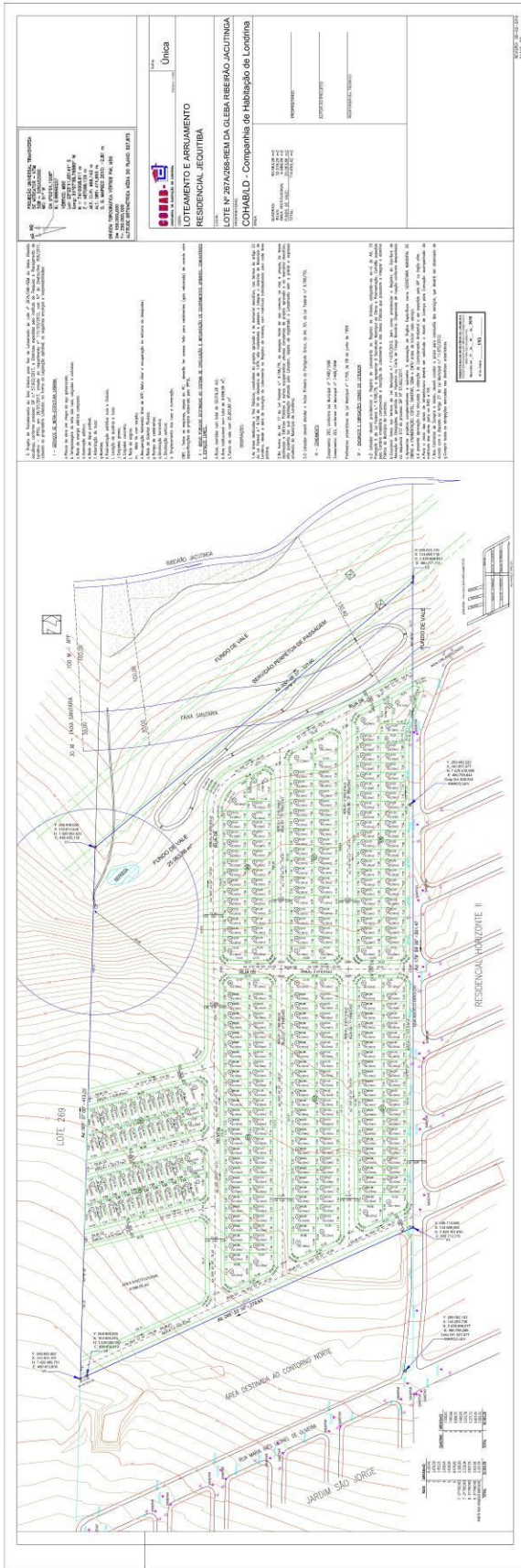
EMPREENDIMENOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL 1970 - 2017

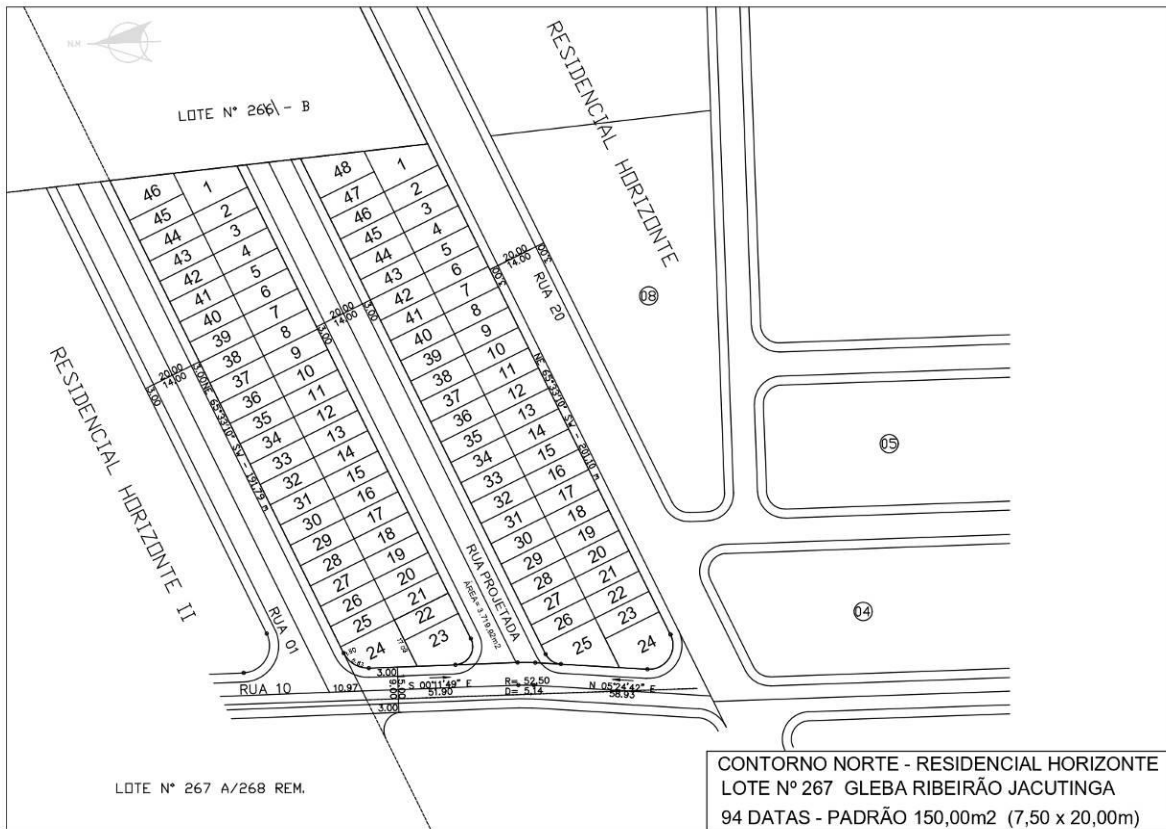
ESCALA 1:17.500



Projeto	Empreendimento	Local	Empreendimento	Local	Empreendimento	Local
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA
 EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - 1970 A 2017
 LOCALIZACÃO HABITACIONAL E
 LOCALIZACÃO DE PARCELOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - MEIS
 LONDRINA, 2018
 DEPARTAMENTO TÉCNICO





7.6 Parecer PGM – Instrumento jurídico utilização bens públicos dos Loteamentos de Acesso Controlado

20/09/22, 12:33

SEI/PML - 8501239 - PGM: Parecer Jurídico



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
PROCURADORIA-GERAL ADJUNTA DE GESTÃO DA CONSULTORIA

PGM-GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO PÚBLICO, URBANISMO E MEIO AMBIENTE

PARECER Nº 810 / 2022

CONSULENTE: IPPUL - Diretoria de Planejamento Urbano

ASSUNTO: instrumento jurídico mais eficiente para permitir a utilização de bens públicos por particulares em loteamento de acesso controlado.

CONSULTA JURÍDICA: 84.002719/2022-16

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. INSTRUMENTO JURÍDICO PARA PERMITIR A UTILIZAÇÃO DE BENS PÚBLICOS E OUTROS. COMPETÊNCIA SUPLEMENTAR DOS ENTES MUNICIPAIS. USO PRECÁRIO DOS BENS PÚBLICOS POR MEIO DA PERMISSÃO. FACULDADE DE O MUNICÍPIO ESCOLHER O MELHOR CRITÉRIO PARA GERIR SEUS BENS E O ORDENAMENTO DA CIDADE, DESDE QUE RESPEITADAS AS NORMAS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS.

1. Da síntese da consulta

Compulsando o processo administrativo SEI!, observa-se que veio consulta questionando, em suma, o instrumento jurídico mais adequado para permitir a utilização de bens públicos por particulares em loteamento de acesso controlado, frente as leis existentes e de modo a torná-la mais eficiente.

Vejamos:

Considerando o Art. 2º da Lei federal nº 6.766/1979, nestes termos:

"Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

§8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados."

Considerando o artigo 80 da Lei municipal nº 11.465/1990:

"Art. 80. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão, permissão ou autorização, conforme o caso e quando houver interesse público devidamente justificado, observada a legislação pertinente.

§ 1º A concessão de uso dos bens públicos dominiais de uso especial dependerá de lei e de licitação, dispensada esta nos casos especificados na lei federal de licitações, e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

§ 2º A concessão de uso de bens públicos de uso comum somente será outorgada mediante autorização legislativa.

§ 3º A permissão, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário por decreto precedido de licitação e, em se tratando de bens imóveis, a permissão somente será concedida mediante autorização legislativa, ficando esta dispensada quando se tratar de áreas públicas de dimensões iguais ou inferiores a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

(...)

Art. 81. A lei definirá os critérios para a concessão e permissão de bens imóveis de uso comum pertencentes ao Município.

Art. 82. São proibidas a doação, a permuta, a venda, a concessão de direito real de uso, a permissão de uso e as doações em pagamento de qualquer área ou fração destinada a praça no âmbito do Município.

(...)"

Considerando os artigos 56 e 57 da Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada):

"Art. 56. É admitida a implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada ao público em geral, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos, desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições:

(...);

VI - do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do loteamento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento.

Art. 57. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei implicarão a automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for."

Considerando ainda o processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina, entre elas a Lei municipal nº 11.672/2012, de parcelamento do solo para fins urbanos, onde há a proposta do IPPUL, conforme apresentado na 9ª Oficina de Qualificação (realizada no dia 13 de maio de 2022), de extinção da modalidade de "condomínio urbanístico" e aplicação da modalidade de "loteamento de acesso controlado" no Município, visando a compatibilização com a legislação federal.

Considerando ainda que a proposta do IPPUL para as áreas públicas (área institucional e área de lazer/prança) obrigatórias do loteamento, é de que estas estejam localizadas externamente ao perímetro a se fechado e, portanto, a concessão à associação de moradores do loteamento de acesso controlado se dará somente sobre vias públicas e áreas de fundo de vale, quando for o caso, ficando às suas expensas a manutenção dessas áreas;

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 1/4

Sendo assim, encaminhamos os seguintes questionamentos:

1. A concessão das áreas públicas (vias e áreas de fundo de vale, quando for o caso) do loteamento de acesso controlado deverá se dar somente mediante autorização legislativa?
2. Há, no Município, algum outro instrumento jurídico, além da autorização legislativa, que vislumbre a concessão de áreas públicas?
3. Se, não houver, poderá a nova lei de parcelamento do solo prever um novo instrumento jurídico de concessão de áreas públicas? Em caso afirmativo, que instrumento poderia ser este?
4. Há algum entendimento Doutrinário e Jurisprudencial diverso aplicável a essas concessões e que seja alternativo à autorização legislativa?

É a síntese.

2. Da análise

Antes de adentrarmos no mérito da consulta, necessário, primeiramente, chamar à atenção do órgão consulente para o fato de que o "condomínio urbanístico" não fora extinto pela Lei 13.465/2017 que alterou a Lei de Parcelamento (Lei n. 6.766/79). Recordando que "condomínio urbanístico" se distingue de "loteamento de acesso controlado" pelo fato de - em suma - sua área comum ser privada, enquanto no "loteamento de acesso controlado" a área comum é pública, sendo outorgada à associação de moradores. Urge perceber que a Lei nº 13.465/2017 tratou do condomínio de lotes nos arts. 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes. O segundo, por sua vez, acrescenta §7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. Ainda, a Lei 4.591/1964 (art. 8) admite o condomínio edilício constituída por casas ou por edifícios.

Quanto à consulta em si, de modo a facilitar a compreensão do tema, ao invés de serem respondidas de forma objetiva, as mesmas serão abordadas ao longo da fundamentação a seguir exposta. Ademais, alerta-se ao órgão que - por envolver legislação municipal - não há uma forma fixa de como se realizar o pretendido, devendo o órgão consulente técnico e responsável - após os devidos estudos - analisar qual a melhor procedimento para gerir - de forma efetiva - os referidos bens públicos, observando as normas constitucionais e legais, inclusive o Plano Diretor.

Pois bem. Como mencionado, a União dentro de sua competência constitucional (art. 24, I), promulgou a Lei 6.766/1979, autorizando "Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais". Até porque, esses possuem competência suplementar (art. 24, §4 e art. 30, II, VIII).

Nessa toada, a Lei 6.766/1979 expõe que "Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados" (§8). Observa-se que a mesma conceitua o que seria loteamento fechado, contudo não regulamenta como esse se dará, dando espaço para os entes municipais legislarem conforme as peculiaridades locais.

Ocorre que a Lei Orgânica de Londrina - ao tratar de bens públicos - não apresenta ponto específico sobre a utilização de bens públicos nos casos de loteamentos, apenas regras gerais.

Vejamos:

Art. 80. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante **concessão, permissão ou autorização** conforme o caso e quando houver interesse público devidamente justificado, observada a legislação pertinente.

§ 1º A **concessão de uso dos bens públicos dominiais de uso especial** dependerá de lei e de licitação, dispensada esta nos casos especificados na lei federal de licitações, e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

§ 2º A **concessão de uso de bens públicos de uso comum** somente será outorgada mediante autorização legislativa.

§ 3º A **permissão**, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário por decreto precedido de licitação e, em se tratando de bens imóveis, a permissão somente será concedida mediante autorização legislativa, ficando esta dispensada quando se tratar de áreas públicas de dimensões iguais ou inferiores a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

§ 4º A **autorização**, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita por portaria para atividades ou usos específicos e transitórios, pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, salvo quando para o fim de formar canteiro de obras públicas, caso em que o prazo corresponderá ao da duração destas.

§ 5º As pessoas físicas, entidades, ONGs, OSCIPs, quaisquer tipos de associações ou movimentos estabelecidos ou não ficam proibidos de receber em doação, concessão de direito real de uso, permissão ou autorização os próprios ou imóveis públicos que invadiram, se apropriaram irregularmente ou que tenham se apossado ou esbulhado.

§ 6º Desde que cumpram os requisitos legais estabelecidos, as pessoas físicas, entidades, ONGs, OSCIPs, associações ou movimentos poderão receber outro imóvel, diverso daquele elencado no parágrafo 5º deste artigo, submetendo-se às mesmas condições oferecidas a todos, sem a obtenção de quaisquer privilégios ou preferências.

§ 7º Para fins de aplicação do previsto no parágrafo 5º deste artigo, deverão ser excetuados os casos que confrontem com o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, ocorridos até a data de 22 de dezembro de 2016, atendidos os demais critérios da legislação pertinente.

Art. 81. A lei definirá os **critérios** para a concessão e permissão de bens imóveis de uso comum pertencentes ao Município.

Por sua vez, no capítulo Da Política Urbana, a LOM expõe que "O Plano Diretor deverá conter, dentre outras, normas relativas à... **critérios** para autorização de parcelamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, e de implantação de equipamentos urbanos e

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 2/4

comunitários, bem **como a sua forma de gestão**" (art. 111, VI).

Assim, concebe-se crível adotar o fundamento que LOAM permitiu que o Plano Diretor estabelecesse normas relativas à gestão de equipamentos urbanos e comunitários. Nesse sentido, importante recordar que - nos termos do art. 2, §5, da Lei 6.766/79 - são equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (*numerus apertus*). Bem como, que a Lei de Parcelamento de Solo integra o Plano Diretor.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal de Londrina é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do território municipal.

§ 1º Integram o Plano Diretor os seguintes conjuntos de documentos:

I - Relatórios Técnicos do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina, contendo:

- a) levantamentos e análise de informações e dados sobre o município;
- b) diretrizes e propostas formuladas para superar os problemas diagnosticados e aproveitar as potencialidades identificadas;
- c) ações estratégicas necessárias à execução do Plano;

II - Corpo de leis destinadas a institucionalizar o processo de planejamento ora em revisão, constituído pela Lei Geral do Plano Diretor e por leis específicas versando sobre:

- a) Perímetros Urbanos;
- b) Parcelamento do Solo;**
- c) Uso e Ocupação do Solo;
- d) Sistema Viário;
- e) Código de Obras e Edificações;
- f) Código de Posturas;
- g) Código Ambiental;
- h) Preservação do Patrimônio Cultural; e
- i) Instrumentos Urbanísticos.

Outro fundamento válido, seria que a própria lei de parcelamento já corresponderia a autorização legislativa realizada pela Câmara de Vereadores, a qual estabeleceria normas sobre o tema.

Dessa maneira, frente à precariedade da outorga do uso dos bens públicos, seria concebível admitir a mesma pela permissão de uso, visto que possui natureza jurídica de ato administrativo discricionário e precário, diferentemente da concessão de uso que não possui caráter precário.

Art. 80. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante **concessão, permissão ou autorização** conforme o caso e quando houver interesse público devidamente justificado, observada a legislação pertinente.

§ 3º A **permissão**, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a **título precário** por decreto precedido de licitação e, em se tratando de bens imóveis, a permissão somente será concedida mediante autorização legislativa, ficando esta dispensada quando se tratar de áreas públicas de dimensões iguais ou inferiores a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

Vejamos, algumas jurisprudências relacionadas:

Ementa. DIREITO ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO. EDIFICAÇÃO DE MURO NO ENTORNO DE SEU PERÍMETRO. ÁREA PÚBLICA. **NECESSIDADE DE PERMISSÃO DE USO**. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. CARÊNCIA DE PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA. APELAÇÃO EM MANDADO DE SEGURANÇA CONHECIDA E IMPROVIDA.

Voto. [...] 17. A referida lei ainda trouxe, no parágrafo oitavo do referido artigo, por meio de alteração promovida pela lei nº 13.467/2017, a figura do loteamento de acesso controlado, incumbindo sua **regulamentação a ato do poder público Municipal**, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. [...]

22. Com efeito, o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, instrumentalizado na Lei nº 5.593/2007, até mesmo prevê a possibilidade de fechamento do perímetro de loteamento, a teor de seu art. 215:

Art. 215. Para a permissão de uso das áreas públicas em loteamento observar-se-á o seguinte: [...]

23. Todavia, faz-se necessário o requerimento para tanto, uma vez que se trata da figura da permissão de uso das áreas públicas em loteamentos. [...]

(Número do Processo: 0731826-81.2014.8.02.0001; Relator (a): Des. Tutmés Airan de Albuquerque Melo; Comarca: Foro de Maceió; Órgão julgador: 1ª Câmara Cível; Data do julgamento: 12/12/2018; Data de registro: 18/12/2018)

Quanto à licitação, em que pese não competir a essa gerência a análise do tema, importante transcrever julgado localizado sobre o tema:

[...] Destaque-se que inviável a licitação para a concessão da permissão de uso em testilha. É que pela própria natureza dos bens públicos cedidos, mormente as suas localizações, apenas a associação ré teria interesse prático em receber tais permissões. Ou seja, a utilidade prática da permissão de uso seria apenas para pessoa determinada. Nenhuma outra pessoa teria interesse em receber aquela permissão, pois não receberia qualquer benefício privado com isso.

Noutras palavras, a permissão de uso concedida à contestante classifica-se como intuito personae, de sorte que não há falar-se em procedimento licitatório naquele caso.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 3/4

Nas palavras da doutrina, "quanto à exigência de licitação, deve entender-se necessária sempre que for possível e houver mais de um interessado na utilização do bem" (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito administrativo. 21ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 1108). Grifei.

Bem por isso, o administrativista Diógenes Gasparini, ao elencar as formas legítimas de outorga da permissão de uso de bens públicos, assenta:

A permissão e a autorização podem objetivar o trespasso do uso de qualquer bem público. São legítimas se outorgadas: I mediante licitação; II a título precário; III por ato administrativo; IV com desafetação, se o uso recair em bem de uso comum do povo ou de uso especial e a utilização for integral, exclusiva e duradoura (Direito Administrativo. Atualizado por Fabrício Motta. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004012-18.2014.8.26.0077 e código 4184DD. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO YUKIO MISAKA, liberado nos autos em 12/05/2015 às 11:31 fls. 373 2011, p. 990). Grifei.

Com efeito, não só mediante licitação pode o bem público ser cedido em permissão, mas também por ato administrativo. Óbvio, quando inviável a licitação, como no caso em análise.

(Proc. n. 1004012-18.2014.8.26.0077, Ação Civil Pública - Parcelamento do Solo, 1ª Vara Cível da Comarca de Birigui-SP)

EMENTA. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE

Demanda tendo por objeto a Lei nº 3.549, de 25 de junho de 2001, de Americana, autorizando o Poder Executivo a regularizar e aprovar o Plano de Loteamento Residencial Fechado denominado 'Riviera Tamborlin'. Por arrastamento, o Decreto nº 5.427, de 07 de fevereiro de 2002, do Prefeito Municipal, que aprova o projeto do referido loteamento, com outorga de permissão de uso das áreas públicas que menciona.

1. Violação ao pacto federativo. Fechamento de loteamentos e vias públicas que seria matéria atinente a direito civil. Inocorrência. Presença de interesse local. Precedente do C. STF no RE nº 607.940/DF, de 26.02.16, Rel. Min. TEORI ZAVASCKI.

2. Vício formal. Imprescindível a efetiva participação da comunidade, por suas entidades representativas. A Constituição Estadual prevê a necessidade de participação comunitária em matéria urbanística. Precedentes deste C. Órgão Especial. Inconstitucional o ato normativo carente desse requisito de regularidade.

3. Vícios materiais.

3.1. Liberdade de circulação e à fruição de bens públicos de uso comum do povo. Matéria que não denota inconstitucionalidade. Controle de acesso sem proibição de ingresso. Razoabilidade e proporcionalidade da medida, considerados aspectos de segurança e livre locomoção.

3.2. afronta à liberdade de associação. Não consta, na norma, obrigação à associação. Vício não identificado. 3.3. Necessidade de abertura de licitação. Permissão de uso. **Inviabilidade de competição, nos termos do art. 25 da Lei nº 8.666/93.** Precedentes. (grifo nosso)

3.4. Compatibilidade com o plano diretor do Município. Não caracteriza inconstitucionalidade, mas tão somente eventual ilegalidade. Hipotética ofensa meramente reflexa de dispositivos constitucionais não merece tutela via ação direta de inconstitucionalidade. Extinção da ação sem resolução do mérito, por falta de interesse processual na modalidade adequação (art. 485, VI, do CPC), nesse ponto. Procedente a ação na parte conhecida, com modulação.

(TJSP: Direta de Inconstitucionalidade 2021265-34.2017.8.26.0000; Relator (a): Evaristo dos Santos; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 08/11/2017; Data de Registro: 09/11/2017)

Em que pese isso, eventual análise da necessidade de licitação ou não, inclusive de procedimento de dispensa, deve ser feita pelo órgão competente - GLC.

Ante todo o exposto, são as colocações que esse órgão jurídico expõe de modo a auxiliar o órgão consulente, devendo o mesmo - após o devido estudo e análise - decidir qual posição técnica entende ser a correta para gerir os bens públicos de forma eficiente e vantajosa (para o interesse público), observando as normas constitucionais e legais, inclusive o Plano Diretor.

É o parecer opinativo.

LONDRINA, 12 de agosto de 2022 .

Esthevam Lermen Eidt
Gerente de Patrimônio Público, Urbanismo e Meio Ambiente

Encaminhe-se ao Gabinete.

Ratifico o Parecer.

Renata Kawassaki Siqueira
Procuradora-Geral Adjunta de Gestão da Consultoria
Portaria nº 09, de 12 de abril de 2022



Documento assinado eletronicamente por Esthevam Lermen Eidt, Gerente de Patrimônio Público, Urbanismo e Meio Ambiente, em 06/09/2022, às 13:41, 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 Renata Kawassaki Siqueira, Procurador(a) Adjunto(a), em 08/09/2022, às 17:03, 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 8501239 e o código CRC C9E06BC7.

AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 635 - CENTRO CÍVICO - BARRIO PETRÓPOLIS - CEP: 86015-901 - FONE (43) 3372-4305 - LONDRINA - PR - BRASIL

Referência: Processo nº 84.002719/2022-16

SEI nº 8501239

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9618511&infra... 4/4

7.7 Decreto Municipal nº 577/2018

23/09/22, 11:33

SEI/PML - 1065137 - SMG: Decreto Municipal



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DECRETO Nº 577 DE 11 DE ABRIL DE 2018

SÚMULA: Regulamenta o procedimento de aprovação de subdivisão e anexação, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, no exercício de suas atribuições legais,

Considerando as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012, quanto ao parcelamento do solo urbano;

Considerando que o artigo 11 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, determina que se aplicam ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos;

Considerando os resultados apresentados no Diagnóstico Preliminar da Comissão Permanente de Revisão e Desburocratização de Processos e Procedimentos Administrativos do Município de Londrina, instituída através do Decreto Municipal nº. 126 de 20 de janeiro de 2017, acerca dos entraves burocráticos para abertura, expansão e manutenção de empresas;

D E C R E T A:

Art. 1º Este decreto regulamenta o procedimento de aprovação de subdivisão e anexação, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012.

§1º A tramitação do processo administrativo ocorrerá exclusivamente através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI, nos termos do Decreto Municipal nº 1219, de 21 Setembro de 2015 e suas atualizações.

§2º Os procedimentos a serem observados no âmbito do processo eletrônico deverão constar obrigatoriamente na base de conhecimento do Processo Eletrônico, ouvido o Órgão Gestor do SEI.

§3º O Protocolo será realizado eletronicamente e/ou presencialmente na praça de atendimento da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, através da inserção no sistema da documentação prevista no Art. 29 da Lei Municipal 11.672, de 24 de Julho de 2012.

Art. 2º. Para fins de aplicação deste Decreto, considera-se:

Data – unidade imobiliária destinada à edificação resultante de parcelamento de solo para fins urbanos, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública.

Gleba – área de terreno que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento regular, isto é, aprovado e registrado.

Lote – área de terreno que já foi objeto de parcelamento primitivo, no entanto, não se encontra servido de infraestrutura básica, bem como não foi objeto de doação de áreas públicas.

Parcelamento do Solo para fins urbano – processo de urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas, que poderá se dar através de uma das modalidades previstas na Lei Federal 6.766/79, quais sejam: loteamento ou subdivisão. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir como coisa loteada ou desmembrada, composta de datas e áreas públicas;

Art. 3º. Considera-se subdivisão o fracionamento de lotes em datas destinadas a edificação, 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.

§1º Fica isento do procedimento de loteamento a data resultante de parcelamento do solo que já tenha destinado área pública, nos termos previstos na Lei Municipal 11.672, de 24 de Julho de 2012.

§2º Na situação prevista no §1º deste artigo, o parcelamento não está sujeito à exigência de destinação de áreas públicas verdes ou institucionais, devendo as áreas provenientes de exigências urbanísticas serem averbadas como de domínio público mediante escritura pública de doação, pura e simples, contendo cláusula expressa de que o proprietário renuncia ao direito de qualquer indenização, nos termos da Lei Municipal 11.672/2012 e deste Decreto e de que se compromete a cumprir eventuais encargos estipulados pelo Poder Público.

Art. 4º. Na hipótese de incidência de diretrizes sobre a área, o requerimento de subdivisão e/ou anexação será negado, devendo o interessado requerer a expedição de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, nos termos do Art. 8º da Lei 11.672/2012.

Parágrafo Único. A competência para definição de incidência de diretrizes viárias e urbanísticas é privativa do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL, vinculando a decisão dos demais órgãos da Administração.

Art. 5º O parcelamento do solo, motivado pelo Poder Público, tão somente para fins de execução de diretriz viária e/ou desapropriação, poderá ser enquadrado como projeto de subdivisão, sem prejuízo da análise técnica pelo IPPUL, quanto às implicações decorrentes de ocupação da área.

Parágrafo Único. Em tais hipóteses, admite-se a modalidade de doação antecipada de faixa de lotes não parcelados, para fins de execução de infraestrutura urbana, desde que:

I – Seja demonstrado o interesse público, mediante expressa justificativa técnica, consignando a necessidade do traçado viário e sua previsão legal;

II – A doação seja realizada, de forma pura e simples, com expressa renúncia do proprietário de qualquer direito à indenização;

III – Conste expressamente do instrumento de doação, que será realizada advertência notarial cautelar de que as matrículas resultantes estarão sujeitas às disposições da Lei Federal 6.766/79, quando houver interesse em sua ocupação para fins urbanos.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=1217623&infra... 1/2

Art. 6º A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – SMOP, através de seu departamento competente, deverá informar nos processos de subdivisão de imóveis, a existência de parcelamento de solo originário, a efetiva doação de áreas ao Município, bem como o cumprimento das obras e serviços de infraestrutura necessárias, anexando a documentação comprobatória.

Art. 7º Para fins de aceitação e regularização das subdivisões de lotes urbanos, de expansão urbana ou rurais, anteriores à 19 de Dezembro de 1988, deverão ser obedecidos os seguintes procedimentos, nos termos das Leis Municipais 1.794/70 e 4.195/88:

§1º Os requerimentos de subdivisão e/ou anexação de lotes deverão ser encaminhados ao IPPUL para análise da incidência de diretrizes urbanísticas e viárias, bem como para a definição de normas de arnuamento, zoneamento e outras condicionantes de implantação de serviços e/ou obras de urbanização, visando a regularização da subdivisão.

§2º Em se tratando de lotes com área igual ou inferior a 5.000m², deverá ocorrer a transferência ao Poder Público Municipal, das vias públicas que incidirem sobre o lote.

§3º No caso dos lotes com dimensões superiores a 5.000m² e inferiores a 20.000m², serão transferidas ao domínio público, além das vias, as áreas destinadas a fundo de vale, se houver, até um percentual máximo de 20% (vinte por cento) da área total do lote.

§4º Quando se tratar de lotes com área superior a 20.000m², as áreas a serem transferidas ao domínio público obedecerá o disposto no Art. 39 da Lei Municipal 11.672/2012.

§5º É também obrigação do proprietário do imóvel a execução de serviços e obras de infraestrutura.

Art. 8º. Após análise técnica do IPPUL e aprovação do projeto de subdivisão ou anexação pela SMOP, o interessado deverá submeter a aprovação ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§1º. O processo eletrônico será imediatamente sobrestado, após sua aprovação, pelo prazo máximo de 180 dias.

§2º. No prazo estabelecido no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao processo o novo registro imobiliário, em conformidade com o projeto aprovado, circunstância em que será removido o sobrestamento eletrônico pelo setor competente na SMOP e encaminhado o expediente à Secretaria Municipal de Fazenda, para fins de atualização dos dados cadastrais.

§3º. Decorrido o prazo sem o cumprimento das providências previstas no §2º, será declarada a caducidade da aprovação e aplicada as penalidades cabíveis.

Art. 9º. A Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia - SMPOT, deverá ser informada, ao final do processo, para fins de atualização do Sistema de Informação Geográfica de Londrina (SIGLON).

Art. 10. Os casos omissos deverão sujeitar-se às disposições da Lei Federal 6.766/79.

Art. 11. Este decreto entrará em vigor, 30 dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 1.529, de 20 de Dezembro de 2017.

Parágrafo Único. Em igual prazo, a Comissão Permanente de Revisão e Desburocratização de Processos e Procedimentos Administrativos do Município de Londrina fará, conjuntamente, com a Secretaria Municipal de Gestão Pública - SMGP, a inclusão do Processo no Sistema Eletrônico de Informações – SEI e a capacitação dos servidores envolvidos nas análises.

Londrina, 11 de abril de 2018.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Janderson Marcelo Canhada
SECRETÁRIO DE GOVERNO

João Alberto Verçosa Silva **Roberto Alves Lima Junior**
SECRETÁRIO DE OBRAS E PAVIMENTAÇÃO DIRETOR PRESIDENTE DO IPPUL



Documento assinado eletronicamente por **Janderson Marcelo Canhada**, Secretário(a) de Governo, em 12/04/2018, às 16:38, 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 **Roberto Alves Lima Junior**, Diretor(a) Presidente, em 13/04/2018, às 17:50, 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 **João Alberto Verçosa e Silva**, Secretário(a) de Obras e Pavimentação, em 16/04/2018, às 10:41, 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 **Marcelo Belinati Martins**, Prefeito do Município, em 23/06/2018, às 13:12, 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 **1065137** e o código CRC **C17E3465**.

7.8 Decreto Municipal nº 494/2020

22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3668913 - SMG: Decreto Municipal



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DECRETO Nº 494 DE 22 DE ABRIL DE 2020

SÚMULA: *Regulamenta o procedimento de emissão de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e de Diretrizes Urbanísticas Básicas para fins de aprovação de Loteamento Urbano, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, no exercício de suas atribuições legais,

DECRETA:

CAPÍTULO I DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 1º. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, com a finalidade de parcelamento ou anexação do solo para fins urbanos, será expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, compreendendo as seguintes informações:

- I. o zoneamento;
- II. a densidade populacional;
- III. o uso do solo;
- IV. a taxa de ocupação;
- V. o coeficiente de aproveitamento;
- VI. os recuos e afastamentos;
- VII. a altura máxima permitida;
- VIII. indicação aproximada, em croqui, das vias de circulação, com suas devidas larguras e hierarquias;
- IX. as áreas de preservação ambiental permanente;
- X. a infraestrutura urbana mínima exigida;
- XI. outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e
- XII. elementos de interesse histórico, cultural e natural.

§ 1º. A tramitação do processo administrativo ocorrerá exclusivamente através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI, nos termos do Decreto Municipal nº 1219, de 21 Setembro de 2015 e deverá ser protocolizado através do site oficial da Prefeitura Municipal de Londrina.

§ 2º. Os documentos necessários para cada tipo de protocolo deverão ser inseridos nos campos indicados na tela de abertura de processos do ambiente online, em arquivo digital em formato PDF (*Portable Document Format*), desbloqueados para comentários e assinaturas.

§ 3º. Os arquivos eletrônicos referentes ao projeto de implantação, levantamentos e demais projeto de arquitetura e engenharia, deverão ser incluídos em arquivo nato digitais, eletronicamente assinados por meio de Certificado Digital, atualmente regida pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, que viabiliza a emissão de certificados digitais para identificação virtual do cidadão.

Art. 2º. A Secretaria Municipal de Educação deverá ser consultada antes da expedição da CPVT, a fim de emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Arts 9º e seguintes da Lei Municipal nº 11.672/2012.

§ 1º. Para fins de cálculo da demanda educacional gerada pelo empreendimento, adotar-se-ão os parâmetros previstos no Art. 9º-A da Lei Municipal nº 11.672/2012, de modo que o percentual de demanda a ser absorvida pelo empreendedor, nos termos dos incisos III e IV, deverão ser aplicados de forma concomitante e, não isolada, assegurando a prerrogativa da Secretaria Municipal de Educação de indicar as faixas etárias que serão atendidas, desde a educação infantil até o 5º ano do Ensino Fundamental, nos termos daquele dispositivo.

§ 2º. No momento da expedição da Diretriz Urbanística Básica a Secretaria Municipal de Educação deverá homologar a demanda indicada, devendo levar em consideração para o cálculo as contrapartidas previstas em loteamentos já aprovados e àqueles em execução, desde que devidamente caucionados.

Art. 3º. Munido de todas as considerações técnicas, o IPPUL emitirá a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, que será disponibilizada de forma eletrônica ao requerente.

Art. 4º. A certidão terá validade por 180 (cento e oitenta) dias após a sua expedição, podendo ser prorrogada por igual período, nos termos do Art. 11 da Lei Municipal nº 11.672/2012.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 1/5

CAPÍTULO II
DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE DIRETRIZES DE LOTEAMENTOS - CADIL

Art. 5º. Fica instituída a Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamentos - CADIL, órgão de assessoramento para análise e aprovação de Diretrizes Urbanísticas Básicas, com a finalidade de:

I. Agilizar a tramitação da análise e tramitação dos projetos de parcelamento do solo urbano, através de discussões prévias e indicações técnicas sobre as condicionantes para definição do sistema viário, implantação dos equipamentos públicos e comunitários e para espaços livres de uso público, que subsidiarão o IPPUL na elaboração de Diretriz Urbanística Básica para aprovação de loteamentos e/ou de sua regularização;

II. Elaboração do Plano Municipal de Áreas Públicas, para fins de identificação das demandas dos órgãos e serviços públicos e planejamento das áreas institucionais, nos termos do Art. 41 da Lei Municipal nº 11.672/2012;

III. Propor a expedição de instruções normativas pertinentes.

Art. 6º. O CADIL será composto por servidores do Poder Executivo Municipal, cabendo ao titular da Pasta designar um representante titular e um representante suplente, nomeados mediante Decreto expedidos pelo Chefe do Poder Executivo, de cada um dos seguintes segmentos:

I. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL

II. Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização – CMTU

III. Autarquia Municipal de Saúde – A.M.S

IV. Secretaria Municipal de Educação – SME

V. Secretaria Municipal do Assistência Social – SMAS

VI. Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA;

VII. Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP; e

VIII. Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação - SMOP

§ 1º. Os representantes designados, tanto titulares quanto suplentes, deverão ter notório conhecimento técnico afeto à área de atribuição da Secretaria no CADIL.

§ 2º. Na ausência do designado titular é obrigatória a representação da unidade pelo designado suplente.

§ 3º. Os membros do Comitê deverão ter poderes, expressamente concedidos pelos órgãos e entidades que representam, para deliberar acerca das exigências técnicas necessários para a aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 4º. O Comitê poderá convocar representantes de outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, bem como convidar outros órgãos ou entidades públicas, caso seja necessário, para a viabilização de suas atividades.

Art. 7º. É de competência da(o):

I - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL – coordenar e moderar as discussões dos projetos submetidos à aprovação do colegiado, sintetizar as considerações técnicas prestadas e emitir documentação técnica necessária à emissão de Diretrizes Urbanísticas;

II - Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização, emitir considerações técnicas acerca do dimensionamento das vias, demanda por transporte coletivo, capacidade de suporte e, demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos da Lei Municipal nº 5.496, de 27 de Julho de 1993;

III - Autarquia Municipal de Saúde – A.M.S. – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades de saúde no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

IV - Secretaria Municipal de Educação – SME – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, da existência de unidades de educação no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, nos termos dos Arts 9º e seguintes da Lei Municipal nº 11.672/2012, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

V - Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS – emitir considerações técnicas acerca da demanda gerada pelo empreendimento, existência de unidades socioassistenciais no entorno e sua capacidade de suporte e absorção, bem como demais informações afetas às atribuições desta Secretaria, nos termos da Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002;

VI - Secretaria Municipal do Ambiente, emitir considerações técnicas acerca da existência de áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes, bem como expedir diretrizes ambientais sobre o parcelamento do solo e sobre o Plano de Arborização do loteamento, nos termos das Leis Municipais 11.471/2012 e 11.996/2013, devendo obrigatoriamente conter avaliação sobre os seguintes estudos:

a) avaliação sobre o laudo de sondagem.

b) carta de declividade; e

c) mapa de aptidão apresentado na Licença Prévia.

VII - Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, emitir considerações técnicas acerca das condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas, bem como demais considerações pertinentes à aprovação e registro do loteamento urbano; e

VIII - Secretaria Municipal de Gestão Pública – SMGP – acompanhar as demandas por equipamentos comunitários levantadas pelos membros do CADIL e a execução da reserva da área institucional, de acordo com o planejamento definido pelo órgão colegiado, coordenando a elaboração e a execução do Plano Municipal de Áreas Públicas, nos termos de sua competência regimental prevista na Lei Municipal nº 8.834, de 1º de Julho de 2002.

Art. 8º. O presidente do CADIL será o Diretor de Planejamento Urbano do IPPUL e/ou, outro representante por ele indicado, e contará com uma Secretaria Executiva.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 2/5

Parágrafo único. A Secretaria Executiva será designada pelo Diretor de Planejamento Urbano do IPPUL.

Art. 9º. Ao presidente, caberá:

- I. dirigir as reuniões do colegiado;
- II. proferir o voto de qualidade, em caso de empate, respeitadas as competências regimentais de cada Secretaria;
- III. promover a coordenação institucional do CADIL;
- IV. coordenar o relacionamento do Grupo com as Secretarias e Órgãos Municipais;
- V. convocar sessões extraordinárias.

Art. 10. O CADIL reunir-se-á, ordinariamente, uma (1) vez a cada quinze (15) dias, salvo na hipótese de excesso ou falta de processos para serem incluídos em pauta.

CAPÍTULO III DA DIRETRIZ URBANÍSTICA BÁSICA

Art. 11. A diretriz urbanística básica tem como objetivo definir as diretrizes para o uso e ocupação do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário como condição básica para aprovação de loteamentos urbanos.

§ 1º. As Diretrizes Urbanísticas Básicas deverão conter, no mínimo:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas para acesso do empreendimento e conexão com a malha viária, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário, das áreas livres de uso público, praças e demais áreas públicas de lazer e recreação;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - o zoneamento da área, com indicação dos usos compatíveis;
- VI - outras observações necessárias à viabilidade do loteamento.

§ 2º. A Diretriz Urbanística indicará o zoneamento resultante do parcelamento do solo, sendo admitida a aplicação concomitante do regime de anexação previsto nos artigos 228 e 229 da Lei Municipal nº 12.236/2015.

§ 3º. A tramitação do processo administrativo ocorrerá exclusivamente através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI, nos termos do Decreto Municipal nº 1.219, de 21 Setembro de 2015.

Art. 12. O requerimento para abertura de Diretrizes Urbanísticas Básicas, será realizado exclusivamente por meio eletrônico através do Sistema SEI, devendo ser apresentado por meio do protocolo digital, nos termos do Art. 12 da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012, a seguinte documentação:

- I - Requerimento de expedição de diretriz, indicando o uso e a modalidade a que se destina o loteamento, conforme formulário eletrônico disponibilizado no sistema SEI;
- II - Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;
- III - prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- IV - certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente;
- V - planta planialtimétrica cadastral do imóvel, assinada digitalmente pelo responsável técnico em arquivo PDF, e sua respectiva cópia em formato DWG, com os seguintes itens:
 - a) coordenadas georreferenciadas em U.T.M. (*Universal Transversal Mercator*);
 - b) escala 1:1000, podendo, em razão da complexidade do projeto, serem exigidas plantas adicionais em escala diferente;
 - c) perímetro referente às divisas do imóvel;
 - d) levantamento planialtimétrico cadastral de, no mínimo, 60,00m (sessenta metros), além das divisas do imóvel, podendo o Poder Público exigir área de levantamento maior, quando julgar necessário;
- VI - proposta de diretriz em escala de 1:1000 ou 1:2000, assinada digitalmente pelo responsável técnico em arquivo PDF, e sua respectiva cópia em formato DWG, conforme Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL;

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 3/5

VII - Carta de Declividade georreferenciada, assinada digitalmente pelo responsável técnico em arquivo PDF, e sua respectiva cópia em formato DWG;

VIII - Licenciamento ambiental, contendo mapa de aptidão à urbanização, com a indicação de áreas de vulnerabilidade para ocupação e suas respectivas restrições à ocupação urbana;

IX - Alvará de licença de demolição ou declaração de que não há nada a demolir;

X - Anuência ou declaração de viabilidade técnica quanto às redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, a ser expedida pela SANEPAR;

XI - Anuência ou declaração de viabilidade técnica quanto à rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, a ser expedida pela COPEL;

XII - Atestado de que o imóvel é integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, se for o caso;

XIII - Demais documentos relacionados na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica; e

XIV - Comprovante de recolhimento das taxas devidas.

Art. 13. O levantamento planialtimétrico cadastral deverá conter, no mínimo, as seguintes indicações, nos termos da legislação municipal:

I - divisas do imóvel;

II - benfeitorias existentes;

III - árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação;

IV - nascentes e corpos d'água intermitentes ou não;

V - equipamentos comunitários e urbanos na área;

VI - servidões e/ou faixas diversas de domínio, existentes no local em escala;

VII - locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

VIII - curvas de nível de metro em metro e indicação em planilha de caminhamento dos talwegues;

IX - planilha de cálculo da área do imóvel;

X - arnuamentos vizinhos e estradas vicinais em todo o perímetro, com a locação exata das vias oficiais de circulação e a distância para com os loteamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;

XI - apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;

XII - laudo de sondagem, com furos de, no mínimo, 6,00m (seis metros) de profundidade ou até o topo da rocha sã e relatório do teste de infiltração e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solos, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquidos ou em decomposição, orgânicos ou não; os furos de sondagem deverão ser locados em planta própria com as coordenadas em UTM - SIRGAS-2000, bem como documentação fotográfica dos mesmos, para facilitar a identificação em campo;

XIII - localização de eventuais afloramentos de rochas; e

XIV - Mapa de aptidão à urbanização, com a indicação de áreas de vulnerabilidade para ocupação.

§ 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas (ARTs) para cada etapa do projeto.

§ 2º. A veracidade dos dados fornecidos em plantas, projetos, memoriais, laudos e demais documentos técnicos é de inteira responsabilidade do profissional técnico, de modo que constatada falsidade em qualquer documento apresentado, o IPPUL fará a imediata comunicação do ocorrido ao respectivo conselho de classe, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades legais cabíveis.

Art. 14. Após a averiguação da integral instrução do processo, bem como do recolhimento da respectiva taxa, o expediente será encaminhado à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação para validação do levantamento planialtimétrico de acordo com as condicionantes previstas no Art. 12 e 13 da Lei Municipal nº 11.672/2012.

Parágrafo único. Verificado a necessidade de retificação de divisas e confrontações da área, anexação de glebas, bem como qualquer outra diligência registral que não comprometa a regular tramitação da Diretriz Urbanística, tais observações deverão obrigatoriamente constar no texto da Diretriz Urbanística, devendo ser sanadas tais irregularidades antes da aprovação e registro do loteamento urbano, sob pena de invalidação da Diretriz Urbanística expedida.

Art. 15. Após validação da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, o IPPUL fará a convocação de reunião técnica com a Comissão de Análise de Diretrizes de Loteamentos - CADIL, com antecedência de 30 dias, através de correspondência eletrônica emitida através do Sistema - SEI e a disponibilização dos documentos que compõe o processo para prévia análise das Secretarias.

Parágrafo único. É de responsabilidade funcional dos representantes designados deter pleno conhecimento sobre os projetos que serão submetidos à apreciação do colegiado, bem como instruir o expediente com a documentação necessária, a fim de não comprometer a qualidade e a celeridade do tramite processual.

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4185182&infra... 4/5

Art. 16. Após apreciação do projeto urbanístico pelo CADIL, SEMA, SME, AMS, SMAS e CMTU formalizarão a manifestação de suas Secretárias através de Parecer Técnico Conclusivo, com a respectiva anuência de sua Diretoria Técnica e do Titular da Pasta, quando necessário.

Art. 17. As diretrizes vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, a partir de sua expedição, renovável por igual período a pedido do interessado, desde que não haja alterações nas diretrizes.

Parágrafo único. Protocolado o pedido de aprovação do loteamento, as diretrizes não perderão o prazo de validade, nos termos do Art. 17 da Lei Municipal nº 11.672/2012.

Art. 18. As diretrizes básicas expedidas não implicam em aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo Poder Público.

Parágrafo único. Fica a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação autorizada a promover ajustes técnicos de projeto de loteamento, visando a regular adequação e compatibilidade da proposta com o projeto completo de loteamento, desde que não implique na modificação das Diretrizes Urbanísticas Básicas.

Art. 19. As diretrizes urbanísticas poderão ser substituídas a pedido do Requerente, na hipótese de modificação do projeto, ou a critério do Poder Público, para fins de adequação e compatibilidade da proposta com os demais projetos complementares.

§ 1º. Na hipótese de substituição de diretriz motivada pelo Poder Público, a análise do Instituto deverá ser realizada no próprio procedimento administrativo de aprovação de loteamento, devendo ser precedida da exposição das razões técnicas pela Diretoria de Loteamentos para a substituição da diretriz.

§ 2º. Na hipótese de substituição de diretriz motivada pelo Requerente, a análise do Instituto deverá ser realizada através de processo administrativo próprio, devidamente vinculado ao processo administrativo que motivou a expedição da Diretriz, observada a legislação vigente, sendo admitido o aproveitamento dos estudos técnicos já apresentados, desde que devidamente válidos.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20. Os processos administrativos paralisados por inércia do Requerente serão extintos, com seu respectivo arquivamento, se desatendidas as notificações encaminhadas pelo Poder Público, que serão sempre encaminhadas através de notificação eletrônica, sendo de responsabilidade do Requerente e/ou responsável técnico o acompanhamento do processo e atendimento dos prazos fixados.

Parágrafo único. Para os casos em que a continuidade de tramitação do processo dependa de diligência e/ou documentação complementar, o Requerente deverá, tempestivamente, incluir manifestação solicitando a prorrogação de prazo, com a indicação de justificativa e prazo certo para o atendimento da notificação, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 21. O § 1º do artigo 2º do Decreto Municipal nº 669, de 26 de abril de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 1º. Os trabalhos de levantamento para o cumprimento das obrigações pendentes em loteamentos e subdivisões e notificações aos empreendedores têm prazo indeterminado para conclusão, sem prejuízo das sanções legais incidentes.”

Art. 22. O caput do artigo 5º do Decreto Municipal nº 577, de 11 de abril de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º. O parcelamento do solo, motivado pelo Poder Público, tão somente para fins de execução de diretriz viária, desapropriação ou recebimento por doação de via pública, poderá ser enquadrado como projeto de subdivisão, sem prejuízo da análise técnica pelo IPPUL, quanto às implicações decorrentes de ocupação da área.”

Art. 23. Este regulamento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 357, de 20 de Março de 2017.

Londrina, 22 de abril de 2020.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Juarez Paulo Tridapalli
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO



Documento assinado eletronicamente por Juarez Paulo Tridapalli, Secretário(a) Municipal de Governo, em 23/04/2020, às 10:13, 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 Marcelo Belinati Martins, Prefeito do Município, em 23/04/2020, às 15:00, 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 3668913 e o código CRC 70D4E60A.

7.9 Decreto Municipal nº 712/2020

22/09/22, 15:07

SEI/PML - 3916473 - SMG: Decreto Municipal



Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

DECRETO Nº 712 DE 17 DE JUNHO DE 2020

SÚMULA: *Altera os Artigos 6º, 7º e 11 do Decreto Municipal nº 494, de 22 de abril de 2020, que Regulamenta o procedimento de emissão de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e de Diretrizes Urbanísticas Básicas para fins de aprovação de Loteamento Urbano, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, no exercício de suas atribuições legais, considerando o processo SEI nº 84.005986/2019-40,

DECRETA:

Art. 1º Ficam os artigos 6º, 7º e 11 do Decreto Municipal nº 494, de 22 de abril de 2020, que Regulamenta o procedimento de emissão de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e de Diretrizes Urbanísticas Básicas para fins de aprovação de Loteamento Urbano, nos termos da Lei Municipal nº 11.672, de 24 de Julho de 2012 e dá outras providências, passando a vigorar com as seguintes redações:

" (...)

Art. 6º. *O CADIL será composto por servidores do Poder Executivo Municipal, cabendo ao titular da Pasta designar um representante titular e um representante suplente, nomeados mediante Decreto expedidos pelo Chefe do Poder Executivo, de cada um dos seguintes segmentos:*

(...)

IX. *Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD.*

(...)

Art. 7º. *É de competência da(o):*

(...)

IX - Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD - emitir considerações técnicas acerca dos projetos, programas e empreendimentos destinados à habitação de interesse social, quanto aos incentivos previstos no Art. 39 e demais da Lei Municipal 11.672/2012, informações a respeito de equipamentos comunitários e imóveis de propriedade da COHAB-LD no entorno, bem como demais informações afetas às atribuições desta Companhia, nos termos das Leis Municipais nº 11.672/2012 e nº 12.236/2015, Lei Municipal nº 1.008, de 26 de agosto de 1965 e demais legislações aplicáveis.

(...)

Art. 11. *A diretriz urbanística básica tem como objetivo definir as diretrizes para o uso e ocupação do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário como condição básica para aprovação de loteamentos urbanos.*

(...)

§ 4º. *Os arquivos eletrônicos referentes ao projeto de implantação, levantamentos e demais projeto de arquitetura e engenharia, deverão ser incluídos em arquivo nato digitais, eletronicamente assinados por meio de Certificado Digital, atualmente regida pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, que viabiliza a emissão de certificados digitais para identificação virtual do cidadão.*

(...)"

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Londrina, 17 de junho de 2020.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Juarez Paulo Tridapalli
SECRETÁRIO DE GOVERNO



Documento assinado eletronicamente por **Juarez Paulo Tridapalli**, Secretário(a) Municipal de Governo, em 17/06/2020, às 14:20, 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 **Marcelo Belinati Martins**, Prefeito do Município, em 01/07/2020, às 19:35, 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 **3916473** e o código CRC **10611A84**.

Referência: Processo nº 84.005986/2019-40

SEI nº 3916473

https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4464084&infra... 1/1

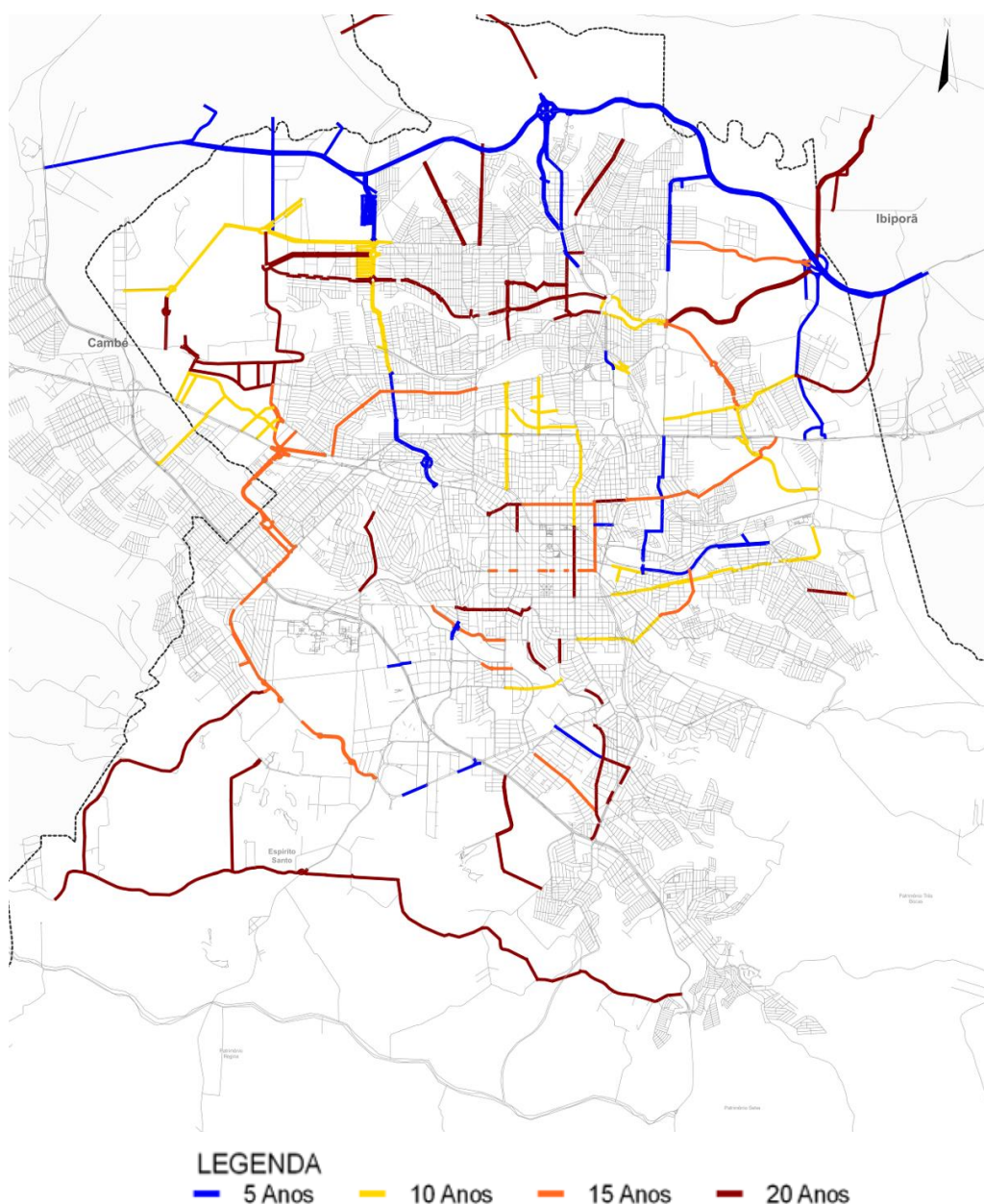
7.10 Plano de Mobilidade - Obras viárias

A inclusão de imóveis no perímetro urbano também deve considerar o estudo de priorização das obras viárias apresentado no Plano de Mobilidade Urbana de Londrina. Esse estudo classifica as obras de acordo com os benefícios gerados e os custos de implantação, visando basicamente:

- Eliminar pontos de gargalos de tráfego que formam filas e congestionamento;
- Priorizar a implementação de eixos de transporte coletivo, propiciando melhores condições de desempenho e intensificando sua utilização;
- Reduzir a necessidade de uso do transporte individual.

A classificação permitiu determinar as obras prioritárias, indicando o faseamento das intervenções em períodos de 5, 10, 15 e 20 ou mais anos. O faseamento das obras considerou todos os modos de transporte da cidade, transporte ativo, de carga, ciclovias e, principalmente, transporte coletivo.

Os resultados permitem avaliar se as obras estão superdimensionadas em vista da demanda, que não justifica o montante de investimento. Da mesma forma, podem revelar as obras que já necessitam de adequação para atender à demanda existente.



Fonte: LOGIT, 2020

8. BIBLIOGRAFIA

AYOUB, MATUBARA, CABREIRA, FARACO. **Análise da implantação de zonas especiais de habitação de interesse social em municípios integrantes das regiões metropolitanas de Londrina e Maringá.** Londrina, 2019.

BARBOSA, Verônica Vaz Oliveira. **Caminhabilidade, o que é?**. Site Vitruvius, seção Arquitextos, 2021. Disponível em <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/22.258/8315#:~:text=J%C3%A1%20o%20%C3%8Dndice%20de%20Caminhabilidade,caminhar%20seguro%2C%20cont%C3%ADnuo%20e%20confort%C3%A1vel.>

BRASIL. Caixa Econômica Federal. **Guia “Selo Casa Azul: Boas Práticas para Habitação Mais Sustentável”.** Brasília, 2010. Disponível em http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/guia_selo_casa_azul_caixa.pdf.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA. **Resolução nº 9.** Brasília, 1996.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, 1988.

BRASIL. Lei federal nº 6.766. **Parcelamento do Solo Urbano.** Brasília, 1979.

BRASIL. Projeto de Lei federal nº 3057. **Lei de Responsabilidade Territorial.** 2000.

BRASIL. Lei federal nº 12.651. **Código florestal.** Brasília, 2012.

CASTELLO, Iára Regina. **Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais.** Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.

COPEL. **Instrução Técnica IT – nº 00035.** 2018.

CORREIA, Fernando Alves. **Manual de direito do urbanismo.** 4ª edição, volume I. Coimbra, 2012.

DE PAULA, BARROS, CAINZOS, RALICHI. **Dinâmica da ocupação e uso do solo em Londrina (PR): um olhar sobre a interface urbano-rural.** Revista Confins, 2013. Disponível em <https://doi.org/10.4000/confins.8159>.

Departamento de Estradas e Rodagem. **Faixa de Domínio – Como Funciona.** Paraná. Disponível em <https://www.der.pr.gov.br/Pagina/Faixa-de-Dominio-Como-Funciona>.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas.** 2ª edição. São Paulo: Editora Perspectiva S.A., 2014.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Indicadores Sociodemográficos e de Saúde no Brasil.** 2009. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv42597.pdf>

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JOINVILLE. Lei Complementar nº 470. **Instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação e Ordenamento Territorial.** 2017.

JUNDIAÍ. Lei nº 9.321. **Plano Diretor.** 2019.

LADEIRA, Angela Bento. MORAES, Eunice de Biagi. **Habitação de baixa renda no âmbito municipal.** Londrina, 1996.

- LEME, Maria Cristina da Silva. **A formação do pensamento urbanístico no Brasil : 1895-1965. Urbanismo no Brasil : 1895-1965.** São Paulo: Studio Nobel/Fauusp/Fupam, 1999.
- LONDRINA. Lei nº 11.471. **Código Ambiental.** 2012.
- LONDRINA. Lei nº 11.672. **Parcelamento do Solo Urbano.** 2012.
- LONDRINA. Lei nº 7.483. **Parcelamento do Solo Urbano.** 1998.
- MASCARÓ, Juan Luis (Org.). **Infraestrutura Urbana para o século XXI.** Porto Alegre: Masquatro, 2016.
- MASCARÓ, Juan. **Loteamentos urbanos.** Porto Alegre: Finep: EdUFRGS, 2005.
- SABOYA, Renato. **Condomínios fechados.** Site Urbanidades, seção Artigos, 2007. Disponível em <https://urbanidades.arg.br/2007/07/19/condominios-fechados/>
- SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Lei Complementar nº 623. **Parcelamento e uso e ocupação do solo. 2019.**
- SÃO PAULO. **Manual de Orientação de Parcelamento do Solo.** Secretaria Municipal de Habitação. 2008.
- SCHLICKMANN, Marcos Paulo. **Acessibilidade como métrica de gestão da mobilidade.** Site Caos Planejado, 2021. Disponível em <https://caosplanejado.com/acessibilidade-como-metrica-de-gestao-da-mobilidade/>
- SPECK, Jeff. **Cidade caminhável.** São Paulo: Perspectiva, 2012.
- TAVAES, Gisele de Cássica. **O Financiamento da Política de Assistência Social no Estado do Paraná.** Londrina, 2004. Disponível em <http://www.bibliotecadigital.uel.br/document/?view=vtls00011125>.
- TELLA, Guillermo. AMADO, Jorge. **O Papel das ruas compartilhadas: Como recuperar a qualidade de vida no espaço público.** Site Archdaily, seção Artigos, 2016. Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/794322/o-papel-das-ruas-compartilhadas-como-recuperar-a-qualidade-de-vida-no-espaco-publico-quillermo-tella-e-jorge-amado>
- VECCHIATTI, Simone. **Afetar, reservar e desafetar: a transformação dos espaços livres de uso público – o caso de Londrina.** Londrina, 2016.