



Revisão das Leis Específicas

5ª Audiência Pública

Lei de Uso e Ocupação do Solo

22/10/2022

(presencial com transmissão virtual)



Prefeito Municipal – Marcelo Belinati Martins

Diretor Presidente - José Antonio Tadeu Felismino

Arq. Urb. - Ana Flávia Galinari

Arq. Urb. - Ana Luiza Muller

Arq. Urb. - Caroline Nascimento Benek

Arq. Urb. - Jefferson Callegari

Arq. Urb. - Juliana Alves. P. Tomadon

Bióloga - Juliana Carneiro Champi

Geógrafo - Vinícius Biazotto Gomes

CONVITE

O Prefeito de Londrina, Marcelo Belinati Martins e o Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), José Antônio Tadeu Felismino, convidam a população para as Audiências Públicas referentes a revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina.



2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA 17/09/2022
Perímetro Urbano Das 8h às 12h

3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA 08/10/2022
Parcelamento do Solo Das 8h às 12h

4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA 15/10/2022
Sistema Viário Das 8h às 12h

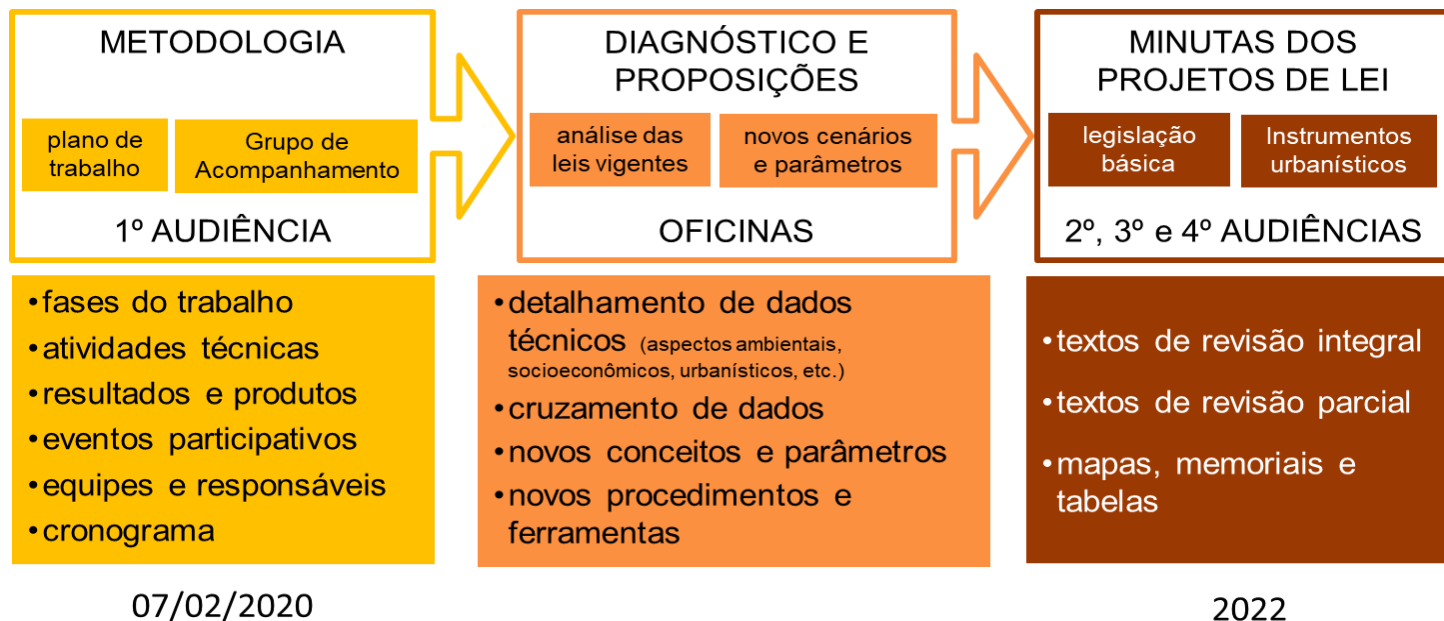
5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA 22/10/2022
Uso e Ocupação do Solo Das 8h às 12h

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
Avenida Duque de Caxias, 635 - Centro Cívico,
Londrina - PR, 86015-901

Metodologia

Termo de Referência do PARANACIDADE para Revisão dos Planos Diretores

Metodologia da Revisão da Lei Geral (Lei Municipal 13.339/2022)



- Diagnóstico técnico: **continuidade, complementariedade e detalhamento das análises da Lei Geral**
- Propostas: **Princípios, objetivos, diretrizes, estratégias e macrozonas da Lei Geral**



Propostas para os projetos de lei

Instrumentos do Plano Diretor regulamentados por leis específicas

Leis Urbanísticas Básicas:

1. Perímetro urbano
2. Parcelamento do solo urbano
3. Uso e ocupação do solo urbano
4. Sistema viário

jan de
2023

5. Código ambiental
6. Código de obras
7. Código de posturas
8. Preservação do patrimônio cultural

jul de
2023

Leis dos instrumentos do Estatuto da cidade:

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC
- IPTU progressivo
- Desapropriação
- Outorga onerosa do direito de construir
- Operações Urbanas Consorciadas - OUC
- Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
- Transferência do direito de construir
- Zonas especiais de interesse social - ZEIS
- Direito de preferência
- Demais instrumentos previstos nos Artigos 72 e 73

Eventos Participativos

- **Oficinas Preparatórias:** levantamento de dados e propostas
- **Oficinas de Qualificação:** consolidação de informações produzidas nas Oficinas Preparatórias
- **Reuniões convocadas por iniciativa popular:** metodologia do PDML custos e trabalhos de responsabilidade do(s) autor(es)
- **Audiências Públicas:** apresentação dos resultados das Oficinas, abertas à participação de toda a população, para complementar as contribuições comunitárias.

As informações da 5º Audiência são resultado da:

- Leitura Técnica **(ETM)** e
- Leitura Comunitária oriundas das Oficinas de Qualificação **(GA - Sociedade Civil)**
 - **Oficinas de Qualificação 2, 3, 8, 10 diretamente relacionadas à LUOS;**
 - **Reuniões técnicas com a ETM de 13/03, 26/04, 16/04, 24/05 e 31/05 (2021).**



Objetivo da 5º Audiência

Apresentar as informações da Leitura Técnica (**IPPUL+ETM**) e da leitura Comunitária (**GA - Sociedade Civil**), obtidas em Oficinas sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo

Programação:

Horário	Atividades
<i>08h00 – 8h30</i>	<i>Assinatura da lista de presença</i>
<i>08h30 – 8h45</i>	<i>Abertura e vídeo</i>
<i>08h45 – 10h15</i>	<i>Exposição de diagnóstico e proposições pelo IPPUL</i>
<i>10h15 – 11h45</i>	<i>Questionamentos, esclarecimentos e propostas comunitárias</i>
<i>11h45 – 12h00</i>	<i>Encerramento</i>





08h45 – 10h15

EXPOSIÇÃO DE DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES PELO IPPUL

COORDENAÇÃO DA AUDIÊNCIA:

José Antonio Tadeu Felismino
Diretor-Presidente do IPPUL

APRESENTAÇÃO DO CONTEÚDO TÉCNICO:

Vinícius Biazotto Gomes
Geógrafo – Assessor Técnico

Caroline N. Benek
Arquiteta e Urbanista da Gerência de Pesquisa e PD

Jefferson E. Callegari
Arquiteto e Urbanista – Gerentes de Instrumentos Urbanísticos

Ana Flávia Galinari
Arquiteta e Urbanista – Diretora de Planejamento Urbano





5ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

MATERIAL PREPARATÓRIO:

LONDRINA | Acesso à informação | Notícias | Licitações | Fale com a Prefeitura | Serviços Online

Ir para o conteúdo 1 | Ir para o menu 2 | Ir para a busca 3 | Ir para o rodapé 4

ACESSIBILIDADE | ALTO CONTRASTE | MAPA DO SITE

IPPUL
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Buscar no portal

f t y

Página Inicial | Institucional | Carta de Serviços | Contato | Últimas Notícias | Área de imprensa

PÁGINA INICIAL > PLANO DIRETOR 2018-2028



ACESSO RÁPIDO

O Instituto
(Legislação e
Competência)

Plano Diretor 2018-
2028

Lei de Uso e
Ocupação

Etapa I - Proposta
metodológica

Etapa II - Análise
Temática Integrada

Revisão das Leis Específicas

Publicado: Terça, 21 de Janeiro de 2020, 09h58

Tweetar

10/10/2022 - Link da [Tabela Mestre de classificação das atividades econômicas](#)

Cadernos Técnicos da Lei do Uso e Ocupação do Solo

- 07/10/2022 - Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo Revisado em 18/10/2022
- 07/10/2022 - Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 1ª Publicação
- 07/10/2022 - Mapa Zoneamento Proposto
- 07/10/2022 - Caderno 9 - Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos Revisado em 20/10/2022
- 07/10/2022 - Caderno 9 - Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos Revisado em 11/10/2022
- 07/10/2022 - Caderno 8 – Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos
- 07/10/2022 - Caderno 7 – Diagnóstico de zonas da Lei Municipal 12.236/2015 – Usos do solo

[Formulário para apresentar contribuições e propostas revisão da lei específica – “Uso e Ocupação do Solo”](#)

Faça a sua inscrição pelo link [Lei de Uso e Ocupação do Solo](#)

Cadernos Técnicos da Lei do Sistema Viário

- 19/10/2022 - [Apresentação da 4ª Audiência Pública \(Sistema Viário\)](#)
- 30/09/2022 - [Minuta da Lei do Sistema Viário](#)
- 30/09/2022 - [Caderno 6 – Diagnóstico e Proposições sobre Sistema Viário](#)
- 30/09/2022 - [Formulário para apresentar contribuições e propostas revisão da lei específica – “SISTEMA VIÁRIO”](#)

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas





10h15 – 11h45

QUESTIONAMENTOS, ESCLARECIMENTOS E PROPOSTAS COMUNITÁRIAS

- As perguntas, esclarecimentos e propostas poderão ser feitos após a apresentação do IPPUL;
- Deverão estar relacionados aos temas da 5º Audiência - Uso e Ocupação do Solo;
- Os participantes deverão fazer inscrição de fala;
- Serão concedidos até 03 minutos para fala de cada participante inscrito.





PROPOSTAS COMUNITÁRIAS POR FORMULÁRIO

- As propostas podem ser registradas em formulário próprio, preferencialmente acompanhadas de fundamentação ou justificativa;
- O prazo para encaminhamento de propostas por formulário é 04/11/2022.
- Os formulários podem ser entregues presencialmente na Audiência ou encaminhados para:

plano.diretor@londrina.pr.gov.br



ENCAMINHAMENTOS PÓS AUDIÊNCIA

- A ETM deverá divulgar e analisar as propostas advindas das Audiência;
- As propostas poderão ser adotadas pela ETM, por meio da revisão do conteúdo apresentado na 5º Audiência;
- A ETM deverá justificar os indeferimentos às propostas não adotadas.

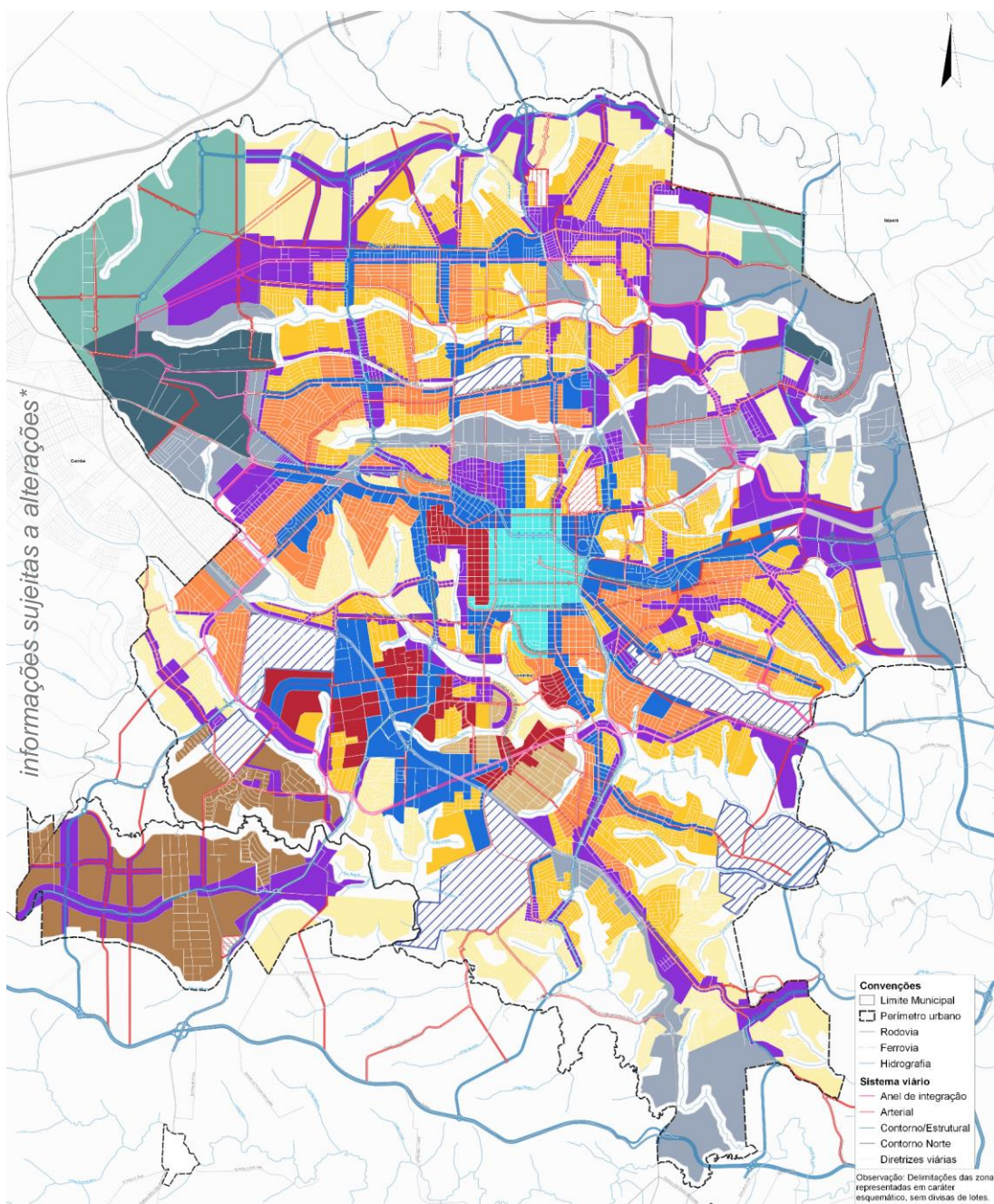
REGISTRO

- O evento será registrado em vídeo.
- Os resultados do evento serão consolidados em relatório próprio.

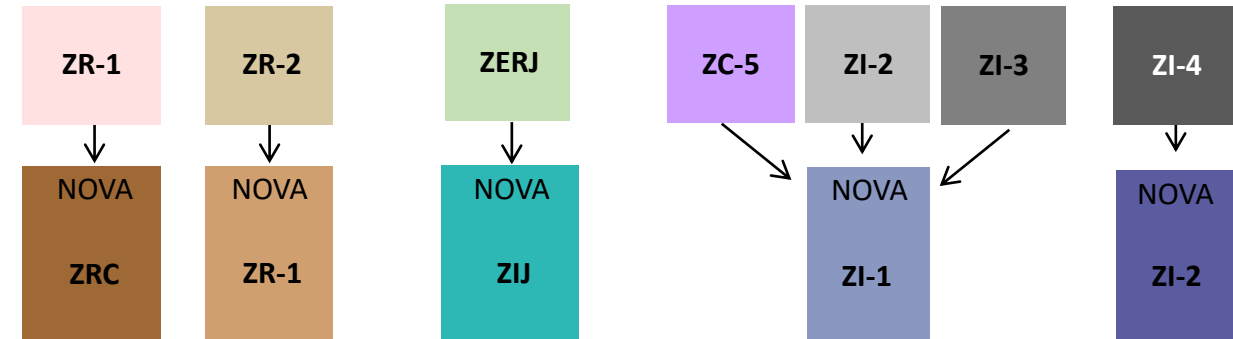
INFORMAÇÕES



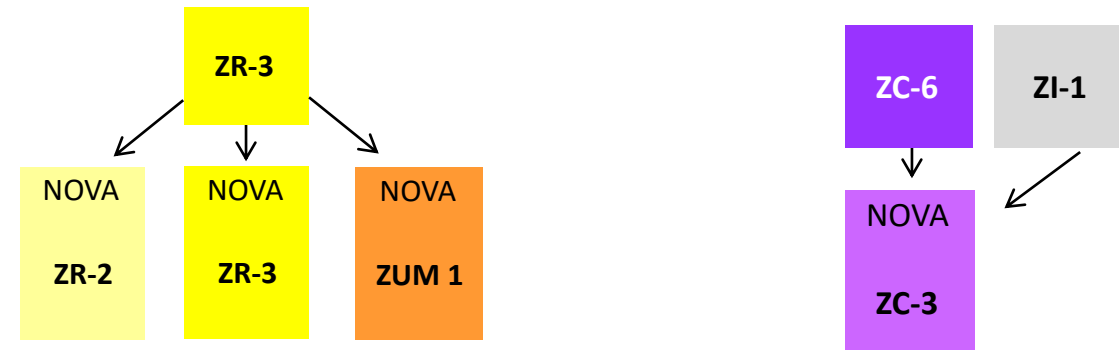
<http://ippul.londrina.pr.gov.br>



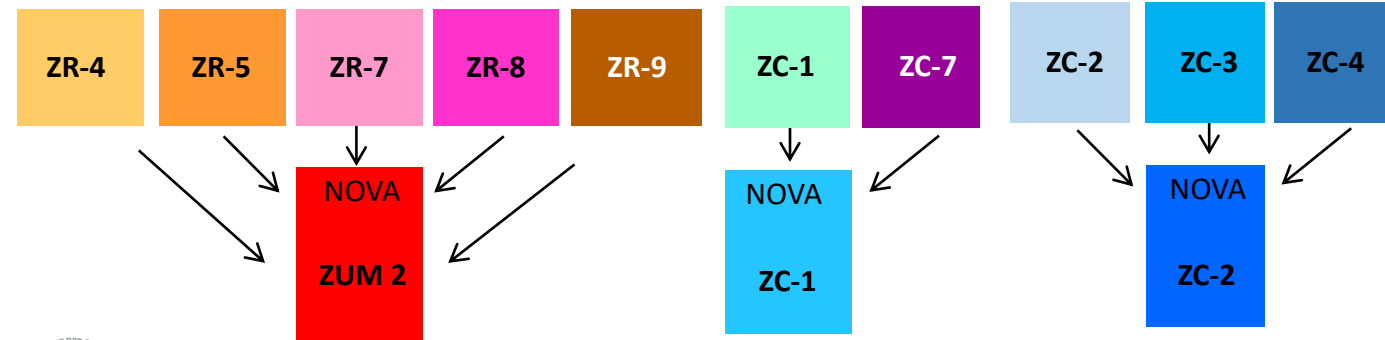
BAIXA DENSIDADE



MÉDIA DENSIDADE



ALTA DENSIDADE



- Legenda**
- | | | | | | | |
|------|-------|------|------|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| ZRC | ZR-3 | ZC-1 | ZI-1 | ZEIC - Casoni | ZINST | AIA - Área de interesse ambiental |
| ZR-1 | ZUM-1 | ZC-2 | ZI-2 | ZEIC - Heimtal | | |
| ZR-2 | ZUM-2 | ZC-3 | ZIJ | ZEIC - Espírito Santo | | |



USO + OCUPAÇÃO DO SOLO + ZONAS

Principais vínculos das propostas de uso do solo com a Lei Municipal nº 13.339/2022

As propostas de uso do solo aqui apresentadas **visam o cumprimento dos objetivos do tema estipulados na Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal 13.339/2022)**, com destaque a duas questões específicas.

ESTÍMULO AO EMPREGO, RENDA E À CRIAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES	CONTROLE DE INCOMODIDADES E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL
<p>Art. 18 Inciso I Art. 47 Inciso II Art. 49 Art. 52 Art. 55 - <u>Em especial</u> Art. 60 - <u>Em especial</u> Art. 61 Art. 62</p>	<p>Art. 13 - <u>Em especial</u> Art. 14 Art. 15 Art. 43 Inciso VI Art. 60 Incisos I e II Art. 69 -</p>
<p>Art. 55. O Poder Público garantirá a qualidade urbanística e ambiental dos loteamentos residenciais, com infraestrutura completa, oferta de equipamentos, serviços e áreas públicas, <u>permissão de comércio e serviço, combinando atividades produtivas e residenciais a fim de reduzir a necessidade de deslocamentos e distribuir oportunidades de trabalho,</u> adotando as seguintes estratégias:</p>	<p>Art. 13. O presente Plano Diretor Municipal adota, de forma transversal e integrada a esses objetivos, a sustentabilidade ambiental do município, <u>visando à valorização do patrimônio ambiental e à preservação e conservação do seu potencial ambiental, sempre buscando a superação de conflitos relacionados à poluição e degradação ambiental.</u></p>

ENTENDENDO AS PERMISSÕES DE USO DO SOLO – Temas essenciais

CONCEITOS BÁSICOS

Atividade Econômica - Combinação de ações que resulta na produção de bens, sua comercialização ou na prestação de serviços (CNAEs).

Estabelecimento - Local onde é executada uma ou mais atividades econômicas.

CLASSES DE USO

Para uma atividade ser permitida, deverá ser compatível em dois atributos de permissão do lote, definidos conforme sua localização:

Processo Econômico (PE) - Características operacionais típicas da atividade.

Ambiental (A) - Riscos e impactos ambientais típicos da atividade.

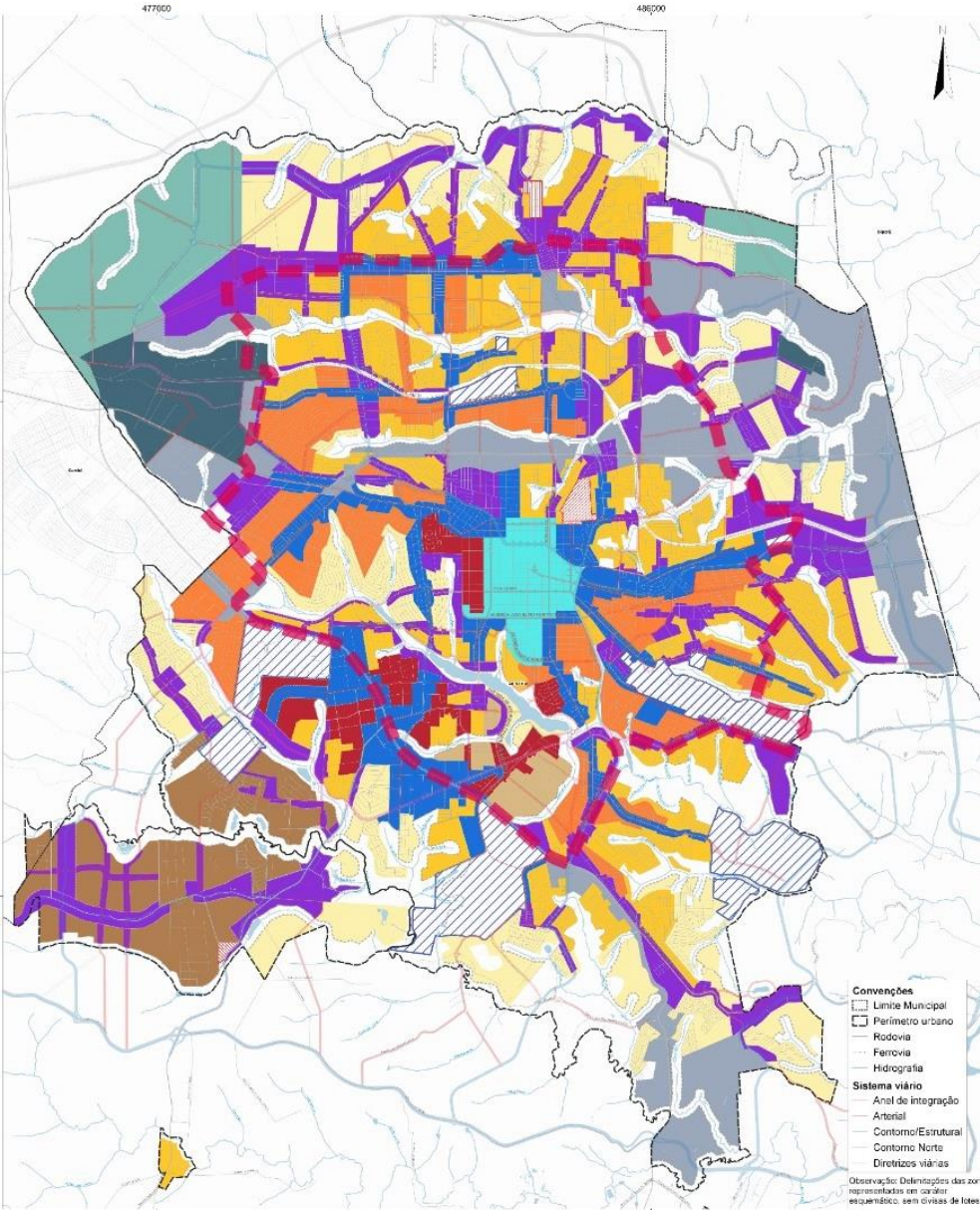
CRITÉRIOS ADICIONAIS DE PERMISSIVIDADE (Não se aplicam a todas as atividades e zonas).

Limite de área utilizada - Aplicável apenas para indústrias reenquadráveis como IPPs em zonas nas quais a categoria PE não é originalmente permitida ou para indústrias com restrição atmosférica (RAT E RHAT) sobre as quais há necessidade de maiores informações do Processo Econômico.

ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA EM M ² (QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE)													
ZONA	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M ²)	500	500	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.500	1.500	1.500	3.000	N/A	N/A

Requisito de uso misto - Aplicável apenas para a ZR-1 e, nela, para todas as classes de uso (exceto CS-a).

Zonas urbanas

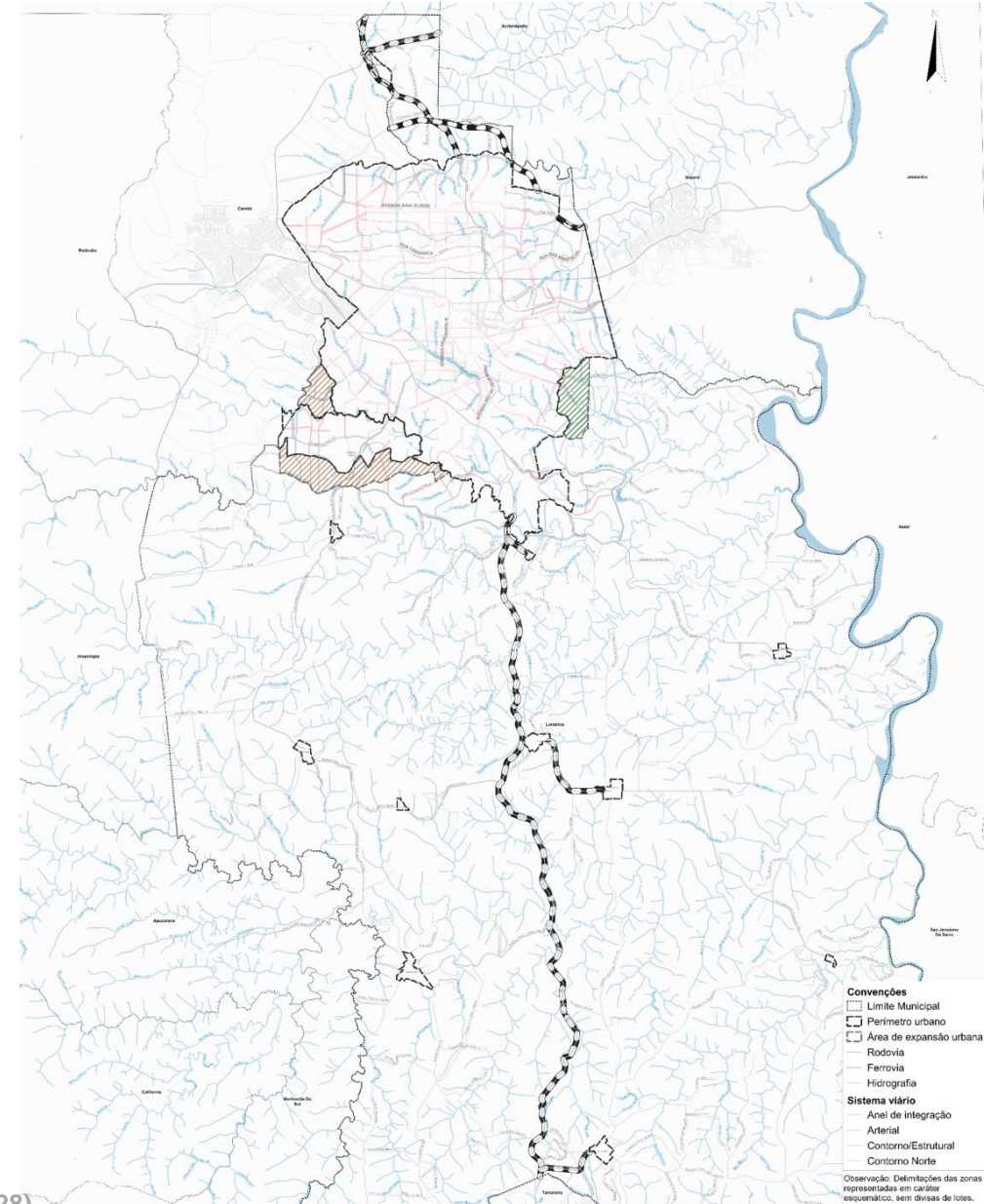


ENTENDENDO AS PERMISSÕES DE USO DO SOLO – Temas essenciais



Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
 Revisão das Leis Específicas
 Informações sujeitas a alterações futuras*

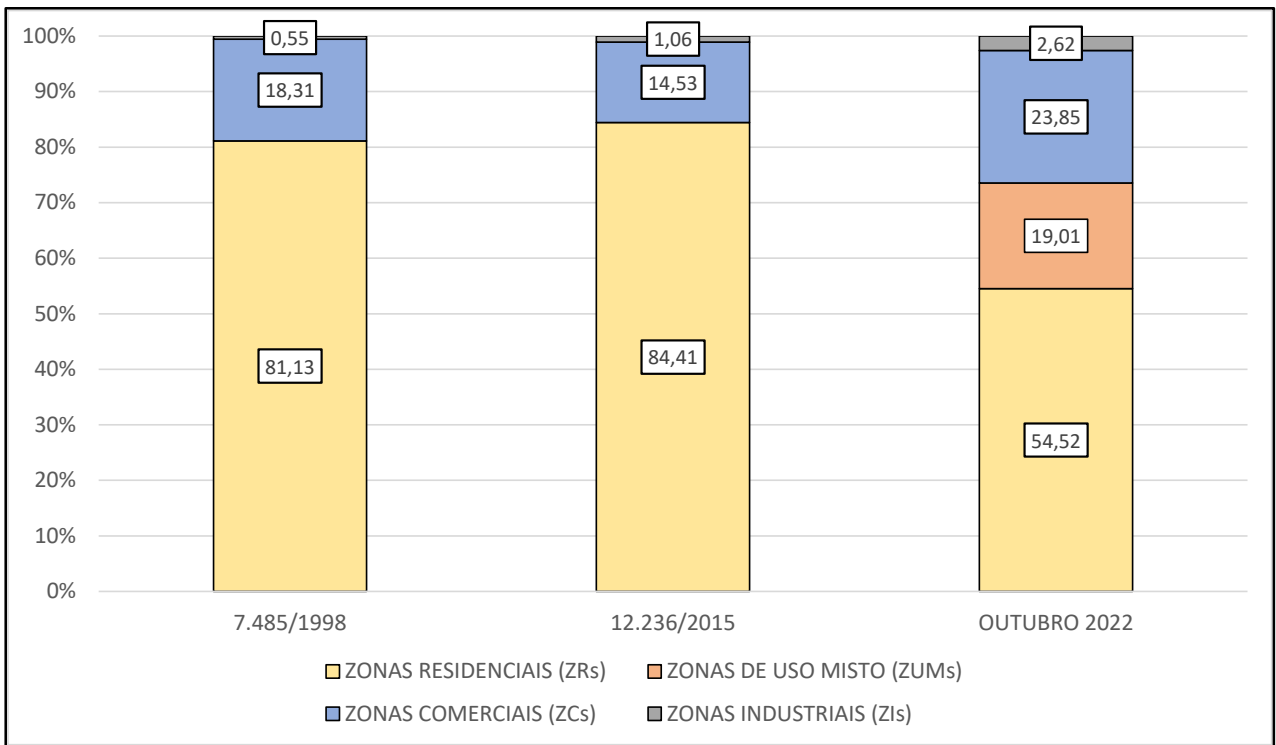
Zonas de Expansão Urbana



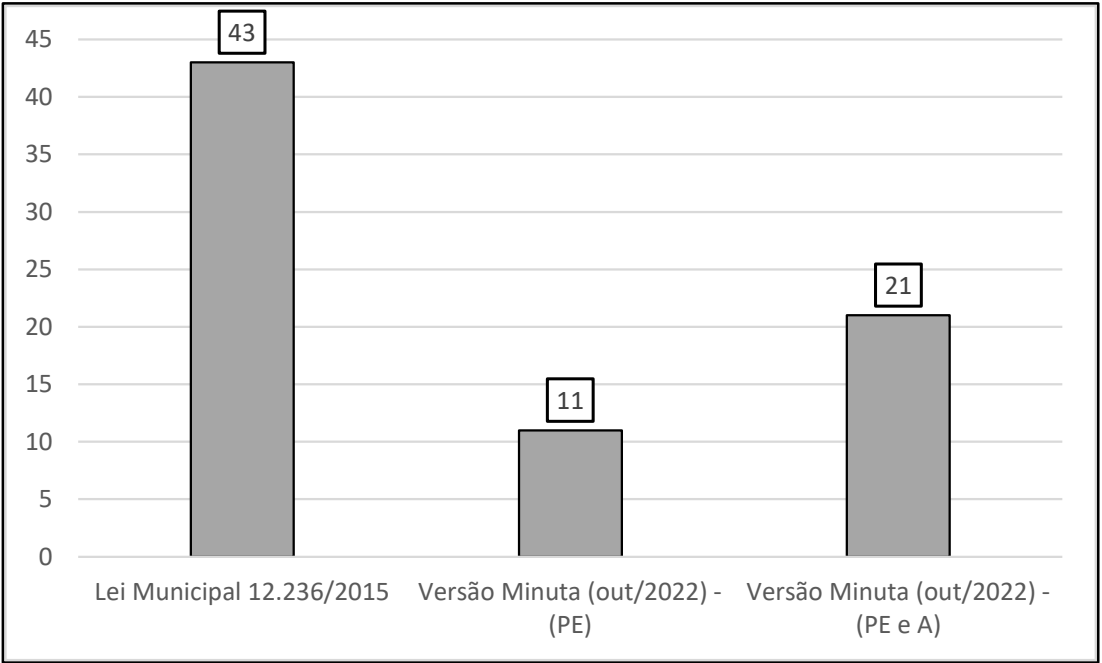
COMPARATIVO DAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

QUANTIDADE DE LOTES POR ZONEAMENTO

- 1 - **Formalização das zonas de uso misto** (ZUMs), que respondem por 19,01% do total de lotes;
- 2 - **Aumento da proporção de lotes de zonas comerciais e industriais** (de 15,59% para 26,47%);
- 3 - **Resultado:** Redução das quantidade de lotes de zonas residenciais (de 84,41% para 54,52%).



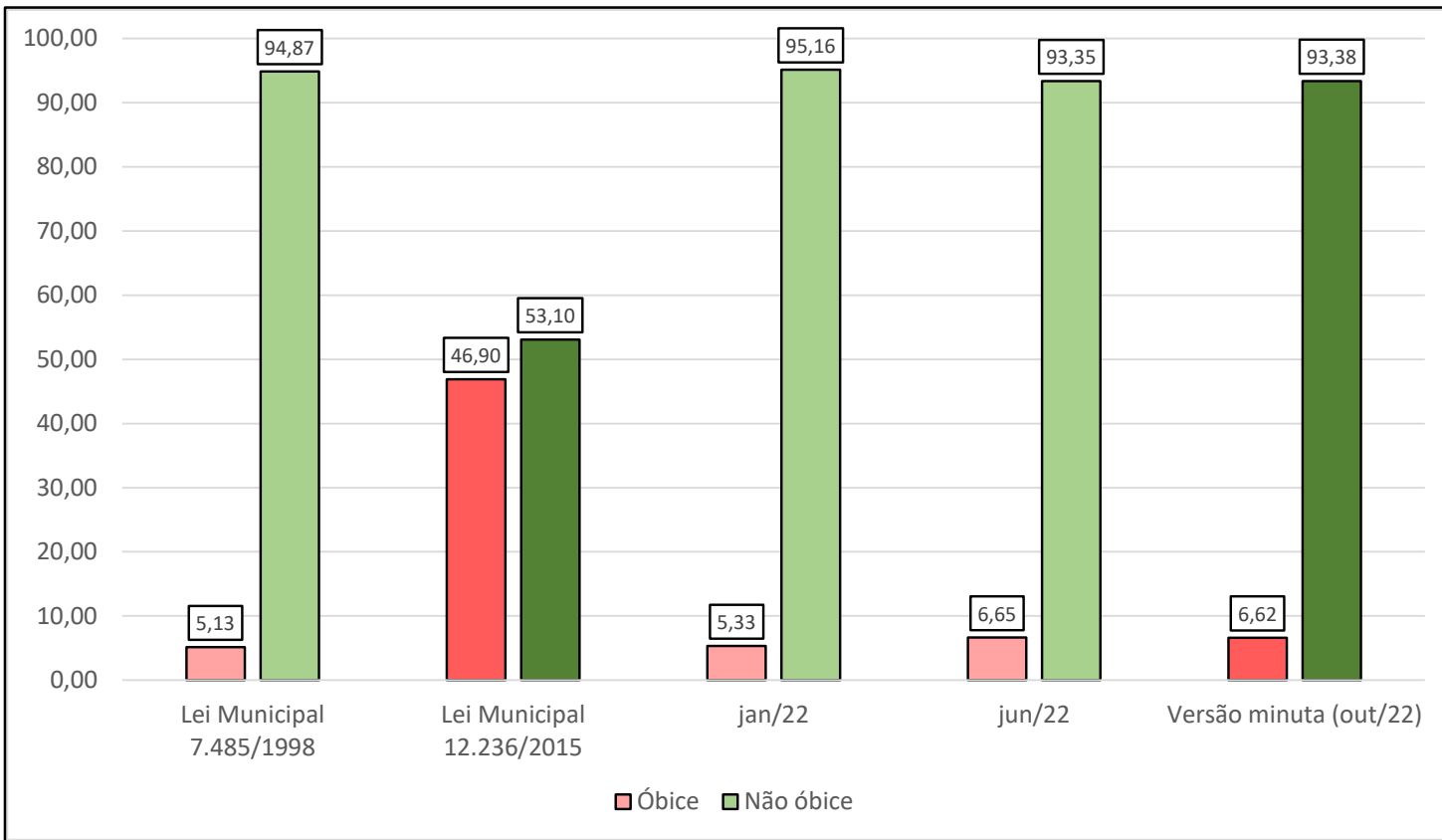
QUANTIDADE DE CLASSES DE USO



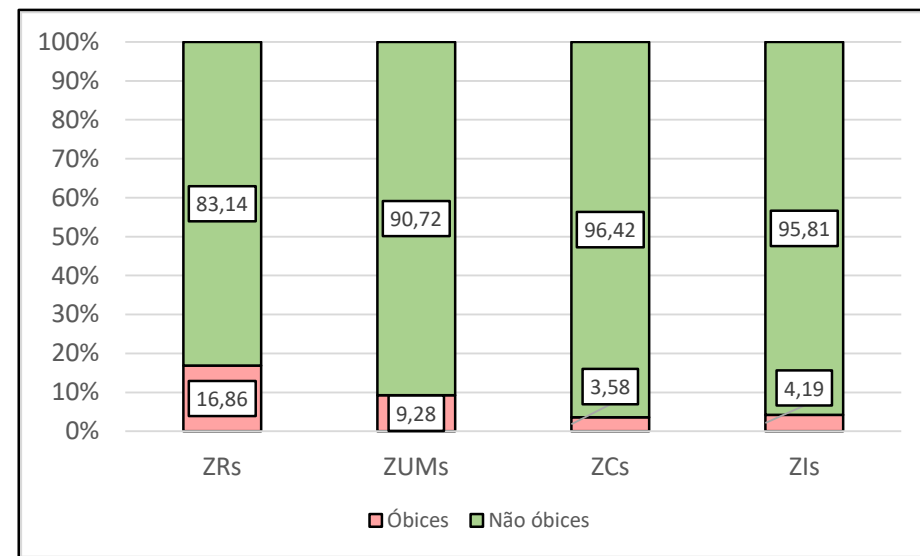
Informações sujeitas a alterações*



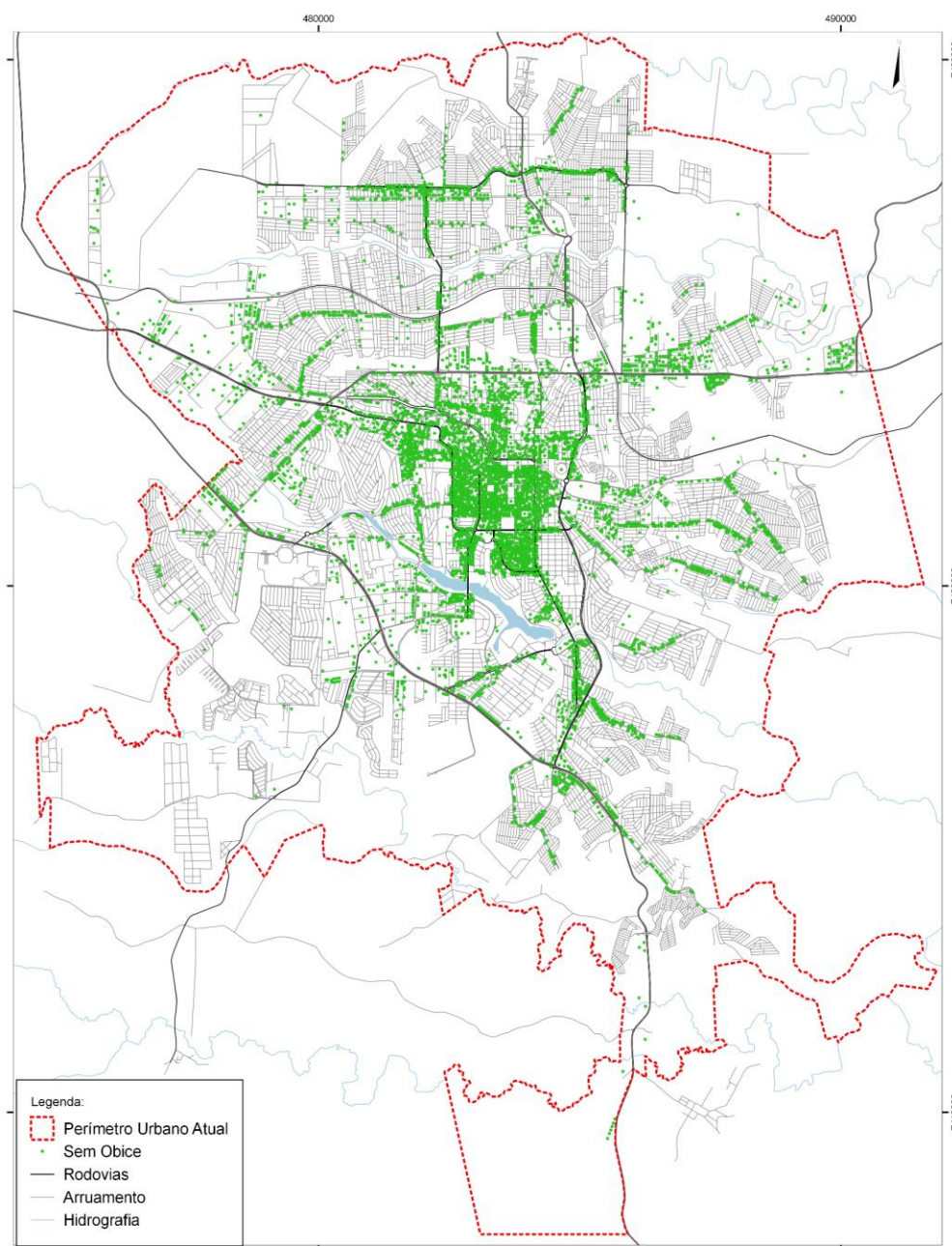
RESULTADO COMPARATIVO DA MODELAGEM DE USOS – CONSULTAS PRÉVIAS



- 1 - Redução de 89,90% na quantidade de óbices em Consultas Prévia SMF, de 46,90% (Lei vigente) para 6,62% (Minuta 10/2022). Em primeira análise.**
- 2 - Estabelecimentos permitidos passam de 53,10% para 93,38%.**
- 3 - Maior proporção e quantidade de não óbices em zonas comerciais e industriais.**



Informações sujeitas a alterações*

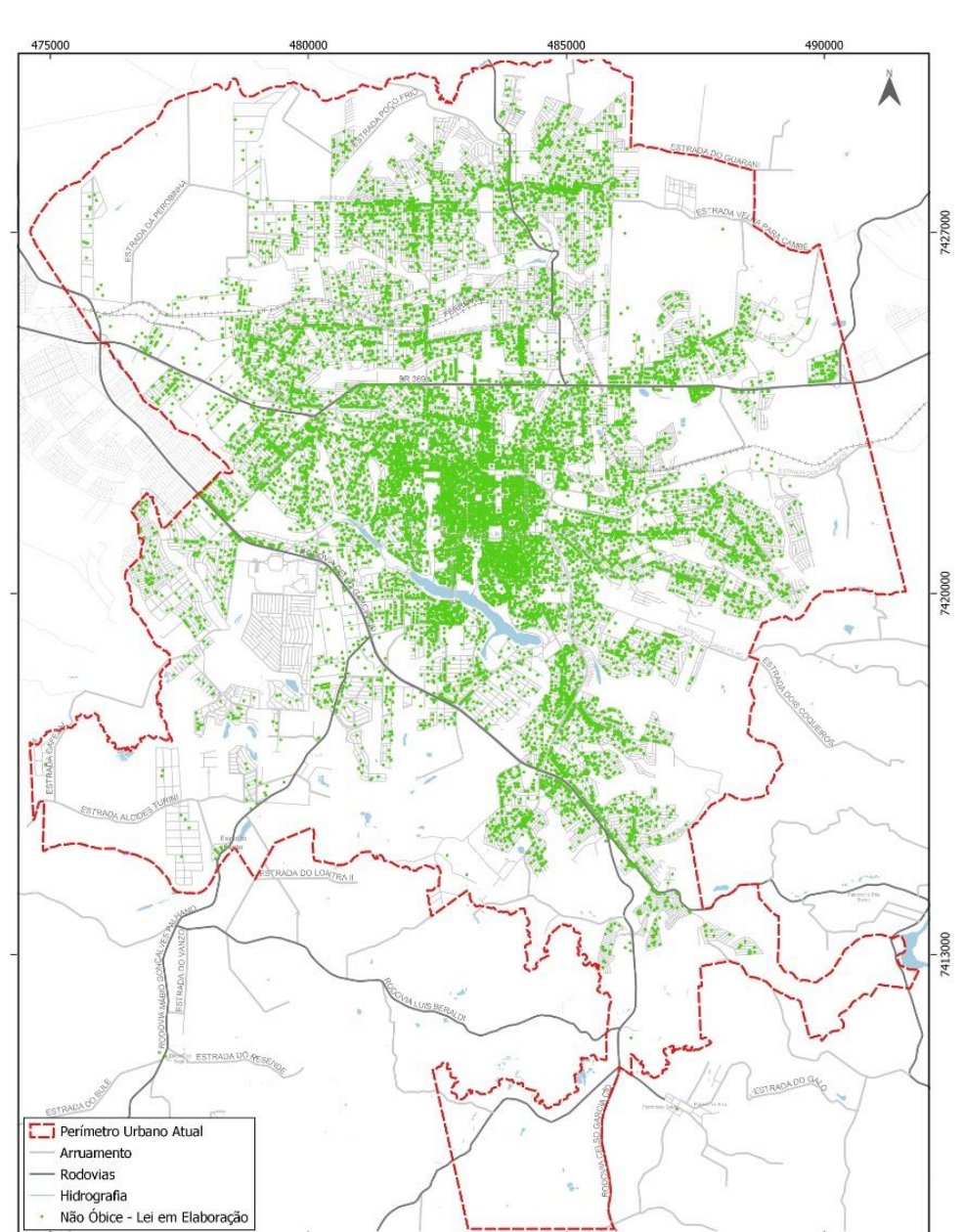


Não óbices - Comparativo Consultas prévias

Informações sujeitas a alterações futuras*

Lei Municipal 12.236/2015 (atual)

Futura LUOS (Minuta 10/2022)



REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA
Lei 12.236/2015:
 Não óbice para abertura ou regularização de empreendimentos pelo zoneamento com base nas CP - SMF (2017-2021)

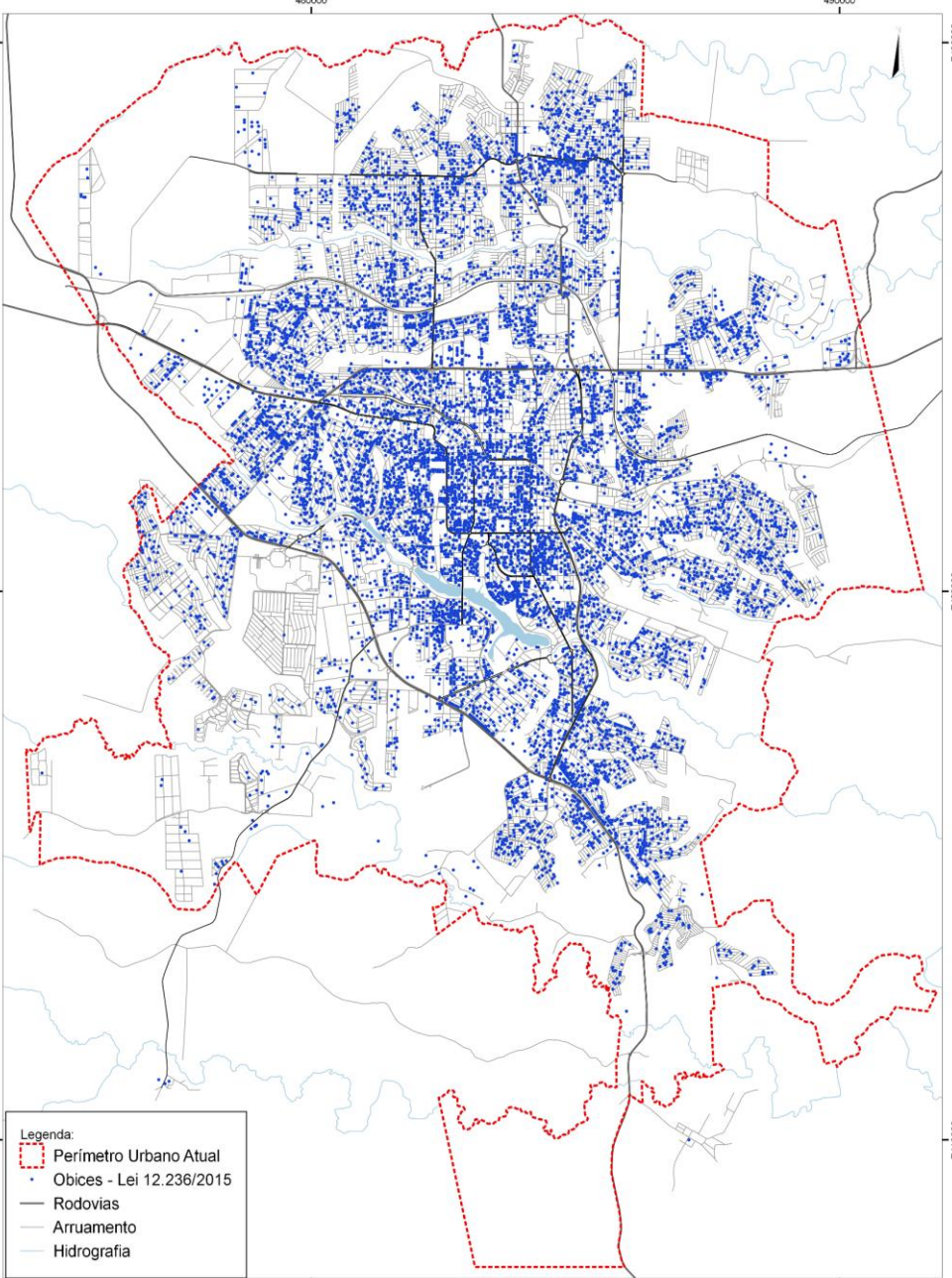
Fonte: IPPUL, SMF (Consulta Prévia 2017-2021), SIGLON (2022).
 Organização: IPPUL, 2021
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 1 2 3 km

**REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA
 PROPOSTA 10/2022**
 Empreendimentos permitidos (não - óbices) com base nos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Sede - CP'S/SMF (2017-2021)

Fonte: IPPUL (2022), SMF (2021), SIGLON (2022).
 Organização: Gabrieli Rissi; Vinicius Blazotto Gomes.
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S.
 Escala: 1: 64:000

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
 Revisão das Leis Específicas



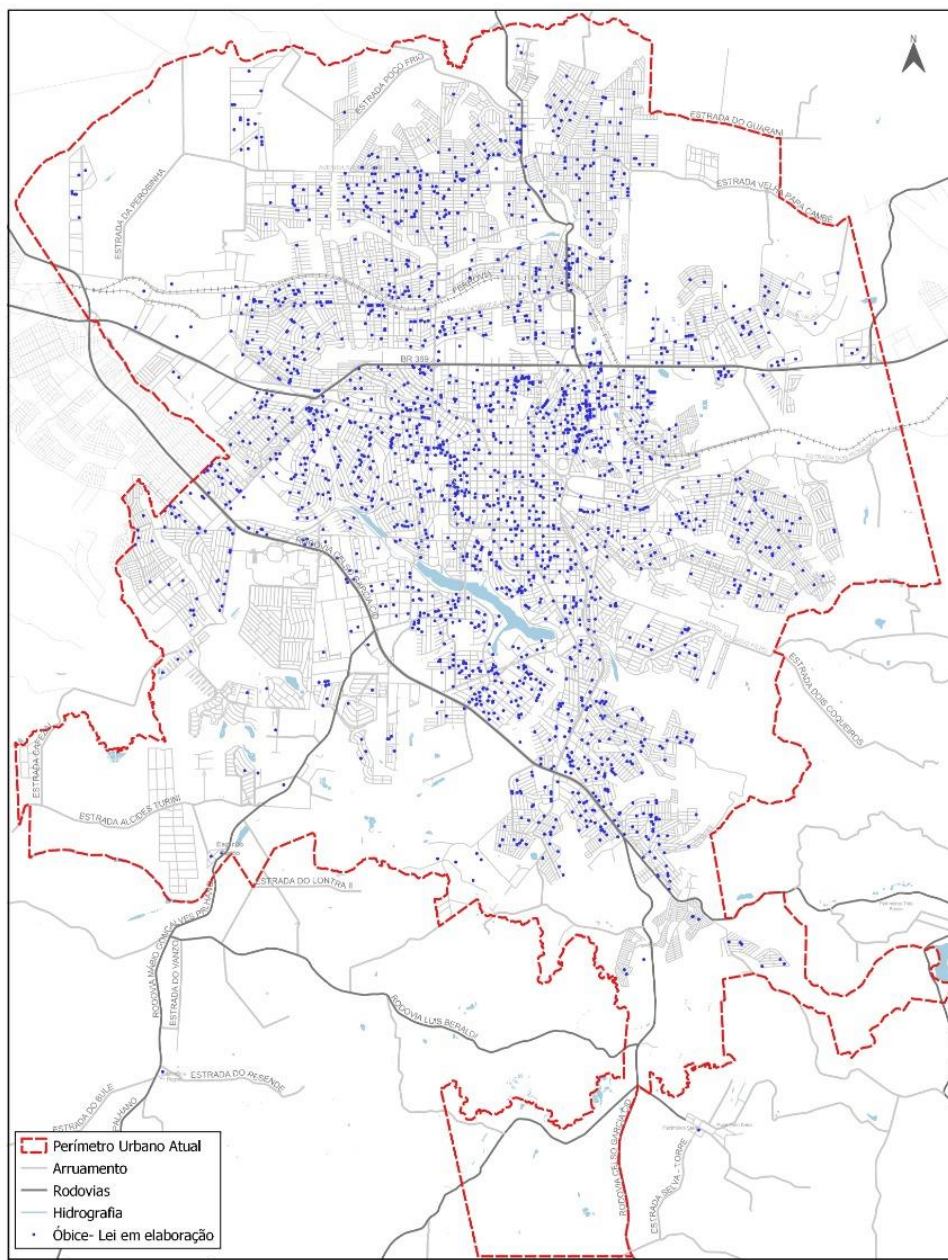
Legenda:
 - Perímetro Urbano Atual
 - Obices - Lei 12.236/2015
 - Rodovias
 - Arruamento
 - Hidrografia

Óbices - Comparativo Consultas prévias

*Informações sujeitas a alterações futuras**

Lei Municipal 12.236/2015 (atual)

Futura LUOS (Minuta 10/2022)



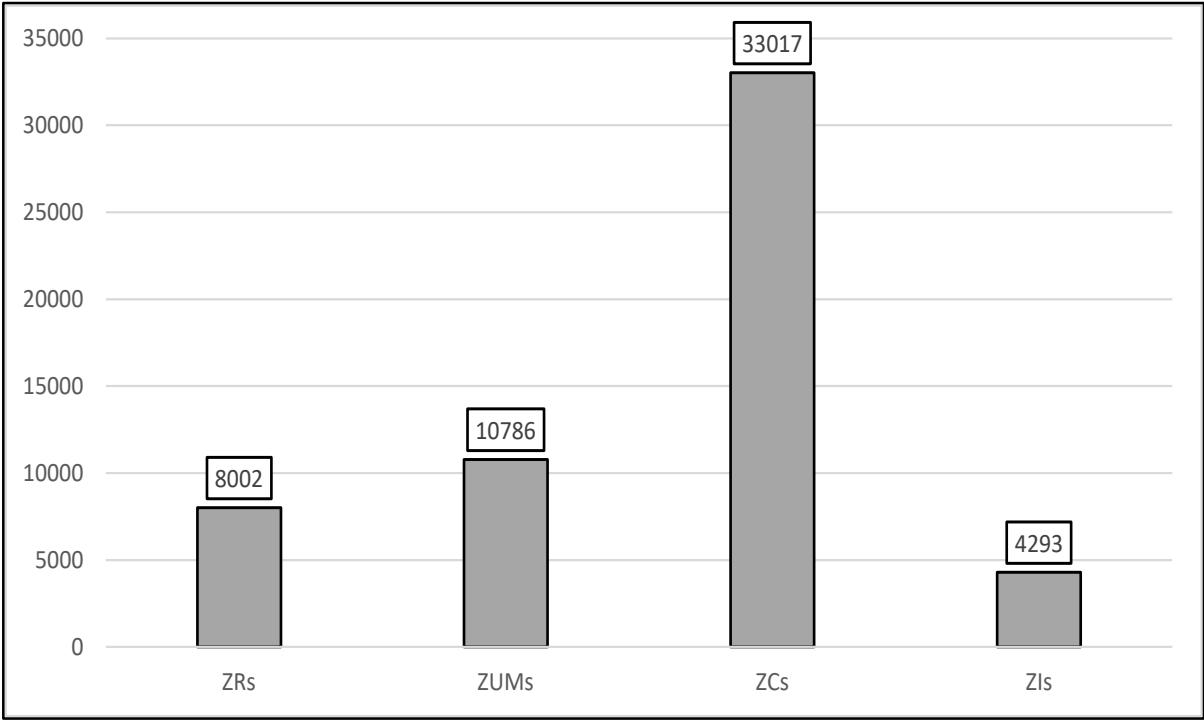
Legenda:
 - Perímetro Urbano Atual
 - Arruamento
 - Rodovias
 - Hidrografia
 - Óbice- Lei em elaboração



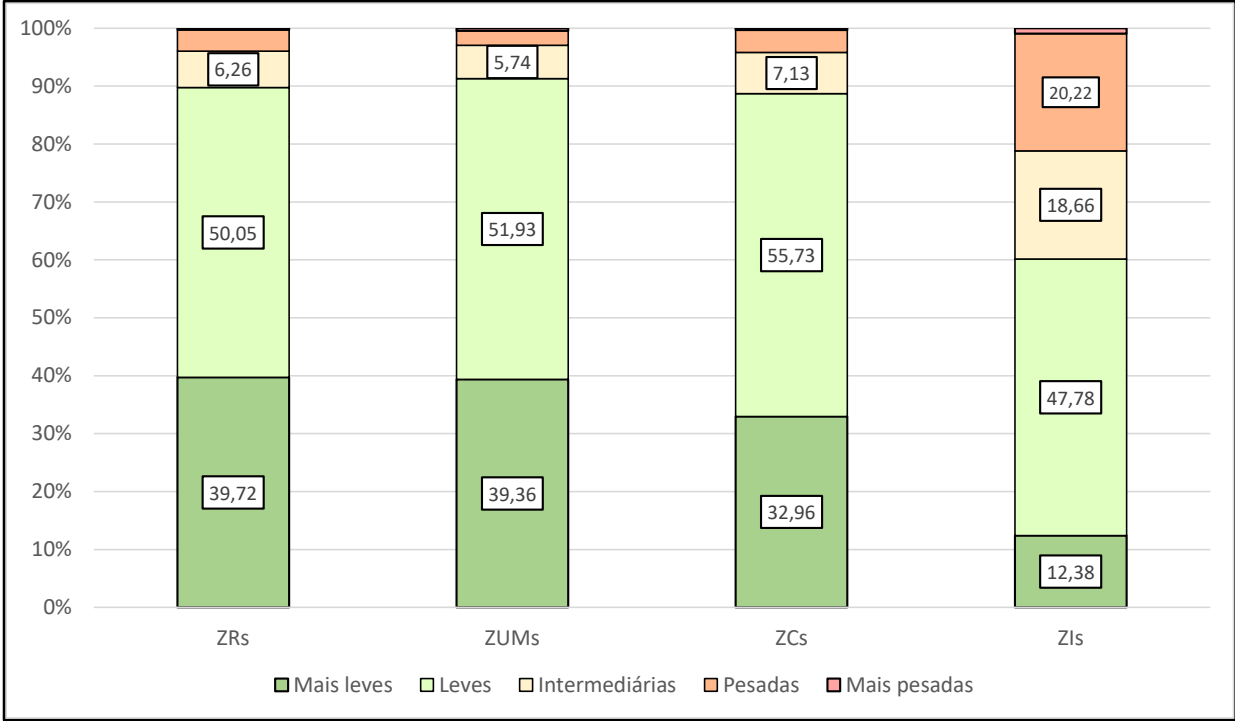
QUESTÕES INICIAIS DA LÓGICA LOCACIONAL DE MERCADO

- 1 - Dois terços (66,51%) das consultas prévias foram para ZCs e ZIs.
- 2 – Menor interesse por lotes de zonas residenciais (respondem por apenas 14,26% das consultas prévias, mesmo tendo 54,52% do total de lotes).
- 3 - Principalmente em ZRs e ZUMs, as atividades consultadas são de tipo "Mais Leve (CS-a, CS-b), ou "Leve" (CS-c e Ind-a).

QUANTIDADE DE CONSULTAS PRÉVIAS - POR TIPO DE ZONA



ATIVIDADES CONSULTADAS – POR TIPO DE ZONA



Informações sujeitas a alterações*

O Empreende Londrina – Ferramenta Geoespacial

Informações sujeitas a alterações*

O Empreende Londrina – A Tabela Mestre

DIGITE O CÓDIGO CNAE PARA CONSULTA NA CÉLULA AO LADO ----->		C325070600
ATIVIDADE ECONÔMICA		Services de protese dentaria
RESULTADO DA PROPOSTA - Novas Classes		
QUESITO	RESULTADO	
Processo Econômico (PE)	Ind-a	
Subclasse enquadrada	8.3	
Restrição Locacional Ambiental (RLA)	Básica	
Indústria de Pequeno Porte (IPP)	Enquadramento possível	
ELEMENTOS DE FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA		
SITUAÇÃO VIGENTE	CATEGORIA DE USO ATUAL (Portaria Conjunta nº 01/2015)	IND-C
	QUANTIDADE DE ALVARÁS ATIVOS (2021)	53
	ANÁLISES PELA CONSULTA PRÉVIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA (2017-2021)	181
	ATIVIDADE TRADICIONAL EM ZRS DE BAIXA DENSIDADE	Não
INDÚSTRIA DA TRANSFORMAÇÃO	FINALIDADE DOS BENS PRODUZIDOS	Bem de consumo
	VIDA ÚTIL DO BEM PRODUZIDO (bens de consumo)	Durável
	MODALIDADE OPERACIONAL TÍPICA	Possível micro indústria artesanal
COMÉRCIO ATACADISTA	TIPO DE PRODUTO VENDIDO	Não se aplica
	FINALIDADE DO BEM COMERCIALIZADO	Não se aplica
	FREQUÊNCIA DE COMPRA (bens de consumo)	Não se aplica
COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇOS	PRINCIPAL PÚBLICO ATENDIDO	Não se aplica
	FREQUÊNCIA DE ACESSO AO ESTABELECIMENTO (pessoas e famílias)	Não se aplica
	NECESSIDADE DE PROXIMIDADE PARA ACESSO AO PRODUTO OU SERVIÇO (pessoas e famílias)	Não se aplica
IMPACTOS E INCOMODIDADES (possíveis ou intrínsecos)	TRÁFEGO	Não
	RUÍDO DIÚRNO	Não
	RUÍDO NOTURNO	Não
	RISCO	Não
RISCO AMBIENTAL	PERMITIDO ZERO (Lei Municipal Nº 12.861/2019)	Sim
	ENQUADRAMENTO NA LEI ESTADUAL Nº 8.935/1989	Não consta
	LEI ESTADUAL Nº 8.935/1989 (Inciso)	Não se aplica
	LEI ESTADUAL Nº 8.935/1989 (Alínea)	Não se aplica
	ENQUADRAMENTO NO OFÍCIO SEMA 069/2017	Não consta

EMPREENDE LONDRINA

PERMISSÃO DE USO POR ZONA				
ZONAS	LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO		ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (m²)	USO MISTO DO LOTE
	FORA	DENTRO		
	ZR-1	Sim - IPP	Sim - IPP	500
ZR-2	Sim - IPP	Sim - IPP	500	Não
ZR-3	Sim - IPP	Sim - IPP	500	Não
ZRC	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZUM-1	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZUM-2	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZEIC	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZC-1	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZC-2	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZC-3	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZI-1	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZIJ	Sim	Sim	Não se aplica	Não
ZI-2	Sim	Sim	Não se aplica	Não

QUADRO SÍNTESE DE PERMISSÕES DE USO DO SOLO URBANAS

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO LOTE NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO A BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - ÁREA URBANA															
SUBCATEGORIAS DE USO			ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
PROCESSO ECONÔMICO (PE)	AMBIENTAL														
NOME	ACRÔNIMO	(RLA)													
Comércio e Serviços a	CS-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços b	CS-b	Básica	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços c	CS-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços d	CS-d	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços e	CS-e	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços f	CS-f	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria a	Ind-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria b	Ind-b	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria c	Ind-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria d	Ind-d	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria e	Ind-e	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXCLUSIVO REENQUADRAMENTO INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP)															
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-a)	IPP	Básica	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	N/A	N/A
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-c)	IPP	Básica	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	N/A	N/A
		RAT	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	N/A	N/A
		RH	2	1	1	-	1	1	1	-	-	-	-	N/A	N/A
		RHAT	2	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	N/A	N/A

Lembrando: Atividades compatíveis são aquelas permitidas na conforme classes de Processo Econômico (PE) e Ambiental (A).

LEGENDA

CONFORME ZONEAMENTO - Cor	
VERDE	Atividade permitida nos lotes da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade não permitida nos lotes da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - Hachura	
SEM HACHURA	Atividade permitida em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de de operação integral.
COM HACHURA	Atividade não permitida em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
CRITÉRIOS DE PERMISSIVIDADE - Caracteres	
-	Não se aplicam restrições do tipo.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona.
2	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona e ao uso misto do lote/domicílio.

Informações sujeitas a alterações*

CS-a – Comércio e Serviços a

Serviços de moradia permanente ou de longa duração

Público foco: Pessoas e famílias

SUBCLASSE 1.1 - Residencial permanente ou de longa duração.

Exemplos: Asilos, orfanatos, pensões...

CS-a	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Sim
ZR-2	Sim
ZR-3	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEIC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Não
ZIJ	Sim
ZI-2	Não

Informações sujeitas a alterações*

CS-b – Comércio e Serviços b

Atividades terciárias não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas básicas de pessoas e famílias, além dos serviços técnicos de gabinete

Pessoas e famílias

SUBCLASSE 2.1 - Comércio varejista vicinal e local básico a pessoas e famílias.

Exemplos: Padaria, farmácia, banca de jornais...

SUBCLASSE 2.2 - Serviços vicinal e local básico a pessoas e famílias.

Exemplos: Salão de beleza, creche, serviço de psicologia...

Empresas, pessoas e famílias

SUBCLASSE 2.3 - Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório).

Exemplos: Programação, contabilidade, advocacia...

Empresas

SUBCLASSE: 2.4 - Serviços operacionais básicos a atividades econômicas.

Exemplos: Serviços de entrega rápida, estacionamento...

CS-b	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Sim*
ZR-2	Sim
ZR-3	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEIC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

*Com uso misto e limite de área utilizada.

Informações sujeitas a alterações*

CS-c – Comércio e Serviços c

Comércio varejista acessório às demandas das pessoas e famílias e o comércio atacadista tipicamente associado a ele, as atividades de serviços acessórias a pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e também os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante

Pessoas e famílias

SUBCLASSE 3.1 - Comércio varejista acessório a pessoas e famílias.

Exemplos: Papelarias, lojas de roupas, de ferramentas...

SUBCLASSE 3.2 - Serviços acessórios a pessoas e famílias.

Exemplos: Igrejas, bares sem entretenimento, oficinas mecânicas (exceto funilarias)...

SUBCLASSE 3.3 - Serviços médicos e laboratoriais.

Exemplos: Clínicas médicas, laboratórios médicos...

Empresas, pessoas e famílias

SUBCLASSE 3.4 - Serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante.

Exemplos: Instalação elétrica, serviços de perícias, serviços de limpeza em prédios...

Empresas

SUBCLASSE: 3.5 - Comércio atacadista ligado ao varejista de acesso corriqueiro.

Exemplos: Água mineral, sorvetes, produtos de higiene pessoal...

SUBCLASSE: 3.6 - Comércio atacadista ligado ao varejista de acesso corriqueiro.

Exemplos: Tecidos, embalagens, material elétrico...

CS-c	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Sim
ZR-3	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEIC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

CS-d – Comércio e Serviços d

Atividades de comércio e manutenção de bens de produção

Empresas

SUBCLASSE: 4.1 - Serviços de lavagem e pintura de veículos e outros bens

Exemplos: Funilarias, Lava-rápido, serviços de pintura de máquinas...

SUBCLASSE: 4.2 - Serviços de manutenção de bens de produção

Exemplos: Manutenção de equipamentos de escritório, de geradores, máquinas industriais...

SUBCLASSE: 4.3 - Comércio varejista e atacadista de bens voltados a empresas

Exemplos: Equipamentos de escritório, bombas e compressores, aluguel de andaimes...

CS-d	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEIC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

CS-e – Comércio e Serviços e

Atividades terciárias voltadas a pessoas e famílias que manipulem produtos perigosos ou tenham maior potencial de geração de ruído, além dos serviços de transporte regular de passageiros e de mercadorias e do comércio atacadista de bens primários, para os quais há maior potencial de geração de tráfego pesado

Pessoas e famílias

SUBCLASSE 5.1 - Serviços de entretenimento e saúde com potencial de geração de ruído.

Exemplos: Bares com entretenimento, casas de bingo, UTI móvel...

SUBCLASSE 5.2 - Serviços de transporte regular de passageiros.

Exemplos: Transporte rodoviário (garagens), ferroviário e marítimo de passageiros...

Empresas, pessoas e famílias

SUBCLASSE 5.3 - Comércio e serviços com manipulação de produtos perigosos.

Exemplos: Postos de combustíveis, clubes de tiro, imunização de pragas urbanas...

SUBCLASSE: 5.4 - Serviços de transporte de mercadorias e atividades auxiliares dos transportes.

Exemplos: Transportadoras, guarda-móveis, transporte de valores...

Empresas

SUBCLASSE: 5.5 - Comércio atacadista de bens primários.

Exemplos: Animais vivos, soja, madeira e produtos derivados.

CS-e	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEIC	Não
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

CS-f – Comércio e Serviços f

Atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados

Pessoas e famílias

SUBCLASSE 6.1 - Serviços de cemitérios e afins.

Exemplos: Cemitérios, serviços de necrotérios, serviços de cremação...

SUBCLASSE 6.2 - Penitenciárias e centros correcionais.

Exemplos: Penitenciárias e centros correcionais e de detenção...

Empresas, pessoas e famílias

SUBCLASSE 6.3 - Coleta, tratamento, disposição e comercialização de resíduos.

Exemplos: Coleta de resíduos, comércio de sucatas, ferros-velhos, tratamento de esgoto...

Empresas

SUBCLASSE: 6.4 - Comércio atacadista de combustíveis.

Exemplos: Comércio atacadista de GLP, de álcool carburante, de combustíveis de origem vegetal...

CS-f	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEIC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

Ind-a – Indústria da Transformação a

Atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados

Classe ambiental única: Básica.

SUBCLASSE 8.1 - Indústria alimentícia.

Exemplos: Massas alimentícias, sorvetes, vinhos...

SUBCLASSE 8.2 - Facções, confecções e atividades industriais complementares.

Exemplos: Uniformes profissionais, calçados, roupas íntimas...

SUBCLASSE 8.3 – Indústrias auxiliares tipicamente vinculadas ao terciário.

Exemplos: Próteses dentárias, aparelhos físicos, ourivesaria...

SUBCLASSE 8.4 - Demais indústrias tradicionais.

Exemplos: Gráficas, tapeçarias...

SUBCLASSE: 8.5 - Produtos farmacêuticos e de higiene pessoal.

Exemplos: Medicamentos, cosméticos, absorventes íntimos...

SUBCLASSE: 8.6 - Aparelhos eletroeletrônicos e demais bens de consumo pessoal e doméstico.

Exemplos: Telefones, cronômetros, componentes eletrônicos...

Ind-a	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEIC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

Ind-b – Indústria da Transformação b

Indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção

Classe ambiental predominante: Básica.

SUBCLASSE 9.1 - Máquinas e bens intermediários

Exemplos: Serralherias, máquinas industriais, peças para veículos, embalagens...

SUBCLASSE 9.2 - Bens de madeira e metal de consumo final.

Exemplos: Marcenarias, fabricação de esquadrias de metal, mesas de bilhar...

Ind-b	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEIC	Não
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

Ind-c – Indústria da Transformação c

Indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT)

Classes ambientais: Tanto atividades sem restrição (**Básicas**), quanto com restrição (**RAT, RH ou RHAT**).

SUBCLASSE 10.1 - Indústria alimentícia (com restrição ambiental).

Exemplos: Conservas de palmito, preparação de leite, farinha de mandioca...

SUBCLASSE 10.2 - Beneficiamento inicial de produtos agropecuários.

Exemplos: Moagem de trigo, beneficiamento de café, serrarias...

SUBCLASSE 10.3 - Produtos químicos para uso industrial e doméstico.

Exemplos: Tintas, aditivos industriais, desinfetantes...

SUBCLASSE: 10.4 - Materiais cerâmicos, rochosos ou de concreto para construção.

Exemplos: Tijolos, massa de concreto, aparelhamento de rochas...

SUBCLASSE: 10.5 - Máquinas e bens intermediários (com restrição ambiental).

Exemplos: Fabricação de elastômeros, forjados de metais não ferrosos, fibras artificiais e sintéticas...

Ind-c	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEIC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Sim
ZIJ	Sim
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

Ind-d – Indústria da Transformação d

Indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial

Classes ambientais: Todas as atividades contam com restrição locacional (RAT. RH ou RHAT).

SUBCLASSE 11.1 – Indústria de base.

Exemplos: Britamento de pedras, fabricação de cimento, metalurgia do cobre...

SUBCLASSE 11.2 – Fabricação de produtos perigosos.

Exemplos: Formulação de combustíveis, defensivos agrícolas, pólvora...

SUBCLASSE 11.3 – Demais indústrias com maior potencial de incomodidade e/ou risco

Exemplos: Preparação de subprodutos do abate, fabricação de papel, usinas de compostagem...

Ind-d	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEIC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Não
ZIJ	Não
ZI-2	Sim

Informações sujeitas a alterações*

Ind-e – Indústria da Transformação e

Indústrias de abate de animais, curtumes e atividades afins

Classes ambientais: Todas as atividades contam com restrição locacional (RAT, RH ou RHAT).

SUBCLASSE 12.1 - Indústria do abate.

Exemplos: Abate de animais, frigoríficos, curtumes...

Atividades não permitidas nos perímetros urbanos por força do Art. 137 da Lei Orgânica do Município.

Ind-e	
ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEIC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Não
ZIJ	Não
ZI-2	Não

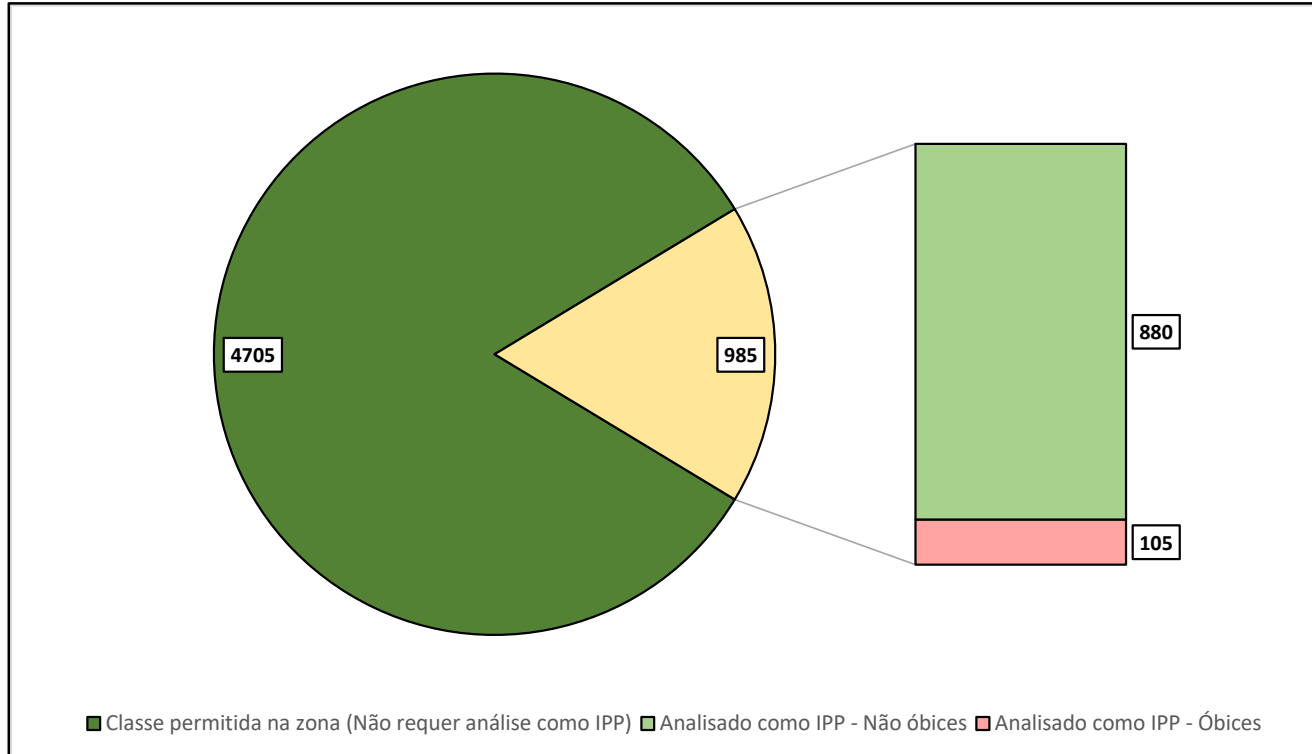
Informações sujeitas a alterações*

IPP – Indústria de Pequeno Porte

Indústrias de abate de animais, curtumes e atividades afins

Do que se trata: Certas atividades industriais (Ex: Alimentícia, confecção, gráfica) com nulo ou baixo potencial de incomodidade quando executadas em porte micro ou pequeno, passam a ter maiores permissões de localização. É uma **medida substitutiva ao Decreto Municipal de Microindústria Artesanal nº 35/2020.**

Modelagem – Indústrias de Pequeno Porte (IPPs)



Permissões de uso de Indústrias de Pequeno Porte (IPPs)

IPP (Ind-a)		IPP (Ind-c)	
ZONA	PERMISSÃO	ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Sim*	ZR-1	Sim**
ZR-2	Sim*	ZR-2	Sim*
ZR-3	Sim*	ZR-3	Sim*
ZRC	Sim	ZRC	Sim*
ZUM-1	Sim	ZUM-1	Sim*
ZUM-2	Sim	ZUM-2	Sim*
ZEIC	Sim	ZEIC	Sim*
ZC-1	Sim	ZC-1	Sim*
ZC-2	Sim	ZC-2	Sim*
ZC-3	Sim	ZC-3	Sim*
ZI-1	Sim	ZI-1	Sim
ZIJ	Sim	ZIJ	Sim
ZI-2	Sim	ZI-2	Sim

MEDIDAS DE CONTROLE

*Limite de área utilizada.

**Limite de área utilizada e uso misto.

ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA PARA AS IPPS (M²)

ZONA	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
ÁREA (M ²)	500				1.000			1.500			3.000	N/A	N/A



Expansão Urbana – Classes de uso (PE)

A Expansão Urbana possui classes de uso de processo econômico específicas, a saber:

7. AEM – Agropecuária e Extrativa Mineral.

Exemplos: Cultivo de soja, criação de frango, silvicultura...

Permitida em: ZEU-RES*, ZEU-LIM* e ZEU-IND.

*Desde que em glebas não parceladas para fins residenciais, às quais incorporam as permissões de uso da ZUM.

AEX-1 – Atividades Econômicas da Expansão Urbana 1.

Definição: São as atividades de produção agroindustrial, comércio e serviços com localização conveniente junto à produção ou aos ativos típicos rurais.

Exemplos: Fabricação de chá-mate, restaurantes rurais, clínicas para dependentes químicos...

Permissível em: ZEU-RES (Não parcelada para fins residenciais)**.
ZEU-LIM (Não parcelada para fins residenciais)**.
ZEU-IND (Após desmembramento do solo).

**A depender das características das atividades Não-AEM, o funcionamento do estabelecimento pode ficar condicionado ao prévio parcelamento do solo para fins urbanos (análise por projeto).

AEX-2 – Atividades Econômicas da Expansão Urbana 2.

Definição: São as atividades industriais, comerciais, ou de serviços intrinsecamente urbanas, sem vinculação direta com as atividades produtivas e os ativos típicos rurais.

Exemplos: Fundição de ferro e aço, concessionárias de veículos, serviços de dublagem...

Permissível em: ZEU-IND e apenas após o desmembramento e inclusão do lote no ordenamento da expansão urbana.

Classes ambientais (A)

Também aplicam-se para a Expansão urbana as classes ambientais **RAT**, **RH** e **RHAT**.

RH e RHAT: Não permitidas em bacias de manancial de abastecimento.

RAT: Quando permitidas, instalações acima de 3.000m² de área utilizada requerem análise do processo econômico.

As Classes Ambientais (A) - Fundamentos

Do que se trata: Categoria complementar à de Processo Econômico (PE). Nela considera-se os **impactos e riscos ambientais** intrínsecos ou possíveis das atividades econômicas como subsídio para as definições de **restrições locais complementares** para as zonas urbanas e de expansão urbana. São 4 as classes ambientais, a saber:

Básica: **Sem restrição locacional adicional** por riscos e impactos ambientais **(1379 atividades)**.

RAT: Potencial risco de poluição atmosférica, a exemplo de **material particulado e odores (30 atividades)**.

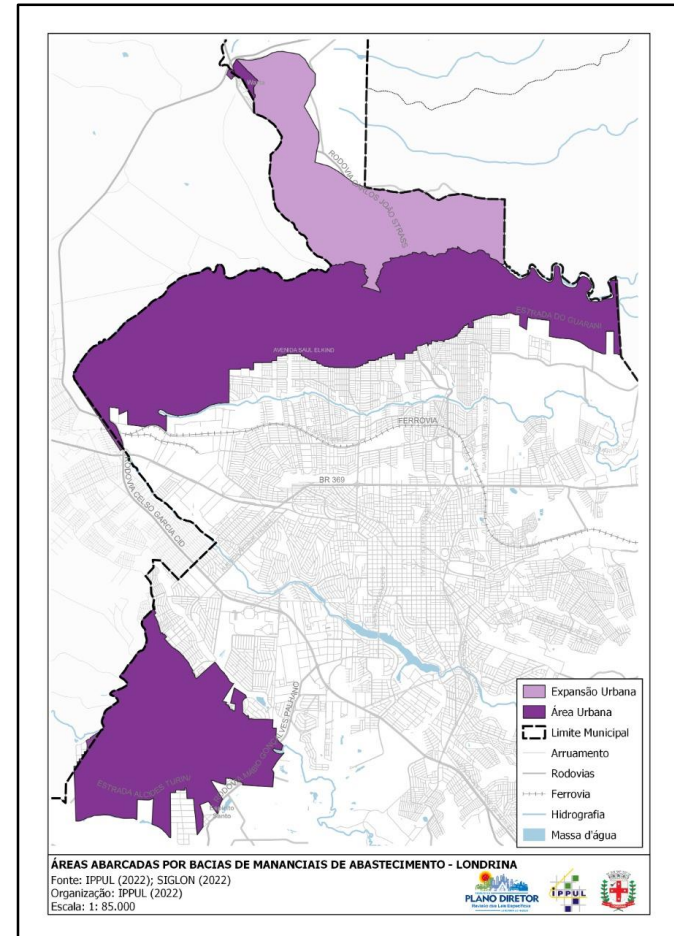
RH: Potencial risco de **poluição hídrica**, especialmente sobre mananciais de abastecimento **(53 atividades)**.

RHAT: Atividade que **combina os riscos e impactos** de poluição e de restrição locacional do tipo hídrico (RH) e atmosférico (RAT) **(46 atividades)**.

FUNDAMENTOS DA DEFINIÇÃO:

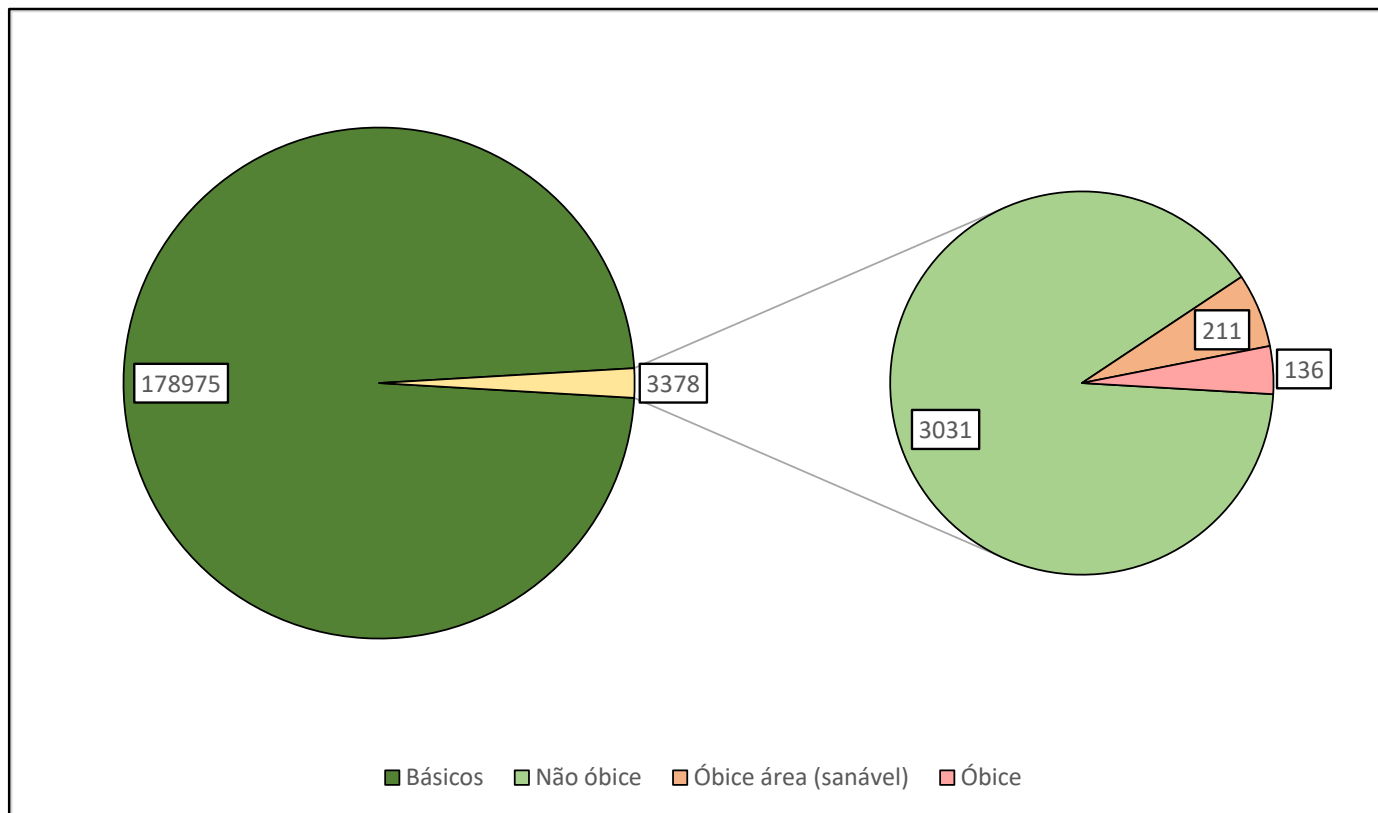
- 1 - Lei Estadual 8.935/1989 (Mananciais de abastecimento);
- 2 - Lei Municipal 12.861/2019 (Mananciais de abastecimento);
- 3 - Ofício SEMA 069/2017;
- 4 - Caracterização do Processo Econômico (PE) das diversas atividades (Definição própria).

Bacias de Manancial de Abastecimento

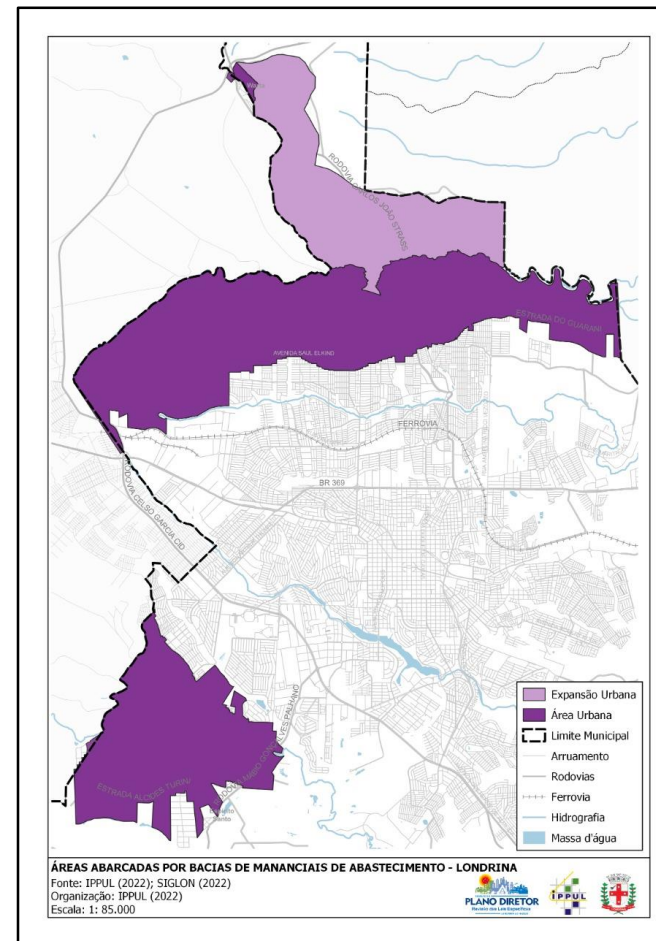


As Classes Ambientais (A) – Modelagem de usos

Modelagem – Classes ambientais (por atividades consultadas)



Bacias de Manancial de Abastecimento



Informações sujeitas a alterações*



Classificação de Uso do Solo e Modalidades de Operação

Classificação de uso do solo

Conforme a finalidade e os níveis de risco, nocividade ou incomodidade da atividade em relação à zona, ficam elas classificadas em:

- 1 - Permitida** - Compatível com a zona em qualquer modalidade operacional;
- 2 - Permissível** - Compatibilidade condicionada a medidas de controle, a saber:
 - a) Uso misto do lote;
 - b) Área máxima utilizada;
 - c) Análise do processo econômico.
- 3 - Não Permitida** - Incompatível com a zona na modalidade operacional integral.

Modalidades de operação

Entendendo que os desdobramentos da atividade dependem das funções dela executadas, ficam as modalidades operacionais definidas como:

- 1 - Domicílio Fiscal** - Ponto de referência (sem placa de identificação) e recebimento de correspondência;
- 2 - Escritório Administrativo** - Administração da atividade ou comércio sem atendimento presencial (Ex: E-commerce);
- 3 - Integral** - Todas as possibilidades operacionais da atividade.

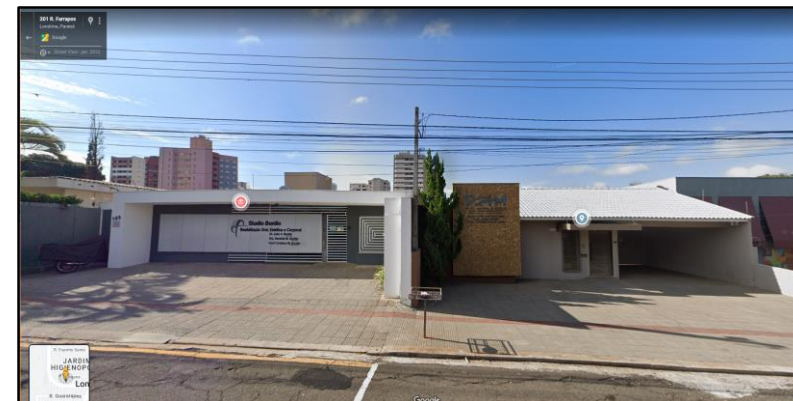
DOMICÍLIO FISCAL – ZR-3



ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO – ZC-4



INTEGRAL – ZR-1





Usos desconformes

O que são: As atividades em desacordo com nova LUOS mas regularmente licenciadas no lote em legislações anteriores e que, por isso, devem ter garantidos seus parâmetros de uso do solo.

Substituto do Art. 271 da Lei Municipal 12.236/2015.

Para quais estabelecimentos se aplicam:

Existentes, desde que sem alteração de localização e área construída (renovação de alvará).

Novos*, desde que com atividades idênticas às anteriormente licenciadas no lote (novos alvarás).

*Restrito às atividades das categorias CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, Ind-a e IPP, exceto aquelas RH e RHAT.

IMPORTANTE: Atividades não idênticas às originalmente licenciadas passam por análise conforme os parâmetros da nova LUOS.



Excepcionalidades – Mediante análise do estabelecimento

1 - AMPLIAÇÃO DA PERMISSÃO DE USOS INDUSTRIAIS EM ZI-1

Excepcionalidade 1: Atividades RAT com área utilizada superior a 3.000m².

Onde se aplica: Em ZI-1 e ZEU-IND.

Razão do controle: Controle de riscos e impactos de tipo atmosférico (material particulado e odores).

Condicionantes: Análise e aprovação de Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva.

Excepcionalidade 1: Atividades Ind-d.

Onde se aplica: Em ZI-1.

Razão do controle: Controle de incomodidades, nocividades e riscos da atividade.

Condicionantes: Análise e aprovação de Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva e área máxima utilizada até 3.000m².

2 - PERMISSÃO ASSOCIADA

Para estabelecimentos comerciais: Permitido o licenciamento de atividades para o transporte dos bens neles revendidos.

Para estabelecimentos industriais: Permitido o licenciamento de atividades para o transporte e o comércio atacadista de suas mercadorias.

Onde se aplica: Independe da zona.

IMPORTANTE: As linhas de corte do Estudo de Impacto de Vizinhança ainda serão definidas e complementam as permissões de classes de usos por zonas.

Uso do Solo:

Categorias de uso

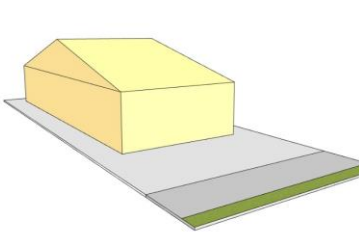
Classificação

Uso do solo residencial

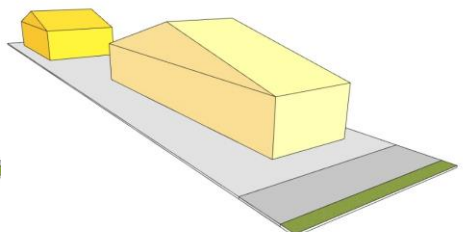


Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB):

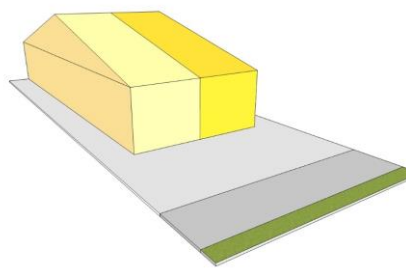
uma ou duas edificações por lote, com **até 2 (duas)** habitações isoladas, geminadas ou sobrepostas;



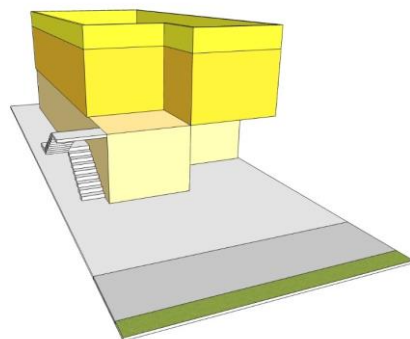
Habitação unifamiliar



Habitações bifamiliares isoladas



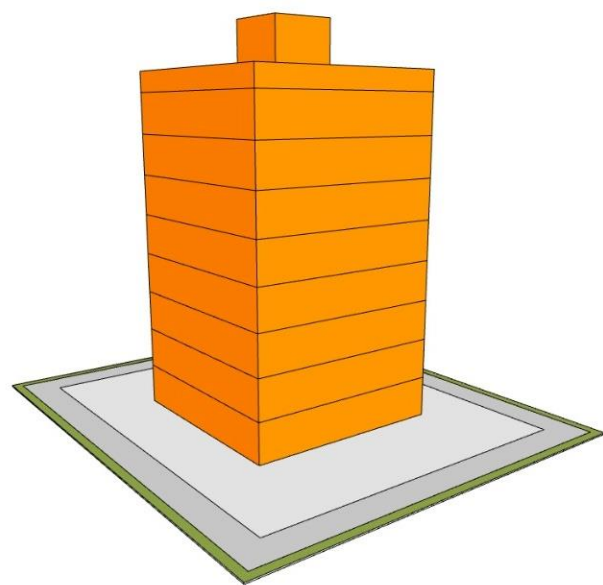
Habitações geminadas



Habitações sobrepostas

Residencial Multifamiliar Vertical (RMV):

uma edificação por lote, com **mais de 2 (duas)** habitações sobrepostas;

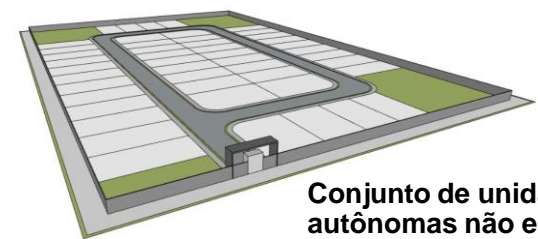


Edificação com habitações sobrepostas

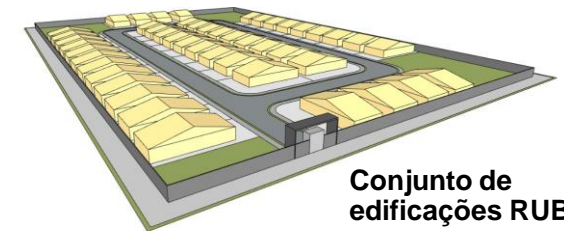
Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC):

conjunto de unidades autônomas não edificadas, ou conjunto de edificações em quantidade superior ao definido nos incisos I e II, dispostas em um lote, com acesso coletivo ao logradouro público.

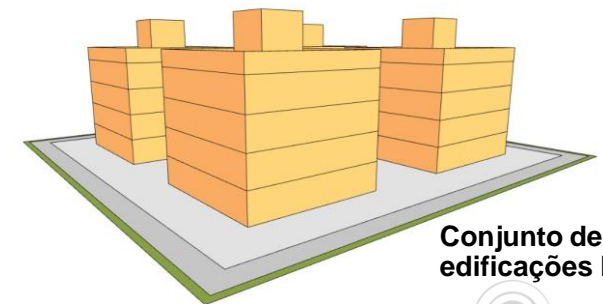
*Os parâmetros de uso e ocupação do solo do RMC serão os mesmos do Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) ou Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) aplicáveis à zona.



Conjunto de unidades autônomas não edificadas



Conjunto de edificações RUB



Conjunto de edificações RMV

informações sujeitas a alterações*



Parâmetros Urbanísticos



Apresentação na forma de tabelas por zona, para facilitar a leitura e aplicação da nova lei.

Padronização de lotes/UA mínimos para todos os usos do solo por zona, para viabilizar mais tipologias em lotes menores;

Diminuição dos lotes mínimos e permissão de habitações geminadas em mais zonas, para estimular o adensamento populacional sem verticalização.

Aumento dos coeficientes de aproveitamento básicos e máximos em zonas com verticalização, devido à substituição da fórmula de verticalização e ajustes na área computável.

Manutenção das taxas da lei vigente.

USO		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m ²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demaís pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos

Aumento das taxas de ocupação com o objetivo de incentivar melhor aproveitamento dos terrenos.

Simplificação dos recuos e afastamentos e das fórmulas de cálculo.

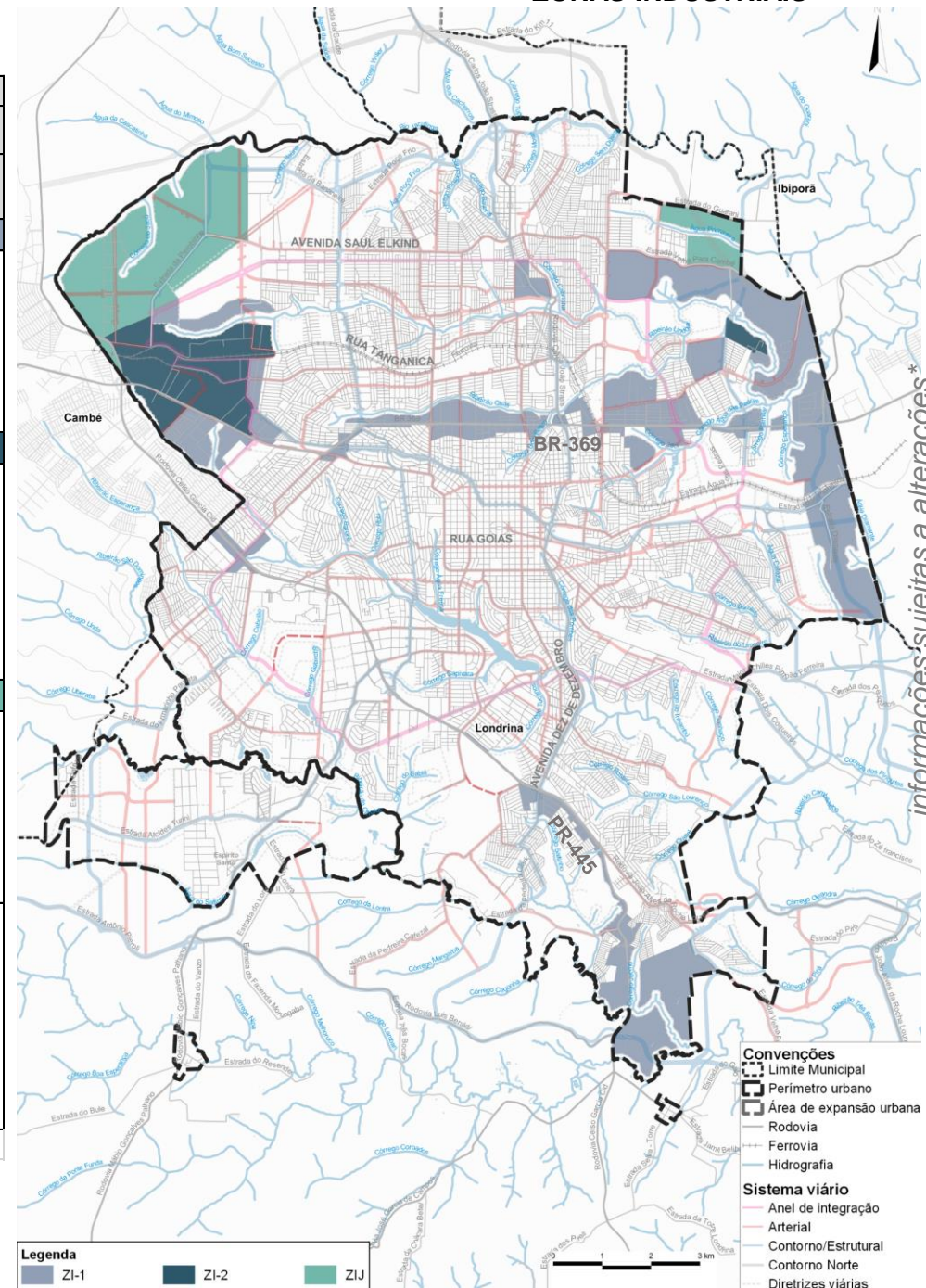
informações sujeitas a alterações*



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

USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
Zona Industrial 1 (ZI-1)																	
NÃO RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	IPP	250	(a)	10	250	10	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5
Zona Industrial 2 (ZI-2)																	
NÃO RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c Ind-d	-	500	(a)	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5
Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	20.000	15	500	15	50	50	0,3	1	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	-	500	(b)	15	500	15	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

(a) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as fórmulas.



informações sujeitas a alterações*

Convenções

- Limite Municipal
- Perímetro urbano
- Área de expansão urbana
- Rodovia
- Ferrovia
- Hidrografia

Sistema viário

- Anel de integração
- Arterial
- Contorno/Estrutural
- Contorno Norte
- Diretrizes viárias

Legenda

- ZI-1
- ZI-2
- ZIJ



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

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

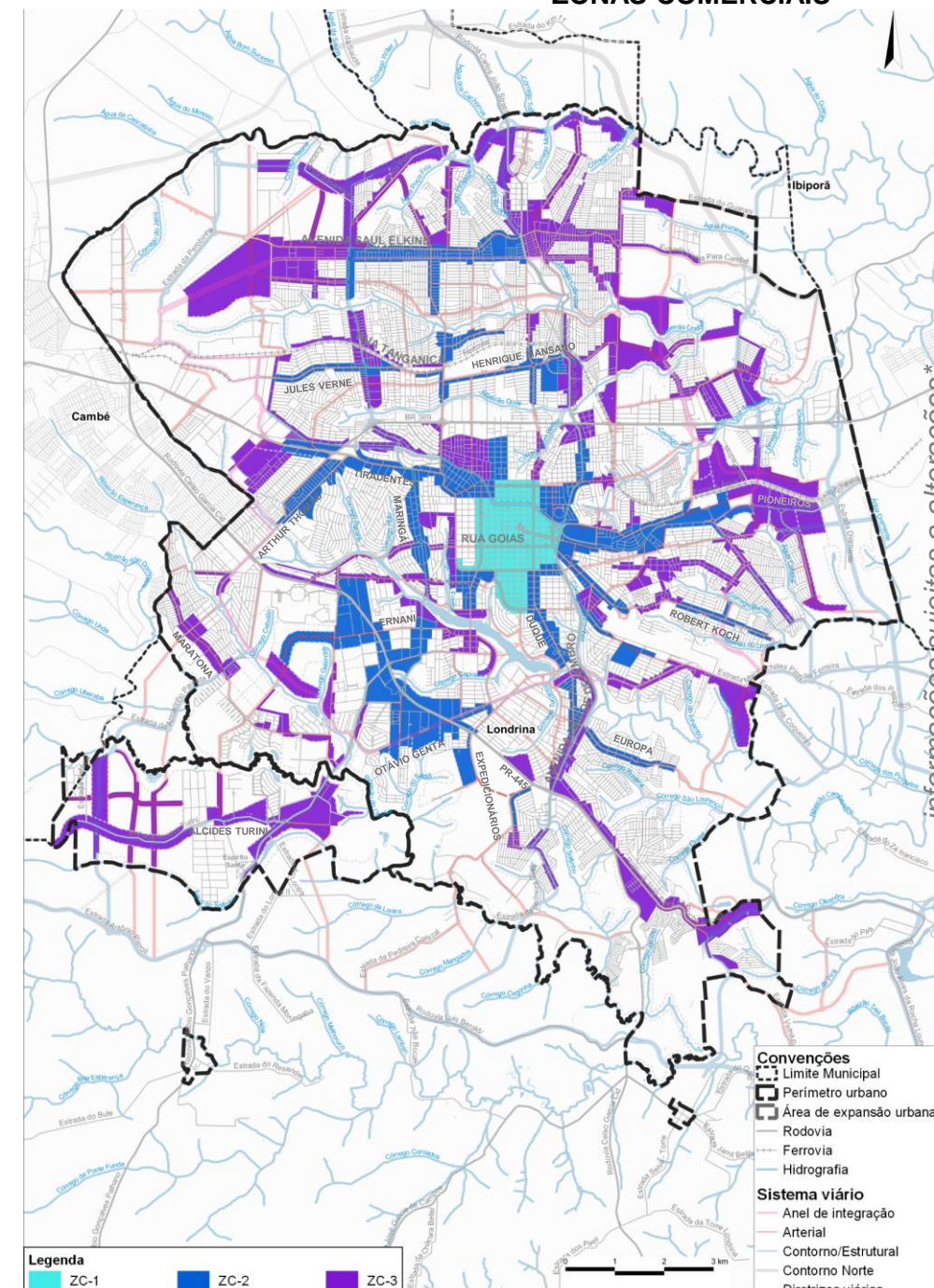
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
Zona Comercial 1 (ZC-1)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	500	20.000	15	250	10	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	20.000	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV)	-	500	20.000	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	500	20.000	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	500	(b)	15	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
Zona Comercial 2 (ZC-2)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	360	20.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	20.000	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	360	(b)	12	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
Zona Comercial 3 (ZC-3)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	250	(b)	10	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

(a) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as fórmulas.

(b) Limitado pelo sistema viário.

(c) Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

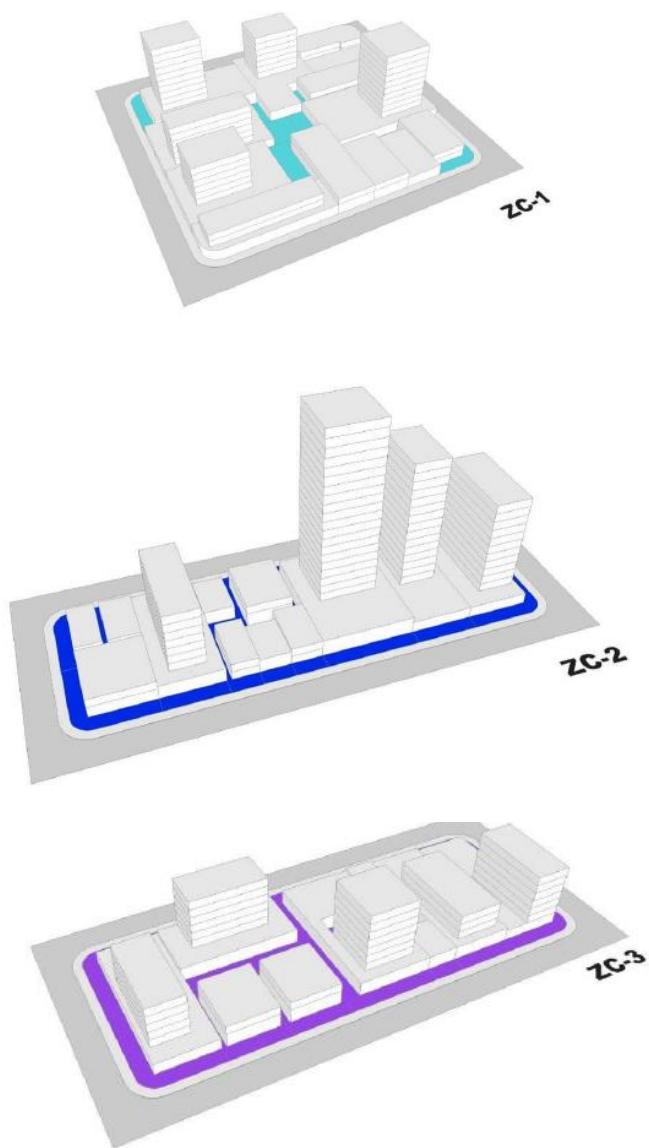
(d) Computado sobre a área livre do terreno, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.





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

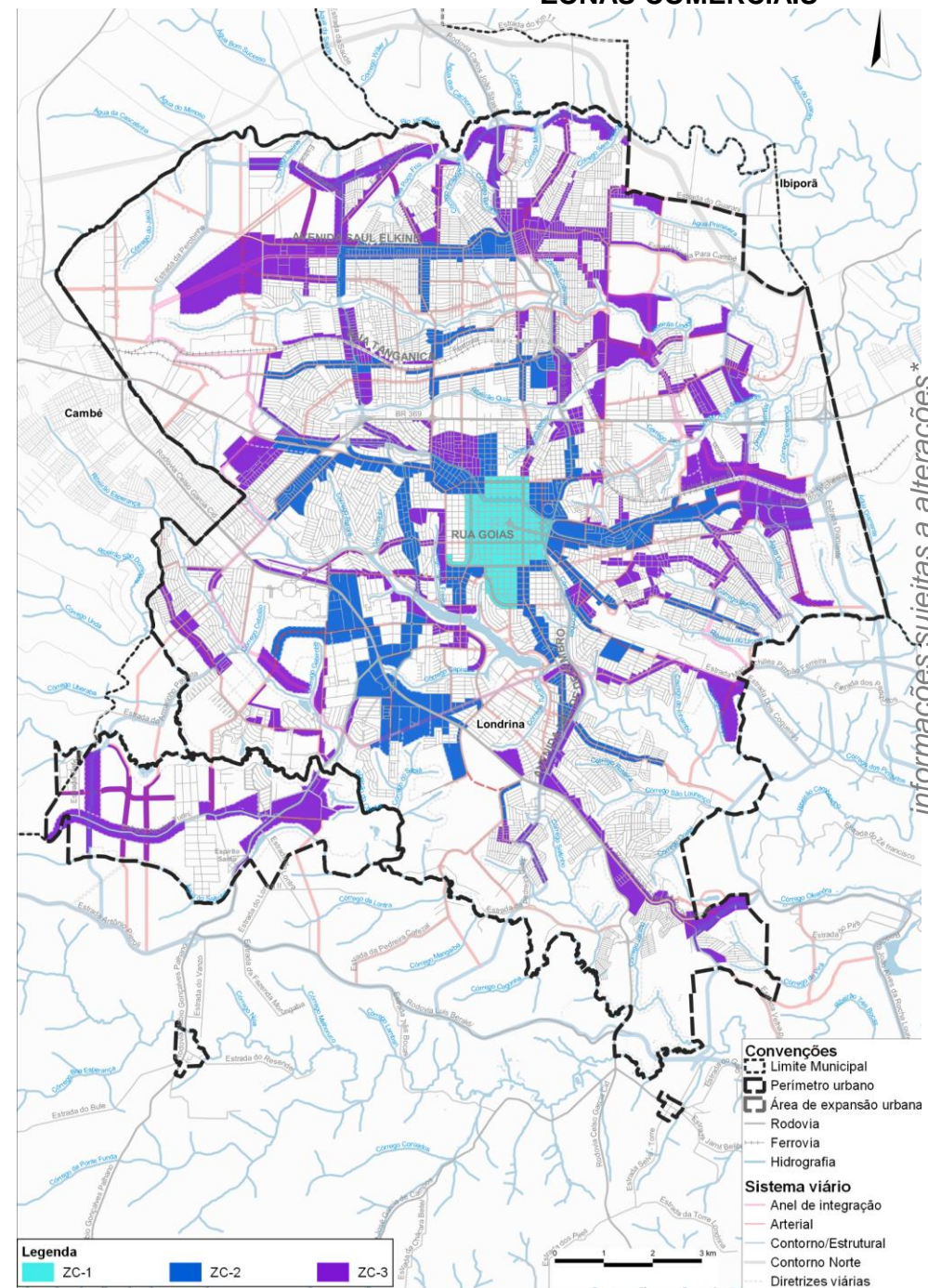
- Atender demandas mais diversificadas em termos de público e frequência;
- Abrigar atividades de maiores dimensões e/ou com maior alcance espacial.



Fonte: IPPUL, 2022.

ZONAS COMERCIAIS

48



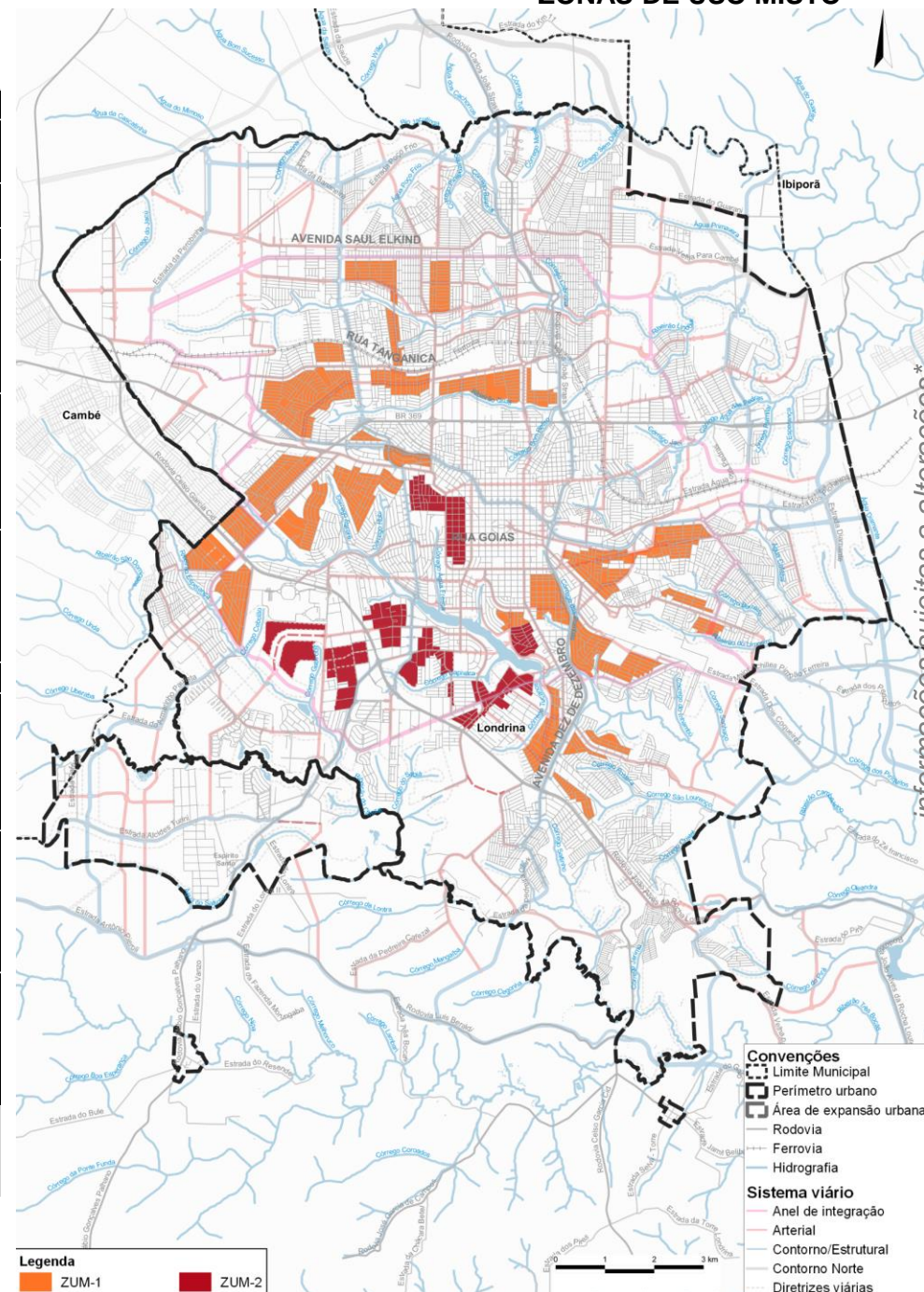
Média e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares das ZRs e a diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis das demandas empresariais.

USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M)	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
	CS-a																
	CS-b																
	CS-c																
	CS-d																
Ind-a																	
Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	360	20.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	20.000	12	-	-	100 (c)	60	0,3	3	5 (b)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (c)	60	0,3	3	5 (b)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M)	IPP	360	20.000	12	-	-	100 (c)	60	0,3	3	5 (b)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
	CS-a																
	CS-b																
	CS-c																
	CS-d																
Ind-a																	

(a) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as fórmulas.

(b) Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

(c) Computado sobre a área livre do terreno, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.

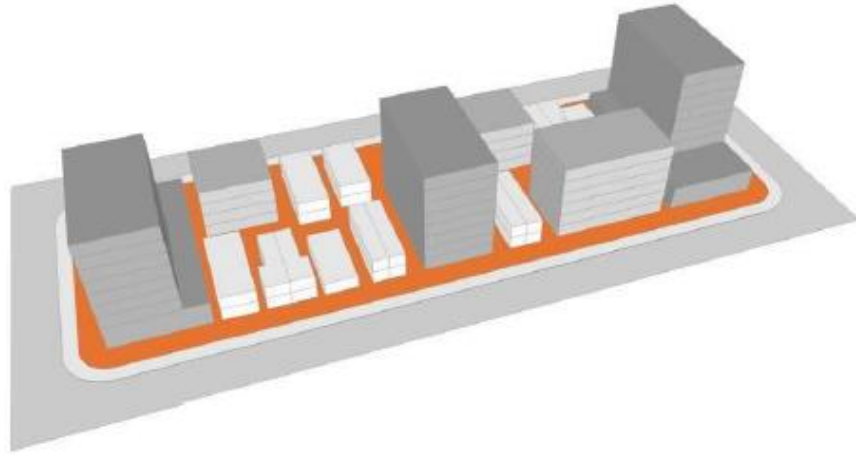


informações sujeitas a alterações*

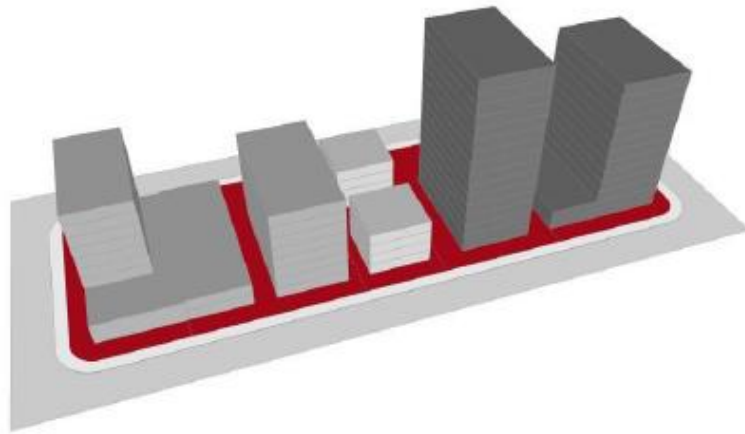




Média e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares das ZRs e a diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis das demandas empresariais.



ZUM-1



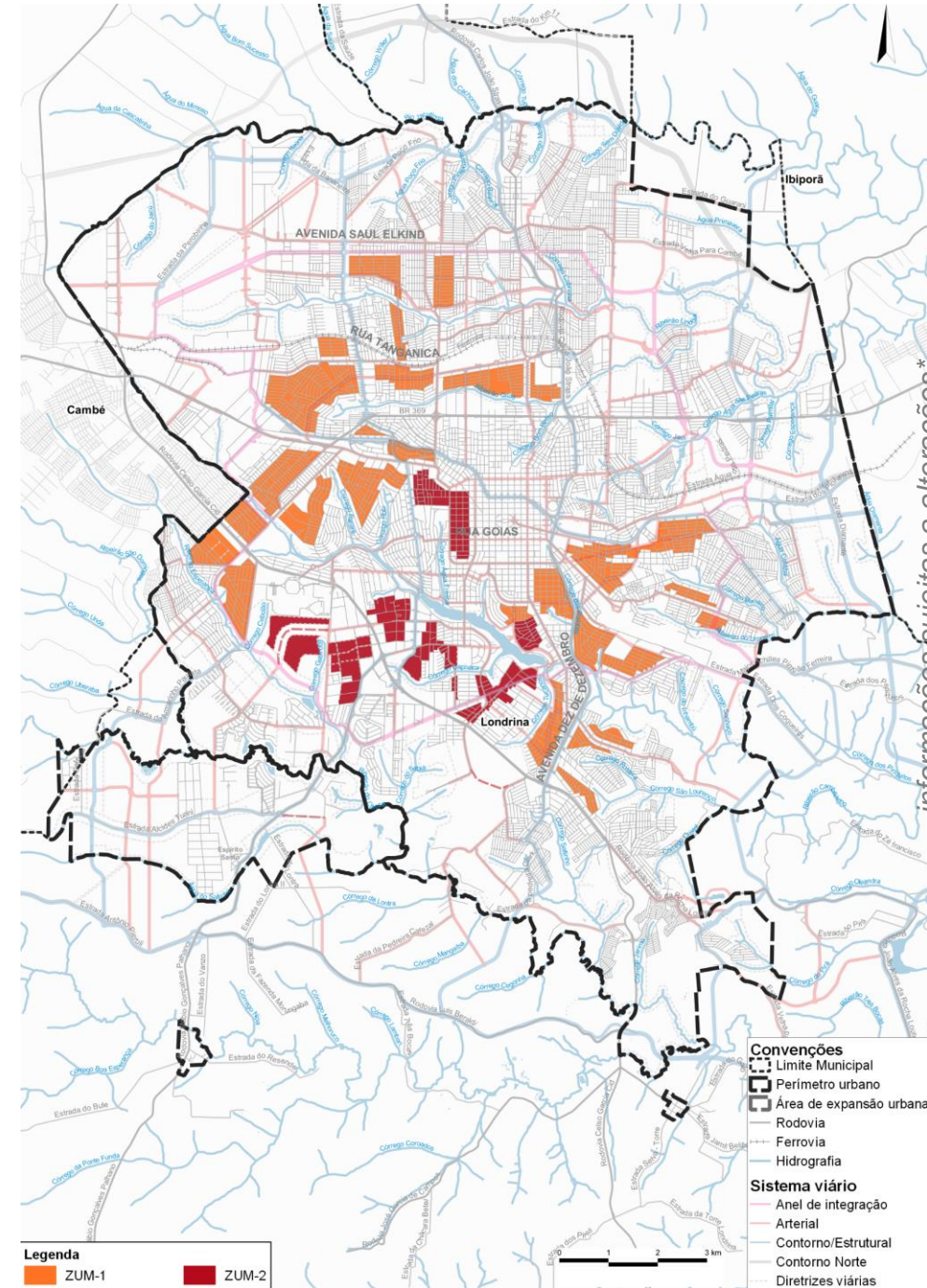
ZUM-2

Fonte: IPPUL, 2022.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas



ZONAS DE USO MISTO 50



informações sujeitas a alterações*

Legenda

- ZUM-1 (Orange)
- ZUM-2 (Red)

Convenções

- Limite Municipal (Dashed line)
- Perímetro urbano (Solid line)
- Área de expansão urbana (Dotted line)
- Rodovia (Thick grey line)
- Ferrovia (Thin grey line)
- Hidrografia (Blue lines)

Sistema viário

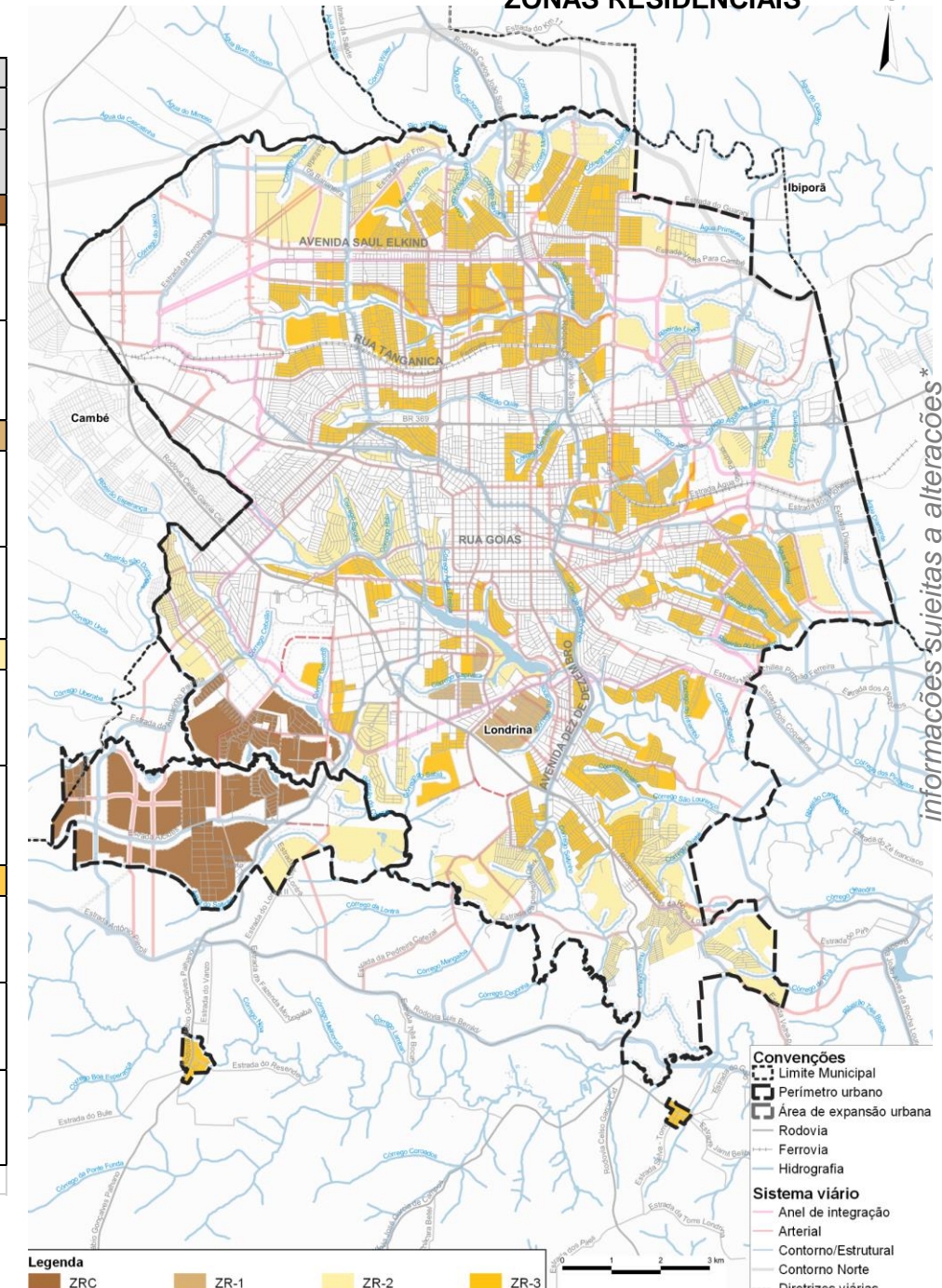
- Anel de integração (Red line)
- Arterial (Orange line)
- Contorno/Estrutural (Grey line)
- Contorno Norte (Light blue line)
- Diretrizes viárias (Thin grey line)





Baixa Densidade e atendimento à famílias e atividades comerciais voltadas à vizinhança.

USOS			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS		Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m ²)	Frete mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1 ^a pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
Zona do Ribeirão Cafezal (ZRC)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	20.000	15	250	10	50	50	0,3	1	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-d Ind-a	IPP	500	20.000	15	-	-	50	50	0,3	2	-	2	20	5	2,5	2,5
Zona Residencial 1 (ZR-1)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	20.000	12	180	6	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a	CS-b IPP	360	20.000	12	-	-	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5
Zona Residencial 2 (ZR-2)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a	CS-b CS-c IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5
Zona Residencial 3 (ZR-3)																	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a	CS-b CS-c IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

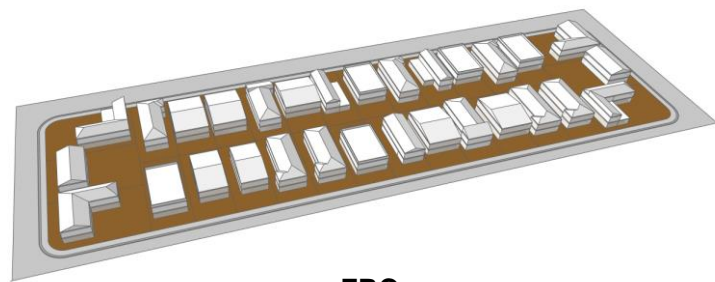


informações sujeitas a alterações*

(a) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as fórmulas.



Baixa Densidade e atendimento à famílias e atividades comerciais voltadas à vizinhança.



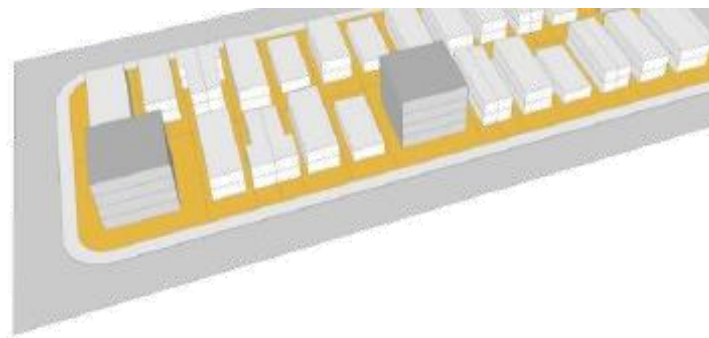
ZRC



ZR-1



ZR-2



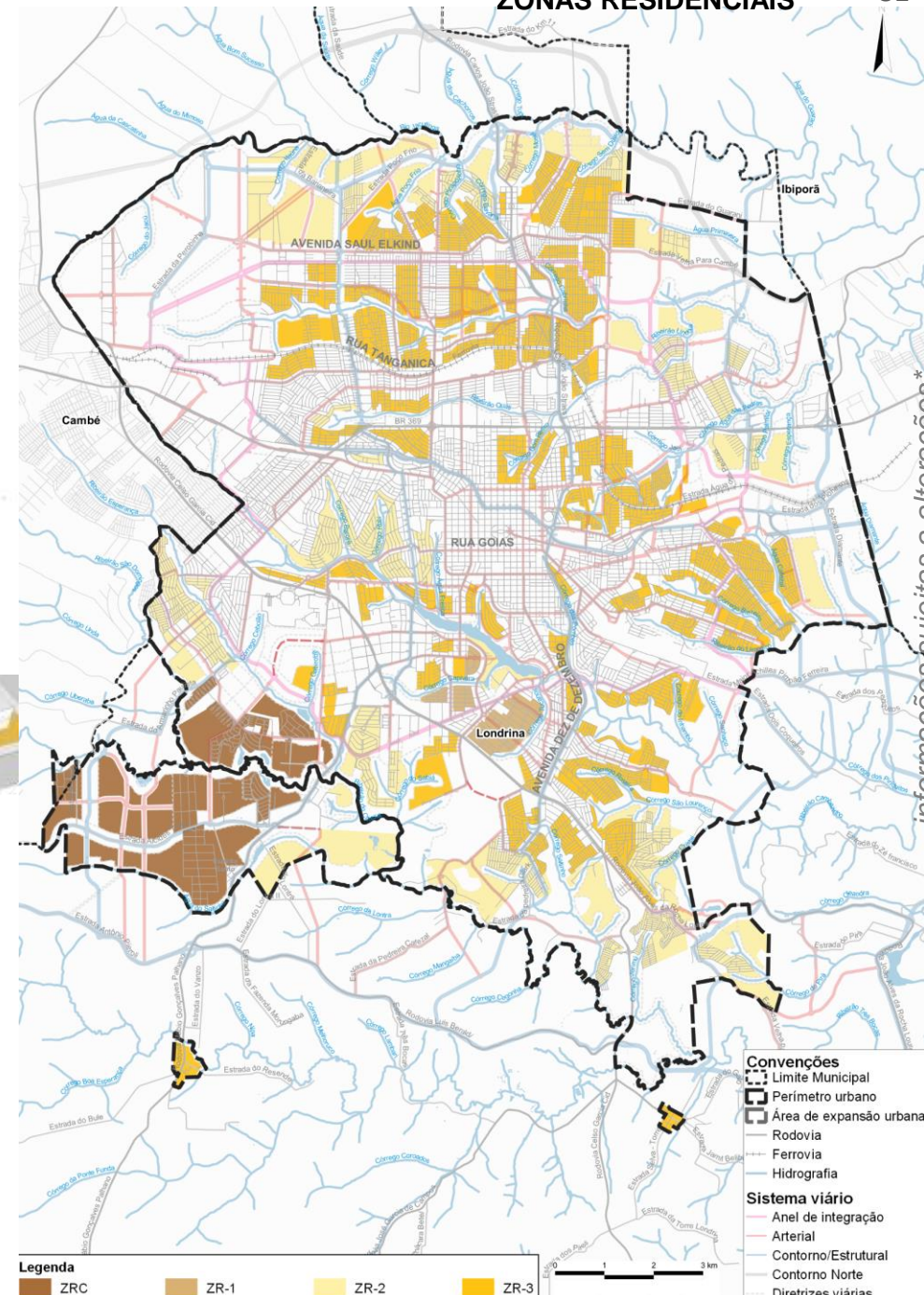
ZR-3

Fonte: IPPUL, 2022.



Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

ZONAS RESIDENCIAIS

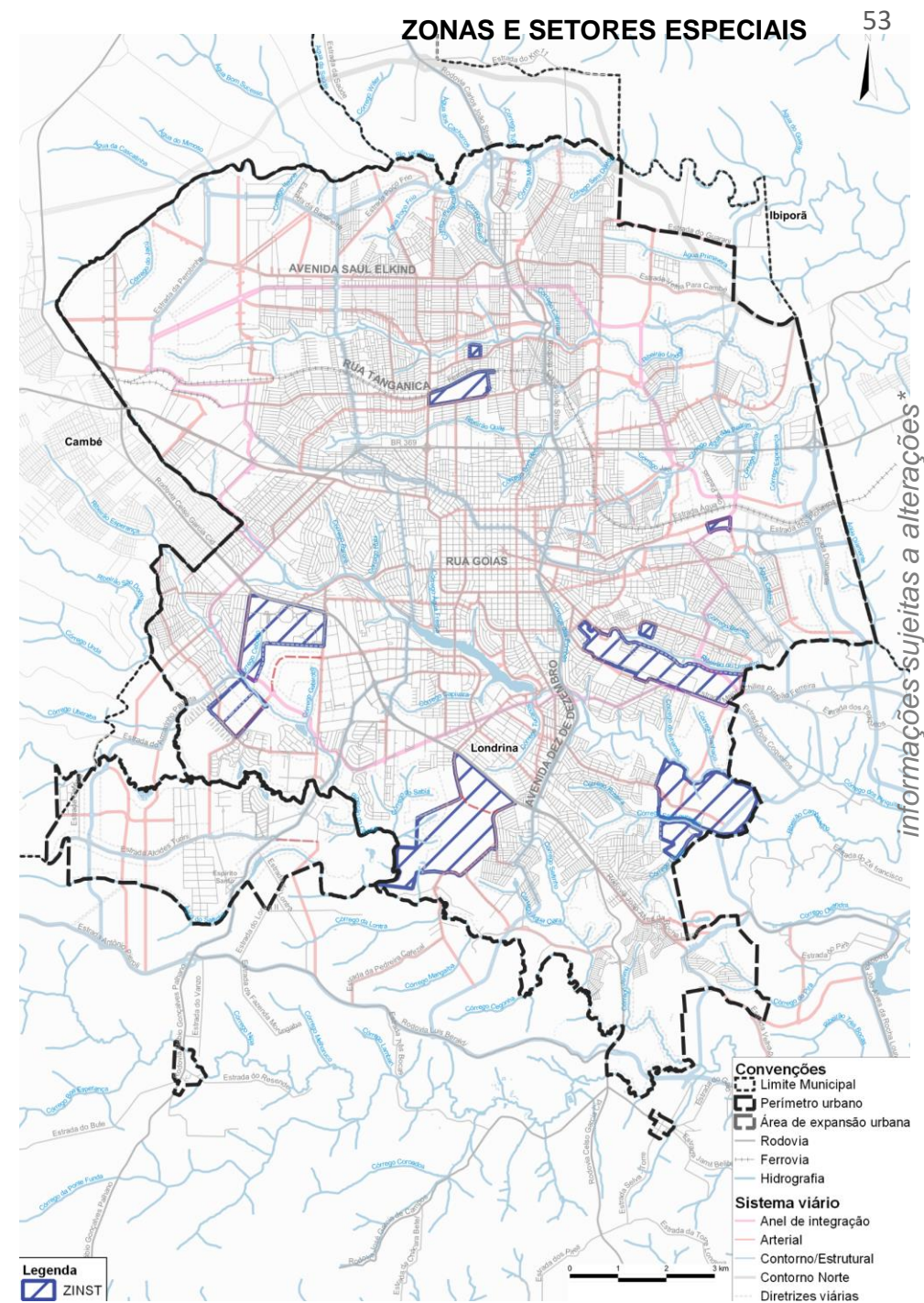


Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST):

Atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades:

- Aeroporto Governador José Richa;
- Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- Campus do Instituto Federal do Paraná;
- Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;
- IAPAR;
- Jardim Botânico;
- Fazenda Refúgio.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias, e estarão sujeitos às normas próprias e à análise do IPPUL e GTPA.

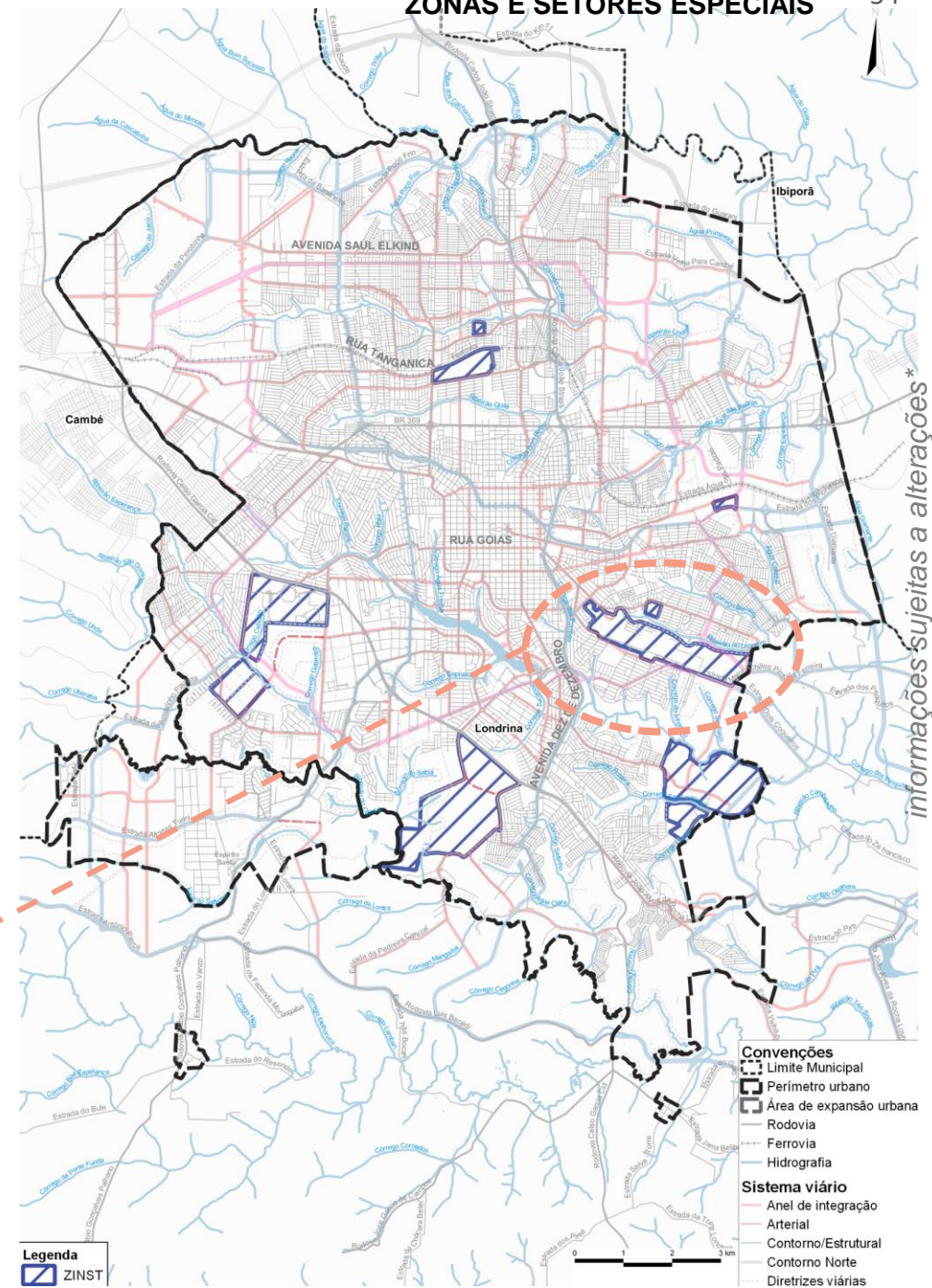
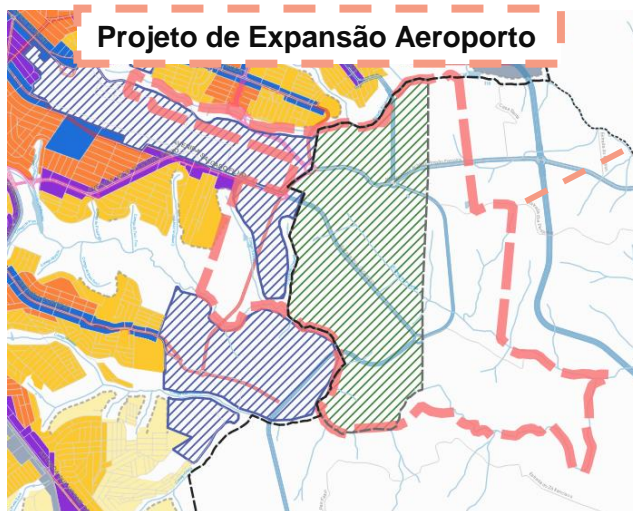


Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST):

Atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades:

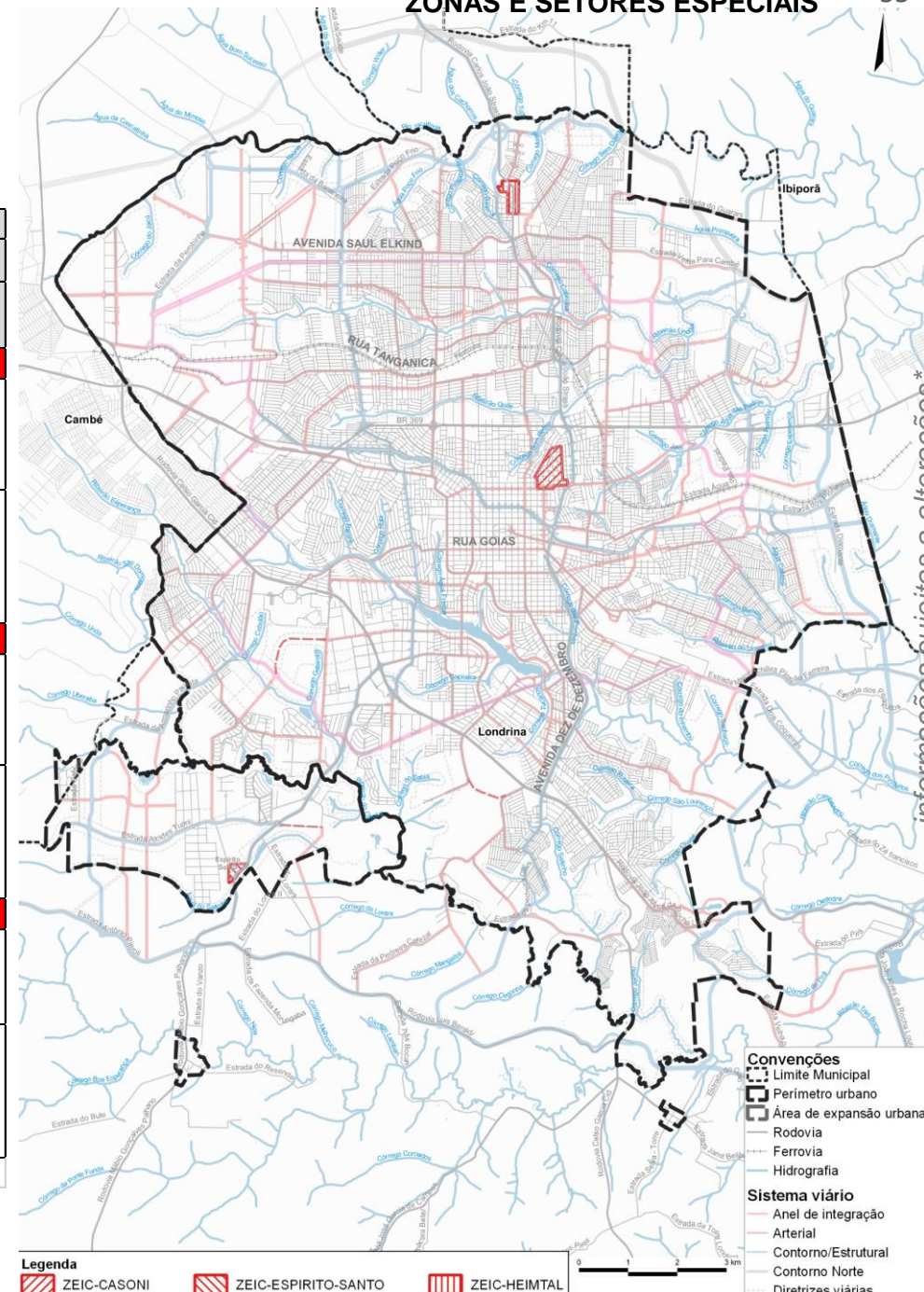
- Aeroporto Governador José Richa;
- Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- Campus do Instituto Federal do Paraná;
- Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;
- IAPAR;
- Jardim Botânico;
- Fazenda Refúgio.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias, e estarão sujeitos às normas próprias e à análise do IPPUL e GTPA.



Destinadas ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

informações sujeitas a alterações*



USOS			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS		Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m ²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
Zona Especial da Vila Casoni (ZE Vila Casoni)																	
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
		Residências em vilas															
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
Zona Especial do Heimtal (ZE Heimtal)																	
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	400 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
		Residências em vilas															
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	400 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
Zona Especial do Espírito Santo (ZE Espírito Santo)																	
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem

(a) Limitado pelo sistema viário.



Destinados à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e características histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1).

- Limite frontal da edificação deve coincidir com alinhamento nos 2 primeiros pavimentos.
- Dispensa de vagas de estacionamento para usos não-residenciais.



Rua Santa Catarina



Rua Maranhão



Rua Sergipe



Rua Pernambuco



Legenda

- Setor Especial Central
- Setor Especial Duque de Caxias
- Arruamento
- Base de Lotes Urbanos

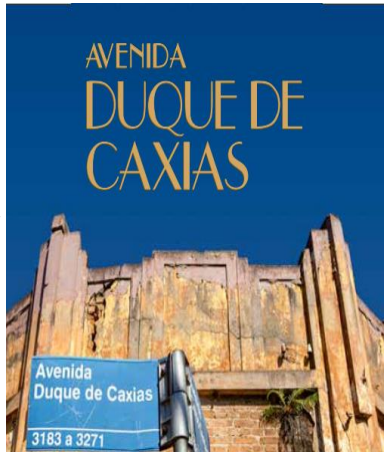
informações sujeitas a alterações*



Destinados à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e características histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1).

- Limite frontal da edificação deve coincidir com alinhamento nos 2 primeiros pavimentos;
- Limite lateral da edificação deve coincidir com as divisas nos primeiros 5m de profundidade;
- Pavimento térreo das edificações deve ser destinado a usos não-residenciais nos primeiros 5,00m de profundidade;
- Gabaritos de altura escalonados em relação ao alinhamento;
- Dispensa de vagas de estacionamento para usos não-residenciais.

Projeto específico de preservação histórico-cultural poderá definir parâmetros especiais de uso e ocupação do solo e de construção, além de incentivos à preservação das edificações pioneiras e da paisagem urbana.



informações sujeitas a alterações *



Fonte: SANTOS DE OLIVEIRA, 2021.

Fonte: UEL, 2021.

Área Especial de Interesse Social (AEIS)

Destinada à habitação para a população de baixa renda, definida como aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.

Habitação de Interesse Social (HIS): Empreendimentos cujas unidades habitacionais resultantes sejam destinadas à população de baixa renda na proporção mínima de 70%.

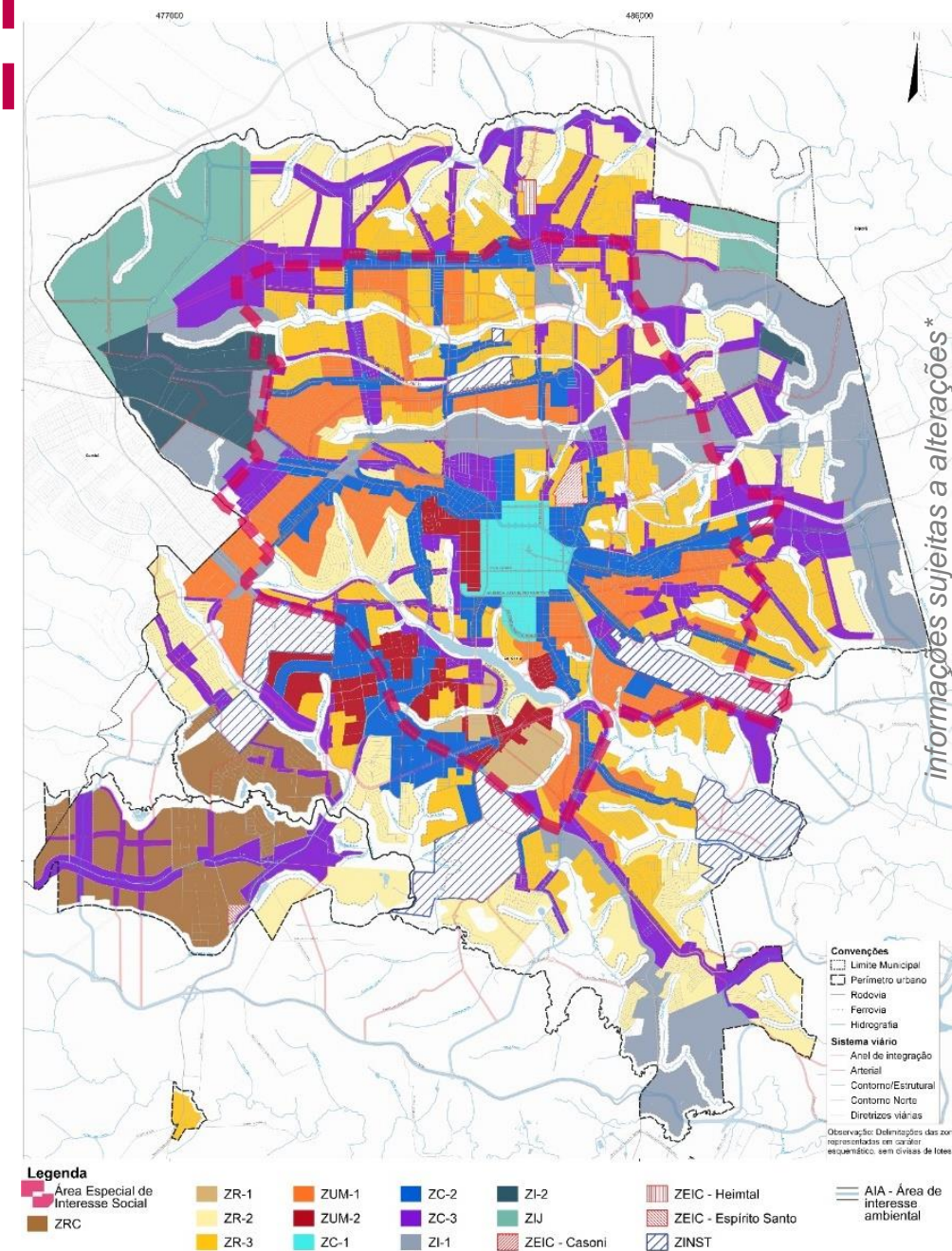
Parâmetros Urbanísticos Especiais para HIS na AEIS:

- Áreas a parcelar: requisitos especiais definidos pela Lei de Parcelamento do Solo;
- Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2), sem prejuízo à faixa de transição;
- Adoção dos parâmetros urbanísticos da zona onde serão implantadas;
- Isenção da limitação de gabarito de altura, exceto nas áreas circunvizinhas a fundo de vale;
- Isenção da exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento.

Parâmetros Urbanísticos gerais HIS:

- Poderão ser implantados em todas as Zonas Residenciais, Zonas de Uso Misto, Zonas Comerciais e Zonas Especiais do perímetro urbano, aplicando-se os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2);
- Poderão ter os parâmetros flexibilizados para atender a programas habitacionais municipais, estaduais ou federais, condicionados à aprovação dos órgãos responsáveis.

Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

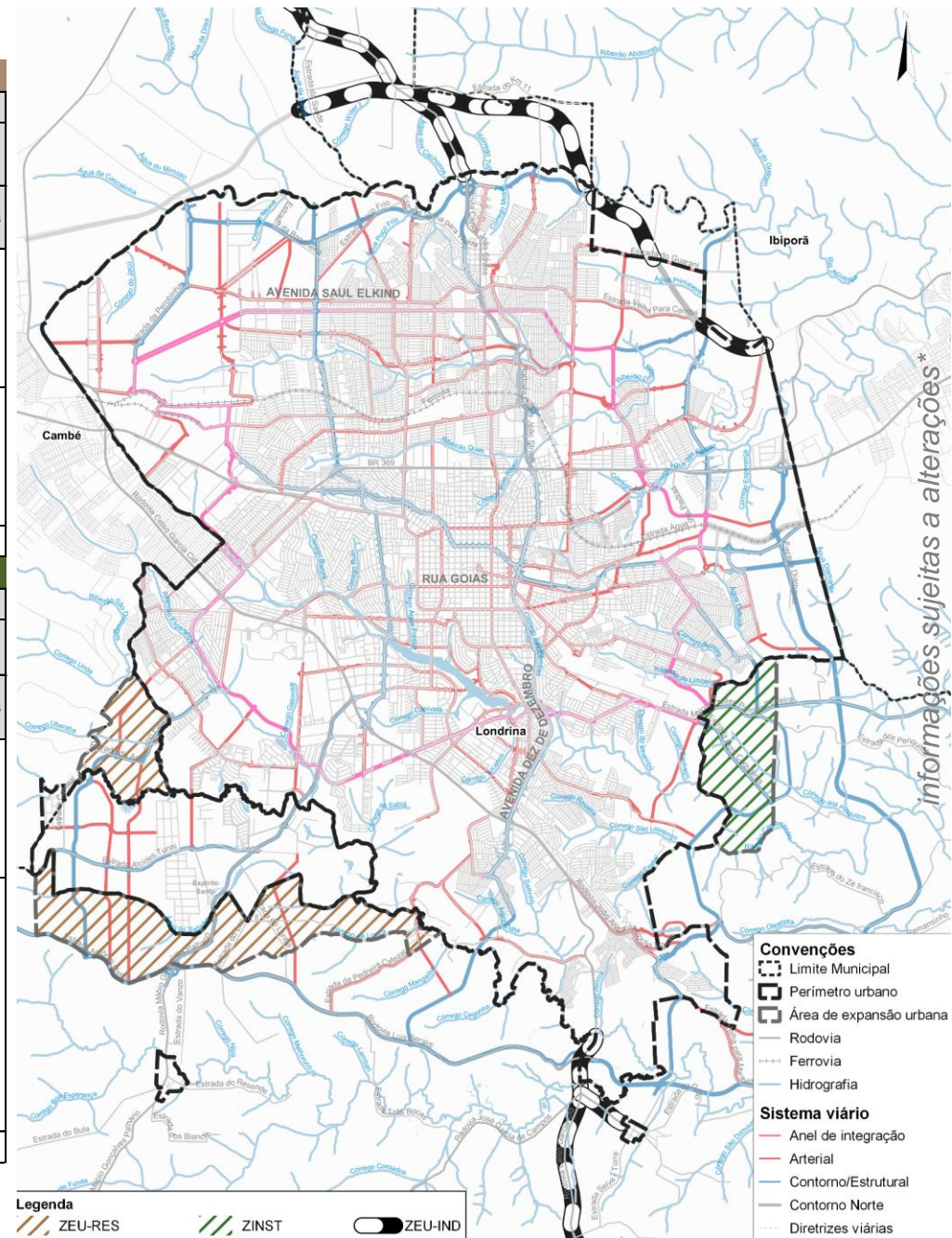


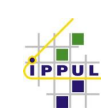
Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)

USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demaís pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M)	IPP	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5
	CS-a																
	CS-b																
	CS-c																
	CS-d																
Ind-a																	
-	AEX 1	-															

Zona de Expansão Urbana Limoeiro (ZEU-LIM)

USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demaís pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M)	-	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5
	CS-a																
	CS-b																
	CS-c																
	CS-d																
Ind-a																	
Atividades relacionadas aos usos aeroportuários	-	AEX 1	-														





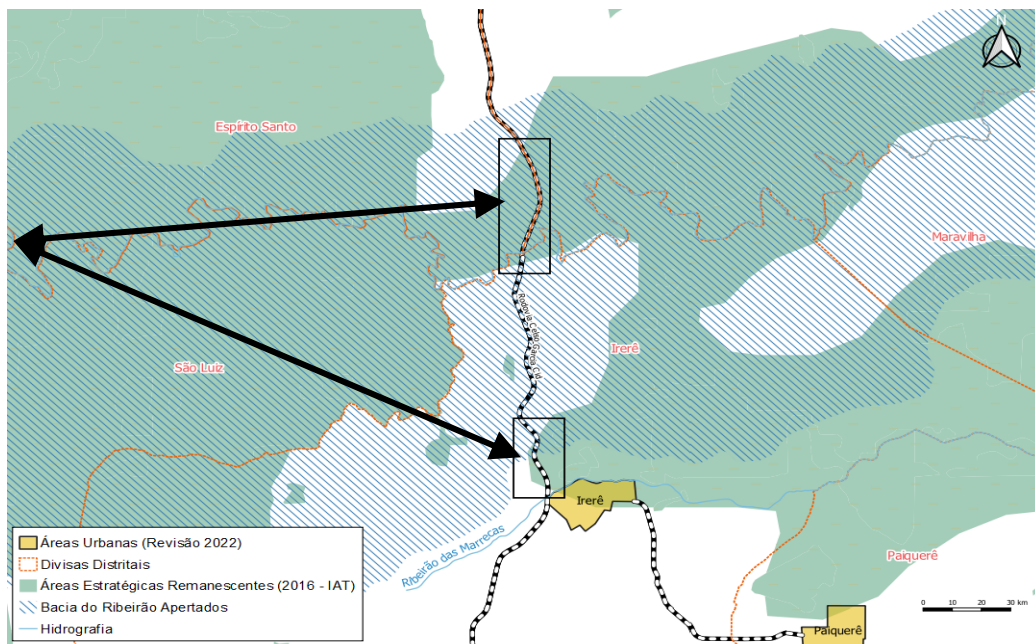
Destinada exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade.

Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND)

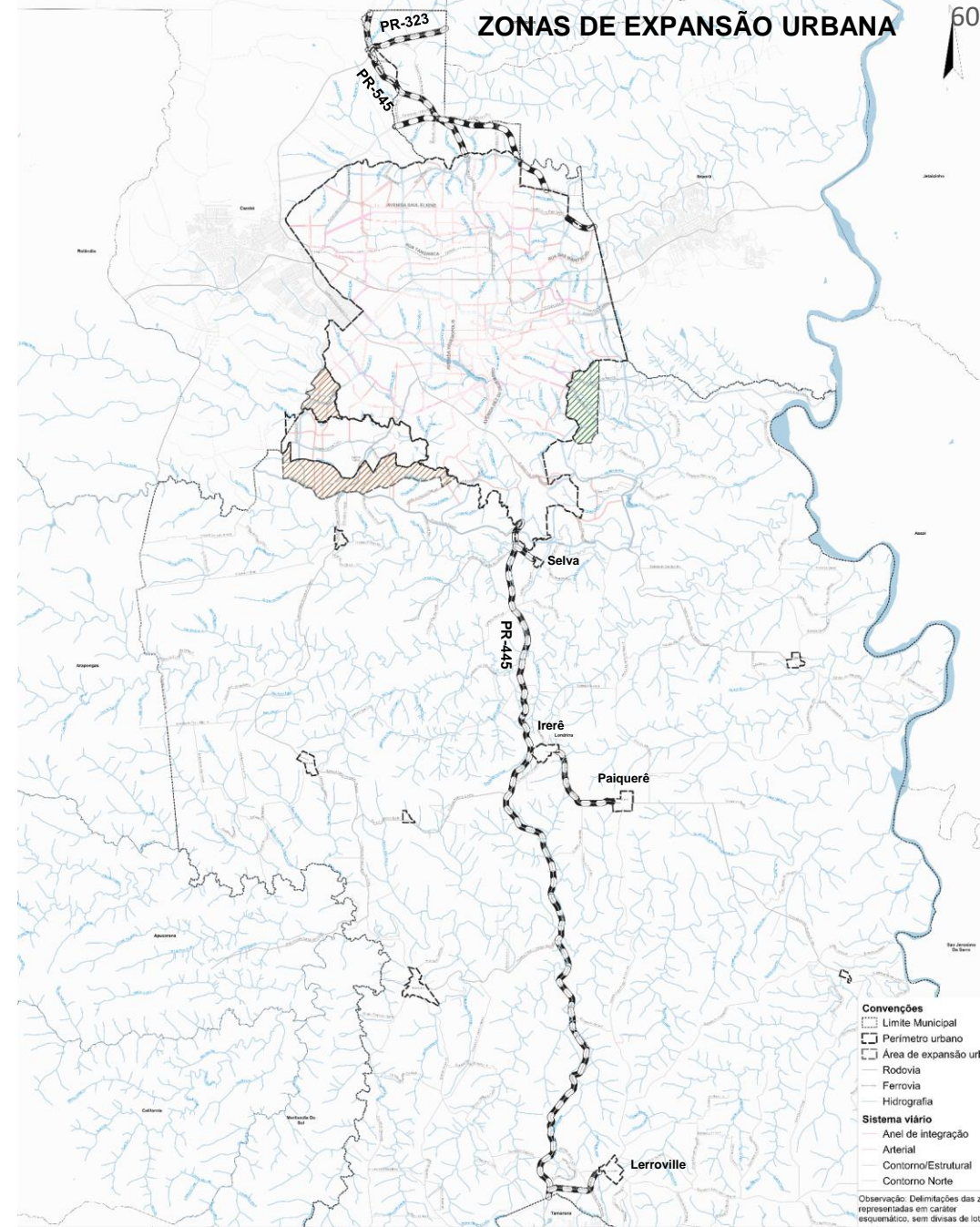
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m ²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demaís pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
NÃO RESIDENCIAL AEX-1 AEX-2	-	500	(a)	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5

(a) Limitado pelo sistema viário.

Áreas não-edificáveis: Trechos da PR-445 com sobreposição da Área Estratégica para a Conservação da Biodiversidade - IAT



Áreas Urbanas (Revisão 2022)
 Divisas Distritais
 Áreas Estratégicas Remanescentes (2016 - IAT)
 Bacia do Ribeirão Apertados
 Hidrografia



Legenda

- ZEU-RES
- ZEU-LIM
- ZEU-IND
- AIA - Área de interesse ambiental

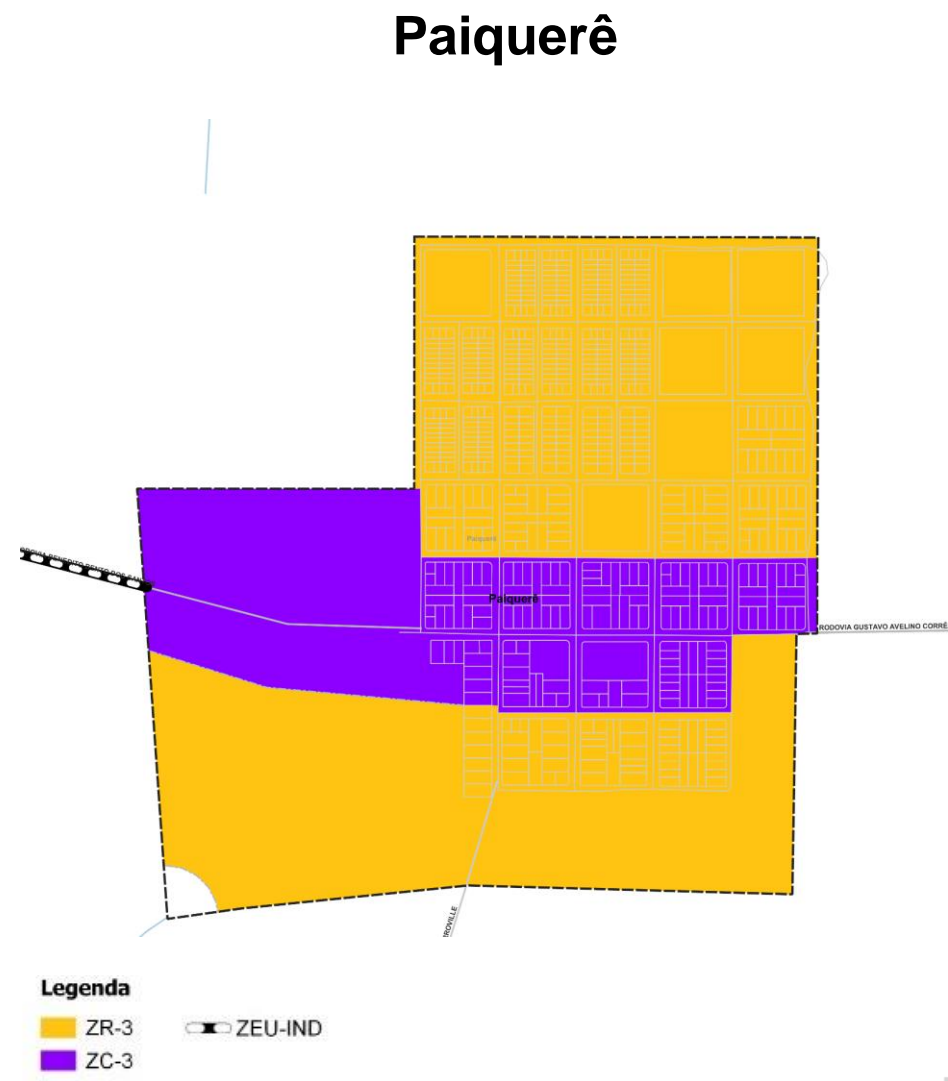
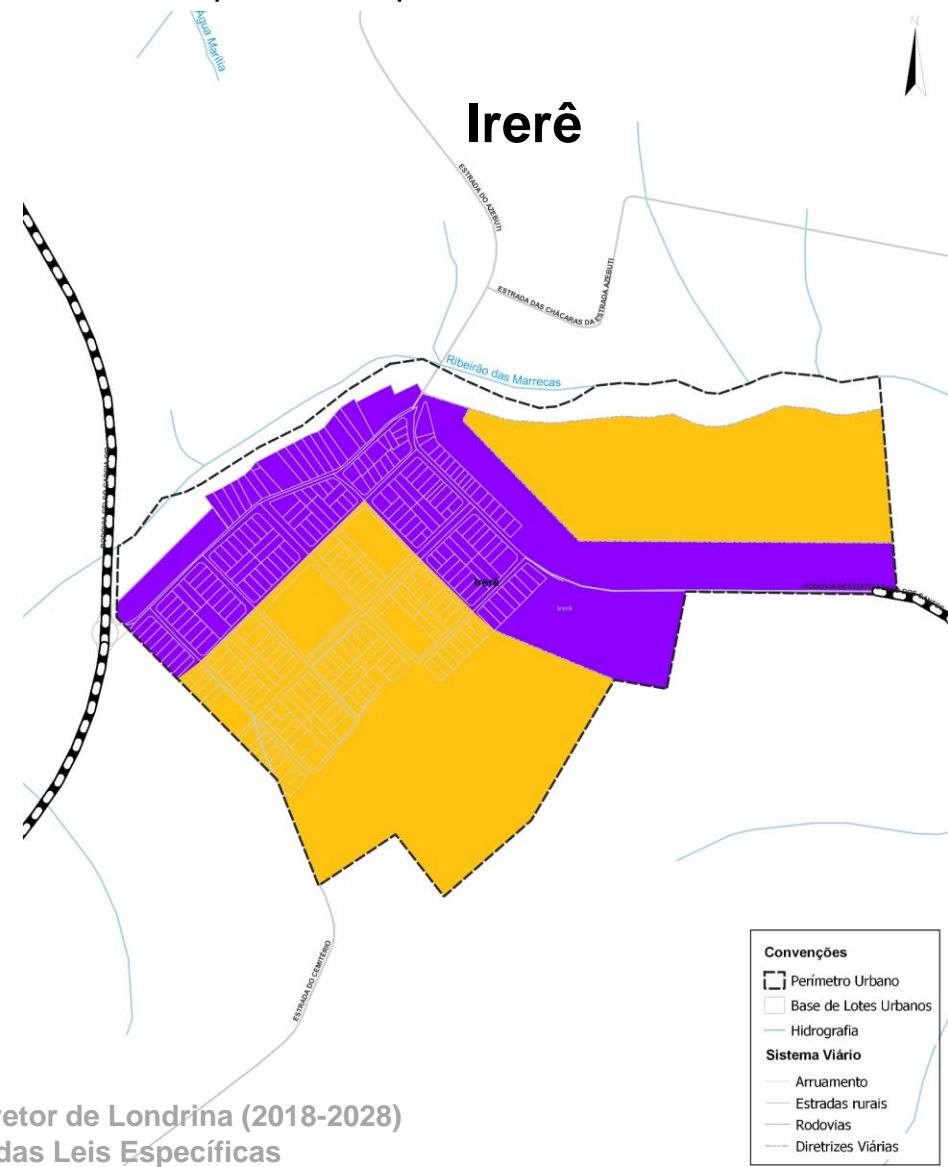
informações sujeitas a alterações*





Distritos

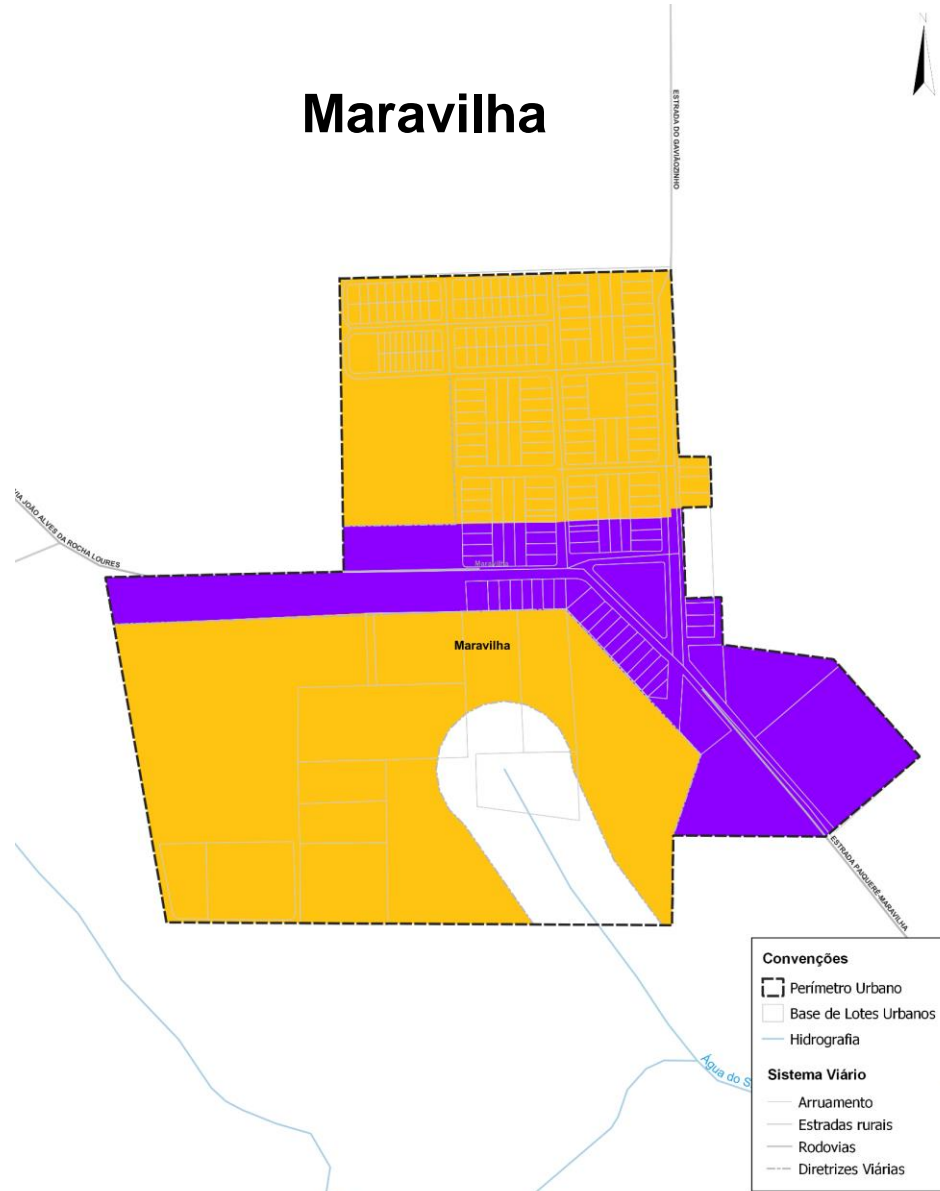
A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos Distritos Administrativos, exceto o Distrito Sede, poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e GTPA.



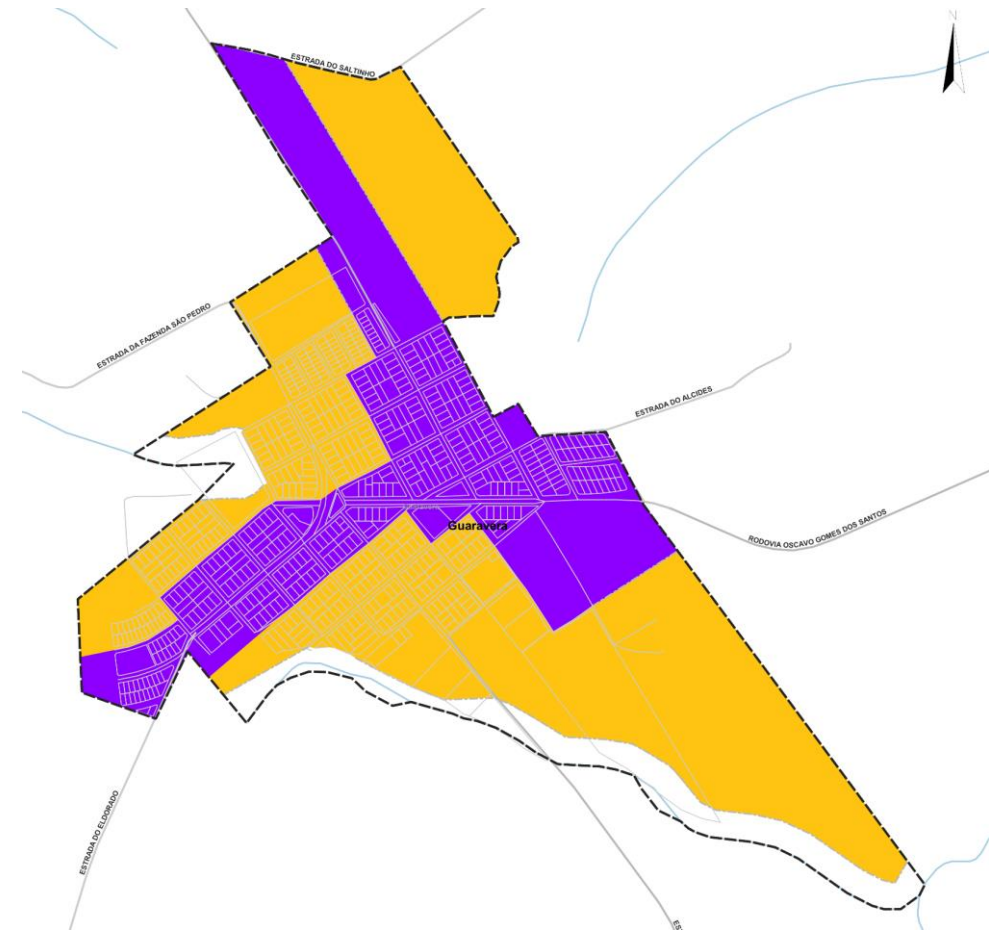
informações sujeitas a alterações*



Maravilha

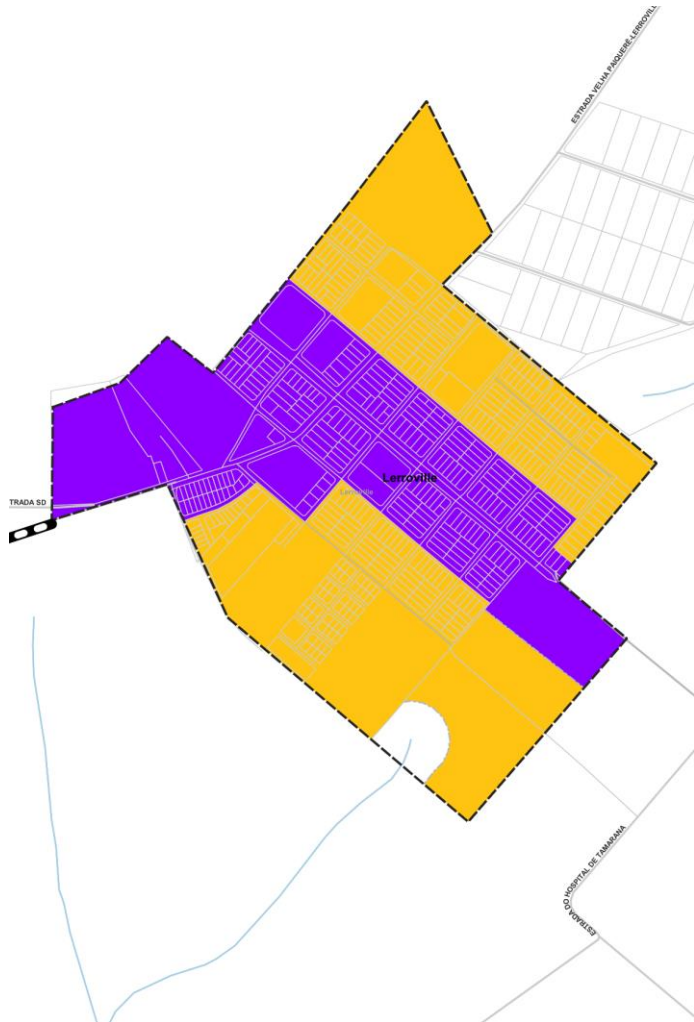


Guaravera

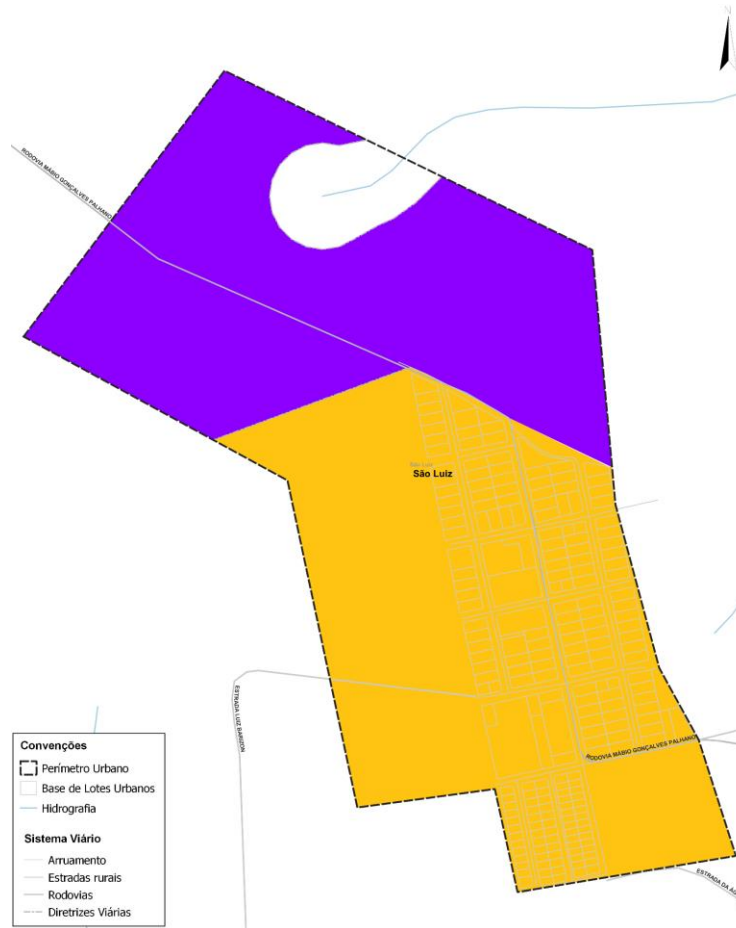


informações sujeitas a alterações*

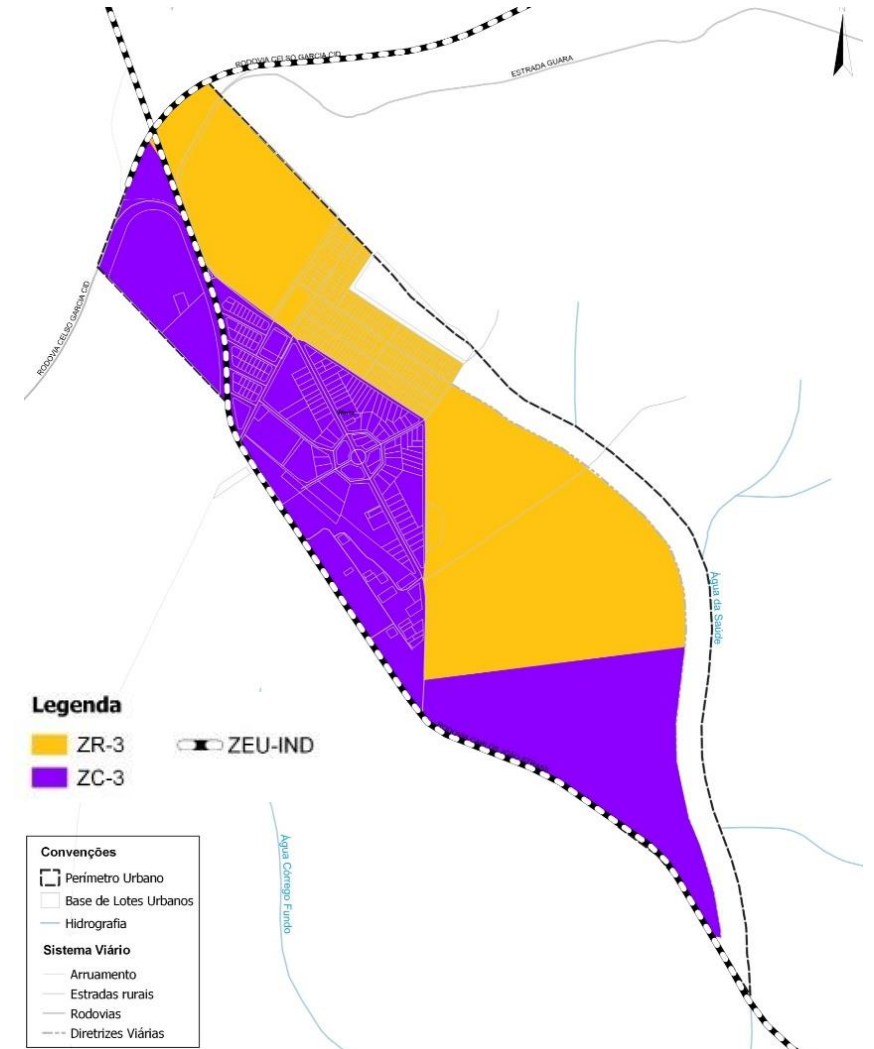
Lerroville



São Luiz



Warta



informações sujeitas a alterações*



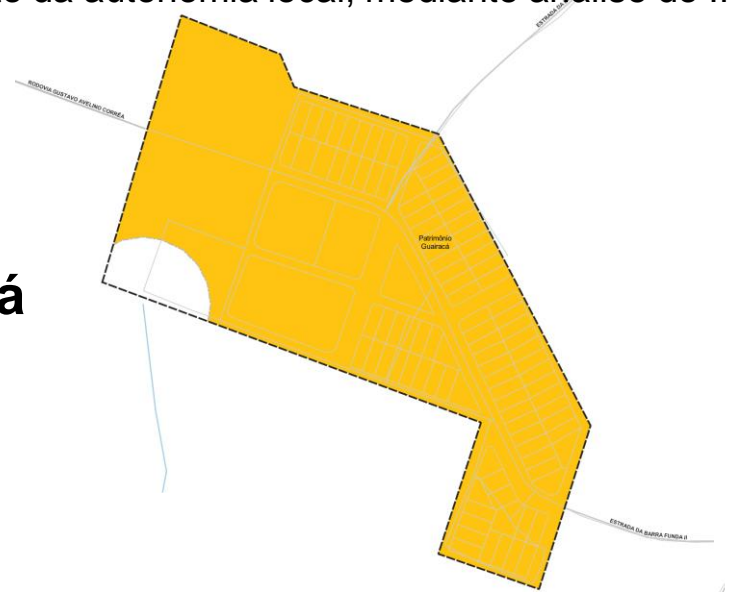


Patrimônios

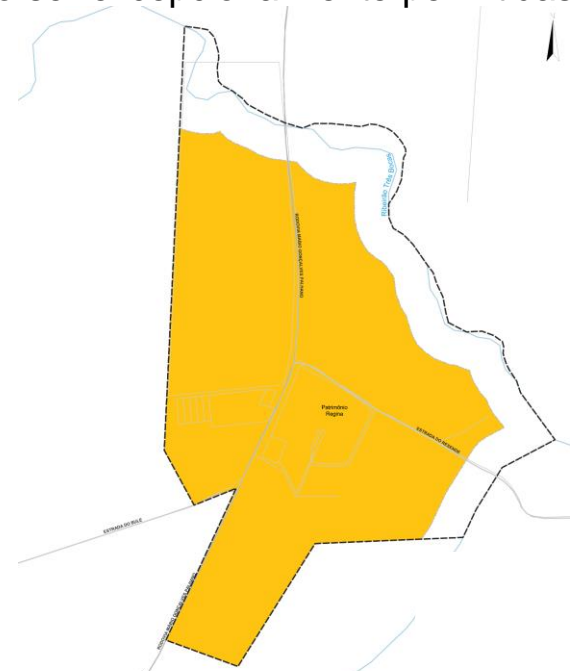
A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos patrimônios poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e GTPA.

informações sujeitas a alterações futuras*

Guairacá



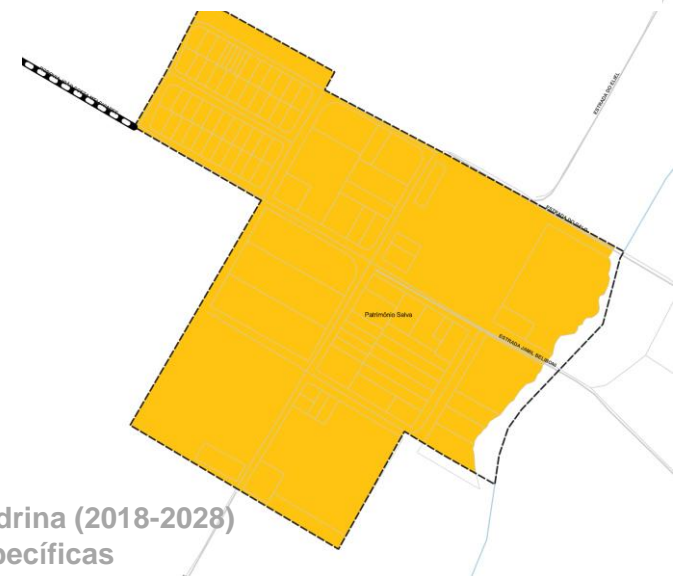
Regina



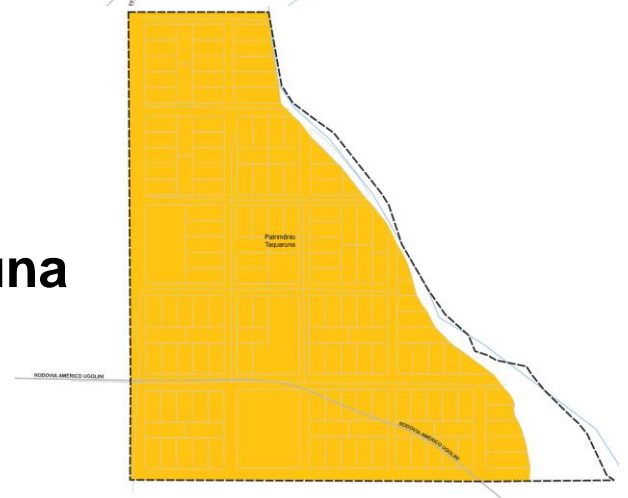
Legenda



Selva



Taquaruna



informações sujeitas a alterações*



Novos Parâmetros Urbanísticos:

Gabarito de Altura

Área Máxima do Lote

Limite de Vedação do Lote

Fachada Ativa

Fruição Pública

Dimensão vertical máxima permitida, medida em **número de pavimentos** ou altura da edificação, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento, excetuando-se a casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda e telhado.

Objetivo

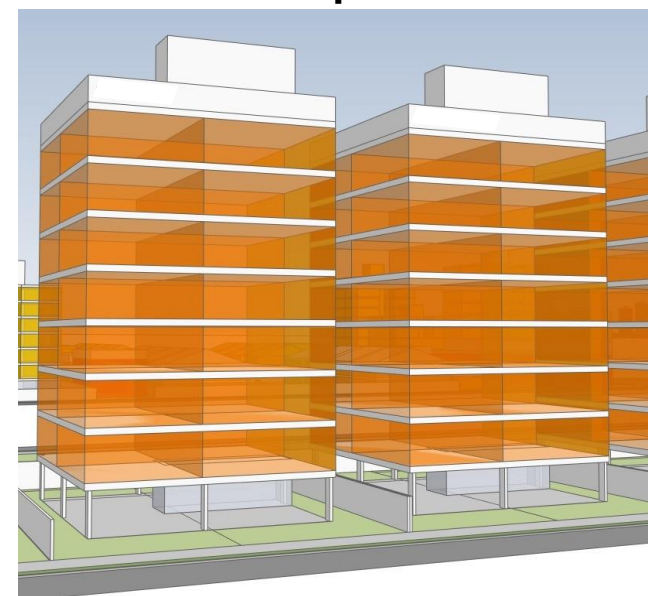
Controlar a densidade construtiva adicional e a modificação da paisagem urbana nas áreas com estímulo ao adensamento.

Principais requisitos

ZR-3: 4 pavimentos



ZUM-1: 8 pavimentos



Lote máximo



Área máxima do imóvel resultante de loteamento ou unificação/anexação.

Parâmetro obrigatório, conforme §1º do Art. 4º da Lei Federal nº 6766/1979.

Principais requisitos

- Zonas residenciais e de uso misto: 20.000m²;
- Zonas comerciais e industriais: 20.000m² para usos residenciais, e limitado pelo sistema viário para usos não-residenciais.



Fonte: SIGLON, IPPUL, 2022.

Condomínio vertical	
Lote máximo	20.000m ²
Cota-parte (área de terreno/ unidades habitacionais)	50,00m ²
Nº unidades habitacionais por empreendimento	400 unidades
Condomínio horizontal	
Lote máximo	20.000m ²
Cota-parte (área de terreno/ unidades habitacionais)	200,00m ²
Nº unidades habitacionais por empreendimento	100 unidades

Fonte: IPPUL, 2022.



Lote máximo



Cond. Villagio Sant'anna - Horizontal



PARÂMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS	
Localização	Zona Sul - Rua Rubens Carlos de Jesus
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Horizontal
Nº unidades habitacionais	22
Área aprox. lote (m²)	6.024,01m²
Cota parte (área lote/nº unidades)	273,81m²
Área aprox. unidade habitacional	173,00m²

Fonte: Diário dos Imóveis de Londrina, 2014.

Fonte: Diário dos Imóveis de Londrina, 2014.

Cond. Lagoa Santa – Acquaville - Vertical



PARÂMETROS APROXIMADOS	
Localização	Zona Leste - Rua Custódio Venâncio Ribeiro
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Vertical
Nº de blocos	14 Blocos - 08 blocos com 4 pavimentos (04 aptos por andar) 06 torres com 08 pavimentos (08 aptos por andar)
Área aprox. lote (m²)	22.600,00 m2
Nº unidades habitacionais	512
Cota parte (área lote/nº unidades)	44,14m²
Área aprox. unidades habitacionais	43,00m²

Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2021.

Cond. Alameda Pinheiros - Horizontal



PARÂMETROS APROXIMADOS	
Localização	Zona Oeste - Rua Alexandre Graham Bell
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Horizontal
Nº unidades habitacionais	53
Área aprox. lote (m²)	10.170,00m²
Cota parte (área lote/nº unidades)	191,88m²
Área aprox. unidade habitacional	147,00m²

Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2013.

Cond. Norte Park Residence - Vertical



PARÂMETROS APROXIMADOS	
Localização	Zona Norte - Rua Luiz Vieira Sagrilo
Tipologia	Residencial Multifamiliar em Condomínio Vertical
Nº de blocos	14 Blocos com 04 pavimentos (06 aptos por andar)
Área aprox. lote (m²)	22.351,53m2
Nº unidades habitacionais	336
Cota parte (área lote/nº unidades)	66,52m²
Área aprox. unidades habitacionais	48,00 a 60,00m²

Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2019.

Fonte: Diário dos imóveis de Londrina, 2019.



Limite de vedação do lote



Extensão máxima da barreira física de delimitação do lote e controle de acesso para usos RMV e RMC.

Objetivo

Garantir a permeabilidade visual entre as construções e as calçadas, melhorando a interação entre os espaços públicos e privados e a qualidade da paisagem urbana.

Principais requisitos

- Nos usos RMC e RMV, a vedação junto ao alinhamento deverá ser constituída de elementos construtivos que garantam a permeabilidade visual em pelo menos 2/3 de sua extensão.
- Os elementos construtivos da vedação deverão ser vazados, transparentes, em grade ou trama, descontados os elementos estruturais.



Fonte: Urbanidades, 2007.



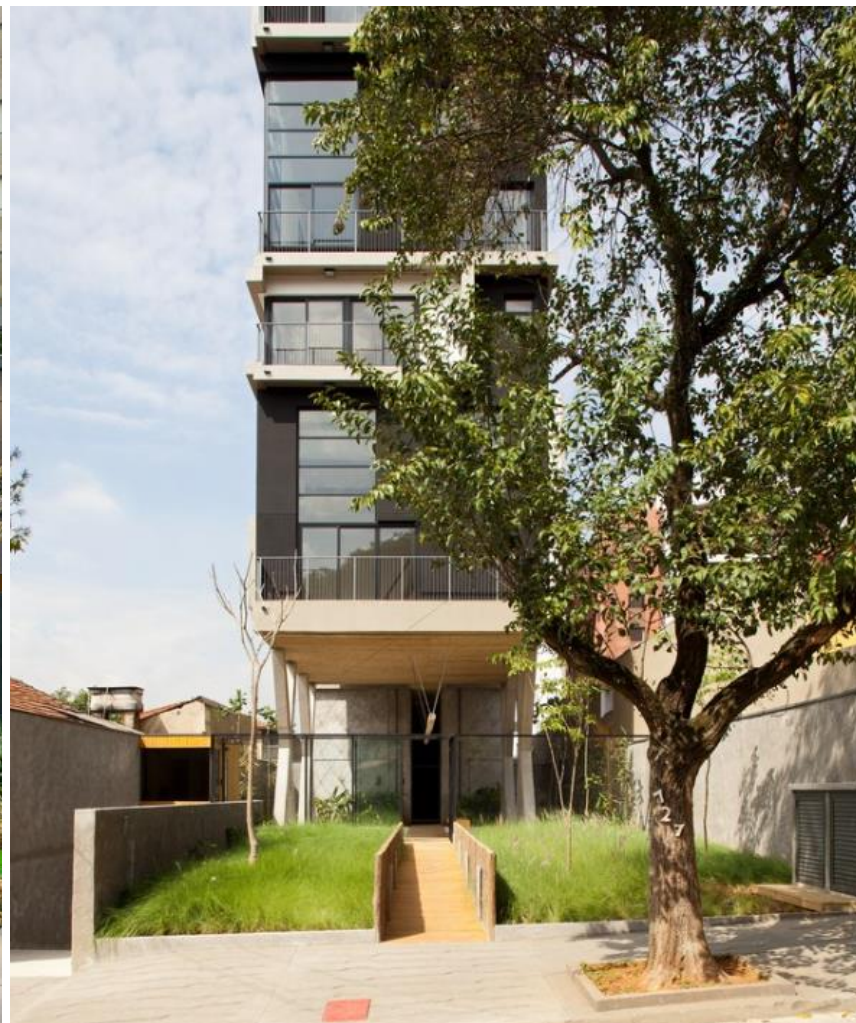
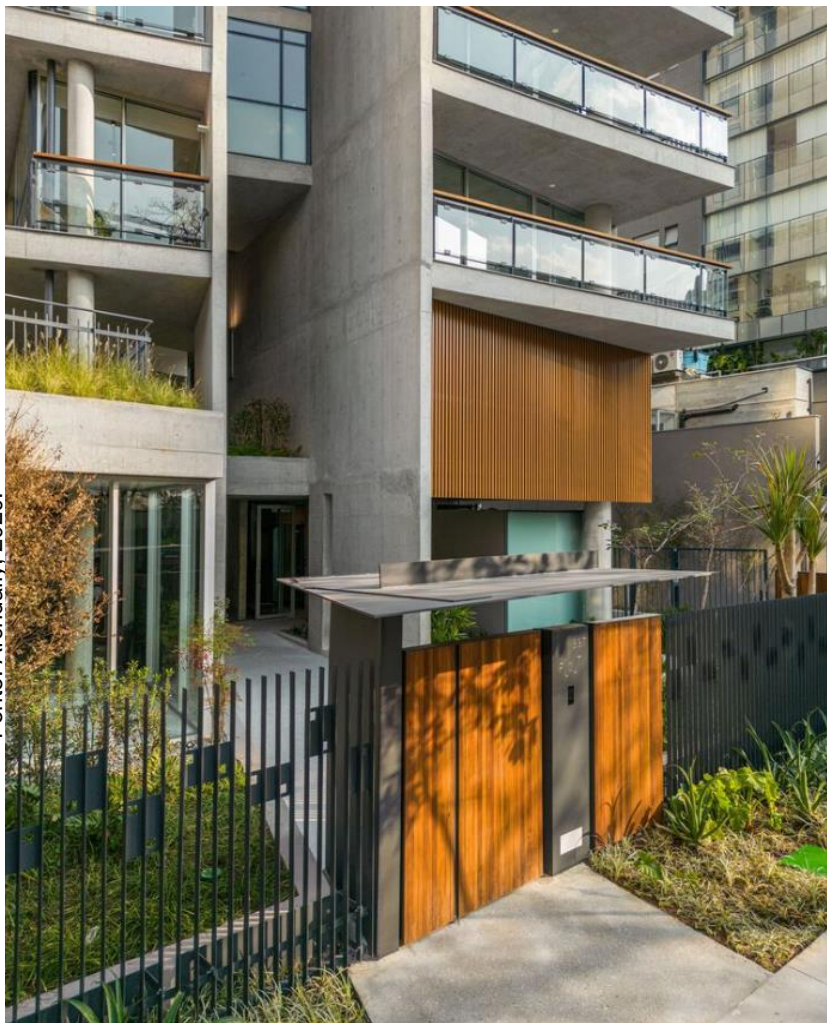
Condomínio no Rio de Janeiro, RJ.



Fonte: Engemolde, 2022.

Condomínio em Curitiba, PR.





Edifícios com vedação permeável em São Paulo, SP.



Fachada ativa



Utilização do terreno para uso não-residencial, com fachada com acesso direto e independente ao logradouro público, fisicamente integrada à calçada, atendidos os parâmetros da zona em que se localize.

Incentivo

A área do pavimento térreo de uso não-residencial associado à fachada ativa não será considerada computável para cálculo

Principais requisitos

- No mínimo 50% da extensão das fachadas frontais;
- No mínimo 30% da área construída do terreno com uso não-residencial;
- No mínimo 70% da área das fachadas com elementos transparentes ou vazados;
- Pelo menos um acesso direto a cada 20m de testada, e um para cada estabelecimento;
- Sem vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque ou manobra, exceto paraciclos.

Fonte: Prefeitura de BH, 2021.



Medellín, Colômbia

Fonte: Caos planejado, 2017.



Londres, Reino Unido

Fonte: Prefeitura de BH, 2021.



Melbourne, Austrália

informações sujeitas a alterações*



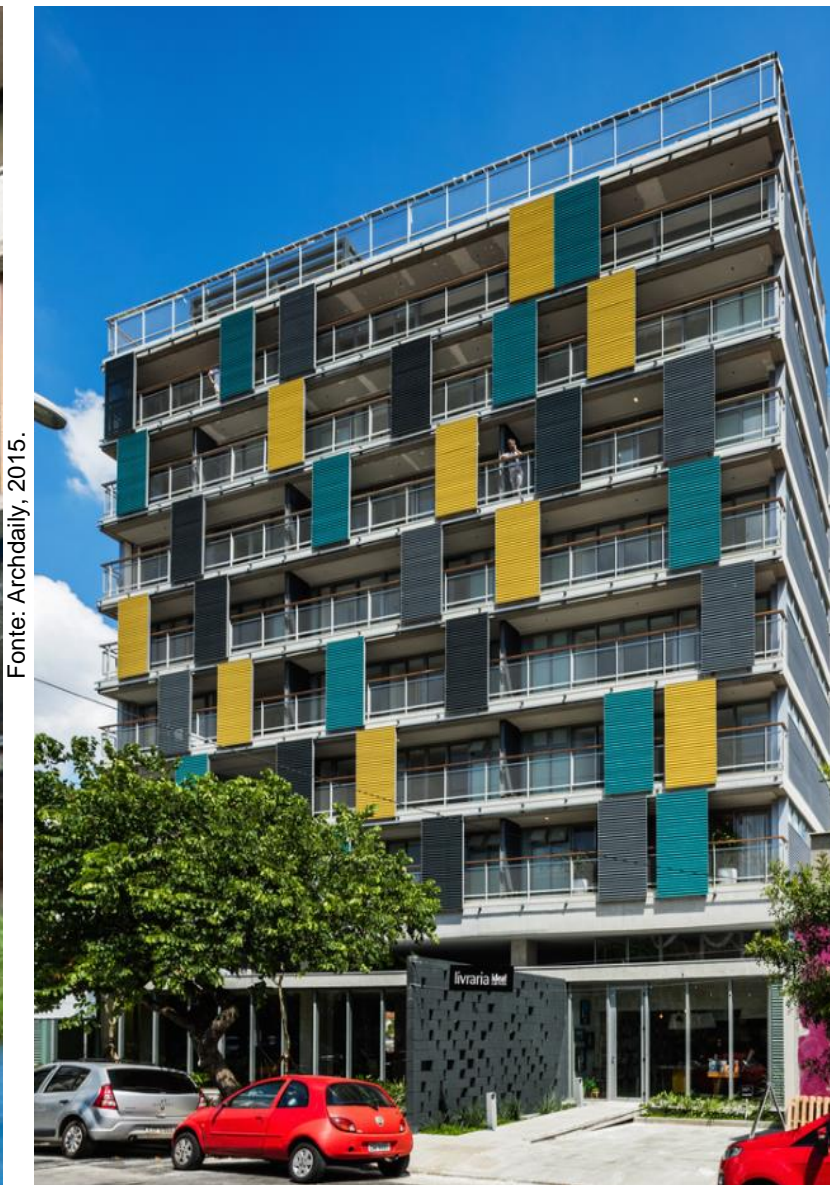


Fonte: Prefeitura de BH, 2021.





Fonte: Idea Zarvos, 2021.



Fonte: Archdaily, 2015.



Fonte: Archdaily, 2022.

Edifícios de uso misto com fachada ativa em São Paulo, SP.



Fruição pública



Uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da área de circulação de pedestres.

Incentivo

A área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.

Principais requisitos

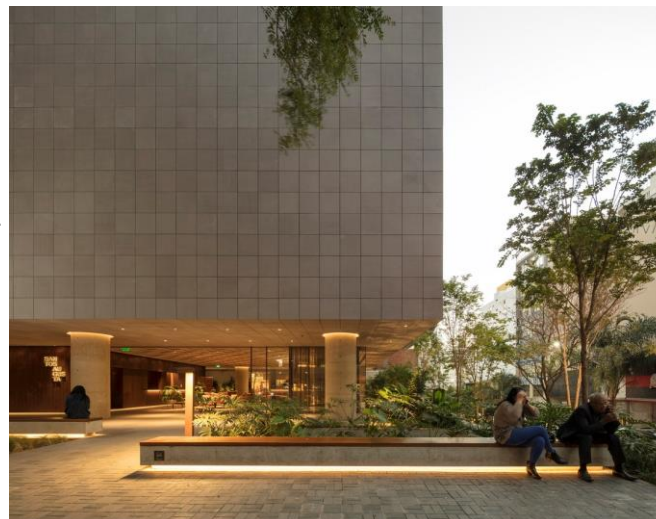
- No mínimo, 15% da área do lote;
- Um espaço de convívio, com instalação mobiliário urbano, uma área verde com tratamento paisagístico, e iluminação para pedestres;
- Integração física com os logradouros públicos e áreas de fruição pública lindeiras;
- Não ocupada por estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, circulação ou manobra (exceto paraciclos), áreas técnicas, depósitos ou equipamentos;
- Livre acesso ao público, com acessibilidade conforme normas aplicáveis;
- Implantada em área única ou em áreas interligadas por circulação;

Fonte: Prefeitura de NY, 2022.



New York, EUA.

Fonte: Archdaily, 2022.



São Paulo, SP.

Fonte: Prefeitura de NY, 2022.



New York, EUA.

informações sujeitas a alterações*



Fonte: Vitruvius, 2004.



Fonte: Archdaily, 2021.



Fonte: Caos Archdaily, 2021.



Fonte: Casa Vogue, 2018.



Áreas de fruição pública em São Paulo, SP.



Fonte: Prefeitura de NY, 2022.

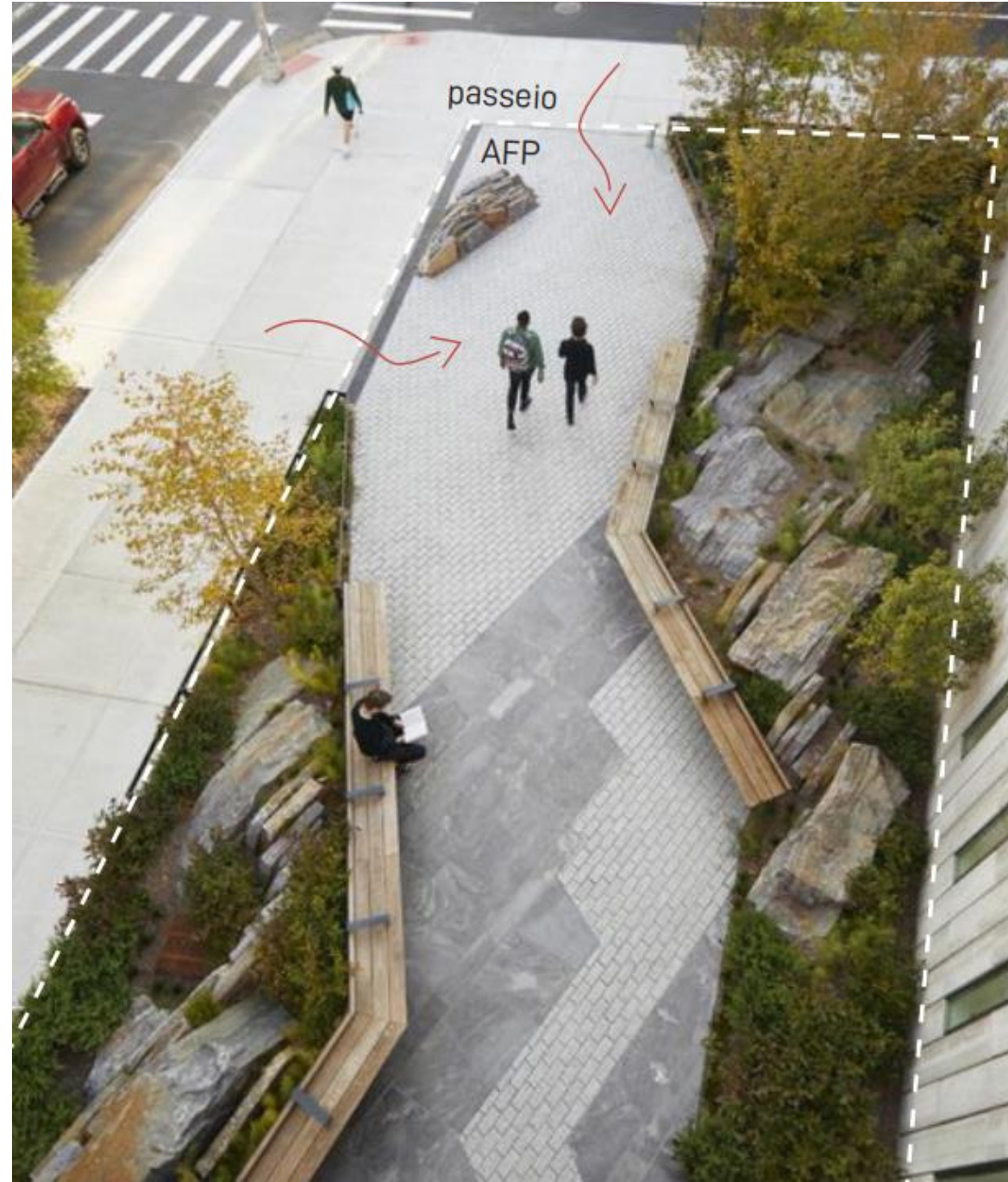


New York, EUA.

Fonte: Caos Planejamento, 2021.



Rio de Janeiro, RJ.



New York, EUA.

Fonte: Prefeitura de BH, 2021.



Outorga Onerosa do Direito de Construir
Fórmula de Verticalização
Taxa de Ocupação / CA máximo

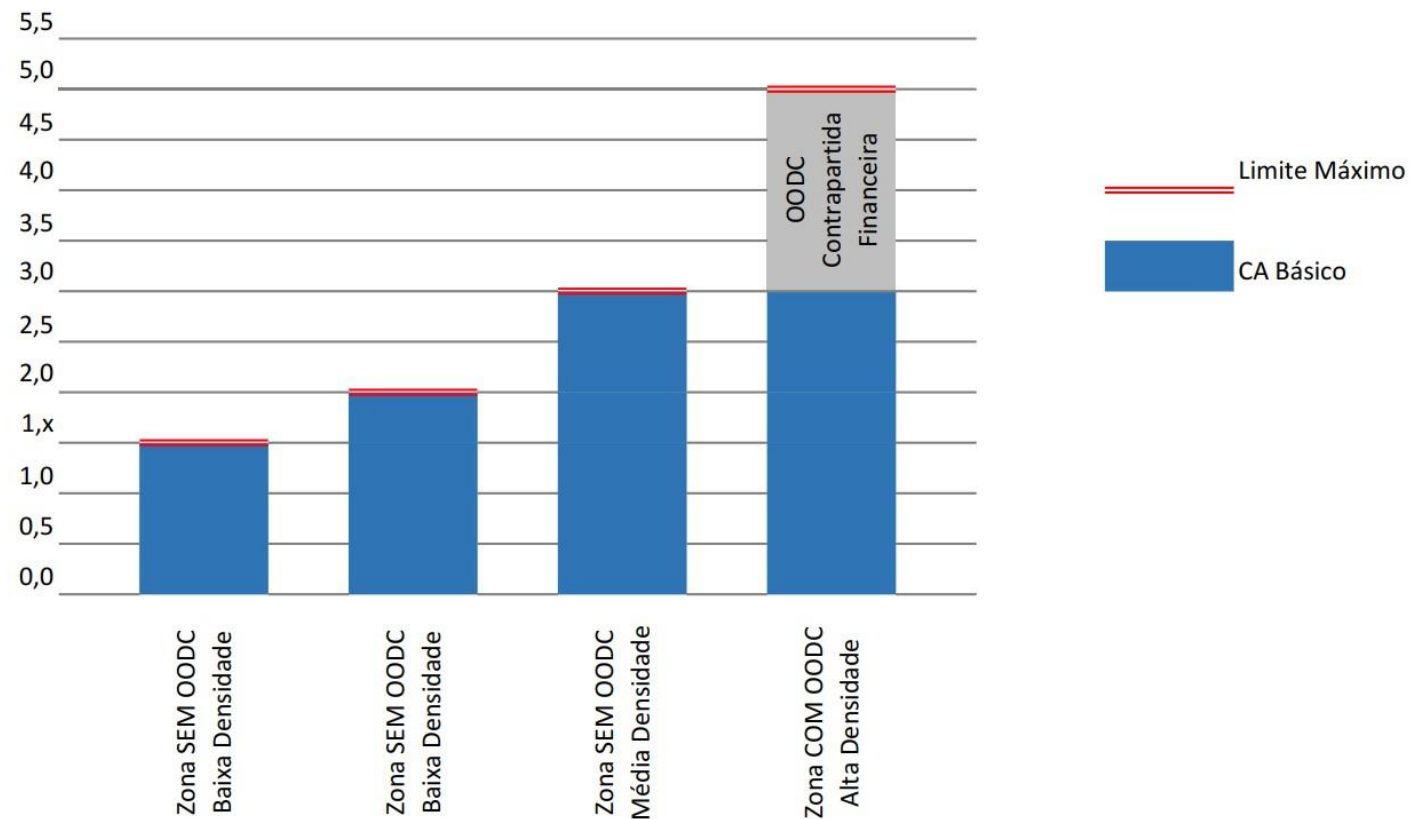
Outorga Onerosa do Direito de Construir:

OODC em conjunto com coeficientes de aproveitamento básicos mais equânimes, busca contribuir para a regulação do mercado e complementar o financiamento urbano.

Recuperar a valorização da terra

Uma das formas de o poder público recuperar, parte dos investimentos feitos que causam a valorização imobiliária. A OODC não se configura como imposto, sendo uma possibilidade que é facultada para se construir área acima da permitida. Estes recursos são reinvestidos nas finalidades previstas no Estatuto da Cidade.

Esquema explicativo



Fonte IPPUL 2022 (Adaptado de Maleronka, 2010)

informações sujeitas a alterações*

Outorga Onerosa do Direito de Construir

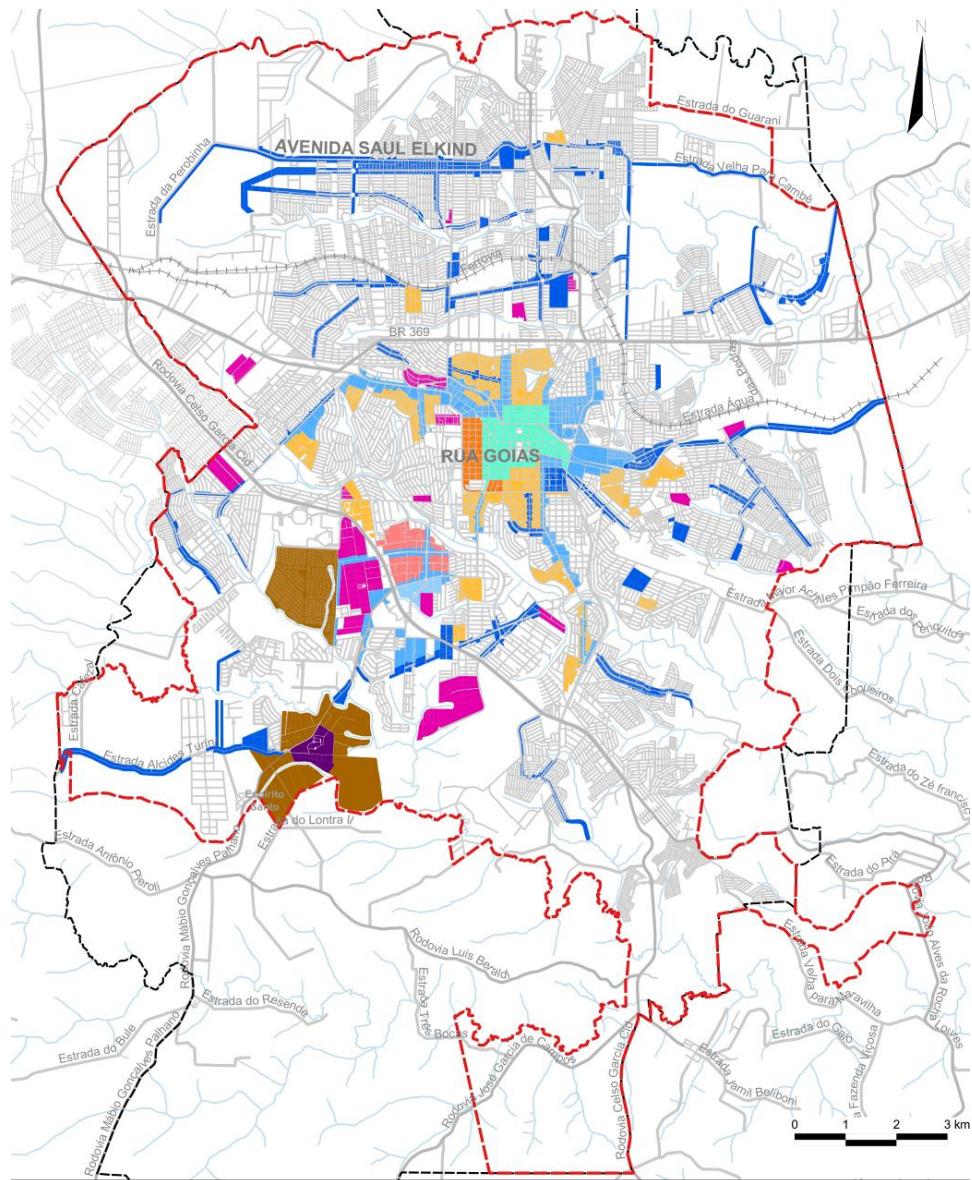
Finalidades previstas no Estatuto da Cidade

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

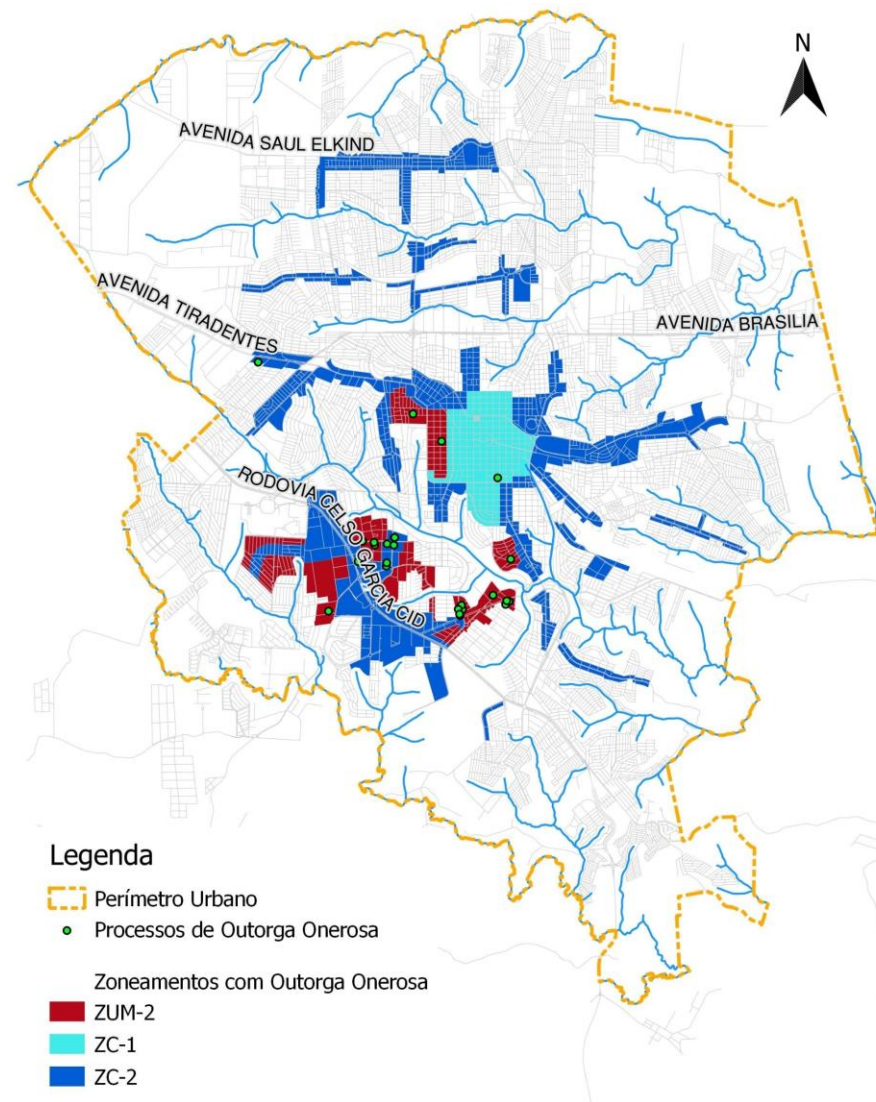
Desde a promulgação da Lei da Outorga Onerosa se passaram **7 anos e foram arrecadados: R\$ 3.381.916,73**

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Áreas com permissão OODC (Lei 12.236/2015)



Áreas com permissão OODC (Lei Proposta)



Legenda

- Perímetro Urbano
- Processos de Outorga Onerosa
- Zoneamentos com Outorga Onerosa
- ZUM-2
- ZC-1
- ZC-2

informações sujeitas a alterações*



Outorga Onerosa do Direito de Construir

Quadro Comparativo

Comparação entre áreas permitidas

Não há redução de áreas com permissão para aplicação da outorga onerosa, apenas a concentração de 9 zoneamentos da lei atual em 3 zoneamentos propostos.

Substituição da Fórmula de Verticalização

Os valores dos coeficientes básicos foram majorados de forma a compensar a fórmula de verticalização. Além disso, esta foi substituída por incentivos à utilização de fachada ativa.

Zonas vigentes	Coeficiente de aproveitamento	
	Fórmula	Máximo
ZC-1	3	3
ZC-7	-	3,5

ZC-3	3,5	4,5
ZC-4	3	4

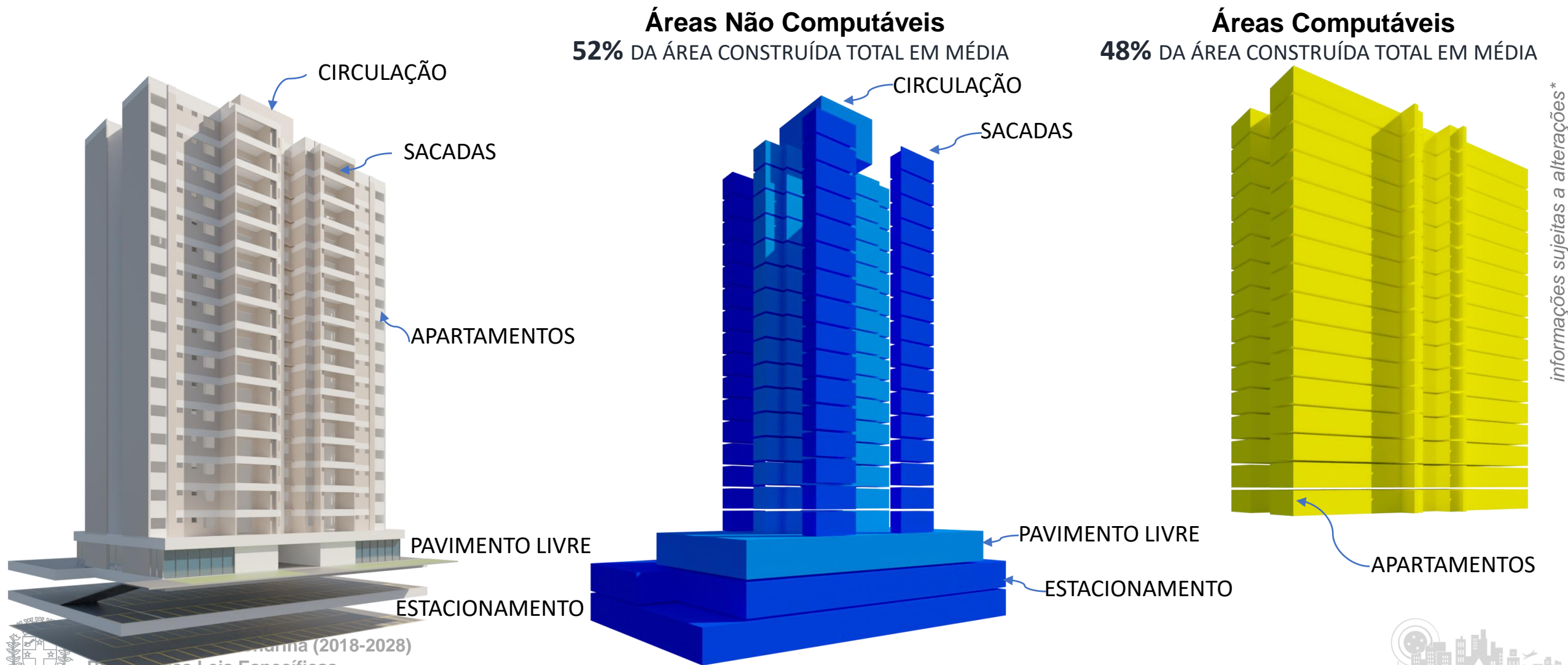
ZR-4	3	3,5
ZR-5	4	4
ZR-7	3,5	3,5
ZR-8	2,5	3,5
ZR-9	2,5	3,5

Zonas propostas	Coeficiente de aproveitamento	
	Básico	Máximo
ZC-1	3	5

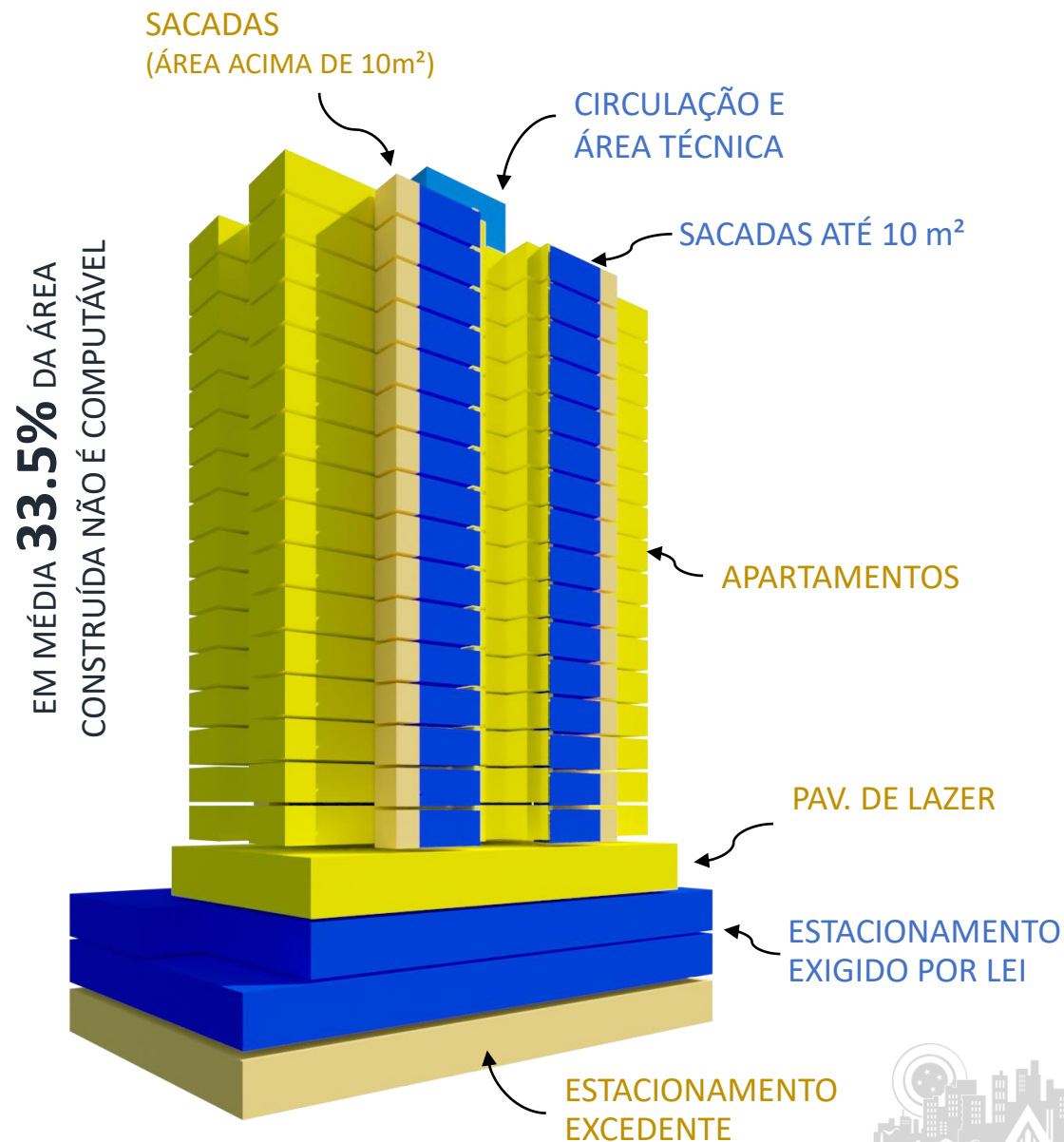
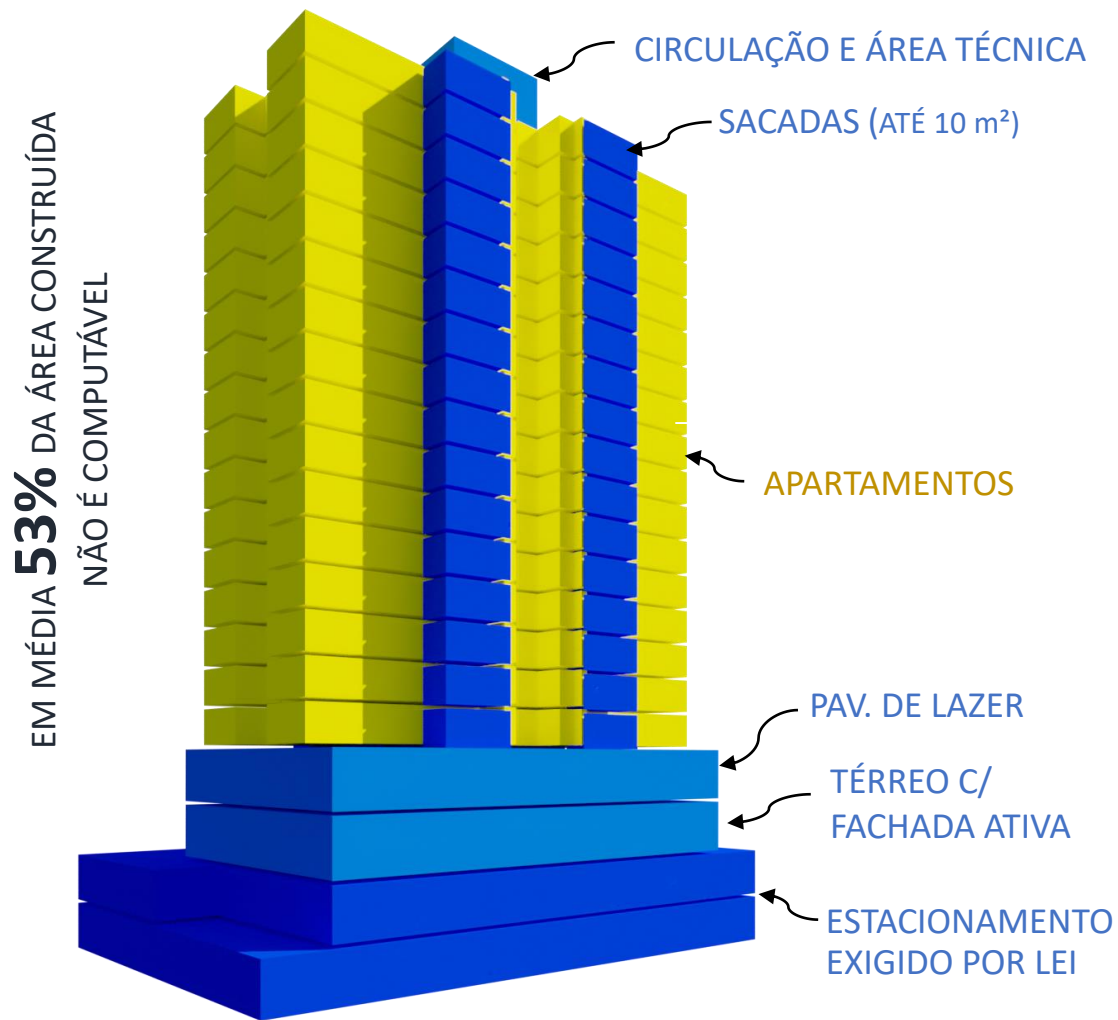
ZC-2	3	5
------	---	---

ZUM-2	3	5
-------	---	---

Outorga Onerosa do Direito de Construir Área Construída da Edificação – Situação Atual



Outorga Onerosa do Direito de Construir Área Não Computável – Proposta



informações sujeitas a alterações*



Outorga Onerosa do Direito de Construir Fórmula de Verticalização



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

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

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

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

Ganha Coeficiente 1,10

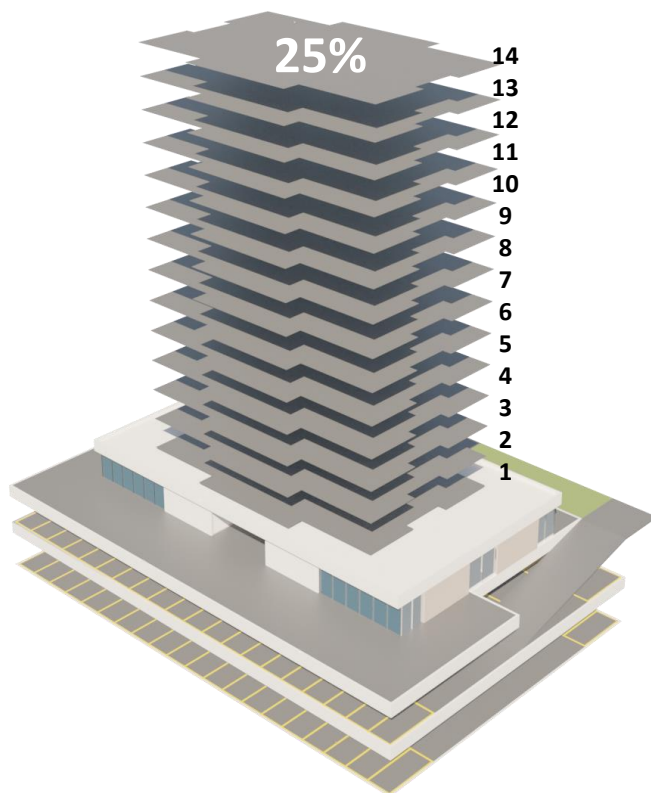
$$2T-t = 2 \times (0,50 - 0,30)$$

Ganha Coeficiente 0,40

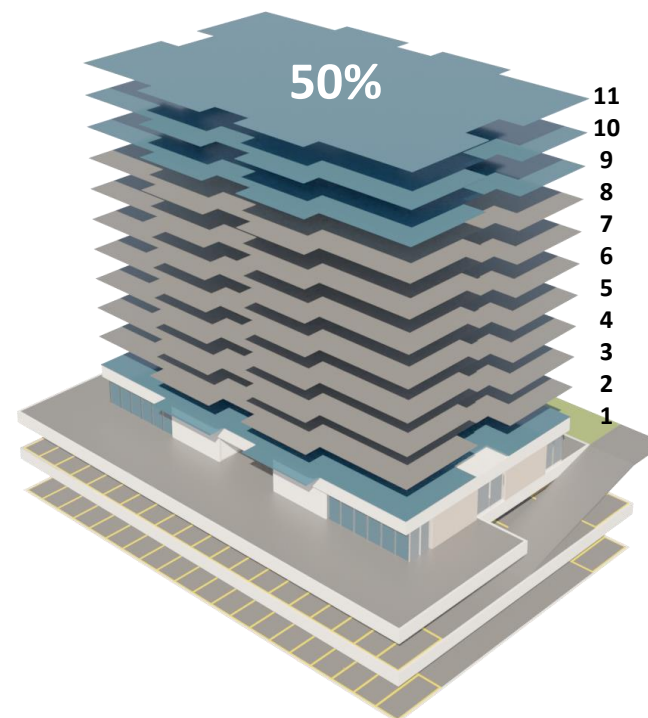
$$Ca = Cb + 1,10 + 0,40$$

$$Ca = 3,50$$

Outorga Onerosa do Direito de Construir Fórmula de Verticalização Taxa de Ocupação / CA máximo



Incentivado pelo LUOS atual
(TO 25% - CA 3,5)



Viabilizado pela LUOS proposta
(TO 50% - CA 5,0)

informações sujeitas a alterações*

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Fórmula Atual

$$Cf = Aex \cdot Vt \cdot 0,12$$

Cf = Contrapartida Financeira

Aex = Área Excedente

Cb = Coeficiente Básico

Vt = Valor do m2 do terreno para fins de ITBI

Fórmula Proposta

$$Cf = Aex/Cb \cdot Vt$$

Cf = Contrapartida Financeira

Aex = Área Excedente

Cb = Coeficiente Básico

Vt = Valor do m2 do terreno para fins de ITBI

Redutores e Valores OODC

Londrina – 88% (Arrecadação 2021 – R\$ 660 mil)

Maringá – de 0 à 50% (Arrecadação 2021 – R\$ 8,5 milhões)

Curitiba – de 25 à 60% (Arrecadação 2021 – R\$ 15,7 milhões)

São Paulo – (Arrecadação 2021 – R\$ 880 milhões / 7,6% do IPTU)

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Situação Atual ($Cf = Aex \cdot Vt \cdot 0,12$)

1. Área Computável
(Reduz em 52% a área a ser considerada)
2. Fórmula de Verticalização
(Reduz em média 66% do Coeficiente Adicional)
3. Valor do m2 do terreno conforme ITBI
(Reduz em pelo menos 30% o valor)
4. Redutor do Valor da Contrapartida Financeira
(Reduz em 88% o valor)

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

Situação Proposta ($Cf = Aex/Cb \cdot Vt$)

1. Área Computável
(Reduz de 33.5% à 53% a área a ser considerada)*
2. Substituição da Fórmula de Verticalização
(majoração CA básico evita perda de pot. construtivo)
3. Valor do m2 do terreno conforme ITBI
(mantido pela agilidade e transparência)
4. Substituído pela consideração do CA básico
(Reduz em 66% o valor)

O efeito acumulado reduz em média de 94,6% à 96,2% do valor a ser pago

*Incentivo à utilização de fachada ativa e demais condicionantes

Informações



IPPUL

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

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

SEDU – Paranacidade

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

Obrigado!

Revisão das Leis Específicas

Publicado: Terça, 21 de Janeiro de 2023, 09h58

Cadernos Técnicos da Lei do Perímetro Urbano

- 02/09/2022 Minuta da Lei do Perímetro Urbano
- 23/08/2022 Caderno 1 - Divisões Administrativas dos Distritos e Divergências no Limite Municipal de Londrina Revisado em: 02/09/2022
- 26/08/2022 Caderno 2 - Perímetros Urbanos Áreas de Expansão Urbana Revisado em: 02/09/2022
- 23/08/2022 Caderno 3 - Unidades Territoriais de Planejamento Urbano (UTPU) Revisado em: 02/09/2022
- 23/08/2022 Caderno 4 - Meio Rural do Município de Londrina Revisado em: 26/08/2022

CONVITE

O Prefeito de Londrina, Marcelo Belinati Martins e o Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), José Antônio Tadeu Felaminio, convidam a população para as Audiências Públicas referentes a revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina.

Audiência	Data	Horário
2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA Perímetro Urbano	17/09/2022	Das 8h às 12h
3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA Parcelamento do Solo	08/10/2022	Das 8h às 12h
4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA Sistema Viário	15/10/2022	Das 8h às 12h
5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA Uso e Ocupação do Solo	22/10/2022	Das 8h às 12h

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
Avenida Duque de Caxias, 635 - Centro Cívico,
Londrina - PR, 86015-901

