

ERD

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML 2018-2028
Revisão das Leis Específicas

Relatório da 3ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do
PDML – Revisão da Lei de Parcelamento

Volume: único
Emissão: 21/10/2022
Revisão: 27/10/2022





MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL MARCELO BELINATI



JOSÉ 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

LEVANTAMENTOS, ANÁLISE E REDAÇÃO DO RELATÓRIO 3

Ana Flávia Galinari
Ana Luiza Muller Moreira
Carina Ferreira Barros Nogueira
Jackeline Messias Baganha de Moura
Juliana de Souza Carneiro
Larissa M. Z. Blanski
Maria Eunice Garcia Ferreira

Outubro de 2022

Em continuidade ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), seguindo as definições dadas na proposta metodológica aprovada na 1ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas do PDML¹, o IPPUL programou a realização de outras quatro audiências públicas visando expor os conteúdos e receber as contribuições da comunidade em geral acerca dos temas que tratam da revisão das leis municipais de perímetro urbano, parcelamento do solo, uso e ocupação do solo e sistema viário. O objetivo destes eventos é apresentar as propostas para a revisão dessas leis, conforme os levantamentos e as análises realizados na fase de diagnóstico, seguindo as definições das diretrizes e estratégias de ordenamento territorial previstas na Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal nº 13.339/2022).

Neste contexto, este documento apresenta os resultados obtidos na 3ª Audiência do processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina, cujo tema tratou especificamente da revisão da Lei nº 11.672/2012 – Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos no Município de Londrina.

O conteúdo deste relatório está organizado da seguinte forma:

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	6
2. ATIVIDADES DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	7
2.1. Divulgação	7
2.2. Atividades da 3ª Audiência Pública – Revisão das Leis Específicas do PDML.....	17
2.3. Listas de Presença da 3ª Audiência Pública – Revisão das Leis Específicas.....	20
3. CONSIDERAÇÕES ÀS PROPOSIÇÕES RECEBIDAS APÓS A 3ª AUDIÊNCIA – PARCELAMENTO DO SOLO	36
3.1. Áreas verdes	37
3.2. Modalidades de Parcelamento do Solo.....	39
3.2.1. Desmembramento	40
3.2.2. Condomínio de Lotes / Loteamentos Fechados	41
3.2.3. Loteamentos de Acesso Monitorado e Loteamento de chácaras.....	45
3.3. Áreas destinadas ao uso público	46
3.4. Equipamentos comunitários	48
3.5. Quadras e lotes	49
3.6. Infraestrutura	50
3.7. Licenciamento Urbanístico	51
3.8. Regularização.....	52
3.9. Concessão do Direito Real de Uso	54
4. ANEXOS	55
4.1. Propostas de Instituto de Desenvolvimento de Londrina - CODEL	56
4.2. Propostas de Companhia de Habitação de Londrina	60
4.3. Propostas de Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.....	69
4.4. Propostas de SINDUSCON.....	70

¹ Conforme relatório da Audiência publicado no site do IPPUL em 29/05/2020, podendo ser acessado por meio do link: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/Plano%20Diretor%202018-2028/relatorio_publicacao_revisao_.pdf

4.5.	Síntese das Propostas do Sinduscon e Ceal	117
4.6.	Propostas de Gustavo Ramos.....	120
4.7.	Propostas de Isabela Marie Muraguchi.....	123
4.8.	Propostas de Humberto Marques	125
4.9.	Propostas de Paysage Incorporadora	132
4.10.	Análise da minuta elaborada pelo Sinduscon	140

Lista de Figuras

Figura 1 – Convite das Audiências Públicas do Processo de revisão das Leis Específicas do PDML	6
Figura 2 – Publicação do convite no Jornal Folha de Londrina	8
Figura 3 - Publicação do convite no site da Prefeitura Municipal de Londrina	8
Figura 4 - Publicação do convite na Intranet (INTERAÇÃO) da Prefeitura Municipal de Londrina	9
Figura 5 – Divulgação realizada no Facebook do IPPUL	9
Figura 6 – Divulgação realizada em grupos de WhatsApp	10
Figura 7 – Divulgação realizada no site da Rádio Paiquerê	11
Figura 8 – Divulgação realizada no Blog da PML	11
Figura 9 – Reportagem sobre o tema da audiência publicada no Jornal Folha de Londrina	13
Figura 10 – Divulgação realizada no Blog de Londrina	14
Figura 11 – Divulgação no Jornal Oficial do Município	14
Figura 12 – E-mail encaminhado para os grupos de trabalho da revisão das Leis Específicas do PDML	15
Figura 13 - Divulgação realizada por meio de WhatsApp aos administradores dos Distritos de Londrina	15
Figura 14 – Reportagens sobre o parcelamento do Solo	17
Figura 15 – Imagens da participação pela plataforma do Google Meet	18
Figura 16 - Lista de Presença da 3º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – População em geral.....	20
Figura 17 - Lista de Presença da 3º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – Servidores IPPUL	23
Figura 18 – Programação da 3ª Audiência	25
Figura 19 - Imagens da participação presencial na 3ª Audiência Pública	25
Figura 20 – Slides utilizados na apresentação na 3º Audiência Pública	27
Figura 21 – Ordem das manifestações pelos participantes da 2ª Audiência Pública	35
Figura 22 – Representação da definição de condomínio urbanístico	41
Figura 23 – Representações esquemáticas do Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio.....	43

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Comparativo de conceitos de “fundo de vale” e “faixa sanitária” entre leis.....	38
Tabela 2 – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis	42
Tabela 3 – Síntese das proposições sobre loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes ...	44
Tabela 4 – Resumo das informações mínimas da CPVT e Diretrizes urbanísticas básicas	51

1. APRESENTAÇÃO

Conforme já contextualizado no relatório da 2ª Audiência Pública², foram programadas outras três Audiências, sendo elas para tratar dos temas das leis de Parcelamento do Solo, Sistema Viário e de Uso e Ocupação do Solo, conforme o convite divulgado pelo IPPUL desde o início do mês de agosto de 2022.

Figura 1 – Convite das Audiências Públicas do Processo de revisão das Leis Específicas do PDML

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 <i>Perímetro Urbano</i>	17/09/2022 Das 8h às 12h
3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA <i>Parcelamento do Solo</i>	08/10/2022 Das 8h às 12h
4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA <i>Sistema Viário</i>	15/10/2022 Das 8h às 12h
5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA <i>Uso e Ocupação do Solo</i>	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

Fonte: IPPUL, 2022

Importante lembrar que o processo de divulgação das quatro Audiências Públicas do processo de revisão das Leis Específicas foi dado de forma conjunta, tendo tido ampla divulgação nos meios de comunicação locais, assim como por meio das mídias digitais, além do modo formal, por meio de ofícios aos órgãos, setores públicos e representantes de grupos da sociedade civil organizada, como já demonstrado no relatório da 2ª Audiência.

Sendo assim, para a realização da 3ª Audiência não foram realizados muitos procedimentos em relação a divulgação, mas sim a veiculação do convite específico para ratificar o evento programado, conforme poderá ser observado no próximo item deste relatório.

² Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/audiencias-2022/48636-relatorio-2-audiencia-1/file>

Em se tratando do tema da 3ª Audiência Pública, ocorrida na data de 08/10/2022, a que se aplica este relatório, os assuntos correspondem a revisão da Lei nº 11.672/2012, que estabelece as normas para o parcelamento do solo em Londrina. A Audiência foi prevista para a apresentação da proposta de minuta da lei, assim como do diagnóstico que fundamentou as propostas, materiais estes resultantes da interação entre a leitura técnica (IPPUL e ETM) e a leitura comunitária (GA).

A compilação destes estudos com o diagnóstico e proposições foi publicada no site do IPPUL em 23/09/2022, sendo este o Caderno Técnico 5 do processo de revisão das Leis Específicas³, cujo conteúdo, entre outros, abrangeu:

- Breve histórico das leis municipais de parcelamento do solo
- Definições: conflitos e compatibilização entre leis
- Novas modalidades de parcelamento do solo
- Requisitos urbanísticos – objetivos e proposições
- Adequação e regularização do parcelamento do solo
- Procedimentos para licenciamento urbanístico

O processo de parcelamento do solo corresponde ao processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas. Trata-se de um procedimento permitido nos Perímetros Urbanos e Áreas de Expansão Urbana do Município, sendo proibido em área rural e depende de licenciamento urbanístico por parte da Prefeitura Municipal para que possa ocorrer.

O evento evidenciou que a nova lei de parcelamento tem como objetivo orientar o projeto e a execução de parcelamento do solo para fins urbanos; evitar a ocupação de áreas inadequadas à moradia e ao desempenho de atividades urbanas; assegurar os padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade e ampliar a oferta de habitação de interesse social em imóveis urbanos ociosos.

A seguir serão apresentados os procedimentos relacionados à 3ª Audiência Pública.

2. ATIVIDADES DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

2.1. Divulgação

Considerando o amplo processo de mobilização e divulgação iniciado no mês de agosto de 2022 sobre os eventos participativos voltados para toda comunidade londrinense e visando relembrar a população da ocorrência da 3ª Audiência Pública, foi republicado o convite deste

evento nos sites da PML, do IPPUL, da rede de intranet dos servidores municipais (INTERAÇÃO), e, entre outros, em Jornal de grande circulação, conforme pode ser observado nas imagens a seguir.

Figura 2 – Publicação do convite no Jornal Folha de Londrina

The image shows a newspaper page with several public notices. At the top left, there is a logo for '16 FL Classificados' with social media icons for Facebook, Twitter, and Instagram. The newspaper's name 'FOLHA DE LONDRINA' is visible, along with the date 'Quinta-feira, 22 de Setembro de 2022'. The notices include:

- EXTRATO DE CONVOCAÇÃO**: A Prefeitura do Município de Assaí, para os fins e efeitos do item 19 do Edital de Abertura do Concurso Público 002/2018, CONVOCA, para posterior nomeação, o candidato aprovado no cargo de Agente Administrativo, em quantitativo compatível com a necessidade do serviço, a fim de que compareçam à Prefeitura de Assaí, perante à Divisão de Recursos Humanos, entregando no prazo de cinco dias a documentação exigida nos itens 17.1, 18.7 e 8.2 do Edital supramencionado.
- Prefeitura do Município de Araçongas**: COMUNICADO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 045/2022. MUNICÍPIO DE ARAÇONGAS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/ME sob nº 76.958.966/0001-06, com sede na Rua Carqueja, 750, nesta cidade, neste ato representado pelo Exmo. Prefeito, Sr. Sérgio Onofre da Silva, portador da carteira de identidade RG no 3.438.984-5/SSP-PR e inscrito no CPF/ME no 477.980.099-49, residente e domiciliado neste Município toma público nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/93, a Locação de imóvel localizado à rua drongo, 445, para instalação de Centro POP, em atendimento a Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS.
- REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**: SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE COLORADO. ESTADO DO PARANÁ. Ovidete Gonçves Marinello Registradora Designada, José Batista Marinello Substituto. EDITAL DE INTIMAÇÃO. A Agente Designada designada do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Ovidete Gonçves Marinello, nas suas atribuições legais nos termos do disposto no Artigo 26, parágrafo 4º da Lei 9.514, de 20/11/1997. FAZ SABER, a todos quanto o presente Edital vierem ao dele tiverem conhecimento, que os Srs. MAIRON LUIS DE MOURA - CPF nº 385.874.388-45, e KELLY FABIANA LOPES DE MOURA - CPF nº 126.168.976-58, os quais são devedores do contrato de financiamento imobiliário nº 787.029/93, com Carteira de Escritura Pública, lavrada nesta Cidade, em data de 10 de Setembro de 2018, garantido por Alienação Fiduciária, Registrado sob nº 04, na Matrícula nº 24022, do livro nº 02, de Registro Geral, desta Comarca, com suas beneficiárias, cujo o valor do débito é de: R\$-3.994,36 (três mil, novecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), posicionado em 22 de Setembro de 2022, sujeito a atualização monetária, aos juros de mora e as despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se também, os encargos que vencerem no prazo desta intimação. Também em virtude, nas diligências para intimação efetuadas por esta serventia, aos Srs. MAIRON LUIS DE MOURA e KELLY FABIANA LOPES DE MOURA, não foram encontrados em suas residências, e, portanto, não foram capazes de serem intimações pessoalmente.
- Prefeitura do Município de Araçongas**: Edital N° 16/22, DE 16 DE SETEMBRO DE 2022. A Prefeitura do Município de Araçongas convoca candidatos aprovados em Concurso Público, realizado através do Edital n° 087/19, de 19/12/19, retificado pelas Publicações nº 001/19, de 20/11/19, nº 002/20, de 15/01/20 e nº 003/20, de 27/01/20, homologado através dos Editais nº 051/20, retificado pela Publicação nº 004/20, de 14/07/20, e nº 075/21, de 30/09/20, alterados pelo Edital nº 113/22, de 12/09/22, e considerando: - A CI nº 345/22, de 09/09/22, da Secretaria Municipal de Assistência Social; - As CIs nº 717/22 e nº 720/22, de 17/08/22, da Secretaria Municipal de Saúde; - Os Decretos nº 527/22, de 19/07/22; nº 529/22, de 20/07/22; nº 549/22, de 01/08/22; nº 566/22 e nº 567/22, de 22/08/22; nº 585 e nº 586/22, de 09/08/22; nº 595/22, de 12/08/22; nº 600/22, de 15/08/22; nº 612/22, de 18/08/22; nº 619/22, nº 620/22, nº 621/22, nº 622/22, nº 623/22, nº 624/22, nº 625/22 e nº 626/22, de 19/08/22; nº 649/22, de 01/09/22; nº 660/22

Fonte: Jornal Folha de Londrina de 22/09/2022

Figura 3 - Publicação do convite no site da Prefeitura Municipal de Londrina

The image shows a grid of six banners from the Londrina Municipal Government website:

- CADASTRO e AGENDAMENTO VACINAÇÃO CONTRA A COVID-19**: Londrina preparada para VACINAÇÃO.
- CADASTRO PREVIO VACINAÇÃO CONTRA COVID-19 PESSOAS COM COMORBIDADES**: Londrina preparada para VACINAÇÃO.
- NOTA FISCAL PRODUTOR RURAL**: Imagem de um campo verde com um trator e uma casa.
- Processo de Escolha de Diretores e Coordenadores da Rede Municipal**: Imagem de pessoas em um processo de votação.
- DENÚNCIA ONLINE DE MAUS TRATOS DE ANIMAIS Lei Municipal 12992/2019**: Imagem de um animal.
- CONVITE 3ª Audiência Pública LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO**: Data: 08/10/2022. Horário: 8hs às 12hs. Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina (com transmissão on line).

Fonte: <https://www.londrina.pr.gov.br/>

³ Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48582-diagnostico-parcelamento-v2/file>

Figura 4 - Publicação do convite na Intranet (INTERAÇÃO) da Prefeitura Municipal de Londrina



INICIAL RECURSOS HUMANOS PORTAL DO SERVIDOR SERVIÇOS ONLINE PUBLICAÇÕES CONTATOS

Menu Principal: Inicial, Recursos Humanos, Boletim DSO, Formulários, Permuta, Rede de Descontos, RH Online, Legislação, CAAPSML, Centrofarma, Guia de Ramais, Guia de Ramais por Servidor, Logomarcas, Manuais e Tutoriais

Inicial • Publicações • Comunicados • Geral • Convite: 3ª Audiência Pública Lei de Parcelamento do Solo

CONVITE: 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

Setembro 28, 2022 Publicado em Geral

Tweetar

Lido 3

tamanho da fonte - +

Imprimir

E-mail

Fonte: <http://interacao.londrina.pr.gov.br/index.php/publicacoes/comunicados/geral/item/3232-convite-3-audiencia-publica-lei-de-parcelamento-do-solo>

Figura 5 – Divulgação realizada no Facebook do IPPUL

IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina

Integrada, para melhorar a qualidade de vida e

Página - Prefeitura
Av. Presidente Castelo Branco, 570. Jardim Presidente, Londrina, PR, Brazil
(43) 3372-8400
ippul@londrina.pr.gov.br
ippul.londrina.pr.gov.br/index.php
Aberto agora

Suggest Edits

Fotos Ver todas as fotos

IPPUL CONVIDA
3a. AUDIENCIA PÚBLICA- LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO DE LONDRINA
DATA: 08/10/22, Sabado
HORA: 8hs às 12hs
LOCAL: Auditorio da Prefeitura de Londrina - Centro Civico
VIRTUAL: Google Meet - acesso por este link: <https://meet.google.com/bfq-wsis-tvh>
MATERIAL DE CONSULTA: Caderno 5 e minuta do projeto da Lei de Parcelamento. Acesso por este link: <https://ippul.londrina.pr.gov.br/.../plano-diretor-2018...>
INSCREVA-SE para a Audiência neste link: <https://forms.gle/MtpYpPMJj4Tyw8>

DOCS.GOOGLE.COM
Plano Diretor - Lei de Parcelamento do Solo Urbano
O IPPUL disponibiliza inscrição prévia para participação na Audiência Pública sobre a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

1 comentário

Fonte: <https://www.facebook.com/search/top?q=ippul%20-%20instituto%20de%20pesquisa%20e%20planejamento%20urbano%20de%20londrina>

Figura 6 – Divulgação realizada em grupos de WhatsApp

Tadeu IPPUL



Meet

Reuniões do Google em tempo real. Usando o navegador, compartilhe vídeos, a área de trabalho e apresentações com seus colegas e clientes.

meet.google.com

IPPUL CONVIDA

4a. AUDIENCIA PÚBLICA- LEI DO SISTEMA VIÁRIO DE LONDRINA

DATA: 15/10/22, Sábado

HORA: 8hs às 12hs

LOCAL: Auditório da Prefeitura de Londrina - Centro Cívico

VIRTUAL: Google Meet - acesso por este link:

<https://meet.google.com/itr-ragf-tgz>

MATERIAL DE CONSULTA:

Caderno 6 e minuta do projeto da Lei de Sistema Viário

Acesso por este link:

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

INSCREVA-SE para a Audiência neste link:

<https://forms.gle/nSBwzHoeDqP8gFPE9>

MOBILIDADE URBANA E SISTEMA VIÁRIO

A mobilidade urbana define como os habitantes se movimentam no território da cidade e é aspecto determinante da qualidade de vida. Quanto mais perto e mais rápido as pessoas conseguirem acessar os seus destinos, ou quanto menos tempo gastarem em deslocamentos, melhor é a cidade.

Londrina dispõe hoje de um Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, o PLANMOB, realizado entre 2018 e 2020. Com base num minucioso diagnóstico de nossa mobilidade urbana, feito a

partir de 28 mil entrevistas domiciliares, foram elaborados programas detalhados de melhoria dos modais de transporte da cidade, começando pelo Transporte Público, Transporte Ativo (cicloviação), Caminhabilidade (pedestres) e Transporte Motorizado individual.

Ideia central do PLANMOB, no longo prazo, é o desestímulo a este último (transporte motorizado individual), que responde hoje por 55% dos deslocamentos, em favor dos demais, em busca de uma cidade com menos carros, menos poluição sonora e do ar e, ao mesmo tempo, melhor mobilidade e mais qualidade de vida, a exemplo das grandes e médias cidades do mundo.

Todos esses aspectos estão sendo considerados no processo de revisão da Lei do Sistema Viário, uma das leis urbanísticas que compõem o Plano Diretor de Londrina. Essa lei define o perfil das vias públicas e estabelece uma hierarquia entre elas, distribuindo-as pela cidade conforme as necessidades da população.

O primeiro perfil são as vias locais, internas aos bairros, com menos movimento e baixa velocidade, e por isso mais estreitas, 15,5m ou 17,0m, incluindo calçadas de 3,0m. Na sequência, as vias coletoras fazem a ligação entre bairros e têm perfis de 18,0m e 20,0m, acrescentando 2,5m de ciclovia junto a uma das calçadas.

Para as ligações entre bairros e regiões com maior fluxo e velocidade, a Lei do Sistema Viário prevê as vias arteriais, também com dois perfis, o de 30m (com duas pistas de 9m) e o de 34m (duas pistas de 11m), ambas com ciclovias.

Finalmente, para os principais corredores de transporte da cidade a lei prevê as vias estruturais: a de 40m com duas pistas de 14,0m mais faixa exclusiva para transporte coletivo. E a estrutural de 50m, que reserva 15m do canteiro central para terminal e canaletas exclusivas para ônibus, deslocando as ciclovias para as calçadas.

Em todas essas definições, a nova lei busca corrigir exageros no espaço concedido aos carros, privilegiando o transporte público (coletivo), o ativo (ciclovias) e os passeios para pedestres. A mesma diretriz norteou a revisão dos espaços destinados a trevos e rotatórias previstos para os cruzamentos entre vias arteriais e estruturais, assim como a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá reduzir as exigências de vagas para estacionamentos.

Para também não negligenciar o transporte motorizado individual, que continua a ser a opção preferencial dos londrinenses, a nova legislação buscará também fomentar alternativas de menor impacto ambiental, como o transporte compartilhado e o uso de energias alternativas.

Outros destaques da nova Lei do Sistema Viário são a transformação do antigo Contorno Norte, eixo rodoviário com perfil de 100m, em via estrutural 9 com perfil de 50m, liberando toda a região ao norte da Av. Saul Elkind para novos empreendimentos. E a extinção da exigência de duplicação da Av. Duque de Caxias, no trecho entre a Av. Leste Oeste e Av. JK, liberando também essa avenida para um novo ciclo de desenvolvimento, vinculado à preservação de seu patrimônio histórico.

Convidamos os londrinenses para a Audiência Pública que vai debater a Lei do Perímetro Urbano de Londrina, neste sábado (17), das 8 às 12 hs, no Auditório da Prefeitura de Londrina, com transmissão pelo Youtube: <https://youtu.be/-OSCr9BrY4>

Artigo de Tadeu Felismino, presidente do IPPUL
Publicado pela Folha de Londrina em 16/09/2022

1000

Figura 7 – Divulgação realizada no site da Rádio Paiquerê

The screenshot shows the website of Rádio Paiquerê. At the top, there are navigation links for 'Jornalismo', 'Londrina E.C.', 'Esporte', 'Podcast', 'Colunas', and 'Você é o Repórter'. A search bar is on the right. The main article is titled 'Audiência pública do Ippul discutirá Lei de Parcelamento do Solo no sábado (8)'. Below the title is a photograph of the IPPUL building. To the right, there is a 'MAIS RECENTES' section with several smaller article thumbnails.

Fonte: <https://www.paiquere.com.br/audiencia-publica-do-ippul-discutira-lei-de-parcelamento-do-solo-no-sabado-8/>

Figura 8 – Divulgação realizada no Blog da PML

The screenshot shows the 'Blog da PML' website. The header includes the 'PREFEITURA DE LONDRINA' logo, the 'Blog da PML' title, and the 'N.COM' logo. A navigation menu is visible with options like 'INÍCIO', 'DESTAQUES', 'AGENDA', 'CIDADE', 'CIDADÃO', 'VÍDEOS', 'IMAGENS', 'CONTATO N.COM', and 'BUSCA AVANÇADA'. The main article is titled 'Audiência pública do Ippul discutirá Lei de Parcelamento do Solo no sábado (8)'. Below the title is a sub-headline: 'Reunião será no auditório da sede da Prefeitura de Londrina, e também contará com transmissão on-line; todos os interessados podem participar'. Below this is a byline: 'Ulisses Sawczuk - 4 de outubro de 2022 - 2 minutos de leitura'. At the bottom is a photograph of the IPPUL building.

Neste sábado (8), das 8h às 12h, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (Ippul) realiza uma audiência pública para a discussão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que é uma das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028). Conduzido no auditório da sede da Prefeitura (Avenida Duque de Caxias, 635 – 2º andar), o encontro é aberto à participação da população e também será transmitido on-line, pela plataforma Google Meet ([acesse neste link](#)).

A Lei de Parcelamento do Solo regulamenta o processo de transformação de glebas localizadas no perímetro urbano em lotes urbanos, integrados ao resto da cidade. É uma exigência não apenas municipal, como da Constituição e da legislação federal, como forma de disciplinar o desenvolvimento das cidades.

Através do procedimento definido por essa legislação, o proprietário do terreno que será parcelado inicia o processo junto ao Ippul, que analisa a gleba e determina quais áreas serão destinadas à preservação ambiental, como fundos de vale e cursos d'água. Além disso, o

Instituto considera outros fatores como a forma em que o terreno se integra ao sistema viário municipal e quais de suas parcelas serão destinadas a fins institucionais, por exemplo a construção de praças e escolas. Com o estabelecimento de um loteamento, seu proprietário pode, inclusive, optar por dividir o terreno em lotes menores.



Presidente do Ippul, Tadeu Felismino. Foto: Emerson Dias/NCom

O presidente do Ippul, Tadeu Felismino, explicou que, assim como o Plano Diretor do Município, a Lei de Parcelamento do Solo deve passar por ajustes pontuais a cada três anos e por um processo de revisão mais profundo a cada dez anos. "A Lei do Plano Diretor – Lei 13.339/2022 – foi aprovada no início desse ano e deve ser acompanhada por oito leis específicas. Nós precisamos enviar as leis de Parcelamento, de Uso e Ocupação do Solo, do Sistema Viário e do Perímetro Urbano à Câmara Municipal de Londrina, para aprovação, até o fim de 2022. Já as quatro outras normas – a Lei do Patrimônio Histórico-Cultural e os códigos municipais de Obras, de Posturas e Ambiental – devem ser entregues até julho de 2023", salientou.

Ainda segundo Felismino, o processo de elaboração dessas leis prevê a participação popular, por meio de audiências públicas. "Estamos realizando uma audiência para cada lei. Nessas ocasiões, apresentamos o estudo desenvolvido pelo Ippul, assim como a proposta da lei, e os cidadãos têm a oportunidade fazer suas sugestões e contribuições", disse.

Principais mudanças – No momento, o Município trabalha na revisão da atual Lei de Parcelamento do Solo (Lei 11.672/2012). De acordo com o presidente do Ippul, o objetivo da administração é buscar maior simplificação e agilidade nos processos de Diretrizes e Aprovação de loteamentos.

"Uma de nossas prioridades é simplificar a implantação de empreendimentos industriais ao longo das rodovias que atravessam o município, e que terão regras próprias para aprovação, por serem diferentes de loteamentos residenciais", frisou Felismino.

Já os projetos de habitação social terão tratamento diferenciado, sendo incentivados em todas as regiões da cidade, especialmente em áreas mais próximas do centro histórico e dos centros de bairros.

Para os loteamentos residenciais, a novidade será a substituição dos antigos loteamentos fechados – atuais condomínios urbanísticos – pela figura jurídica do loteamento de acesso controlado. Conforme previsto na legislação federal, as vias públicas no interior dessas áreas serão cedidas pela Prefeitura aos condomínios. Porém, para não permitir que a cidade tenha excesso de áreas muradas, a nova lei manterá a exigência – para loteamentos cercados – de faixas comerciais abertas para vias de maior circulação.

Fonte: <https://blog.londrina.pr.gov.br/?p=140480>

Figura 9 – Reportagem sobre o tema da audiência publicada no Jornal Folha de Londrina

ESPAÇO ABERTO

Revisão das leis urbanísticas (8): a questão do perímetro urbano

Neste oitavo e último artigo sobre a revisão das Leis Urbanísticas de Londrina, voltamos ao tema do segundo, "Que tamanho deve ter a cidade?", publicado em 13/08, tendo em vista os debates recentes sobre a nova lei do Perímetro Urbano.

Os principais argumentos em favor da ampliação do atual perímetro focam na necessidade de áreas para industrialização e construção de habitações de interesse social. Em nome dessas prioridades, entidades locais propõem um aumento de 15% do atual perímetro, transformando em zona urbana toda a área ao norte, em direção à Warta, uma extensa faixa ao sul, ao longo da PR-445, e uma terceira expansão a Leste, em direção ao Limoeiro. São 33Mm2 (milhões de metros quadrados) que se pretende acrescentar ao atual perímetro. Argumentos parecidos foram usados em 2012, na aprovação da última Lei do Perímetro Urbano, e em nova expansão em 2014, e resultaram numa ampliação de 5.7Mm2 do perímetro de 1998, mas que teve pouca ocupação até o momento.

Sem dúvida tem absoluta prioridade viabilizar moradia digna, especialmente para famílias com renda de até R\$ 2.400,00 que formam a chamada Faixa 1, as quais, sem opções, respondem hoje pela maioria das ocupações irregulares de áreas públicas e privadas. No entanto, até mesmo a solução tradicional, de ampliar perímetro para viabilizar terrenos baratos, geralmente de baixa qualidade, em termos de topogra-

fia, acessibilidade etc, tem se mostrado pouco efetiva no século XXI. Tanto assim que não houve implantação de habitação social nas áreas incluídas no perímetro, em 2012 e 2014, com essa finalidade.

No entendimento do IPPUL, a gravidade e complexidade do problema exige novas abordagens, em termos de políticas públicas de habitação, necessariamente com mais subsídio governamental, visando soluções mais inclusivas, que viabilizem habitação social em áreas já estruturadas, próximas de opções de trabalho, estudos, serviços públicos e lazer. Sabemos que é um enorme desafio, mas o "lucro social" desse tipo de solução seria certamente maior.

Igualmente o tema da industrialização tem total prioridade na legislação proposta pelo IPPUL, que aumenta significativamente as zonas industriais na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, dentro do atual perímetro; ao mesmo tempo, propomos corredores industriais em todas as rodovias que cruzam o município, ao norte e ao sul. A diferença é que ao invés de incluir esses corredores no perímetro urbano, o IPPUL propõe que sejam Zonas de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND). Esta solução nos parece mais racional, pois induz uma urbanização focada na industrialização e direcionada às ocupações habitacionais (decorrentes do processo) para a zona urbana dos distritos e patrimônios rurais já existentes ao longo dessas rodovias, fortalecendo esses núcleos; com isso, impede-se também o desenvolvimento de novos aglomerados urbanos esparsos e distantes do atual perímetro, que vão onerar o Poder Público e a sociedade como um todo.

Em suma, reafirmamos os dois principais critérios técnicos que orientam nosso posicionamento técnico neste processo de revisão da Lei do Perímetro Urbano, e que constituem padrão e melhores práticas de planejamento urbano em todo o mundo. 1) A tendência de redução do crescimento populacional até 2040, e decréscimo da população a partir de então; e 2) A existência, dentro do atual perímetro, de vazios urbanos suficientes para abrigar o dobro da população atual. Assim, entendemos que não se justifica onerar a população com os custos decorrentes de mais uma expansão da área urbana.

Agradecemos à Folha a abertura deste espaço, nos últimos dois meses, para divulgação de informações sobre o processo de revisão das urbanísticas que compõem o Plano Diretor de Londrina.

Tadeu Felismino é presidente do IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina

Tem absoluta prioridade viabilizar moradia digna, especialmente para famílias com renda de até R\$ 2.400,00

Os artigos, cartas e comentários publicados não refletem, necessariamente, a opinião da Folha de Londrina, que os reproduz em exercício de sua atividade jornalística e diante da liberdade de expressão e comunicação que lhe são inerentes. Os artigos devem conter dados do autor e ter no máximo 3.500 caracteres e no mínimo 1500 caracteres. As cartas devem ter no máximo 700 caracteres e vir acompanhadas de nome completo, RG, endereço, cidade, telefone e e-mail ou assinatura. As opiniões emitidas são de responsabilidade do autor.

Fonte: Folha de Londrina, 2022

Figura 10 – Divulgação realizada no Blog de Londrina

INÍCIO DESTAQUES - AGENDA - CIDADE - **CIDADÃO** - VÍDEOS IMAGENS CONTATO N.COM BUSCA AVANÇADA Procurar por

Início / Cidadão / Audiência pública traz proposta de revisão da Lei de Parcelamento do Solo

Cidadão

Audiência pública traz proposta de revisão da Lei de Parcelamento do Solo

Debate será neste sábado (8), das 8h às 12h, com atividade presencial no auditório da Prefeitura e transmissão ao vivo pelo Youtube do Ippul

Juliana Gonçalves - 7 de outubro de 2022 - 2 minutos de leitura

Neste sábado (8), a Prefeitura de Londrina promove nova audiência pública, dentro do processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor. Na ocasião, a equipe técnica do Instituto de Pesquisa e Planejamento de Londrina (Ippul) vai apresentar a proposta de revisão da Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos, com debate presencial e transmissão ao vivo pela internet. A audiência será realizada das 8h às 12h, no auditório da Prefeitura de Londrina, que fica na Avenida Duque de Caxias, 635, segundo andar, e poderá ser acompanhada pelo canal TV IPPUL, no Youtube.

Fonte: <https://blog.londrina.pr.gov.br/?p=140896>

Figura 11 – Divulgação no Jornal Oficial do Município

IPPUL – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANA DE LONDRINA CONVITE

O PREFEITO DE LONDRINA, MARCELO BELINATI MARTINS E O DIRETOR PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA-IPPUL, José Antonio Tadeu Felismino, convidam a população e as entidades representativas dos diversos segmentos da comunidade para participar das AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DA REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, conforme agenda:

Data	Evento	Conteúdo
17/09/2022	2ª Audiência Pública	Perímetro Urbano
08/10/2022	3ª Audiência Pública	Parcelamento do Solo
15/10/2022	4ª Audiência Pública	Sistema Viário
22/10/2022	5ª Audiência Pública	Uso e Ocupação do Solo

Os eventos serão realizados nos dias indicados das 08:00 as 12:00 no Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, sito à Av. Duque de Caxias, 635/Centro Cívico.

Sua participação é muito importante! Com sua ajuda, estamos construindo a Londrina que todos desejamos.

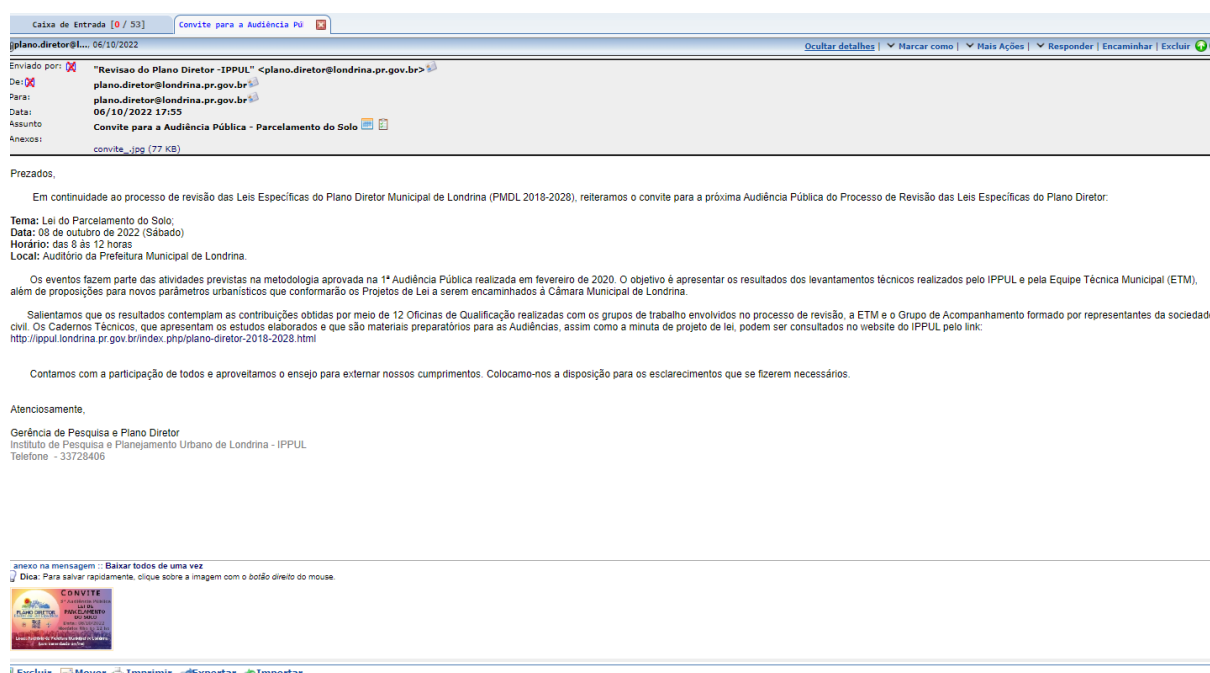
O convite está disponível no website do IPPUL <http://ippul.londrina.pr.gov.br>

Londrina, 25 de agosto de 2022. Marcelo Belinati Martins, Prefeito de Londrina, José Antonio Tadeu Felismino, Diretor-Presidente do IPPUL

Fonte: Jornal Oficial do Município de Londrina nº4714, página 38, em 25/08/2022

Neste processo preparatório também foi realizado o encaminhamento de e-mails em para os grupos de trabalho envolvidos, Equipe Técnica Municipal (ETM), Grupo de Acompanhamento (GA) e Grupo de Cooperação Técnica (GCT), conforme exemplo de e-mail encaminhado.

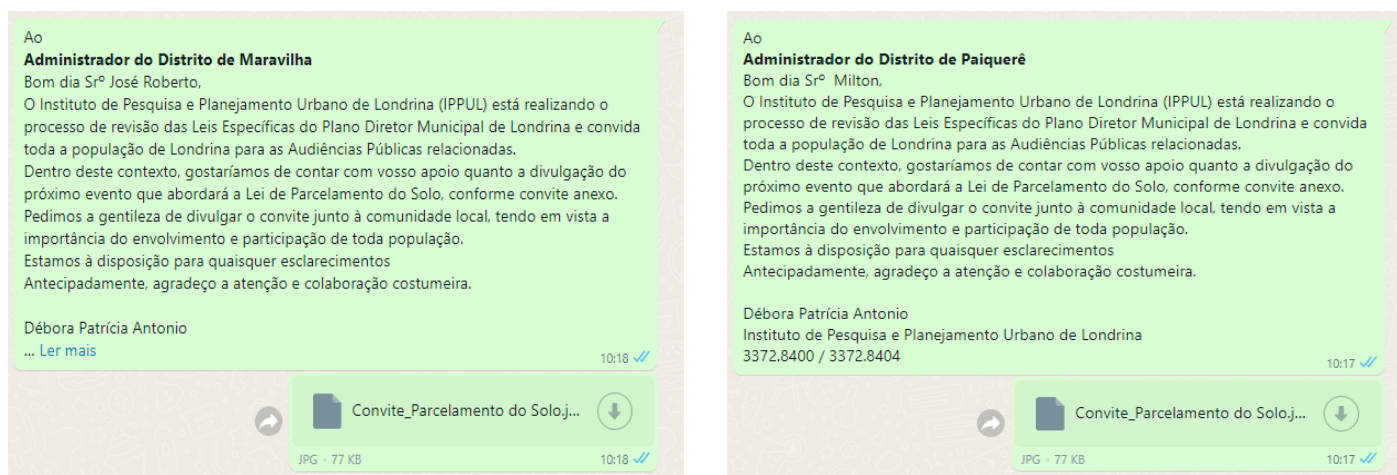
Figura 12 – E-mail encaminhado para os grupos de trabalho da revisão das Leis Específicas do PDML

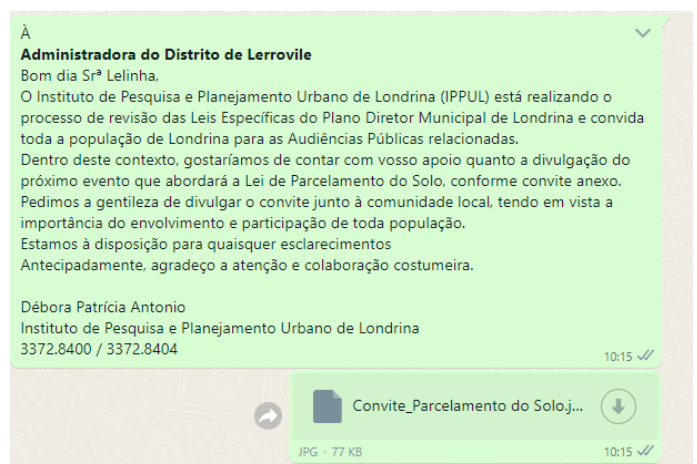
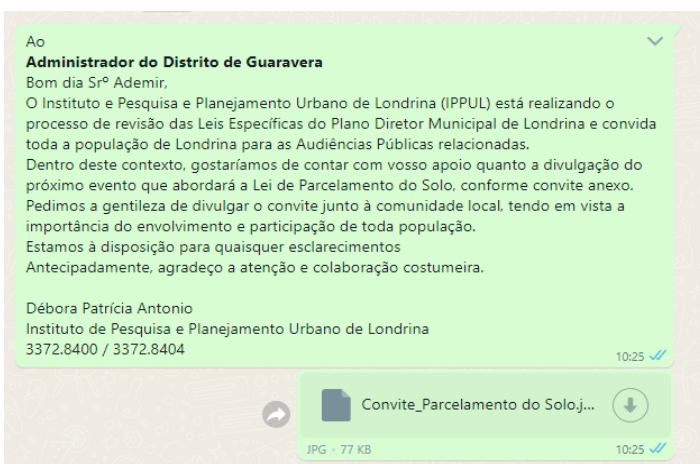
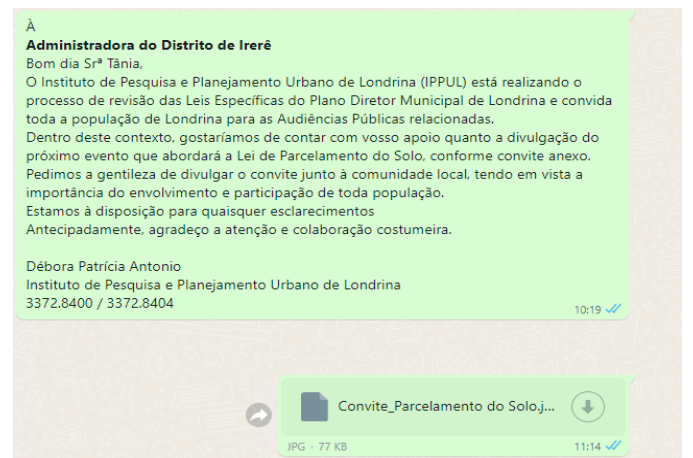
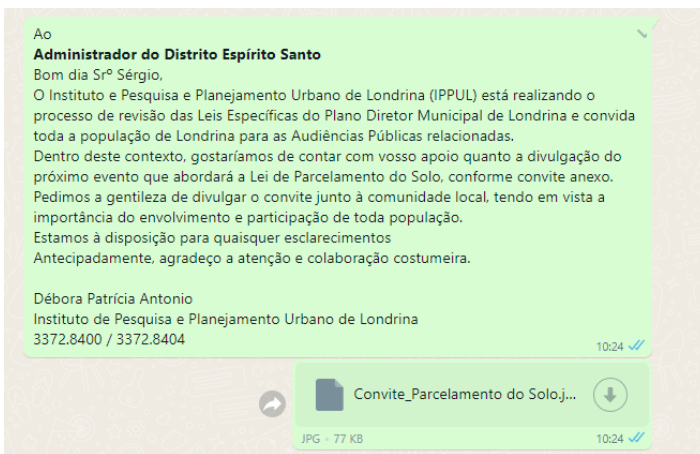
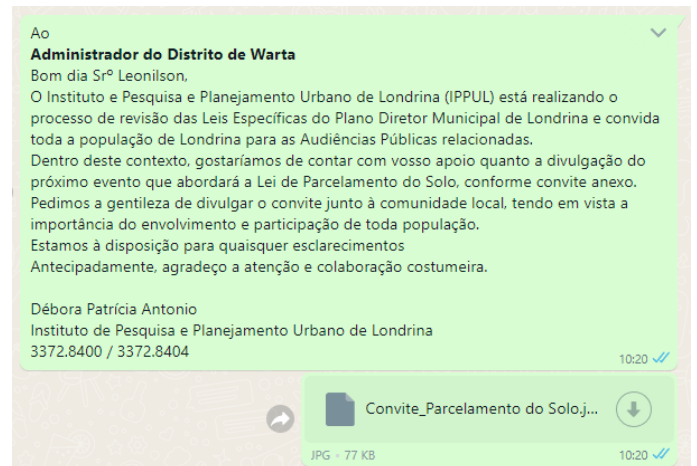
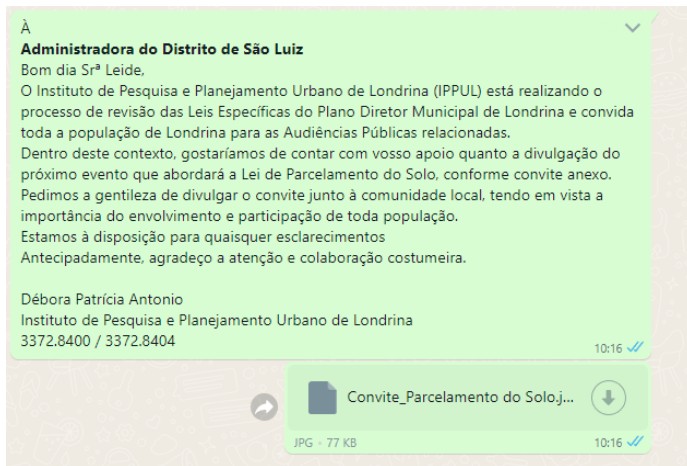


Fonte: IPPUL, 2022.

Para mobilizar os moradores dos distritos de Londrina, novamente foi realizado contato com as lideranças locais, em especial com os administradores dos distritos, para os quais forma dirigidas mensagens de WhatsApp, conforme demonstrado nas imagens da figura a seguir.

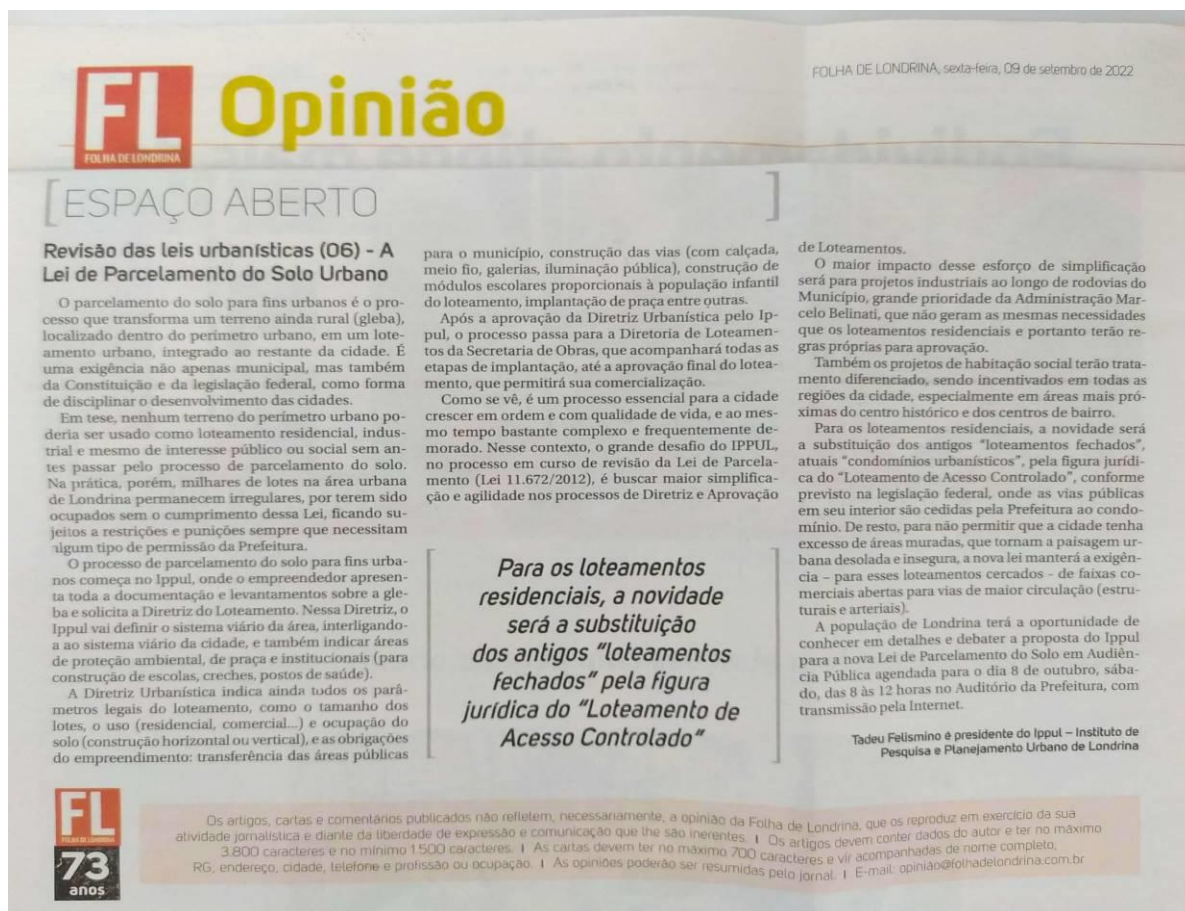
Figura 13 - Divulgação realizada por meio de WhatsApp aos administradores dos Distritos de Londrina





Fonte: IPPUL, 2022

Figura 14 – Reportagens sobre o parcelamento do Solo



Fonte: Jornal Folha de Londrina – Espaço Aberto.

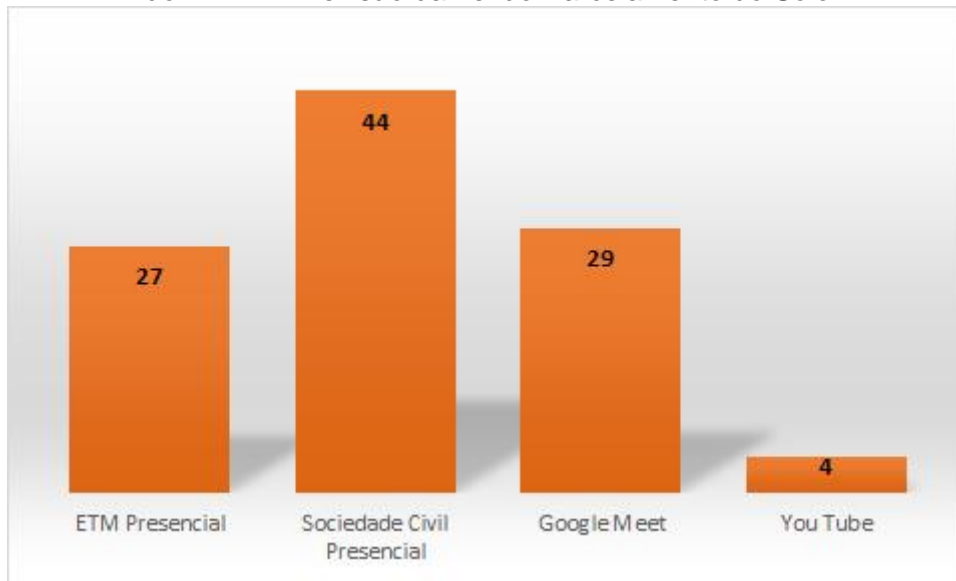
Realizada a atualização no processo de divulgação, foi realizada a 3ª Audiência Pública, conforme a descrição das atividades expostas no próximo item.

2.2. Atividades da 3ª Audiência Pública – Revisão das Leis Específicas do PDML

A 3ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML ocorreu em 08 de outubro de 2022 no auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, localizada na Av. Duque de Caxias, 635 - Centro Cívico, no horário das 8h às 12:00h.

A reunião ocorreu de forma híbrida (participação presencial e virtual). Ao todo, cerca de 104 pessoas participaram do evento. Foram 71 participantes presenciais, 29 pela plataforma do Google Meet, e 4 que acessaram a página do canal do YouTube, conforme expresso no gráfico a seguir. Importante mencionar que muitos membros da ETM participaram por meio da plataforma Google Meet, mas não foi realizada a especificação destes, tendo sido apenas considerado o número total por esta modalidade de participação.

Gráfico 1 – Participantes da 3ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da Lei do Parcelamento do Solo

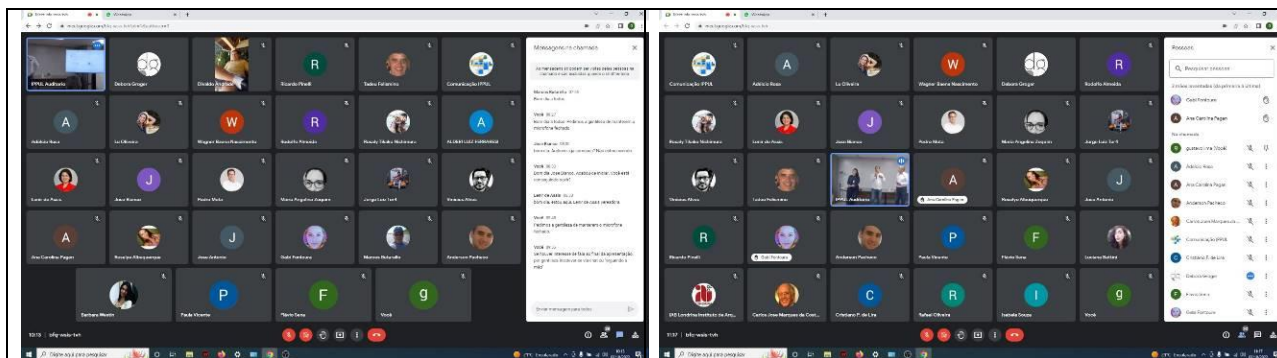


Fonte: IPPUL, 2022

Os participantes que acompanharam a 3ª Audiência pela plataforma do Google Meet puderam interagir e realizar falas para apresentar suas contribuições. Já os participantes que a optaram pelo canal do YouTube apenas assistiram o evento.

Figura 15 – Imagens da participação pela plataforma do Google Meet





Fonte: IPPUL, 2022

Os participantes que estiveram no Auditório da PML, assim como ocorreu na segunda audiência forma recepcionados com *coffee break*, momento que também assinaram lista de presença para registrar sua estada no evento. Importante mencionar que participaram do evento pessoas vinculadas a entidades da sociedade civil organizada, ao poder público e da comunidade em geral.

2.3. Listas de Presença da 3ª Audiência Pública – Revisão das Leis Específicas

Figura 16 - Lista de Presença da 3ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – População em geral

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE)	ENTIDADE	ASSINATURA
MAURÍCIO FELIZI		ASS. DO VERGALTES	
Victor Hugo O. de Paulo		—	
Ana Bárbara Toledo		Sindicato PR Norte	
Silvio T. Eyma		Sec. Fazenda	
EDUARDO TOMINAGA		CÂMARA MUNICIPAL	
FERNANDO F. O. Nóbrega		IAB - LD central	
Dante		—	
RAFAEL LEITE GONÇALVES	4	SA NEPAR	
SILVIO MURAGUCHI	4	AVOS EMP.	
SAMIA M. MUSTAFA		PMLI SMAS	
OGRES L. C. MACEDO		IAB - Londrina	
Claudineia S. Speresio	8	—	
Sandro P. M. Nishijima	4	Sindicato	
Edna Ricci	4	Assoc. Massalheres	
Professora Sonia Gimenez	4	Câmara Municipal	
João Mendonça	4	Vide Profeta	



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



LISTA DE PRESENÇA

3ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei do Parcelamento do Solo

Data: 08/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Rubens Ventura		AMDT	
Charles Daher Filho		Cont. Daher	
Graciele Rogério		Vitta Residencial	
Américo Marques Colares		IBSM	
Jair Vicente da Silva		JESCAR	
ISABELA MURAGUCHI		AVOS URBANISMO	
Luiz Fernando de Jesus		Associação Páris Nobres	
OCTAVIANO B. DIARTE		Otávia Nogueira Toledo	
Tatiana de Oliveira Nishi		Secretaria de Assistência Social	
ALEXSANDRO CUNTI		FAZENDA	
MARIA CECÍLIA LOURES		ASSOCIAÇÃO dos MORADORES da VILA dos TUCANOS	
LILIAN AZEVEDO MIRANDA	9	Sindicato Rural Petrópolis Londrina	
MARCOS MOURA	9	SECOUI	
MARCELA DIAS LOPES	1	Assoc. Páris Suíça	
DAVID LIMA	6	AUTONOMA	
FERNANDO NAFAR DAHER	11	CONT. DAHER	
Lucas Henrique G. Henrique	1	A. Yoshii	



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



LISTA DE PRESENÇA

3ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei do Parcelamento do Solo

Data: 08/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Charles Daher		SECOM - CONSULTORIA	[Assinatura]
Rafael & Colaborador		info@col.br SMS	[Assinatura]
Clévia Angélica Rozales Kato		LONDRIANA	[Assinatura]
Maria Inês D. D. S.		LONDRIANA	[Assinatura]
Agostinho Batista, Sr.		LONDRIANA	[Assinatura]
Justo Medel Ramos		LONDRIANA	[Assinatura]
CAMILA A. HIGASHIBARA		CMR VER. EDUARDO TOMINAGA LOTO	[Assinatura]
Maurício R. Fiolan		Sereop Lodon	[Assinatura]
Letícia Maria Gonçalves		Construtora Kuber	[Assinatura]
Guarano Alcezo Silva		Assoc. Nosso Recanto	[Assinatura]
Michele Andressa de Souza		SMF	[Assinatura]
Jenina Helena Jukasska		SMF	[Assinatura]
Rafael Barros de M.		SINCOLON	[Assinatura]
Guilherme Kato Scito		OK Arquitetura	[Assinatura]
Deise Lima e Silva		CMRGT	[Assinatura]
Alberto Baccarum Junior		Baccarum Engenharia	[Assinatura]
Maria Cláudia Fozzatti		SEMA	[Assinatura]



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



LISTA DE PRESENÇA

3ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei do Parcelamento do Solo

Data: 08/10/2022 - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

SERVIDOR / SERVIDORA	MATRÍCULA	UNIDADE IPPUL	ASSINATURA
Ana Flávia Galinari	22.082-5	Diretoria de Planejamento Urbano	
Ana Luiza Muller Moreira		Assessoria Técnica	
Carina Ferreira Barros Nogueira		Gerência de Planejamento Físico Territorial	
Débora Patrícia Antonio		Diretoria Administrativo Financeira	
Gilmar Domingues Pereira		Diretoria de Trânsito e Sistema Viário	
Ideraldo Rosa Nascimento		Diretoria de Projetos	
Gustavo de Lima Barbosa		Diretoria Administrativo Financeira	
Janaina de Almeida Carneiro		Diretoria Administrativo Financeira	
Jefferson Eduardo Callegari		Gerência de Instrumentos Urbanísticos	
José Antonio Tadeu Felismino		Diretor Presidente	
Juliana Alves Pereira Tomadon		Gerência de Pesquisa e Plano Diretor	
Juliana de Souza Carneiro		Assessoria Técnica	
Larissa Maria Zanelatto Blanski		Gerência de Pesquisa e Plano Diretor	
Luciana de Paiva Luquez		Diretoria de Projetos	
Maria Eunice Garcia Ferreira		Gerência de Pesquisa e Plano Diretor	
Maykon Henrique Sato		Gerência de Instrumentos Urbanísticos	
Moisés Pamplona Oliveira		Gerência de Planejamento Físico Territorial	
Rachel Zekveld Daher		Assessoria Técnica de Documentos	
Robson Naoto Shimizu		Diretoria de Projetos	

Para a realização da 3ª Audiência, também foi mantida a programação visando estabelecer a sequência das atividades.

Figura 18 – Programação da 3ª Audiência

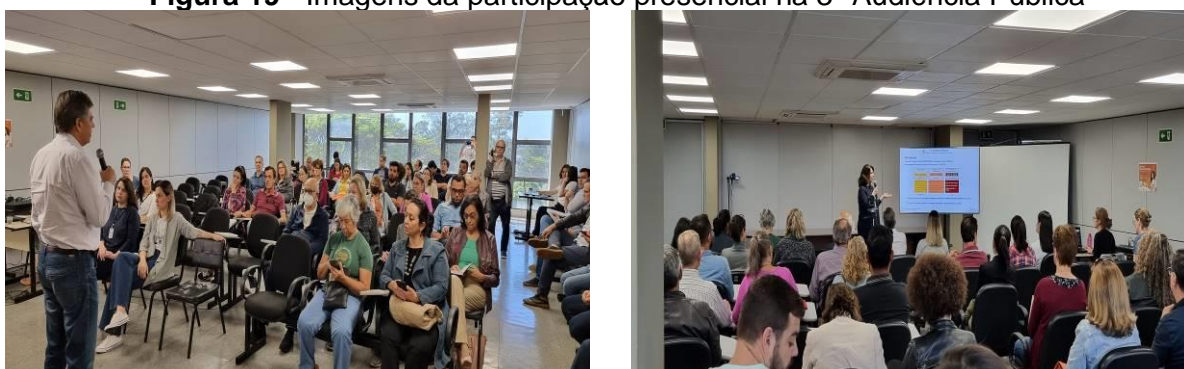
Horário	Atividades
08h00 – 8h30	<i>Assinatura da lista de presença</i>
08h30 – 8h45	<i>Abertura</i>
08h45 – 10h15	<i>Exposição de diagnóstico e proposições pelo IPPUL</i>
10h15 – 11h45	<i>Questionamentos, esclarecimentos e propostas comunitárias</i>
11h45 – 12h00	<i>Encerramento</i>

Fonte: IPPUL, 2022.

No início da Audiência foi realizada uma fala de Abertura pela Diretora de Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), o Sra. Ana Flávia Galinari, a qual também apresentou a dinâmica prevista para as próximas fases do trabalho de revisão, síntese da Proposta Metodológica. Em seguida houve a explanação do conteúdo pela Sra. Larissa Blanski (Gestora de Engenharia e Arquitetura) e pela Sra. Ana Flávia Galinari (Diretora de Planejamento Urbano). Os trabalhos foram coordenados pelo Sr. Tadeu Felismimo, Diretor Presidente do IPPUL.

A seguir podem ser observadas algumas imagens da 3ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas – revisão da Lei do Parcelamento do Solo para fins Urbanos no município de Londrina, bem como as imagens dos *slides* usados durante a apresentação.

Figura 19 - Imagens da participação presencial na 3ª Audiência Pública





Fonte: IPPUL, 3ª Audiência Pública – Revisão das Leis Específicas, 2022

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo Urbano

ENCAMINHAMENTOS PÓS AUDIÊNCIA

- A ETM deverá divulgar e analisar as propostas advindas da Audiência;
- As propostas poderão ser adotadas pela ETM, por meio da revisão do conteúdo apresentado na 3ª Audiência;
- A ETM deverá justificar os indeferimentos às propostas não adotadas.

REGISTRO

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

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

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo Urbano

PRÓXIMAS AUDIÊNCIAS - MATERIAL PREPARATÓRIO

Revisão das Leis Específicas

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

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
Perímetro Urbano Das 8h às 12h

3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
Parcelamento do Solo Das 8h às 12h

4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
Sistema Viário Das 8h às 12h

5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

REVISÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 11.672/2012 - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seqüência da apresentação:

- BREVE HISTÓRICO LEGISLAÇÃO PARCELAMENTO DO SOLO
- DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
- CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES
- MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO
- REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS
- REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO
- REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS
- REQUISITOS URBANÍSTICOS ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E REGULARIZAÇÃO
- REQUISITOS URBANÍSTICOS DESMEMBRAMENTO
- PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO
- DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

1. BREVE HISTÓRICO LEGISLAÇÃO PARCELAMENTO DO SOLO

- Lei municipal nº 1331/1951:**
 - Requisitos quanto aos tipos de parcelamento
 - Porcentagens de doação de áreas ao poder público
 - Obrigações de execução de infraestrutura
- Lei federal nº 6.768/1979**
- Lei municipal nº 7.483/1998:**
 - Competências de cada órgão municipal para o licenciamento urbanístico
 - Consulta Prévia de Viabilidade Técnica (CPVT) e Diretriz Urbanística
 - Porcentagens mínimas de doação de áreas ao poder público:
 - 35% da área total, sendo 7% para espaços livres e 3% para equipamentos comunitários
 - Loteamentos fechados
- Lei municipal nº 11.672/2012:**
 - Porcentagens mínimas de doação de áreas ao poder público:
 - 2012 - 25% do total, sem definição porcentagem mínima para espaços livres e equipamentos comunitários
 - 2012 - Loteamentos industriais: 5% da área do lote, destinado à área institucional e espaços livres de uso público
 - 2017 - 12% da "área loteável", acrescidas do sistema viário e dos setores especiais de fundo de vale
 - Incentivos aos empreendimentos destinados à HIS
 - Possibilidade de transferência de área institucional fora da área a ser loteada
 - Condomínios urbanísticos

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

2. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Normas nos termos da **Lei Federal nº 6.768/79** e demais legislações pertinentes
- Parcelamento de solo para fins urbanos:**
 - Processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou subdivisão em parcelas
 - Permitido nos Perímetros Urbanos e Áreas de Expansão Urbana do Município
 - Proibido em área rural
 - Depende de Licenciamento Urbanístico por parte da Prefeitura Municipal
- "Fins urbanos":**
 - Outras finalidades que não a exploração Agropecuária e Extrativa Mineral
- Objetivos (lei revisada):**
 - Orientar o projeto e a execução de parcelamento do solo para fins urbanos
 - Evitar a ocupação de áreas inadequadas à moradia e ao desempenho de atividades urbanas
 - Assegurar os padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade
 - Ampliar a oferta de habitação de interesse social em imóveis urbanos ociosos

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

- Áreas não edificáveis (áreas verdes):

Termo	Lei federal nº 12.651/2012 (Código Florestal)	Lei municipal nº 11.471/2012 (Código Ambiental)	LEI REVISADA
Área de Preservação Permanente (APP)	I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural permanente e interflúvios de elementos, desde a foz até a cabeceira do curso regular, em largura mínima de: a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; b) (...)	I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima será: a) de 30m, para os que tenham menos de 10 (dez) metros de largura; b) (...)	
	II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de: 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; b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;	II - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;	
	III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barragem ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;	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; IV - no topo de montes, montes, montanhas e serras; V - nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 40º, equivalente a 100% na linha de maior declive; e VI - em altitude superior a 1.500 (um mil e quinhentos) metros, qualquer que seja a vegetação.	

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

- Áreas não edificáveis (áreas verdes):

Termo	Lei municipal nº 11.471/2012 (Código Ambiental)	LEI REVISADA
Faixa ambiental	É a área não edificável contígua às áreas de preservação permanente, com objetivo de constituir zona de amortecimento entre as mesmas e as vias de circulação, além de servir de passagem para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.	
Faixa sanitária	São computados como áreas verdes, inedificáveis e destinadas ao reflorestamento planejado e de arborização dos fundos de vale, e reparação do domínio do Município, por ocasião do parcelamento do terreno. As áreas em faixa sanitária contínua de, no mínimo 30m (trinta metros), contidas a partir do limite estabelecido para a faixa ambiental.	
Área de preservação ambiental	São constituídas pelas áreas contíguas às áreas de preservação permanente dos cursos d'água, nascentes e vazias do Município de Londrina e incluem as faixas sanitárias e áreas verdes, até a via mais próxima proposta ou existente.	
Área de preservação ambiental	Deverão atender prioritariamente, a implantação de parques urbanos destinados às atividades de recreação e lazer, a proteção das matas nativas, a drenagem e a conservação de áreas críticas.	
Área de preservação ambiental	São classificadas, realizadas construções de baixo impacto e de interesse público, mediante licenciamento ambiental	

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

- Conceitos básicos:

Termo	Lei federal nº 6.768/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	LEI REVISADA
Gleba	Terreno que não foi objeto de parcelamento de solo para fins urbanos	Terreno que não foi objeto de parcelamento de solo para fins urbanos	Terreno de terra, com localização e configuração definitivas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos	Imóvel não resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos
Lote	Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos para plano diretor ou Lei municipal para a zona em que se situa. O lote poderá ser constituído por forma de imóvel autônomo ou unidade impositiva integrante de condomínio de lotes	Lote ou data porção de terra com localização e configuração definitivas, com pelo menos uma área livre e via de acesso. O lote poderá ser constituído por forma de imóvel autônomo ou unidade impositiva integrante de condomínio de lotes	Terreno de terra, com localização e configuração definitivas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos	Lote ou data: imóvel destinado à edificação resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

- Formas de parcelamento do solo:

Termo	Lei federal nº 6.768/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	LEI REVISADA
Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de águas pluviais, ou de esgoto, modificação ou ampliação das vias existentes	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas, modificação ou ampliação das vias existentes	Subdivisão de gleba em áreas edificadas para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, modificação ou ampliação das vias existentes	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	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema plano existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes	Subdivisão de gleba em dois ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema plano existente, desde que não implique na abertura de novas vias públicas, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes	Subdivisão de gleba em dois ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema plano existente, desde que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes	Divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema plano existente, desde que não implique na abertura de novas vias oficiais de circulação, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes

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

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

- Formas de parcelamento do solo:

Termo	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	LEI REVISADA
Subdivisão		Divisão de lote, chácara e dala, que não implique na abertura de novas vias públicas de circulação ou logradouro público, ou no prolongamento ou ampliação das existentes.	Desdobro ou Subdivisão: divisão de lote para a formação de novos lotes
Desdobro		Divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com finalidade voltada para vias públicas existentes, sem abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes.	
Unificação		Reordenamento ou unificação ou anexação: E a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.	Unificação: união de lotes para a formação de novo lote
Anexação		Reordenamento ou unificação ou anexação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.	Unificação: união de dois ou mais lotes, chácaras ou dala para formar uma única unidade fundiária.

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

- Modalidade de loteamento com controle de acesso:

Termo	Lei federal nº 6.766/79	Lei municipal nº 7.483/98 (revogada)	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	LEI REVISADA
Modalidade de loteamento com controle de acesso	Loteamento de Acesso Controlado: modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo admitido o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.	Loteamento fechado: e aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fator	Condomínio urbanístico: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem traçados locais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos, insuportando ao permitido do condomínio	Loteamento de Acesso Controlado: modalidade de loteamento residencial ou não-residencial cuja via de circulação são limitadas ao acesso público mediante instrumento de Permissão de Uso de Bens Municipais, atendidas as disposições legais vigentes
Vias de circulação	Públicas	Públicas, com a concessão de uso	Privadas	
Restrição de entrada		Público e pode ser controlado	Restrito	
Áreas públicas		Devem estar situadas externamente à área de fechamento		

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

- Modalidade de loteamento com controle de acesso:
- Loteamento de acesso controlado: Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 6.766/79

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

4. MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Modalidades de Parcelamento do Solo	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	LEI REVISADA (ao longo de rodovias)	Conforme zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Loteamento	Loteamento	Loteamento	
Subdivisão e Anexação	Desdobro ou Subdivisão	Desdobro ou Subdivisão	
Anexação	Unificação	Unificação	
Loteamento residencial	Loteamento residencial	Loteamento residencial	
Condomínio urbanístico residencial	LAC residencial	LAC residencial	
Condomínio urbanístico de chácaras de lazer			
Loteamento industrial	Loteamento Industrial e de Cemitérios	Loteamento Industrial e de Cemitérios	→ Usos possuem mesmos requisitos urbanísticos
Condomínio urbanístico industrial	LAC industrial	LAC industrial	
	Loteamento de Habitação de Interesse Social	Loteamento de Habitação de Interesse Social	→ Destinados à população de baixa renda (3 saláris mínimos) em, no mínimo, 70% dos lotes residenciais
	Loteamento de Áreas Públicas	Loteamento de Áreas Públicas	→ Destinados ao uso não residencial em imóvel de domínio público

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

4. MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

PERÍMETRO URBANO	PERÍMETRO URBANO	PERÍMETRO URBANO	PERÍMETRO URBANO
LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL E MISTA	LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL E MISTA	LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL E MISTA	LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL E MISTA
LOTAMENTO DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL E MISTA	LOTAMENTO DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL E MISTA	LOTAMENTO DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL E MISTA	LOTAMENTO DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL E MISTA
DESDOBRO/UNIFICAÇÃO	DESDOBRO/UNIFICAÇÃO	DESDOBRO/UNIFICAÇÃO	DESDOBRO/UNIFICAÇÃO
LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL	LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL	LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL	LOTAMENTO "BERTO" RESIDENCIAL
LOTAMENTO RESIDENCIAL DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL	LOTAMENTO RESIDENCIAL DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL	LOTAMENTO RESIDENCIAL DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL	LOTAMENTO RESIDENCIAL DE ACESSO CONTROLADO RESIDENCIAL
DESDOBRO/UNIFICAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS	DESDOBRO/UNIFICAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS	DESDOBRO/UNIFICAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS	DESDOBRO/UNIFICAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

- Respeito ao sítio natural e à hidrografia
- Continuidade à malha urbana e continuidade do traçado das vias adjacentes, existentes ou projetadas
- Definição de hierarquia viária articulada ao uso e ocupação do solo, favorecendo centralidades e reduzindo a necessidades de deslocamentos
- Previsão de vias paralelas às vias arteriais para permitir de sistemas de circulação binários ou trinários
- Previsão de espaços públicos e infraestrutura adequados à mobilidade ativa, ao convívio social e à escala humana
- Implantação de parques lineares ao longo de cursos d'água urbanos, elevando o conforto ambiental com a preservação das matas ciliares
- Distribuição equilibrada de espaços livres, como locais de referência e lazer
- Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda, favorecendo a acessibilidade
- Qualificação da paisagem respeitando os aspectos ambientais, socioeconômicos, funcionais, estéticos e histórico-culturais

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

- Áreas não edificáveis:

	Lei federal nº 6.766/79	LEI REVISADA
As faixas de domínio das rodovias	Faixa não edificável de, no mínimo, 12 metros de cada lado, (ou reduzida por Lei municipal até o limite mínimo de 5 metros)	As faixas de domínio público das rodovias e ferrovias
As faixas de domínio das ferrovias	Faixa não edificável de, no mínimo, 10 metros de cada lado	As faixas de domínio público das rodovias e ferrovias
As áreas das águas correntes e dormentes	Faixa não edificável de acordo com a Lei municipal nos termos do Código Florestal	As Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Pântanos, de Várzea e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento
Equipamentos urbanos	Faixa não edificável que possa vir a ser solicitada pelo poder público em cada loteamento	As áreas ao longo de dutos, conforme estabelecimento anterior
		As Áreas Estratégicas para Conservação da Biodiversidade ao longo do Riozinho das Apertadas e do Riozinho das Matricas;
		Demais áreas optativas pela legislação municipal

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

- Áreas não edificáveis:

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

- Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento

Termo	Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente)	LEI REVISADA
Área loteável	Área com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis	Área objeto do parcelamento do solo urbano (documento de registro de imóveis)
Área loteável	Área objeto do parcelamento de solo urbano, exceto-se de total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal	Área objeto do parcelamento de solo urbano, exceto-se de total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal e demais áreas onde não é permitido o parcelamento do solo conforme legislação vigente
Área computável	Área objeto do parcelamento de solo urbano, exceto-se de total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal	Área objeto do parcelamento de solo urbano, exceto-se de total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal e demais áreas onde não é permitido o parcelamento do solo conforme legislação vigente
Área computável	Área objeto do parcelamento de solo urbano, exceto-se de total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal	Área objeto do parcelamento de solo urbano, exceto-se de total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal e demais áreas onde não é permitido o parcelamento do solo conforme legislação vigente

3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

- Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Áreas destinadas ao uso público:

Modalidades de loteamento	% sobre área computável	Área	Demais doações:
Loteamento residencial	12	Praça e área institucional	
LAC residencial	12	Praça e área institucional	
Loteamento de habitação de interesse social	12	Praça e área institucional	Área de Preservação Ambiental, Zonas Especiais de Fundos de Valor, servidos administrativos, se houver
Loteamento industrial e de comércio	5	Área pública multifuncional	
LAC Industrial	5	Área pública multifuncional	
Loteamento de Áreas Rurais	3	Praça	
Desmembramento ao longo de rodovias	-	-	-

Área pública multifuncional:
• Destinada à implantação de equipamento público comunitário, praça ou outros serviços públicos

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Áreas destinadas ao uso público:

Praça	Área Institucional	Área pública multifuncional	Equipamento	Dimensões mínimas	Metragem quadrada média
Parcela única (admitir-se diferentes parcelas, desde que atendidos os mínimos)	Parcela única (admitir-se diferentes parcelas, desde que atendidos os mínimos)	Parcela única (admitir-se diferentes parcelas, desde que atendidos os mínimos)	Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI)	70x50m	2.800m²
Ser delimitada por vias de circulação, meio-fio e calçadas	Junta a vias coletoras ou com circulação de transporte coletivo	Junta a vias coletoras ou com circulação de transporte coletivo	Escola Municipal	120x70m	8.400m²
Possibilidade de ser compartilhada em dois de seus lados	Possibilidade de transferência para outra área que não a que está sendo loteada (exceto Loteamentos H.I.S.)	Possibilidade de transferência para outra área que não a que está sendo loteada (exceto Loteamentos H.I.S.)			
Inserir círculo de 20m de diâmetro	Inserir círculo de 40m de diâmetro				
Possibilidade de projetar praças lineares					

Metragens ideais para implantação de equipamentos comunitários de educação:
 O 20,00m: aprox. 300m²
 O 40,00m: aprox. 1.500m²

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Áreas destinadas ao uso público:

• Praça linear:

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Equipamentos comunitários:

Propostas encaminhadas pela SME, AMS e SMAS:

Área de análise	Educação	Lei REVISADA	Lei REVISADA	Assistência Social
Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar	Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar	Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar	Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar	Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar
16% do número total de habitantes a ser absorvidos	16% do número total de habitantes a ser absorvidos	16% do número total de habitantes a ser absorvidos	16% do número total de habitantes a ser absorvidos	16% do número total de habitantes a ser absorvidos
Toda a população estimada	Toda a população estimada	Toda a população estimada	Toda a população estimada	Toda a população estimada
33% do número de famílias	33% do número de famílias	33% do número de famílias	33% do número de famílias	33% do número de famílias
Educação infantil e ensino fundamental	Educação infantil e ensino fundamental	Educação infantil e ensino fundamental	Educação infantil e ensino fundamental	Educação infantil e ensino fundamental
Todas	Todas	Todas	Todas	Todas
Em funcionamento ou caucionados em loteamentos	Em funcionamento ou caucionados em loteamentos	Em funcionamento ou caucionados em loteamentos	Em funcionamento ou caucionados em loteamentos	Em funcionamento ou caucionados em loteamentos
Constituição de unidade compacta ou Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela	Constituição de unidade compacta ou Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela	Constituição de unidade compacta ou Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela	Constituição de unidade compacta ou Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela	Constituição de unidade compacta ou Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela
Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela ou Aquisição de equipamentos e materiais permanentes	Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela ou Aquisição de equipamentos e materiais permanentes	Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela ou Aquisição de equipamentos e materiais permanentes	Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela ou Aquisição de equipamentos e materiais permanentes	Ampliação ou reforma de unidade existente ou Parcela ou Aquisição de equipamentos e materiais permanentes

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Quadras e lotes:

Lei nº 11.872/2012 (vigente)	Lei REVISADA	Lei nº 11.872/2012 (vigente)	Lei REVISADA
Quadra máxima	250,00m	Quadra máxima	250,00m
Flexibilizações	Quadras com lotes acima de 15.000m² ínterferas a fos, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras	Quadras com lotes acima de 15.000m² ínterferas a fos, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras	Quadras com lotes acima de 15.000m² ínterferas a fos, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras
Variações máximas	Até 5%	Até 5%	Até 5%
Atribuição de quadras irregulares e curvas	Distância ao longo das pontas métricas da maior largura da quadra	Distância ao longo das pontas métricas da maior largura da quadra	Distância ao longo das pontas métricas da maior largura da quadra

Dados municipais correlatos:

Município	Campos Gerais, Lei nº 204/2018	Jundiaí, Lei nº 3.331/2019	Jorvilândia, Lei nº 555/2020	São José do Rio Preto, Lei nº 13.711/2021
Quadra máxima	180m, com 10% de variação	200m a 300m a depender da zona	200m	300m, com 5% de variação

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:

• Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:

• Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras

• Lotes externos "abertos" em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, no mínimo

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:

• Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras

• Lotes externos "abertos" em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, no mínimo

• Áreas destinadas ao uso público (praça, área institucional ou área pública multifuncional) externas à área de fechamento, ao longo das vias coletoras ou locais

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:

• Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras

• Lotes externos "abertos" em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, no mínimo

• Áreas destinadas ao uso público (praça, área institucional ou área pública multifuncional) externas à área de fechamento, ao longo das vias coletoras ou locais

• Acessos coletivos ao longo das vias coletoras ou locais e recuo de 10,00m do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

• Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:

• Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras

• Lotes externos "abertos" em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, no mínimo

• Áreas destinadas ao uso público (praça, área institucional ou área pública multifuncional) externas à área de fechamento, ao longo das vias coletoras ou locais

• Acessos coletivos ao longo das vias coletoras ou locais e recuo de 10,00m do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação

• Barreira física voltada diretamente para via pública: permeabilidade visual

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:
- Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras
- Lotes externos "abertos" em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, no mínimo
- Áreas destinadas ao uso público (praça, área institucional ou área pública multifuncional) externas à área de fechamento, ao longo das vias coletoras ou locais
- Acessos coletivos ao longo das vias coletoras ou locais e recuo de 10,00m do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação
- Barreira física voltada diretamente para via pública: permeabilidade visual
- Lote internos: dimensões da Lei de Uso e Ocupação

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:
- Instrumento jurídico utilização bens públicos: permissão de uso da Lei Orgânica (Plano nº 01/02022 - PGM)
- Entidade beneficiária: custear, executar e manter redes de infraestrutura loteamento
- Área institucional, a praça, a área pública multifuncional, as áreas de preservação ambiental e de fundo de vale: não serão objeto de permissão de uso por parte do poder público

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Faixa de transição em Zonas Industriais:
- Destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incompatibilidades entre usos do solo diferentes
- Aplica-se aos parcelamentos do solo residenciais permitidos em zonas industriais
- Isentos os loteamentos residenciais já aprovados quando da promulgação da lei

	Lei nº 12.236/2015 (vigente)	LEI REVISADA
Largura mínima	100,00m	Vias de circulação
Composição	Área verde	Cortina verde
	Área construída, de uso comercial e serviços	Área institucional e praça
		Lotes comerciais e de uso não-residenciais permitidos pelo zoneamento

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Infraestrutura básica:

Lei Municipal nº 11.472/2012 (vigente)	LEI REVISADA
Demarcação das ruas, calçadas, lotes, áreas não edificáveis das vias e áreas a serem transferidas ao domínio do Município	Demarcação dos lotes, das vias, das paredes e das áreas não edificáveis
Abertura das vias oficiais de circulação	Abertura das vias oficiais de circulação, vias de transposição e conexão com a área urbana consolidada
Rede de drenagem de água pluvial e suas conexões	Rede de drenagem de água pluvial e suas conexões
Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico	Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico
Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública	Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública
Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta	Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta
Passarelos, com acabamento antiderrapante	Calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio
Muretas nas áreas a jusante da drenagem superficial	Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas a jusante da drenagem superficial
Autorização das vias de circulação, tratamento paisagístico das áreas institucionais e esportivo nos fundos de vale	Autorização urbana das vias de circulação e das áreas verdes, e esportivo nos fundos de vale
Empacotamento das vias públicas	Empacotamento das vias públicas
Ciclovias nas vias classificadas como Anel de Integração, Estrutural, Arterial e Coletor	Ciclovias
	Urbanização das praças e demais áreas verdes, de acordo com diretrizes publicadas em Decreto Municipal

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

- Habituação de Interesse Social:
- Objetivo do loteamento popular: proporcionar à população de baixa renda a aquisição de um terreno com o custo e forma de pagamento compatíveis com sua faixa de renda
- Modalidade de loteamento em que 70% dos lotes resultantes sejam destinados à população de baixa renda
- População de baixa renda: renda familiar mensal de até 3 salários-mínimos, desconsiderados benefícios assistenciais

Lei nº 11.472/2012 (vigente)	LEI REVISADA
Adaptação dos requisitos aos programas de habitação de Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal	Adaptação dos requisitos aos programas de habitação de Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal
Admitir-se a 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
Flexibilização da extensão da taxa sanitária	Redução da largura da área de taxa sanitária, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

- Habituação de Interesse Social: Área Especial de Interesse Social
- ZEIS da Lei nº 12.236/2015:
- Região norte: alta concentração
- Região leste e oeste: limite da malha urbana
- Região sul: distantes dos equipamentos públicos comunitários
- ZEIS com contiguidade a malha urbana: próximas a fundos de vale e alta declividade
- Objetivo da Área Especial de Interesse Social:
- Flexibilizar requisitos urbanísticos
- Estimular a produção de habitação social
- Beneficiar-se da infraestrutura existente

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

- Habituação de Interesse Social: Área Especial de Interesse Social
- Proposta de polígono para aplicação do PEUC
- Mapeamento Urbano da Lei nº 13.339/2022
- Área Especial de Interesse Social
- Anel de Integração (linha em verde)
- Estruturas instaladas (equipamentos de educação, saúde e recreação social)
- Análise de vazos urbanos

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

- Habituação de Interesse Social: Área Especial de Interesse Social
- REQUISITOS HIS (lotes inseridos na Área Especial de Interesse Social)
- LEI REVISADA
- Utilização de parâmetros urbanísticos especiais definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Flexibilização da largura e do perfil das vias locais
- Substituição da pavimentação asfáltica por solução alternativa em vias locais
- Permissão em Zona industrial 1 (Zi-1)
- Dem limitação de gabarito de altura máximo de lotes situados na faixa perpendicular de 120,00 metros (30x70)
- Isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Isenção das exigências de vagas de estacionamento
- Informação sueta a atenção

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

- Loteamentos de acesso controlado industriais:
- Dispensa da execução da via marginal da linha férrea, quando possível (transferência ao município de forma "projetada")
- Cemitérios-parque:
- Predominantemente recoberto por vegetação, isento de construções túmulares, no qual as sepulturas são identificadas por lápide de pequenas dimensões ao nível do chão.
- Vantagens: permeabilidade do solo e integração com a natureza

LEI REVISADA	LEI REVISADA
Transferência áreas destinadas ao uso público	3% da área construída
Flexibilização de infraestrutura	Substituição da pavimentação asfáltica por solução alternativa

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

8. REQUISITOS URBANÍSTICOS ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E REGULARIZAÇÃO

- Parcelamento do solo originalmente planejado para a finalidade agrícola e/ou residencial campestre (baixa densidade)
- Lei nº 12.236/2015: aumentou potencial adensamento sem considerar a infraestrutura instalada
- Mapeamento das áreas que dependerão de consulta referente a Lei Municipal nº 4.195/1988: publicação de Decreto

Mapeamento das "chácaras urbanas" → Cruzamento com o zoneamento vigente = Áreas com alto potencial de adensamento e infra deficiente

↓

ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E REGULARIZAÇÃO

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

8. REQUISITOS URBANÍSTICOS ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E REGULARIZAÇÃO

- Aceitação da Lei Municipal nº 1.794/1970, condicionada aos requisitos da Lei Municipal nº 4.195/1988:
 - Lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo anteriores a 19/12/88
 - Inseridos em perímetro urbano ou de expansão urbana
 - Ainda não regularizados perante o Município ou cujos percentuais referentes às áreas de uso público não foram transferidos ao domínio do Município
 - Lotes e chácaras com área inferior a 20.000m²: transferência ao Município das vias públicas de circulação e áreas destinadas a fundo de vale
 - Lotes e chácaras com área igual ou superior a 20.000m²: transferência ao Município de acordo com percentagens da modalidade de loteamento
- Consulta a SME quanto à nova demanda escolar gerada pelo empreendimento
- Sistema viário e infraestrutura urbana seguirão disposições da legislação revisada
- Empreendedor responsável pela execução de serviços e obras de infraestrutura
- Áreas em Zonas Especiais excluídas das exigências da Lei

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

9. REQUISITOS URBANÍSTICOS DESMEMBRAMENTO

	LEI REVISADA
Rodovias	<ul style="list-style-type: none"> • Infraestrutura instalada • Reserva da taxa de domínio
Áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> • Respeitar APPs, Setores Especiais de Função de Uso e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento • Respeitar corredores de biodiversidade • Declaradas áreas urbanas, a exceção do remanescente que permanecer rural • Acesso direto às rodovias a ser utilizado pelo órgão responsável pela rodovia
Lotes reurbanizados	<ul style="list-style-type: none"> • Demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis • Implantação de acesso ao lote e termpingagens • Encanamento das águas pluviais • Assesamento de água potável e esgoto sanitário • Energia elétrica e iluminação públicas • Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta • Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas a jusante da drenagem superficial
Infraestrutura mínima	

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

• Diretriz urbanística

Principais alterações:

- CPVT não obrigatória
- Consulta à SME, AMS e SMAS somente na fase de Aprovação do Loteamento

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

• Diretriz urbanística simplificada

- Hoje, o IPPUL emite a "CPVT de Regularização" nos moldes do Decreto nº 577/2018
- Será aplicável à Adequação Urbanística e Regularização (lotes e chácaras com área inferior a 20.000m²) e ao Loteamento de Áreas Públicas
- Composta por certidão e planta esquemática de diretrizes macroviárias e área de praça
- Consolidação na aprovação dos projetos executivos

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

• Documentação mínima

DIRETRIZ URBANÍSTICA	LEI REVISADA	DIRETRIZ URBANÍSTICA SIMPLIFICADA
Lei nº 11.672/2012 (vigente) CPVT	-	-
Requerimento específico	Requerimento específico	Requerimento específico
Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar	Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar	Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar
Certidão da matrícula do imóvel	Certidão da matrícula do imóvel	Certidão da matrícula do imóvel
Planta planimétrica cadastral	Planta planimétrica cadastral com indicação de áreas de vulnerabilidade para ocupação e restrição à ocupação urbana	Planta do imóvel com a identificação de constantes do terreno
Laudo de sondagem	Laudo de sondagem	-
Carta de declividade	Carta de declividade	-
Proposta de Diretriz Urbanística	Proposta de Diretriz Urbanística	Estimativa do número de unidades residenciais causada conforme potencial máximo
-	-	Declaração de viabilidade técnica - SANEPAR
-	-	Atestado de Programa de Habitação de Interesse Social

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO - SMOP (principais alterações)

• Doação Antecipada de Áreas Públicas

- Possibilidade de transferir área ao município antes do loteamento por **doação pura e simples** (renúncia direito à indenização)
- Motivado pelo poder público (**justificativa técnica**) para execução de **diretriz viária** e/ou equipamentos urbanos
- Matrículas resultantes sujeitas à aplicação da Lei Federal nº 6.766/79, quando de sua utilização para fins urbanos

• Aprovação do Loteamento

- Solicitação de autorização e compromisso de terceiros em realizar a **Doação Antecipada de Áreas Públicas**
- Loteamentos de Áreas Públicas:
 - Possibilitar a execução das edificações nos lotes **concomitante** à implantação das obras de urbanização
 - Doação de lote para particular **somente após o registro das áreas destinadas ao uso público** em nome do município

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO - SMOP (principais alterações)

• Regularização de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

- Empreendedor apresentar provas documentais em validade infraestrutura existente
- Consulta a SME quanto a demanda escolar

• Garantias e Prazos

- Prazo de execução da infraestrutura: **4 anos prorrogáveis** por, no máximo, 24 meses

• Interdição

- Quando constatado risco **ambiental** (e à vida, conforme já encontra-se na lei vigente)

• Multas

- Regulamentadas por Decreto Municipal

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

11. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Crime contra a Administração Pública realizar obra, venda ou publicidade de parcelamento do solo em desacordo com as disposições desta lei e Lei Federal nº 6766/1979
- Casos omissos: encaminhados para deliberação do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA)
- Processos de parcelamento do solo:
 - Com Diretrizes Urbanísticas já emitidas e em validade: serão aprovados observando-se as normas da Lei nº 11.672/2012
 - Em andamento: procedimentos da lei revisada
- Processos loteamento com prazos de execução da infraestrutura vencidos: necessário novo Licenciamento Urbanístico

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

3ª Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Parcelamento do Solo

IPPUL
plano.diretor@londrina.pr.gov.br
(43) 3372-8405
<http://ippul.londrina.pr.gov.br/>

SEDU – Paranaidade
<https://portaldosmunicipios.pr.gov.br/>

PORTAL DOS MUNICÍPIOS
ESTADO DO PARANÁ

Obrigado!

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

Fonte: IPPUL, 2022

Finalizada a apresentação dos conteúdos, foi aberto o espaço para aqueles que tiveram interesse em se manifestar. As falas foram organizadas conforme a ordem de inscrição realizada, conforme pode ser observada na figura a seguir. Ao todo foram 19 inscritos, que após suas colocações tiveram os esclarecimentos realizados pelo IPPUL, órgão que em muitos casos realizou apenas a recepção das contribuições para análise pelo Instituto em período posterior.


A exemplo foram realizadas colocações como:

- *Questionamento sobre o espaço para escolas, unidades de saúde e de assistência social, se a Lei de Parcelamento do Solo também pode prever espaços para implantação de escolas estaduais;*
- *Considerações sobre a forma como o IPPUL está desenvolvendo os trabalhos onde a democracia é aparente, tendo em vista que não acatou as propostas das entidades vinculadas ao setor produtivo. A contrapartida que os empreendedores devem dar para a instalação de equipamentos públicos sobrecarrega o setor, sendo esta responsabilidade do poder público. Os que empreendem na cidade já pagam impostos e geram empregos;*
- *Apontamento quanto a pirâmide etária que, a exemplo do Brasil, mostra o crescimento de idosos. Com isso o poder público deve pensar em equipamentos públicos para esta população. A cidade deve estar preparada para esta população;*
- *Consideração sobre a inadimplência em relação aos loteamentos fechados que dados em terrenos com tamanho limitado torna encarecido o custo das taxas condominiais;*
- *Apontamento quanto aos avanços positivos nas propostas em relação a interpretação da nova legislação, no entanto, ferramentas importantes foram suprimidas, sem considerar que cada lugar da cidade tem suas particularidades, a exemplo: concessão de uso de fundo de vale em área confinada; transferência de área pública para outro lote se estender para a área de praça; transferência ao poder público de valor em pecúnia; o condomínio urbanístico deve estar no incorporado na Lei de Parcelamento do Solo; necessidade de ampliar a área máxima de lotes; faixa sanitária deve estar incorporada na Lei de Parcelamento do Solo, etc.;*
- *Colocações de elogio ao trabalho realizado pelo IPPUL e argumentação de que os empresários propõem minimizar os custos e apresentar melhores resultados; o planejamento deve ser feito de forma sustentável e está indo no rumo certo. A soma de resultados promove cidades mais justas;*

- *Apontamento sobre o item 11 da apresentação da 3ª Audiência – Disposições finais e transitórias – necessidade de criminalização para atos de comercialização de lotes sem que tenha passado pelo processo regular de parcelamento do solo urbano;*
- *Argumentações sobre a necessidade de fornecimento da casa própria para quem precisa, produto este tão difícil de ser produzido e adquirido e que o IPPUL deve pensar nessas pessoas. As pessoas poderiam ter mais acesso a casa própria se não fosse o processo de licenciamento que encontra muita severidade do IPPUL, gera muitos impostos e que espera que a aprovação das leis complementares dê respostas a esses problemas. Nenhuma proposição das entidades empresariais foi acatada;*
- *Questionamento sobre a Habitação de Interesse Social – o requisito de que 70% dos lotes resultantes dos loteamentos dever ser destinados à HIS não poderá travar a aplicação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade no município? Questionamento também sobre a ocupação irregular em Zona de Expansão – Aplicação da REURB;*
- *Questionamento sobre a implantação de loteamento de acesso controlado em áreas consolidadas (possibilidade de fechamento/monitoramento);*
- *Questionamento sobre a implantação de loteamento fora do perímetro urbano e áreas de expansão urbana: somente a com a REURB? E a questão da fiscalização?*
- *Solicitação de abertura do IPPUL para acatar sugestões. Necessidade de aprendermos juntos;*
- *Apontamento quanto a necessidade de regulamentação da faixa sanitária de forma mais clara; que a doação da praça em fundo de vale é importante para a implantação de parques lineares e poderia ser estendido par todos os loteamentos;*
- *Apontamento de que a cidade é mais que estrutura e forma – são as pessoas, é a vida que elas trazem aos lugares; que os equipamentos comunitários para assistência social e saúde são avanços trazidos na revisão da lei – olhar voltado para a necessidade da população; que os estudos mostraram o compromisso com a população;*
- *Apontamento quanto à implantação do termo “área comutável” e a regulamentação da Doação antecipada de áreas públicas: iniciativa muito boa; questionamento quanto ao licenciamento ambiental, se irá ser exigido na fase de aprovação das Diretrizes Urbanísticas; apontamento quanto a desburocratização: publicar o mapa das diretrizes;*
- *Apontamento de que, quanto à fiscalização, todo cidadão deve e pode fiscalizar;*

- o Apontamento quanto a necessidade de se considerar como restrição a proximidade de todos os corpos d'água ao longo do eixo industrial da PR-445.

Figura 21 – Ordem das manifestações pelos participantes da 2ª Audiência Pública



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
3ª Audiência Pública

PLANOS DIRETO
Revisão das Leis Específicas

CRENCIAMENTO DE FALAS

REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “PARCELAMENTO DO SOLO”
08/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

ORDEM	NOME	INSTITUIÇÃO
01	OK PAULO PEREIRA	IAT
02	OK ANA BARBARA	SINGUSCON
03	OK Imabelu	AVOS
04	OK Humberto	HGM
05	OK OTAVIANO DUARTE	OTAVIANO DUARTE NEG IMOB
06	OK David Lima	AUTOBOMBO (SMB)
07	OK GONARDO ALBERTO	ASS NOSSO RECANTO
08	OK Lu Oliveira	VICEADORA
09	OK SANDRO NOBREGA	SINGUSCON
10	OK FERNANDO FAYET	IAB
11	OK SEU AUBONS VENTURA	ASS. MORADORES
12	OK DEISE	CM PGT
13	OK MARCOS MOURA	SELOVI
14	OK HUMBERTO	HGM
15	OK EDUARDO ALBERTO	ASS NOSSO RECANTO
16	OK TATIANA	ASSIST. SOCIAL
17	OK GABI FANTINHA	CMAT
18	OK ALBERTO	BAURIN ENG.
19	OK ANA CAROLINA PAGAN	CMAT
20		

Fonte: 3ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML

3. CONSIDERAÇÕES ÀS PROPOSIÇÕES RECEBIDAS APÓS A 3ª AUDIÊNCIA – PARCELAMENTO DO SOLO

Seguindo a metodologia de trabalho definida para a revisão das Leis Específicas do PDML, foi realizada a fase de Diagnóstico e Proposições, antecedendo a elaboração das Minutas de Projetos de Lei. Estes materiais foram resultantes dos estudos, levantamentos e análises técnicas realizados pela Equipe Técnica Municipal (ETM), assim como das contribuições oriundas da sociedade civil organizada por meio do Grupo de Acompanhamento (GA).

Tendo em vista estar sendo realizada a revisão de quatro leis específicas do PDML – Lei do Perímetro Urbano, Lei do Parcelamento do Solo, Lei do Sistema Viário e Lei de Uso e Ocupação do Solo⁴ foi prevista a realização da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML⁵. Neste contexto, no dia 08/10/2022 foi realizada a Audiência Pública para tratar da revisão da Lei nº 11.672/2012, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Londrina, conforme já descrito neste relatório. As Audiências Públicas, conforme definido na proposta metodológica

são eventos abertos à participação de toda a população, com o objetivo de apresentar as informações elaboradas durante as Oficinas e coletar outras contribuições.

Sendo que

As proposições comunitárias deverão ser registradas em formulário próprio, preferencialmente acompanhado de fundamentação ou justificativa. A ETM deverá analisar e divulgar as sugestões advindas das Audiências a fim de adequar conteúdos, justificando indeferimentos com base em critérios técnicos, jurídicos e institucionais.

Conforme os registros apresentados neste relatório da 3ª Audiência Pública, todos os participantes deste evento puderam se manifestar diante das propostas aprestadas. Foi disponibilizado formulário próprio para o encaminhamento de propostas a serem analisadas pela equipe do IPPUL / ETM. Tais documentos poderiam ser entregues em mãos no IPPUL, ou então encaminhados por e-mail até a data de 21/10/2022.

Salienta-se que ao longo do processo de revisão das Leis, o IPPUL também recepcionou outras solicitações demandadas pela população em geral, que, na maioria das vezes, visando o interesse particular, encaminharam suas propostas, pedidos e sugestões

⁴ Conforme definido no Artigo nº 154 § 1º A revisão e o protocolo das Leis Municipais nº 11.661/2012, 11.672/2012, 12.236/2015, 12.237/2015 e 12.267/2015 deverão ser realizadas no prazo máximo de 12 meses a contar da vigência desta Lei.

quanto aos temas das leis específicas. Tais pedidos foram analisados pela ETM considerando sua viabilidade de atendimento, tendo em vista o princípio do interesse público, cujos resultados já foram expressos nas propostas apresentadas durante a audiência pública.

O item a seguir apresenta de forma sistematizada as considerações a partir das proposições encaminhadas ao IPPUL após a realização da 3ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Lei do Parcelamento do Solo.

Como pode ser verificado nos anexos deste relatório, dentro do prazo estabelecido durante a realização da 3ª Audiência (até o dia 21/10/2020), foram encaminhados ao IPPUL documentos de contribuições à revisão da Lei de Parcelamento do Solo. Dentre estes foram verificadas solicitações que abrangeram assuntos diferentes, conforme os temas da lei. Tal fato tornou necessária a estruturação dos mesmos em tabelas conforme os temas tratados.

Por fim torna-se importante mencionar que nas tabelas estão apresentadas a síntese da proposta e de onde advieram as mesmas: ETM e sociedade civil. Salienta-se que a ETM corresponde aos representantes de outras secretarias e órgãos municipais (SMOP, CODEL, COHAB) e a sociedade civil corresponde a população em geral, representantes de entidades, ou não, interessados no tema.

3.1. Áreas verdes

ÁREAS VERDES	PROPONENTES	
	ETM	Sociedade civil
Reduzir a largura da faixa sanitária	X	
Reduzir a largura da faixa sanitária em áreas industriais	X	
Definir faixa sanitária na Lei de Parcelamento do Solo, especificando sua largura mínima	X	X

Entre as áreas definidas como não edificáveis pela legislação municipal vigente estão os “Setores Especiais de Fundo de Vale” e a “Faixa Sanitária” como pode ser visto na tabela comparativa seguinte. Verifica-se que não há definição do dimensionamento da faixa sanitária atualmente.

⁵ A 1ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDM foi realizada em 07/02/2020, para a aprovação da Proposta Metodológica e definição dos Grupos de Trabalho.

Tabela 1 - 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> <p>Serão computados como áreas verdes, inedificáveis 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> <p>Fundo de vale: são inedificáveis, ressalvadas construções de baixo impacto e de interesse público, mediante prévio licenciamento ambiental.</p>	<p>Fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d’água, compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes.</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>Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão administrativa, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos.</p>

Fonte: IPPUL, 2022

Na minuta de projeto de lei, o Artigo 6º inciso XXXIII traz a definição de Servidão Administrativa como conceito mais alinhado às normas superiores e semelhante ao de faixa sanitária: “*direito de uso exercido pelo poder público sobre propriedade particular para manutenção ou execução de obras e serviços de utilidade pública*”.

Conforme o “Caderno 5 – Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo”, item 2.1.3. e conforme informado na 3ª Audiência Pública, entende-se que a revisão do dimensionamento do Setor Especial de Fundo de Vale deve ser ordenado pela legislação competente, como o Código Florestal (Lei federal nº 12.651/2012) e o Código Ambiental Municipal (Lei nº 11.471/2012), este último que será revisto em seu momento oportuno.

Na minuta de lei proposta, a flexibilização do Setor Especial de Fundo de Vale está prevista somente para a modalidade de Loteamento de Habitação de Interesse Social, com anuência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA e com a justificativa de ampliar a

produção de moradias para famílias de baixa renda, considerando o interesse público nos termos do Art. 53-A da Lei Federal nº 6766/1979.

Quanto ao dimensionamento e flexibilização da faixa sanitária, entende-se que a proposta de 10 metros de largura, indicada pelo Grupo de Acompanhamento, representando entidades ligadas à construção civil, é viável e pode ser ajustada à definição da Servidão Administrativa, sem prejuízo às restrições do Código Ambiental Municipal.

3.2. Modalidades de Parcelamento do Solo

MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	PROponentes	
	ETM	Sociedade civil
Permitir o desmembramento para fins industriais em áreas dentro do perímetro urbano	X	
Permitir o desmembramento para fins industriais em todas as rodovias do município	X	
Permitir o desmembramento de interesse público em áreas dentro do perímetro urbano	X	
Incluir o condomínio de lotes como modalidade de parcelamento do solo		X
Manter o Loteamento de chácaras como modalidade de parcelamento do solo na área de expansão urbana		X
Fechamento do condomínio de lotes, composto de até 1/3 de vedação, intercalado com 2/3 de gradil.		X
Barreira física da área de fechamento constituída de elementos com permeabilidade visual		X
Fechamento do Condomínio de Lotes condicionado somente por vias arteriais, estruturais e vias de fundo de vale.		X
Manter via pública ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca.		X
Possibilitar que 4% de área de praça esteja inserida dentro da área de fechamento		X
Definir percentual mínimo de lotes edificáveis externos à área de fechamento ao longo das vias estruturais e arteriais		X
Exigir que os acessos ao loteamento fechado sejam através de faixas de aceleração e desaceleração		X
Incluir o Loteamento de acesso monitorado como modalidade de parcelamento do solo		X
Manter o Loteamento de chácaras como modalidade de parcelamento do solo na área de expansão urbana		X

Para responder às propostas acima, o tema será subdividido nos itens 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3.

3.2.1. Desmembramento

De fato, o desmembramento é trâmite mais ágil em comparação ao loteamento por conta de sua baixa complexidade, pois nele não há a incidência de diretrizes viárias e logradouros públicos, conforme rege a Lei federal nº 6.766/1979, e a infraestrutura exigida do empreendedor é inferior a exigida no loteamento. No entanto, áreas inseridas no perímetro possuem maior demanda por infraestrutura para suporte às atividades de toda a população, diferente do suporte necessário ao funcionamento de um empreendimento isolado, como é o caso de indústrias situadas fora do perímetro urbano. Além disso, em Londrina, áreas não parceladas demandam, em geral, a abertura de novas vias ou prolongamento ou o alargamento de vias existentes o que, de acordo com a Lei federal nº 6.766/79, configura a modalidade de loteamento. Assim, o desmembramento em perímetro urbano faz com que toda infraestrutura necessária para o funcionamento do empreendimento e da cidade fique às expensas do poder público.

Na metodologia para definição dos eixos viários passíveis de aplicação do desmembramento (Caderno Técnico 2 elaborado para a revisão da Lei do Perímetro Urbano), foram considerados os seguintes aspectos das rodovias:

- As vias que fazem ligação com unidades de urbanas do Município e sejam relevantes para a consolidação de empreendimentos;
- Aquelas que possuem pavimentação;
- Aquelas estabelecidas em base legal;
- Existência de faixa de domínio;
- Relevância quanto a circulação de transporte escolar e transporte coletivo;
- Que não estejam sob unidades ambientais de conservação; e
- Que, predominantemente não possuam restrições quanto a declividades

Para a definição da AEU-IND ao longo da PR-445, em especial, deve se levar em conta a necessidade análise dos trechos que possuem restrições quanto a definição de áreas prioritárias para preservação da biodiversidade, os chamados “Corredores de Biodiversidade”. O “Caderno Técnico 2 - Lei do Perímetro Urbano” explica, com detalhes, as estratégias para definição desses corredores.

Visando a celeridade dos processos a serem executados em áreas de propriedade do município e, por sua vez, de interesse público, foi inserida na minuta do projeto de lei a modalidade de “Loteamento de Áreas Públicas”. Essa modalidade se enquadrará em trâmite simplificado de licenciamento, nomeada como “Diretrizes Urbanísticas Simplificadas”, onde, basicamente, a documentação a ser apresentada pelo empreendedor é mais enxuta em comparação ao processo de Diretrizes Urbanísticas regular e nele o poder público fica

responsável por emitir documentação que informe quais as diretrizes urbanísticas e viárias incidentes sobre a gleba a ser parcelada. O trâmite é sequenciado pela aprovação do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

3.2.2. Condomínio de Lotes / Loteamentos Fechados

O condomínio de lotes é um tipo de condomínio edilício, com suas unidades autônomas e frações ideais, disposto na forma horizontal. Assim como os condomínios verticais, a implantação de condomínio de lotes é possível somente após o loteamento ter sido executado, em lotes urbanos regularmente estruturados, vedada sua instalação em glebas “brutas”.

Dessa forma, a aprovação do condomínio de lotes deverá se dar pela aprovação de projeto arquitetônico, hoje realizada pela Diretoria de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação e sujeita à aplicação da lei de uso e ocupação do solo e código de obras.

O condomínio de Lotes é uma referência aos chamados “condomínios urbanísticos”⁶ previstos pela Lei municipal vigente nº 11,672/2012, onde as vias de circulação são de domínio privado, pois os moradores são proprietários de suas áreas comuns; o acesso é restrito aos moradores e visitantes, somente; as áreas públicas estão situadas externamente à área de fechamento.

Figura 22 – Representação da definição de condomínio urbanístico



⁶ 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.

Para possibilitar o fechamento de loteamentos, à Lei Federal nº 6766/1979 foi incluída a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado que pode ter função residencial ou não-residencial. A tabela seguinte compara o conceito dessas duas modalidades que 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.

Tabela 2 – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis

Lei federal nº 6.766/1979	Lei municipal nº 11.672/2012.vigente
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.	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.

Fonte: IPPUL, 2022.

A diferença básica é que nos loteamentos de acesso controlado as vias internas são de domínio público e nos condomínios urbanísticos as vias internas são de domínio privado. Em parecer (Anexos) a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação corrobora o entendimento de que:

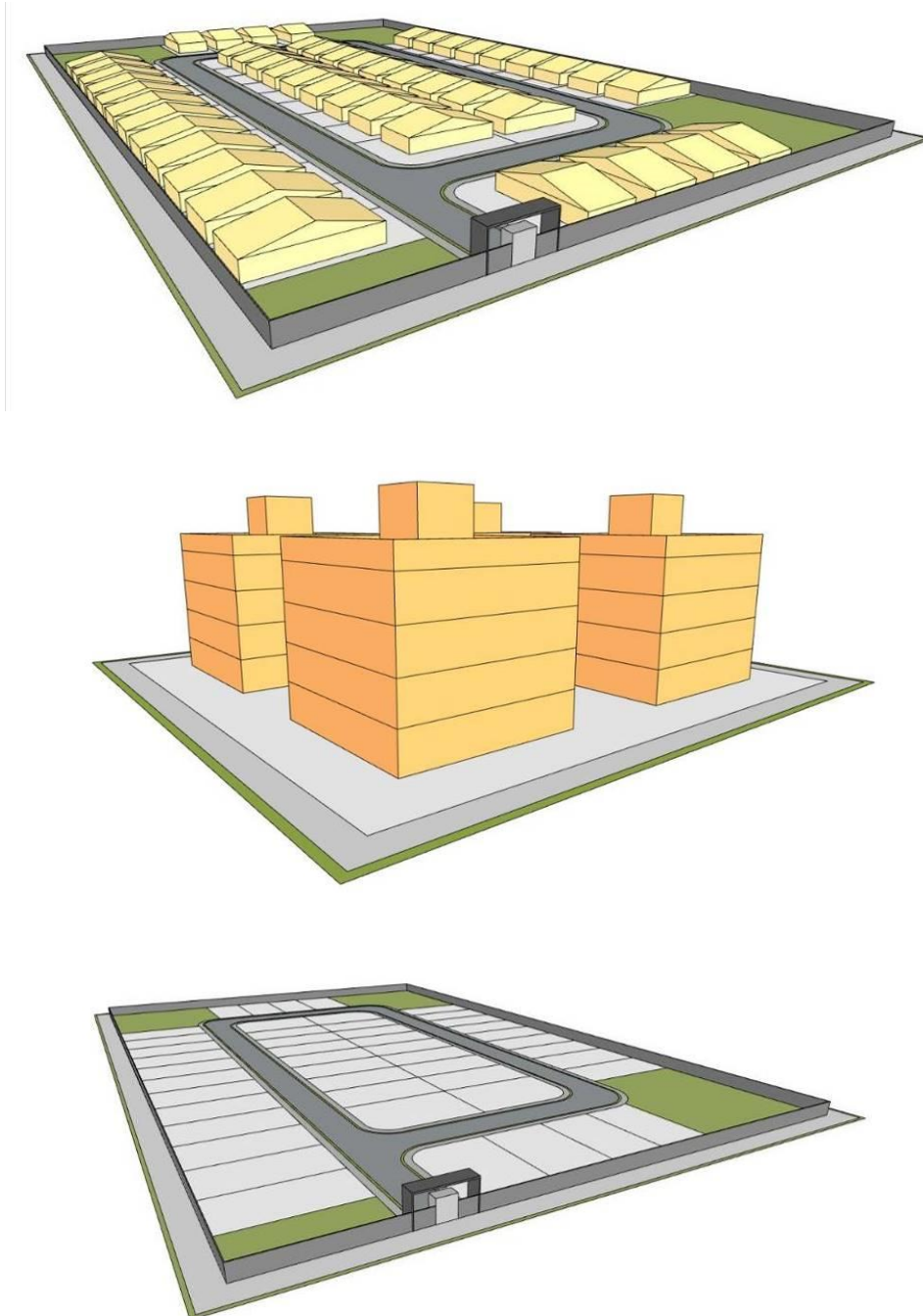
“No loteamento fechado ou de acesso controlado apenas o lote individualizado é de propriedade do morador, com possibilidade de fechamento do perímetro do loteamento por cerca ou muro e acesso controlado, podendo as vias e espaços públicos do empreendimento terem seu uso limitado aos proprietários de 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.”

A proposta de revisão da lei de parcelamento do solo defende a aplicação do Loteamento de Acesso Controlado em glebas, conforme previsto na Lei federal nº 6.766/1979. Já o condomínio de lotes é representado pelo Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) na proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a ser implantado após o loteamento executado, semelhante ao condomínio edilício. O RMC corresponde a mais de 2 (duas) unidades habitacionais por lote, dispostas da seguinte forma:

- Grupo de edificações de uso residencial unifamiliar ou bifamiliar dispostas em unidades autônomas;

- Grupo de edificações de uso multifamiliar vertical dispostas em unidades autônomas;
- Grupo de unidades autônomas não edificadas.

Figura 23 – Representações esquemáticas do Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio



Fonte: IPPUL, 2022.

Quanto ao dimensionamento e às formas de vedação, as propostas de revisão da Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo apresentam soluções diferentes para os loteamentos de acesso controlado e condomínios urbanísticos, conforme tabela seguinte:

Tabela 3 – Síntese das proposições sobre loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes

	Proposta de revisão da lei de parcelamento do solo	Proposta de revisão da lei de uso e ocupação	Justificativa
Modalidade	Loteamento de acesso controlado	Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC)	Adequação à lei federal.
Área máxima	Adequar ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras.	20.000 m ²	Permitir maior acessibilidade e conexões de circulação em áreas já loteadas.
Relação entre barreira física e as vias de circulação	<ul style="list-style-type: none"> • Situar lotes externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais; • A barreira física voltada diretamente para via pública, deverá ser constituída de elementos que garantam a permeabilidade visual com a calçada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Situar lotes externos à área de fechamento, ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais; • Em lote com 3 faces voltadas para via - pelo menos 1 com lotes externos ou unidades autônomas; • Em lotes com 4 faces voltadas para via - pelo menos 2 com lotes externos ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos; 	<ul style="list-style-type: none"> • Viabilizar lotes externos à barreira física; • Estimular o uso misto em lotes externos; • Diminuir a vedação total e qualificar o espaço público.
Distanciamento entre perímetros fechados	Conforme localização dos lotes externos	Conforme localização lotes ou unidades autônomas externos	
Localização áreas destinadas ao uso público	Fora do perímetro a ser fechado, ao longo das vias coletoras ou locais.	Conforme loteamento aprovado anteriormente	Manutenção do parâmetro atual
Unidades internas à barreira física	Dimensão do lote definida pelo zoneamento.	Dimensão da unidade autônoma definida pelo zoneamento.	Manutenção dos parâmetros atuais.

Fonte: IPPUL, 2022.

Como demonstrado no “Caderno 5 – Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo”, sem o devido cuidado no projeto urbanístico as barreiras físicas dos loteamentos e condomínios fechados não contribuem para a segurança pública, para qualidade da paisagem do espaço público e para a integração socioespacial. Conforme os exemplos demonstrados na figura 41 do referido caderno, a barreira física voltada diretamente a via pública e, ainda, com vedação visual entre o espaço interno e externo, só intensifica as desvantagens urbanísticas e sociais para o espaço público.

Neste sentido, o uso privativo das praças ou porções delas desfavorece ainda mais o espaço público exterior além de inviabilizar sua futura utilização para a implantação de serviços públicos, como prevê a Lei Orgânica de Londrina.

De acordo com o “Caderno 7 - Diagnóstico de zonas da Lei Municipal 12.236/2015 – Usos do Solo”, as vias estruturais e arteriais são as mais adequadas para a implantação de comércio e serviços por possuírem mais suporte em termos de infraestrutura. Neste sentido e, agregando ao fato de que ocorre uma vigilância natural da via pública através de edifícios que estabelecem uma relação com ela, é que a minuta proposta indica a localização de lotes edificáveis externos à barreira física dos Loteamentos de Acesso Controlado ao longo das vias com ampla oferta de infraestrutura.

3.2.3. Loteamentos de Acesso Monitorado e Loteamento de chácaras

Ao contrário dos Loteamentos de Acesso Controlado, nos Loteamentos de Acesso Monitorado entende-se que as medidas para limitação da circulação de pessoas e veículos ocorre pela instalação de guaritas, cancelas e câmeras de vigilância, dispensando a necessidade de barreiras físicas de fechamento. Portanto não se trata de regulamentar a forma da divisão fundiária e, sim, do modo de utilização do espaço público já estruturado, matéria do Código de Posturas e não da lei de Parcelamento do Solo.

Segundo a Lei Geral do Plano Diretor, o prazo para que o Poder Executivo Municipal encaminhe a revisão do Código de Posturas à Câmara dos Vereadores é 07/07/2023.

Sobre os loteamentos de chácaras em área de expansão urbana, a lei vigente prevê chácaras em condomínio com os mesmos requisitos das demais modalidades, distinto somente pela maior dimensão do lote resultante, de 1.500 m², sem possibilidade de subdivisão.

Para verificar a consolidação desses condomínios 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 após o ano de 2012. 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 terrenos para produção do espaço urbano, o que não ocorre atualmente.

Conforme previsto na revisão da lei de uso e ocupação do solo, a Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) é destinada ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, além de comércio e serviços de apoio a pessoas e seus domicílios, bem como ao lazer e ao turismo rural, e abrange as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo. Portanto, na proposta de revisão da legislação, a área de expansão urbana

poderá receber loteamentos abertos ou fechados, com dimensões dos lotes mínimos e máximos definidos pela lei de uso e ocupação do solo. Assim, as chácaras não são impedidas como forma de divisão fundiária, desde que atendam a todos os requisitos de loteamento.

Sobre as faixas de des/aceleração, a Diretoria de Trânsito e Sistema Viário do IPPUL recomenda o afastamento do controle de acesso ao loteamento (portaria) para dentro do alinhamento do lote em pelo menos 10,00 metros, acomodando duas filas de veículos por sentido. Esta solução promove a transição entre os veículos que acessam o Loteamento de Acesso Controlado e os que aguardam a entrada ao empreendimento, sem causar prejuízos à segurança de pedestres na calçada ou à fluidez do trânsito no espaço público. Ainda, foi constatado em diversas situações que a faixa de aceleração e desaceleração de acesso aos empreendimentos existentes tem a serventia de estacionamento para veículos, inutilizando sua real função.

3.3. Áreas destinadas ao uso público

ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO	PROPONENTES	
	ETM	Sociedade civil representada
Eliminar a porcentagem de áreas a serem transferidas ao domínio do Município em Loteamentos Industriais ou Mistos (industrial/residencial)	X	
Reduzir a porcentagem de as áreas a serem transferidas ao domínio do Município em loteamentos	X	X
Eliminar a porcentagem destinada a área de praça em loteamentos com praças existentes no entorno	X	
Possibilitar pagamento em pecúnia para os loteamentos onde não houver demanda pela implantação de equipamentos comunitários ou por áreas de praça		X
Possibilitar a localização de porcentagem da área de praça contígua à Área de Preservação Permanente		X
Isenção de doação de áreas públicas para lotes menores de 20.000,00 m ²		X

De acordo com o inciso I do artigo 4º da Lei federal nº 6.766/79, entende-se que qualquer loteamento deverá destinar uma parte da gleba original aos “*sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público*”, cabendo à legislação municipal defini-las. Portanto, entende-se que o pagamento em pecúnia vai em contramão à essa exigência da Lei federal. Ademais, as atividades industriais e mistas também demandam serviços públicos para moradores, empregados, empregadores e clientes,

frequentemente relacionados ao ensino infantil e saúde, sem contar as estruturas de transporte coletivo.

Quanto à redução da porcentagem de áreas públicas do loteamento, a minuta de lei proposta revisa o conceito de “área loteável” e cria o conceito de “área computável do loteamento”. Ou seja, a incidência da porcentagem de áreas públicas a serem transferidos ao município se dará sobre área reduzida se comparada à “área loteável” da lei vigente, considerando que:

- A área loteável passa a excluir áreas ambientais não referenciadas atualmente;
- A área computável para a excluir o sistema viário.

Sendo assim, a manutenção da porcentagem de área a ser transferida ao domínio público prevista na lei vigente se justifica pela exclusão, principalmente, do sistema viário no cômputo das áreas públicas visto que isso já reduz a porcentagem de áreas públicas do loteamento. A exceção recai sobre Loteamentos de Habitação de Interesse Social em áreas consolidadas a fim de possibilitar maior quantidade de moradias.

Quanto às praças, a minuta já contempla a redução da proporção de praças quando existirem outras no entorno pelo fato da porcentagem de áreas a serem municipalizadas ser flexível em relação à sua função (institucional e de recreação e lazer), mantendo a regra vigente.

Em relação à localização das praças junto às APPs, a legislação ambiental vigente, bem como a Lei Federal nº 6.766/1979 considera as áreas ao longo das águas correntes e dormentes como não edificáveis. Assim, a proposição de praças sobre fundos de vale não pode ser considerada, uma vez que essas áreas são excluídas da área loteável e, portanto, não podem ser contabilizadas como áreas a serem transferidas ao domínio público. Além disso, a função das praças difere das faixas de preservação permanentes e sanitária.

Atualmente, a implantação de praças nos Setores Especiais de Fundo de Vale é permitida somente em loteamentos de interesse social localizados em áreas de entorno consolidado, mediante parecer favorável da SEMA, em obediência ao Artigo Art. 53-A. da lei federal 6766/1979.

Sobre os loteamentos em áreas menores que 20.000m², considera-se que os parâmetros da lei revisada se aplicarão aos novos loteamentos sobre glebas com área igual ou superior a 20.000 m², correspondente ao módulo rural mínimo. Os imóveis com área inferior serão submetidos à Adequação Urbanística com regularização do parcelamento original e

municipalização do sistema viário e fundos de vale, se houver, conforme previsto na Lei Municipal nº 4.195/1988, incorporada na proposta de revisão da lei de parcelamento do solo.

3.4. Equipamentos comunitários

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	PROPONENTES	
	ETM	Sociedade civil
Definir em Lei as faixas etárias a serem atendidas pela Secretaria Municipal de Educação		X
Retirar as exigências de contrapartidas para loteadores com atendimento à saúde e assistência social	X	X
Exclusão da exigência de construção de escolas e CMEIs		X

Entende-se que os serviços de educação, nos termos da Lei Municipal nº 11.672/2012, são dirigidos ao público infantil, em idade escolar desde as séries iniciais da educação infantil (CMEIS) até o ensino fundamental 1 (5º Ano). Neste sentido, a definição em lei das faixas etárias a serem atendidas pela Secretaria Municipal de Educação, de certo modo, já está contemplada. Torna-se importante mencionar que a definição da faixa etária a ser atendida no novo empreendimento dependerá dos serviços já existentes num diâmetro de 2000 metros, conforme colocado na proposta para a nova lei.

Entende-se como equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública. Estes equipamentos são essenciais para o uso comum e bem-estar social, garantindo o acesso aos serviços e atendimentos básicos da população. Definir a consolidação física destes equipamentos a partir do processo de definição de novos loteamentos, é um dos objetivos das definições da Lei de Parcelamento do Solo vigente, e dada a sua importância para a coletividade e gestão pública, deveriam ser mantidas.

Acredita-se que a qualidade de vida dos londrinenses, no que tange o atendimento social (educação, saúde e assistência social), tende a se consolidar a partir desta prática da coparticipação dos loteadores na construção de uma cidade mais sustentável. O poder público é responsável por manter a funcionalidade dos equipamentos públicos existentes, mas é indispensável que o setor privado, proporcionalmente à área loteada, internalize as necessidades e impactos gerados pela implantação de um novo empreendimento com fins lucrativos.

Tendo em vista que o objetivo do processo de revisão da lei em tela é o de melhorar e aprimorar as definições já existentes, a proposta do IPPUL aponta para a necessidade de que as contrapartidas a serem ofertadas pelos loteadores se estendam para os serviços básicos de saúde e assistência social de forma não-cumulativa, ou seja, havendo o atendimento a secretaria prioritária, a(s) secretaria(s) subsequente(s) previstas em lei não seriam atendidas. Tais definições deverão ser regulamentadas em ato próprio.

Conforme já apontado no “Caderno Técnico 5 - Diagnóstico e Proposições sobre o Parcelamento do Solo”, no item 4.4, a população de Londrina, de maneira geral apresenta graves desproporções em relação a renda, o que significa grande desigualdade social. Também, conforme as estimativas populacionais a população tende a se tornar cada vez mais idosa. Tais aspectos caracterizam a necessidade de previsão legal que viabilize o atendimento para a demandas atuais e futuras.

Quanto à exclusão da exigência de escolas e CMEIs, a contrapartida ocorrerá apenas em caso que inexistam condições de absorver a nova demanda escolar. A proposta de revisão prevê que as demandas de políticas públicas de educação geradas pelo novo parcelamento do solo poderão ser atendidas pelo empreendedor na forma de construção ou ampliação de unidade escolar, bem como reforma ou pagamento em pecúnia, conforme indicação da Secretaria Municipal de Educação. Dessa forma, a depender da demanda gerada, a contrapartida não chegará à construção de uma unidade escolar completa.

3.5. Quadras e lotes

QUADRAS E LOTES	PROponentes	
	ETM	Sociedade civil
Indicar quais são as barreiras físicas/naturais a serem consideradas para ocorrer a flexibilização da largura máxima da quadra		X
Quadras com dimensões superiores a 250m para uso institucional ou adequação ao sistema viário projetado/existente;		X

Diante do artigo 32 da minuta da Lei de Parcelamento do Solo apresentada pelo IPPUL, entende-se que é necessário que o termo “outras barreiras” seja mantido de forma abrangente. No Município existe uma diversidade de elementos que podem vir a servir como barreira por particularidades das áreas a serem loteadas. Especificar todos os tipos de barreira não parece possível prever e dificulta a aplicação da lei quando há elementos distintos. Os termos “lindeiros a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas” contidos no artigo servem como exemplo

do que podem vir a ser essas barreiras. Salienta-se ainda que para a flexibilização da largura máxima da quadra é necessário que esta possua as duas condições: lotes com área superior a 15.000m² e localizarem-se junto a essas barreiras. Ainda, salienta-se que este artigo possui um parágrafo único que indica, de modo precavido, que é durante o processo de aprovação de Diretrizes Urbanísticas pelo poder público que a flexibilização poderá ser concedida, com a verificação da barreira distinta aos exemplos contidos no artigo.

Quanto às quadras com dimensões superiores a 250 metros, é necessário ter como parâmetro de comparação as quadras da região 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.

Assim, os requisitos para quadra máxima da lei vigente foram mantidos, sendo inclusa a proposta de flexibilização de 5% de variação a mais na maior dimensão, com aferição da distância ao longo dos pontos médios da maior largura da quadra. Além disso, a proposta também mantém, conforme a lei vigente, a possibilidade de quadras maiores que 250m (duzentos e cinquenta metros), desde que os lotes sejam maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados) e lindeiros a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras.

3.6. Infraestrutura

INFRAESTRUTURA	PROPONENTES	
	ETM	Sociedade civil
Possibilitar pavimentação alternativa em Loteamentos Industriais	X	
Deixar a critério do empreendedor a construção de pontes e transposições nos fundos de vale quando não se tratar do acesso principal		X

No entendimento do IPPUL, as vias em Loteamentos Industriais deverão possuir pavimentação asfáltica, uma vez que tais áreas, por sua natureza, possuem tráfego de veículos de grande porte e pesados, aumentando a necessidade de manutenção da infraestrutura quando não dimensionadas corretamente. De acordo com o “Caderno Técnico 5 - Diagnóstico e Proposições sobre o Parcelamento do Solo”, os custos com o sistema viário do loteamento são os mais altos quando comparados com os demais sistemas, sendo a pavimentação o item mais oneroso. Assim, previu-se a flexibilização da pavimentação asfáltica em Loteamentos de

Interesse Social, com a finalidade de diminuir o custo do imóvel final e torna-lo mais acessível a população de baixa renda.

Com relação à exigência de construção de pontes e transposições, entende-se que esta deverá ser analisada caso a caso durante o processo de aprovação das Diretrizes Urbanísticas, em vista da consolidação da urbanização do entorno.

3.7. Licenciamento Urbanístico

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO	PROponentes	
	ETM	Sociedade civil
Manter a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica		X
Diretrizes urbanísticas com validade de 24 meses, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez		X

Pela proposta de revisão da lei de parcelamento do solo, a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica (CPVT) deixa de ser um documento obrigatório para instrução de processo de emissão de Diretriz Urbanística porque tem caráter esquemático, informativo e com prazo de validade. O nível de informações exigidas e emitidas na CPVT não permite avaliar com profundidade a adequação do loteamento às diretrizes de planejamento e ordenamento territorial e serve apenas de guia para a elaboração de projetos. Ainda assim, os profissionais envolvidos no processo devem ter amplo conhecimento do conteúdo da CPVT quanto à legislação aplicável e requisitos para a aprovação de loteamentos.

Tabela 4 – Resumo das informações mínimas da CPVT e Diretrizes urbanísticas básicas

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 representam 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 BÁSICAS	<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.

No entanto, como é pré-requisito ao protocolo de aprovação de diretrizes urbanísticas, o volume de processos de CPVT é elevado e o trabalho de compilação de informações consome desnecessariamente os recursos humanos.

Entende-se que a análise de diretrizes urbanísticas é o modo mais eficiente de planejamento do crescimento urbano em função do detalhamento técnico de seus documentos. Contudo, para não dificultar o acesso a informações sistematizadas sobre a legislação municipal, a CPVT será regulamentada por decreto e continuar disponível em processo administrativo específico

Quanto ao prazo de validade das diretrizes urbanísticas, é importante que não supere o prazo de 3 anos para revisão das leis específicas, conforme prevê a Lei Municipal nº 13.339/2022 (Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina), a fim de evitar incompatibilidade com as diretrizes eventualmente revisadas.

3.8. Regularização

REGULARIZAÇÃO	PROPONENTES	
	ETM	Sociedade civil
Não aplicar parcelamento de solo na modalidade de loteamento em áreas consolidadas	X	X
Possibilitar a regularização do Limoeiro	X	X
Dispensar a faixa sanitária em áreas consolidadas		X
Facilitar a regularização de habitação de interesse social	X	

Com o crescimento da urbanização, os parcelamentos em chácaras aprovados como baixa densidade na vigência de leis anteriores foram envolvidos pelo perímetro urbano e seus parâmetros construtivos foram gradativamente 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 chacara⁷, com área de 3.000m² 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.

Em 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.

Com a elevação do potencial construtivo das chácaras, 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.). Para tanto, é necessário avaliar a necessidade de regularização do parcelamento original para adequação à nova realidade do contexto urbano por meio de procedimento de licenciamento urbanístico específico (diretrizes urbanísticas simplificadas) diferente do processo de aprovação de um loteamento comum.

Conforme previsto na Lei municipal nº 4.195/1988, 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. Para os lotes com área inferior a 20.000m², a transferência de áreas ao município incide sobre a necessidade de ampliação do sistema viário e da proteção dos fundos de vale. Os lotes com área superior a 20.000m² já impactam nos serviços públicos e equipamentos institucionais disponíveis no entorno e devem ser adequados aos requisitos aplicáveis em projetos de loteamento, quanto à transferência de áreas ao Município.

⁷ Conforme § 3º do Art. 137 da Lei Municipal nº 133/1951.

Quanto às áreas externas ao perímetro e expansão urbanos (como é o caso das chácaras do Limoeiro), 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.

Ainda é necessário complementar os levantamentos realizados pelo município quanto ao nível de urbanização existente e necessário para essas localidades para viabilizar uma regularização em conformidade com o contexto ambiental e com os recursos públicos disponíveis para manutenção de infraestrutura e serviços públicos. Além disso, quanto aos parcelamentos realizados à revelia do poder público, a legislação vigente prevê fiscalização e sanções aplicáveis na área de perímetro urbano.

3.9. Concessão do Direito Real de Uso

FECHAMENTO DE VIAS PÚBLICAS	PROPONENTES	
	ETM	Sociedade civil
Incluir o instrumento de Concessão do Direito Real de Uso para viabilizar a implantação de Loteamento de Acesso Controlado		X

A Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada) já admitia a implantação de “loteamentos fechados” com a Concessão do Direito Real de Uso de logradouros públicos pelo Poder Público à entidade formada pelos moradores. No entanto, o instrumento é de difícil aplicação pois exige licitação e aprovação de lei específica para poder viabilizar o uso privativo dos espaços públicos, conforme determina a Lei Orgânica do Município.

Nos casos de Loteamento de Acesso Controlado, conforme lei federal, o instrumento que autoriza o uso privativo das vias públicas pode variar de acordo com as regras de cada município.

Após consulta jurídica⁸ a proposta de revisão da lei considerou que o instrumento jurídico mais adequado para permitir a utilização de bens públicos por particulares em loteamento de acesso controlado no município, frente as normas constitucionais e legais existentes e de modo a torná-la mais eficiente, é a Permissão de Uso de Bens Municipais, que

não necessita de autorização legislativa. Isso porque possui natureza jurídica de ato administrativo discricionário e precário, diferentemente da concessão de uso que não possui caráter precário,

Com a permissão de uso a entidade usuária passa a ser responsável pela manutenção dos serviços e infraestrutura, sem dispensa dos critérios de parcelamento do solo aplicáveis às

4. ANEXOS

⁸ Conforme análise realizada pela Procuradoria geral do Município no Parecer nº 810/2022.de “Permissão de Uso de Bens Municipais” - ver Caderno 5

4.1. Propostas de Instituto de Desenvolvimento de Londrina - CODEL



RELATÓRIO DE PROPOSTAS – CODEL PARCELAMENTO DO SOLO

Considerando que atualmente estamos em processo de revisão das leis complementares do Plano Diretor, abaixo seguem apontamentos realizados pelo Instituto de Desenvolvimento de Londrina – CODEL, com o objetivo de estimular a implantação de empreendimentos industriais/empresariais no Município de Londrina.

1 – DESMEMBRAMENTO (DENTRO E FORA DO PERÍMETRO URBANO)

- Permitir a aplicação do **DESMEMBRAMENTO** para implantação de indústrias nas áreas localizadas **DENTRO** ou **FORA** do perímetro urbano. Desta maneira, não haverá obrigatoriedade do proprietário da área de implantar toda a infraestrutura no lote (efetuando um loteamento). O proprietário apenas aprovará o **DESMEMBRAMENTO (SUBDIVISÃO SIMPLES)** e garantirá a aplicação de mínima infraestrutura para a área que será utilizada pela empresa.
- Quanto às áreas industriais, o preço do m² em Londrina é bem superior ao praticado em Cambé e Ibiporã. E esses municípios vizinhos utilizam **DESMEMBRAMENTO**, e são mais rápidos na aprovação de projetos, além de não aplicarem os rigores do EIV de Londrina.

2 – MAIOR AGILIDADE NO PROCESSO DE APROVAÇÃO

- As empresas precisam de **maior agilidade para implantação de seus projetos**. Atualmente, para que uma empresa se instale no Município, numa área ainda não loteada, exigimos a aprovação de loteamento **EM TODO O LOTE**.
- **EXEMPLO:** Mesmo que exista um Lote com 300.000 m² e a empresa utilizará apenas 20.000 m², exigimos que a infraestrutura seja implantada na totalidade do lote de 300.000 m².
- Assim, caso uma empresa não encontre uma área já “loteada”, precisará esperar um processo de loteamento, que demora 2 anos, para implantar seu projeto.
- Esse processo demora 2 anos, podendo demorar cerca de 1 ano caso haja grande esforço de todos os envolvidos no processo (IPPUL, OBRAS, SEMA, FAZENDA, CODEL, EMPRESA, IAT). As empresas buscam lucro e agilidade. Mesmo 1 ano é muito tempo para liberação de área para construção.

3 – ELIMINAR EXIGÊNCIAS DESNECESSÁRIAS

- Eliminar a contrapartida de 5% de área que deve ser doada ao Município, quando realizado um loteamento industrial ou empresarial.
- Um loteamento industrial exige infraestrutura superior a aplicada nas áreas residenciais.
- A baixa lucratividade está sendo determinante para que não sejam feitos loteamentos industriais.
- Não faz sentido exigir um SPL que nunca utilizaremos, e depois teremos que fazer um Projeto de Lei para doar esse mesmo SPL para alguma empresa.
- Eliminar implantação de vias de fundo de vale quando não atrapalharem sistema viário da região.
- Diminuir faixa sanitária de 30 metros para 5 metros nas áreas industriais.

4 – CODEL DETERMINANTE PARA FLEXIBILIZAÇÕES

- Assim como a COHAB pode flexibilizar os parâmetros de empreendimentos de interesse social, a CODEL deveria poder flexibilizar os parâmetros para a implantação de empreendimentos industriais/empresariais. O objetivo da CODEL é a geração de empregos e impostos no Município (interesse público primário e secundário) e contribui com o interesse da COHAB, já que a geração de empregos é política eficaz para eliminar ocupações irregulares em fundos de vale, proporcionando crédito e consumo à população de baixa renda.
- ISSO NÃO SIGNIFICA ignorar a autonomia de outras secretarias, mas SIGNIFICA dar prioridade para os projetos industriais, assim como Cohab o faz com empreendimentos habitacionais.
- Criar um ambiente ágil e interessante para as empresas custará menos aos cofres municipais, se comparado com a política de doação de áreas.

5 – TAMBÉM INCENTIVAR INDÚSTRIAS FORA DO PERÍMETRO

- Sinalizar nas leis do Plano Diretor as áreas fora do perímetro que podem receber empreendimentos industriais/empresariais.
- Sinalizar as rodovias que podem receber os empreendimentos.
- Abrir a possibilidade de implantação de indústria **EM TODAS AS ESTRADAS do Município (asfalto ou moledo)**, podendo aplicar o simples DESMEMBRAMENTO, exigindo a infraestrutura mínima para funcionamento da empresa.

6 – LOTEAMENTOS PARA INDÚSTRIA

- Em loteamentos mistos, não aplicar a doação de área institucional de 5% para a parte industrial/comercial.
- Não exigir a contrapartida de módulo escolar ou outras obrigações para as partes industriais ou residenciais. (justificativa: população entrará em declínio)
- Possibilitar a utilização de outros tipos de pavimentação nos loteamentos industriais. (intertravado, espessura menor de asfalto, etc...)

7 – CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS AO LONGO DE RODOVIAS

- Permitir a implantação de condomínios industriais/empresariais ao longo de nossas rodovias, mesmo que área esteja fora do perímetro urbano.

8 – ÁREAS CONSOLIDADAS

- Não aplicar parcelamento de solo na modalidade loteamento nas áreas já utilizadas há décadas por indústrias de Londrina, que já tem Alvará de funcionamento.
- Assim como aconteceria nas áreas utilizadas pela UEL e Hospital Universitário, aplicar parcelamento na modalidade loteamento com legislação atual, inviabilizaria o funcionamento das empresas e das instituições acima.

9 – CONTRAPARTIDAS DE LOTEADORES

- Não ampliar as exigências de contrapartidas para loteadores (módulo escolar, assistência social, etc...) principalmente nos zoneamentos industriais.

10 – PERÍMETRO URBANO

- Permitir que áreas fora do perímetro urbano sejam utilizadas para empreendimentos industriais/empresariais, como condomínios de empresas, com lotes DESMEMBRADOS contendo áreas inferiores a 20.000 m².
- Para este cenário, caso seja necessário, prever zonas de expansão de perímetro urbano para implantação de indústrias e condomínios industriais contemplando DESMEMBRAMENTO de lotes inferiores a 20.000 m²

OBSERVAÇÕES:

- Os vazios urbanos existentes no Município de Londrina são propriedades de muitos “terrenistas”, que não tem pressa para efetuar parcerias e lotear suas respectivas áreas. Os vazios existem, mas não significa que serão utilizados para ocupação urbana.
Ex.: Daher tem área de 2.000.000 m² ao lado da UEL, entretanto a área não é ocupada (por vários motivos).
- Embora haja previsão de que a população de Londrina entre em declínio daqui a 25 anos, estamos realizando Plano Diretor para 10 anos. Restringir o perímetro acentua a interferência da “Lei da Oferta e da Procura”, o que dificulta a concretização de empreendimentos de habitação popular, já que limitar perímetro diminui oferta de áreas mais baratas. Na habitação popular, a área de terras responde por cerca de 60% do custo do empreendimento.
- Quanto aos loteamentos industriais, não são prioridade pelo setor privado porque o retorno financeiro é menor que loteamentos residenciais. Assim a possibilidade de simples DESMEMBRAMENTO DENTRO OU FORA do perímetro urbano estimulará positivamente o crescimento do número de empresas.

Londrina, 11 de outubro de 2022.



Bruno Ubiratan
DIRETOR PRESIDENTE



Atacy de Melo Junior
DIRETOR TÉCNICO E DE
DESENVOLVIMENTO

4.2. Propostas de Companhia de Habitação de Londrina



RELATÓRIO PROPOSTAS HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A carência habitacional é latente em nosso município, nesse contexto a COHAB-LD atua como responsável pela implementação das políticas públicas em habitação de interesse social. Os levantamentos cadastrais e situacionais obtidos através do diagnóstico por demanda habitacional da COHAB-LD pelo município de Londrina traz as seguintes informações: **Dos 57.000 cadastrados, 25.240 preferem morar na Zona Norte; 10.198 na Zona Sul; 8.561 na Zona Leste e 3.927 na Zona Oeste e ainda 9.074 que não tem preferência por região.**

Ainda, 6% (3.400) preferem Terrenos; 72% (41.000) Casas Isoladas; 1% (570) Casas Geminadas; 21% (11.970) Apartamentos e 0,1% (60) Casas Sobrepostas.

Diante desse cenário se traz as seguintes propostas:

- 1) Incorporação de novas áreas no perímetro urbano da cidade;
- 2) Densificação do Uso do Solo, ocupação dos vazios urbanos;
- 3) Regularização Fundiária com todas as obras de infraestrutura e saneamento essencial;
- 4) Elaboração de Leis e Normas vinculadas ao Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ver (Anexo I);
- 5) Direito de desapropriação / preempção;
- 6) IPTU Progressivo; Taxação de terrenos livres;
- 7) Recursos do Fundo Municipal de Habitação para Produção Habitacional;
- 8) Flexibilização dos parâmetros urbanístico, (ver Anexo I);
- 9) Investimento Público na Produção do Espaço ou Áreas com finalidades específicas (habitação);
- 10) Destinação de Áreas da União em conformidade com as Portarias do Ministério da Economia ME Nº 1.683 de 16/06/2022 e SPU/ME Nº 3.723 de 27/04/2022, para a habitação de interesse social;
- 11) Destinação de Imóveis Residenciais, tipicamente produzidos em conjuntos habitacionais que estejam abandonados e, que não estejam cumprindo com a sua função social para fins de moradia para famílias cadastradas e selecionadas pela COHAB-LD;

Rua Pernambuco, 1.002 CEP:86020-121 Londrina-PR Fone:0xx43-3315-2233 Fax:0xx43-3315-2255
www.cohabld.com.br e-mail:cohald@cohald.com.br

Recebido
em 11/10/22

Josiane
GOVERNO

ANEXO I

De maneira geral, entende-se por Habitação de Interesse Social (HIS) aquela voltada a famílias de baixa renda, geralmente produzidas pelo poder público. Entretanto, seguindo a lógica da descentralização proposta no desenho institucional do federalismo brasileiro, não há uma definição específica de HIS na legislação federal, ficando a cargo de cada município a conceituação mais conveniente ao enfrentamento de seus problemas.

Também nesse sentido, não há definição única do conceito de baixa renda na normativa federal. A Lei Federal nº 9.636/98, que trata da transferência de bens da União para apoio à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, entende população de baixa renda como a que possui renda familiar mensal não superior a cinco salários mínimos. Por sua vez, o Decreto Federal nº 6.135/07, que dispõe sobre o Cadastro Único para **Programas Sociais do Governo Federal, considera de baixa renda as famílias com renda mensal per capita de até 1/2 salário mínimo ou com renda mensal de até 3 salários mínimos.**

SSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: dwyXz73wNinL verificar autenticidade em: <http://anpur.org.br/xviiienganpur/anais>

Diante disso, a COHAB-LD sugere o seguinte conceito para ser utilizado nas legislações municipais:

Habitação de Interesse Social: Voltada à proporcionar o acesso à moradia adequada e regular, incluindo o acesso aos serviços públicos, visando reduzir a desigualdade social e promover a ocupação urbana planejada, compatíveis com as faixas de renda a seguir definidas:

Baixa Renda: aquela com perfil socioeconômico com renda de até 3 salários mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.

Famílias com renda de 3 a 5 s.m

Famílias com renda de 5 a 7 s.m

Famílias com renda acima de 7 s.m.



Art. X Os empreendimentos de Interesse Social (EHIS) são permitidos em todas as Zonas Urbanas;

§ Quando o empreendimento EHIS for implantado nas Zonas ZR2, ZUM 1, ZUM 2 e ZC3 (para uso residencial e misto) obrigatoriamente deverá receber Atestado de enquadramento emitido pela COHAB-LD.

Art. Y Para o enquadramento, os empreendimentos EHIS nas Zonas ZR2, ZUM 1, ZUM 2 e ZC3 (para uso residencial e misto) deverá atender as normativas da COHAB-LD;

§ Para fins de critérios de enquadramento EHIS serão consideradas as flexibilizações, benefícios fiscais de acordo com as faixas salariais da população a ser atendida, nos seguintes termos:

- **População beneficiária com renda de até 3 salários mínimos (baixa renda):** isenção total de taxas e impostos previsto na Lei Municipal nº 10.730/2009 e alterações e flexibilização urbanística e edilícia.

- **População beneficiária com renda de 3 a 5 salários mínimos:** isenção do primeiro ITBI e flexibilização urbanística e edilícia. Deverá haver destinação de 1% do empreendimento ao Fundo Municipal de Habitação de Londrina (FMHL).
População beneficiária com renda de 5 a 7 salários mínimos: somente flexibilização urbanística e edilícia. Deverá haver destinação de 2% do empreendimento ao FMHL

- **População beneficiária com renda superior a 7 salários mínimos:** Deverá haver destinação de 3% do empreendimento ao FMHL.
O cálculo da doação ao FMHL quando em espécie será sobre o valor total de venda estimado para o empreendimento.

- **Também a doação em lotes passa a se dar de outra forma: esses passam a ser doados diretamente para a Cohab e devem ser utilizados prioritariamente:**
 - para remoção de famílias em área de risco e desocupação de área pública, para regularização e urbanização de áreas ocupadas e para produção de habitação para famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, sendo que

quando houver a comercialização dos lotes, o produto será destinado ao FMHL, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-LD.

FLEXIBILIZAÇÕES NA LEI

Para empreendimentos em parceria com a COHAB-LD:

PARCELAMENTO:

- Compensação de praças em loteamentos com área até 24.000 m² e que seja contíguo a bairros com praças já existentes;
- Doação de 10% para áreas públicas, sendo somente a área de terreno;
- Exigência de pavimentação asfáltica podendo ser utilizado material alternativo;
- Para ruas locais do loteamento, as quais não serão utilizadas para passagem de ônibus e caminhões coletores, poderá ser caixa de via reduzida, conforme diretrizes a ser definidas no Sistema Viário;
- Calçada em loteamentos novos, com redução de dimensionamento, sugestão: 2,5 m largura;
- Prazo para análise de diretriz, redução para 90 dias;
- Autorização para edificação em gleba (área não loteada) onde as doações e execuções de infraestrutura ficam vinculadas ao HABITE-SE, com as garantias devidas;

Exemplo :

Ver Lei de Piracicaba/SP – Lei 421/2020 – Art 95,123 § 3º

Subdivisão de lotes com área menor 250,00 sem necessidade vinculação de aprovação de projetos arquitetônico das residências concomitantemente.

USO E OCUPAÇÃO:

- Retirar a obrigação do Distanciamento entre torres com parede sem aberturas, sendo assim permitirá a aglutinação de blocos;
- Permitir térreo + 3 pavimentos nos 120m ;
- Flexibilização vaga de estacionamento, exigir somente 80%;
- Liberação do gabarito de altura;


- Retirar obrigação de vaga de visitante dos empreendimentos;
- Área de lazer permanecer obrigatoriedade de 5% somente em empreendimentos acima de 50 unidades habitacionais em mesmo condomínio.


PERÍMETRO URBANO


Verificar o PL 05 – incluir no mapa as áreas

Incluir áreas que estão na zona de expansão da região leste, oeste e sul no perímetro.

Londrina, 11 de outubro de 2022.


Luiz Cândido de Oliveira
Diretor Presidente


Denise Salton Sapia
Arquiteta e Urbanista


Ludmeire Camacho
Advogada
Especialista em Direito
Imobiliário Urbanístico

De maneira geral, entende-se por Habitação de Interesse Social (HIS) aquela voltada a famílias de baixa renda, geralmente produzidas pelo poder público. Entretanto, seguindo a lógica da descentralização proposta no desenho institucional do federalismo brasileiro, não há uma definição específica de HIS na legislação federal, ficando a cargo de cada município a conceituação mais conveniente ao enfrentamento de seus problemas.

Também nesse sentido, não há definição única do conceito de baixa renda na normativa federal. A Lei Federal nº 9.636/98, que trata da transferência de bens da União para apoio à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, entende população de baixa renda como a que possui renda familiar mensal não superior a cinco salários mínimos. Por sua vez, o Decreto Federal nº 6.135/07, que dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, considera de baixa renda as famílias com renda mensal per capita de até meio salário mínimo ou com renda mensal de até três salários mínimos.

SSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: dwyXz73wNinL
verificar autenticidade em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais>

Diante disso, a COHAB-LD sugere o seguinte conceito para ser utilizado nas legislações municipais:

Habitação de Interesse Social: Voltada à proporcionar o acesso à moradia adequada e regular, incluindo o acesso aos serviços públicos, visando reduzir a desigualdade social e promover a ocupação urbana planejada, compatíveis com as faixas de renda a seguir definidas:

- I. Baixa Renda: aquela com perfil socioeconômico com renda de até 3 salários mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.
- II. Famílias com renda de 3 a 5 s.m
- III. Famílias com renda de 5 a 7 s.m

IV. Famílias com renda acima de 7 s.m.

Art. X Os empreendimentos de Interesse Social (EHIS) são permitidos em todas as Zonas Urbanas

§ Quando o empreendimento EHIS for implantado nas Zonas ZR2, ZUM 1, ZUM 2 e ZC3 (para uso residencial e misto) obrigatoriamente deverá receber Atestado de enquadramento emitido pela COHAB-LD.

Art. Y Para o enquadramento, os empreendimentos EHIS nas Zonas ZR2, ZUM 1, ZUM 2 e ZC3 (para uso residencial e misto) deverá atender as normativas da COHAB-LD.

§ Para fins de critérios de enquadramento EHIS serão consideradas as flexibilizações, benefícios fiscais de acordo com as faixas salariais da população a ser atendida, nos seguintes termos:

- I. População beneficiária com renda de até 3 salários mínimos (baixa renda): isenção total de taxas e impostos previsto na Lei Municipal nº 10.730/2009 e alterações e flexibilização urbanística e edilícia.
- II. População beneficiária com renda de 3 a 5 salários mínimos: isenção do primeiro ITBI e flexibilização urbanística e edilícia. Deverá haver destinação de 1% do empreendimento ao Fundo Municipal de Habitação de Londrina (FMHL).
- III. População beneficiária com renda de 5 a 7 salários mínimos: somente flexibilização urbanística e edilícia. Deverá haver destinação de 2% do empreendimento ao FMHL
- IV. População beneficiária com renda superior a 7 salários mínimos: Deverá haver destinação de 3% do empreendimento ao FMHL.

o cálculo da doação ao FMHL quando em espécie será sobre o valor total de venda estimado para o empreendimento.

Também a doação em lotes passa a se dar de outra forma: esses passam a ser doados diretamente para a Cohab e devem ser utilizados prioritariamente:

para remoção de famílias em área de risco e desocupação de área pública, para regularização e urbanização de áreas ocupadas e para produção de habitação para famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, sendo que quando houver a comercialização dos lotes, o produto será destinado ao FMHL, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-LD

FLEXIBILIZAÇÕES NA LEI

Para empreendimentos em parceria com a COHAB-LD:

PARCELAMENTO:

Compensação de praças em loteamentos com área até 24.000 m² e que seja contíguo a bairros com praças já existentes;

Doação de 10% para áreas públicas, sendo somente a área de terreno;

Exigência de pavimentação asfáltica podendo ser utilizado material alternativo;

Para ruas locais do loteamento, as quais não serão utilizadas para passagem de ônibus e caminhões coletores, poderá ser caixa de via reduzida, conforme diretrizes a ser definidas no Sistema Viário;

Calçada em loteamentos novos, com redução de dimensionamento, sugestão: 2,5 m largura;

Prazo para análise de diretriz, redução para 90 dias;

Autorização para edificação em gleba (área não loteada) onde as doações e execuções de infraestrutura ficam vinculadas ao HABITE-SE, com as garantias devidas;

Exemplo :

Ver Lei de Piracicaba/SP – Lei 421/2020 – Art 95,123 § 3º

Subdivisão de lotes com área menor 250,00 sem necessidade vinculação de aprovação de projetos arquitetônico das residências concomitantemente.

USO E OCUPAÇÃO:

Retirar a obrigação do Distanciamento entre torres com parede sem aberturas, sendo assim permitirá a aglutinação de blocos;

Permitir térreo + 3 pavimentos nos 120m ;

Flexibilização vaga de estacionamento, exigir somente 80%;

Liberação do gabarito de altura;

Retirar obrigação de vaga de visitante dos empreendimentos;

Área de lazer permanecer obrigatoriedade de 5% somente em empreendimentos acima de 50 unidades habitacionais em mesmo condomínio.

PERÍMETRO URBANO

Verificar o PL 05 – incluir no mapa as áreas

Incluir áreas que estão na zona de expansão da região leste, oeste e sul no perímetro.

4.3. Propostas de Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação

ANÁLISE DA SMOP SOBRE TEMAS QUE PODEM FACILITAR A IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS E A CONSTRUÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE MORADIAS PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.

1. Como facilitar a instalação de empresas em Londrina.
 - 1.1 Criação de um procedimento de parcelamento do solo diferente do Loteador de lotes, simplificando a instalação e alvará.

Procedimento: Colocar na lei de Parcelamento um capítulo sobre Parcelamento de Interesse Público, que abrangerá instalação de empresas, equipamentos públicos, empreendimentos de interesse social. Procedimento simplificado para abertura de empresas nas rodovias, estradas, Saul Elkind, Angelina Vezozzo entre outras.
CPV simplificado deixando as obrigações de subdivisão e infra para depois da instalação, dando mais prazo.

2. Como facilitar a regularização de moradias para população de baixa renda e empreendimento para habitação de interesse social.

2.1 Ampliar o perímetro nas áreas com vocação para empreendimentos de interesse social ZEIS (como é o caso do PL), aumentando a oferta de áreas com zoneamento específico para isso. O aumento de área naquele local diminui o preço do m². A infraestrutura continua a ser do loteador, zoneamento apenas para ZEIS ou similar não sobe o preço dos terrenos pois tem uma margem de lucro bem menor.

2.2 Corrigir o limite dos Distritos e Patrimônios conforme ocupação real (visto que os moradores já estão morando nos locais, não tem o que dizer de vazios urbanos) para regulariza-los.

2.3 Zoneamento Periurbano, área mista entre urbano e rural para possibilitar a regularização dos moradores do Limoeiro, a infraestrutura continua a ser obrigação deles, mas eles passarão a pagar IPTU e poderão ligar relógios de água entre outros.

2.4 Fazer projetos para ocupar com moradias as reservas legais em nome do município que não tenham cobertura de vegetação conforme Lei Estadual. O mesmo para algumas faixas sanitárias e terrenos públicos.

2.5 Pedir as propriedades estaduais e da União para sistema viário, moradias de interesse público, órgãos municipais e equipamentos públicos.

2.6 Coincidir limite do município com limite urbano quando apenas uma pequena área está rural pois dificulta o projeto de vias.

2.7 Colocar a área de expansão urbana entre as áreas de condomínios ao sudoeste com urbano pois existe um eixo de crescimento entre eles e facilita a execução do contorno oeste pelos empreendedores (a lei é para 10 anos e pelo ritmo dos loteamentos, em breve não haverá mais áreas para condomínios de lotes.

2.8 Deixar a faixa sanitária como deve ser tecnicamente (passagem de tubulação, 8m é o suficiente) o que aumenta o aproveitamento dos loteamentos, resultando mais lotes.

2.9 Regularizar os instrumentos de Parcelamento Compulsório, IPTU progressivo, proibição de atividades rurais dentro do perímetro urbano. Todas estas medidas forçam os proprietários a lotearem ou colocar a venda estas áreas, aumentando a oferta e assim o preço das áreas.

Todas as sugestões dependem de regulamentações nas leis de perímetro, parcelamento e zoneamento.



João Alberto Verçosa Silva
SECRETÁRIO DE OBRAS



Margareth de A. Pongelupe
Diretoria de Loteamentos

4.4. Propostas de SINDUSCON



Ofício nº 052/2022

Londrina 28 de abril de 2022.

**Ao Ilustríssimo Senhor
Tadeu Felismino
Presidente do IPPUL**

Referente: Entrega dos estudos técnicos referentes às Leis de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo Urbano de Londrina

Ilustríssimo senhor Presidente,

O Sinduscon Paraná Norte, por intermédio de seu Presidente, abaixo assinado, com o objetivo de representar os interesses gerais da categoria da construção civil, bem como colaborar com o setor público no estudo, revisão e elaboração das Leis Complementares do Plano Diretor vem, respeitosamente, expor o que segue.

Desde meados do ano de 2019 o Sinduscon Paraná Norte tem se dedicado na elaboração de material técnico composto por minutas de leis, mapas, tabelas de usos e de permissibilidade, referentes às leis complementares do Plano Diretor de Londrina, especialmente Lei de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo Urbano.

O objetivo desse trabalho é contribuir com o poder público no desenvolvimento sustentável do município pela perspectiva de setores econômicos indispensáveis para o crescimento de nossa cidade.

O material desenvolvido - que contou com a participação de inúmeros profissionais capacitados e comprometidos com o desenvolvimento sustentável de Londrina, como engenheiros, arquitetos, advogados, contabilistas, administradores, dentre outros - está alinhado com as premissas e diretrizes estabelecidas pelo poder público, ou seja, proporcionar um melhor aproveitamento do solo urbano, tornar a cidade mais inovadora, inclusiva e segura e reduzir os entraves burocráticos a fim de otimizar as atividades empresariais.

Nesse sentido, entregamos nessa oportunidade o material elaborado até o momento, em vias digital e impressa, composto por:

- a) Minuta da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- b) Fluxograma de parcelamento do solo;
- c) Proposta de novo perímetro para incentivo ao Desenvolvimento Econômico ao norte e sul da área urbana (atualmente em zona rural);

1

Avenida Maringá nº 2400 | Jardim Maringá | Londrina-PR | Fone: 43 3327-6777
www.sinduscon-nortepr.com.br sinduscon@sinduscon-nortepr.com.br



- d) Proposta de verticalização otimizando e contemplando o sistema viário existente;
- e) Proposta de unificação de Zoneamentos: mapa e tabela;
- f) Proposta de tabela de parâmetros urbanísticos;
- g) Proposta de vagas de garagem para empreendimentos residenciais e comerciais;
- h) Proposta de Tabela de Permissibilidade de Usos;

Por fim, informamos que novas complementações e estudos poderão ser apresentadas em momento oportuno e nos colocamos à disposição para uma reunião presencial a fim de esclarecermos o conteúdo entregue.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para apresentar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


Sandro Paulo de Marques de Nóbrega
Presidente do Sinduscon Paraná Norte

2

Avenida Maringá nº 2400 | Jardim Maringá | Londrina-PR | Fone: 43 3327-6777
www.sinduscon-nortepr.com.br | sinduscon@sinduscon-nortepr.com.br



MINUTA DE LEI
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE LONDRINA



PROJETO DE LEI N° XX/2022
OFÍCIO N° /2022 - GAB., DE XX DE XXXXXX DE 2022.

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Londrina e dá outras providências.

Londrina, XX de XXXXXXXX de 2022.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Texto do Projeto de Lei anexo.

PROJETO DE LEI N° XX/2022

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Londrina e dá outras providências.

2



**A CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA,
ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU,
PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A
SEGUINTE**

L E I :

**TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS**

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo disciplinar o parcelamento do solo para fins urbanos localizado no Perímetro Urbano do Distrito Sede, dos Distritos do Município e na área de expansão urbana observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal e estadual pertinentes.

Parágrafo único. O Parcelamento do solo urbano compreende as modalidades de:

- I. Parcelamento do solo urbano realizado em glebas;
- II. Parcelamento do solo urbano realizado em lotes.

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 2º. Para a aplicação das disposições desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. Afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, não consideradas a projeção dos beirais e as divisas do lote, podendo ser afastamento lateral ou de fundos;
- II. Alinhamento predial: linha divisória limitando os lotes ou chácaras em relação à via pública;
- III. Anexação: unificação de dois ou mais lotes ou chácaras contíguas ou áreas já parceladas ou regularizadas para formar um único lote ou uma única área regularizada.
- IV. Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- V. Áreas Públicas: São as áreas de terras a serem obrigatoriamente transferidas ao Município, no ato do parcelamento do solo para fins urbanos, e destinam-se ao arruamento, praças, preservação permanente, reservas florestais legais, áreas não edificáveis, instalação de equipamentos urbanos e de

3



- equipamentos comunitários, tais como os de atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, assistência social, educação e administração pública;
- VI. Área de proteção ambiental: é uma área, constituída por terras públicas ou privadas, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.
- VII. Área líquida ou comercializável: é a área total obtida subtraindo-se as áreas públicas;
- VIII. Área loteável: área objeto de parcelamento do solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente, faixa sanitária, reserva legal e demais áreas não edificáveis assim definidas por esta lei, pelo Código Ambiental do Município e Lei de Parcelamento do Solo municipal, estadual e federal;
- IX. Área ou faixa não edificável: compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação;
- X. Área regularizada: área que já tenha passado por processo de parcelamento do solo ou que tenha recebido por parte do poder público municipal alvará de construção, habite-se e cobrança de IPTU.
- XI. Área rural: área externa ao polígono definido pela lei do perímetro urbano;
- XII. Área total do empreendimento: aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis;
- XIII. Área urbana: área contida no perímetro urbano, delimitada e definida pela Lei Específica do Perímetro Urbano.
- XIV. Áreas de expansão urbana: considera-se Zona de Expansão Urbana, para fins de aplicação desta lei, aquela delimitada e definida pela Lei do Perímetro da Zona de Expansão Urbana do Distrito Sede do Município.
- XV. Áreas verdes urbanas: espaços, públicos ou privados, podendo ser computados como áreas de praças, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, 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;
- XVI. Arruamento: conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes, e chácaras urbanas, definidos no âmbito do projeto de parcelamento do solo;
- XVII. Calçada: parte da via destinada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- XVIII. Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;
- XIX. Chácara Urbana: lote resultante de processo regular de parcelamento do solo, originariamente parcelado sob o nome de “chácara” anterior a 1998, com localização e configuração definidas em área urbana, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação, e com zoneamento definido;



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



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



- L. Quadra: terreno urbano, loteado, público ou privado, circundado, total ou parcialmente, por logradouros que lhe são adjacentes;
- LI. Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, da Lei 12.651/2012, 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;
- LII. Servidão administrativa: ônus real imposto especificamente a uma propriedade definida, para possibilitar passagem de serviço ou utilidade pública;
- LIII. Subdivisão: modalidade de fracionamento de um lote ou chácara em dois ou mais lotes menores em áreas já parceladas ou regularizadas, podendo haver abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes, desde que previstos na Lei do Sistema Viário.
- LIV. Talude: é o plano inclinado que limita um aterro e tem como função garantir a estabilidade deste. Pode ser resultado de uma escavação ou de origem natural.
- LV. Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais de modo eventual;
- LVI. Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio a qual fica vinculada uma fração ideal do terreno e das *coisas* comuns e que se pode, também, atribuir uma parcela da área comum do condomínio.
- LVII. Via de pedestre: aquela destinada à circulação de pedestres; e
- LVIII. Via oficial de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO REALIZADO EM GLEBAS

CAPÍTULO I

Das Modalidades de Parcelamento do Solo realizado em Glebas

Art. 3º Para fins desta Lei são modalidades de Parcelamento Do Solo Realizado Em Glebas:

- I. Loteamento
- II. Desmembramento;
- III. Condomínio de Lotes: para uso residencial e industrial

§1º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, na modalidade de Loteamento, toda subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.



§2º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

§3º. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de Condomínio De Lotes 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 II

Das Disposições Gerais para o Parcelamento do Solo Urbano realizado em Glebas na Modalidade de Loteamento

Art. 4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em Zonas Urbanas, De Expansão Urbana e/ou De Urbanização Específica, delimitadas pelos Perímetros Urbanos definidos em Lei Específica e complementar à Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 5º. As áreas e dimensões mínimas e máximas dos lotes serão reguladas pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas disposições deverão ser observadas em todas as modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 6º. Os projetos de parcelamento do solo deverão observar obrigatoriamente a hierarquia, dimensões, continuidade e normas referentes às vias existentes e/ou projetadas, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

Parágrafo único. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 7º Somente serão admitidos parcelamentos do solo em glebas com testada para vias públicas oficiais que as conecte à rede viária urbana existente.

§ 1º As vias públicas oficiais de acesso à gleba que trata o presente artigo deverão ser pavimentadas pelo proprietário interessado, no caso da inexistência de tal infraestrutura.

§ 2º Não serão consideradas como vias públicas oficiais as ciclovias, as servidões e as vias exclusivas para pedestres.

Art. 8. O ônus das obras necessárias para construção, alargamentos ou prolongamentos de vias de conexão da gleba à rede viária pública oficial recairá ao proprietário.

Art. 9. É vedado em quaisquer modalidades de parcelamento do solo, que lotes



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

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

CAPÍTULO III Das Vedações

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

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

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

SEÇÃO I Do Dimensionamento das Quadras

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

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

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



necessidade da alteração pretendida;

III. Para a implantação de condomínio de lotes.

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

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

SEÇÃO II

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

Subseção I

Das Disposições Gerais

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

I. Áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças;

II. Área destinada a praças, que contenha um diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros, com percentual variando de 3% à 7% (três à sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças, sendo permitido até 50% (cinquenta por cento) das áreas de praça localizadas entre a faixa sanitária e a via imediatamente adjacente;

III. A totalidade das áreas de Arruamento;

IV. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;

V. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;

VI. A totalidade das áreas Não Edificáveis, quando houver;

VII. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;

VIII. Áreas de faixa sanitária.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Subseção III

Das áreas públicas destinadas à implantação de praças

Art. 17. As Áreas Públicas, da área loteável da gleba, destinadas à implantação de praças, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Acesso por via pública oficial pavimentada;
- II. Lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- III. O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro.

§ 1º Não serão aceitas a título de áreas públicas destinadas a praças, áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental, salvo as exceções previstas nos parágrafos segundo e terceiro seguintes.

§ 2º Nos parcelamentos do solo em que houver incidência da faixa de proteção de mananciais de abastecimento com largura de 100 (cem) metros, poderão ser computados até 50% (cinquenta por cento) como área de praças ou áreas verdes;

§ 3º Os canteiros e os dispositivos de conexão viária não serão computados como praças, e sim como parte do arruamento.

§ 4º O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas públicas previstas para implantação de praças, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso recreacional adequado, salvo as já concedidas.

SEÇÃO III

Dos Requisitos e Parâmetros para Áreas de Preservação Permanente e Faixas de Domínio

Subseção I

Das áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento

Art. 18. Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, o proprietário transferirá sem ônus ao município as áreas de preservação permanente, faixa sanitária, reservas florestais legais e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento na gleba no momento do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 19. Para fins desta Lei, as Reservas Florestais Legais na área urbana, são aquelas registradas como tal e ficam declaradas como áreas verdes urbanas.

Art. 20. Ao longo dos cursos d'água naturais correntes ou intermitentes, no entorno de nascentes, lagos e lagoas naturais, as áreas de preservação permanente deverão observar os seguintes requisitos:

- I. As dimensões das Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas legalmente já parceladas para fins urbanos, nos termos da Legislação Federal e Municipal, são aquelas vigentes à época do parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. Em Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas ainda não parceladas para fins urbanos, a largura mínima a ser obedecida é de 30 (trinta) metros para cada lado dos mesmos, contados a partir das



margens;

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

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

Subseção II Das faixas de domínio

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

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

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

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

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

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



- até a destinação final;
- VII. Construção de mureta no alinhamento predial, com no mínimo 30 (trinta) centímetros de altura, podendo ser dispensado nos casos de terreno com topografia em declive, ou cota inferior em relação ao logradouro ou já gramados.
 - VIII. Instalação de sistema de distribuição de água potável;
 - IX. Instalação de sistema de esgotamento sanitário;
 - X. Instalação da rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
 - XI. Arborização das vias e logradouros públicos;
 - XII. Pavimentação das vias em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) conforme Parâmetros de dimensionamento da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
 - XIII. Área destinada à calçada com largura mínima de 3,00m (três metros);
 - XIV. Construção de calçada com largura pavimentada de 1,45m (um metro e quarenta e cinco centímetros), mais a inclusão do piso tátil, e nos padrões estabelecidos pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
 - XV. Rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a NBR 9050 de 2015 – Norma de Acessibilidade ou sucedâneas, a serem padronizadas através de Decreto do Poder Executivo Municipal;
 - XVI. Construção de ciclovias ou ciclofaixas nas vias com esta previsão, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas diretrizes gerais de parcelamento do solo, expedidas pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
 - XVII. A critério do empreendedor, preferencialmente a construção de pontes e transposições nos fundos de vale, quando não se tratar do acesso principal, e quando estiverem previstas como via projetada pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e/ou pelas diretrizes gerais de parcelamento do solo, expedidas pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.
 - XVIII. Nos casos de transposição, o prolongamento ou construção de vias arteriais, será exigida, preferencialmente, a construção de uma das vias pelo loteador em pista simples, nas dimensões de via local prevista na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico;
 - XIX. Sinalização de trânsito horizontal e vertical;
 - XX. Placas denominativas das vias públicas, quando já estiverem nomeadas pelo poder público.;
- § 1º Ficará a cargo do proprietário a construção de ponte ou transposição pelo fundo de vale caso não houver outro acesso ao empreendimento por via pública;
- § 2. A construção da mureta será dispensada quando o lote estiver gramado.

Art. 23. Nos loteamentos e desmembramentos em zonas residenciais de chácaras ou nas zonas de urbanização específica, será exigido todas as infraestruturas, obras e serviços relacionados no artigo anterior, com exceção à:

- I. Implantação de guias nos logradouros públicos;
- II. Construção de mureta no alinhamento predial ou ;
- III. Construção de calçadas;



- IV. Arborização dos logradouros e áreas públicas;
Rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas das quadras;
- V. Construção de ciclovias.

Subseção II

Das Recomendações e Requisitos para a Execução da Infraestrutura, Obras e Serviços

Art. 24. Deverão ser atendidas, na execução da infraestrutura, obras e serviços, no mínimo, com as seguintes recomendações e requisitos:

- I. As redes de abastecimento de água potável e de coleta de esgotos sanitários deverão contemplar as áreas públicas;
- II. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e anuência do Instituto ambiental competente do Estado do Paraná, quando necessário.
- III. Em nenhum caso, os parcelamentos do solo poderão prejudicar o escoamento natural das águas em suas respectivas bacias hidrográficas;
- IV. As placas denominativas das vias públicas deverão ser implantadas nas esquinas das quadras, seguindo os critérios e especificações estabelecidos pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO V

Da Expedição da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica

Art. 25 Para obtenção da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado deverá protocolizar requerimento ao Poder Público, anexando os seguintes documentos:

- I** - croqui da área de interesse, onde se pretende o parcelamento ou anexação; e
- II** - mapa ou croqui identificando a presença de formações rochosas, áreas alagadiças, vegetação, redes de alta tensão, cercas, construções, áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), caminhos e congêneres na área objeto do parcelamento ou anexação.

Art. 26 O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para fins urbanos considerando obrigatoriamente a existência de elementos, no entorno ou na área objeto do pedido, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;

Art. 27. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL, 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. a largura das vias de circulação com as devidas hierarquias;
- IX. as áreas de preservação ambiental permanente;
- X. a infraestrutura urbana exigida;
- XI. indicação aproximada, em croqui, do sistema viário previsto;
- XII. outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e
- XIII. elementos de interesse histórico, cultural e natural.

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

CAPÍTULO VI

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

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

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



- f) Rodovias e ferrovias nas adjacências;
 - g) Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas, áreas de preservação permanente e reservas florestais legais;
 - h) Perímetro das áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários, caso estejam inseridas dentro da área a ser parcelada;
 - i) Cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas;
 - j) Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;
 - k) Localização de eventuais afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;
 - l) Perímetro das eventuais construções ou benfeitorias existentes;
 - m) Servidões e/ou faixas diversas de domínio;
 - n) Linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;
 - o) Dutos;
 - p) Redes de drenagem de águas pluviais;
 - q) Rede de esgoto e água potável;
- VII. Esquema preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas de vias e demais áreas públicas;
- VIII. Tipo de uso predominante a que o parcelamento do solo se destina;
- IX. Laudo de sondagem e percolação do solo, contendo:
- a) Planta georreferenciada, com a localização dos furos em coordenadas UTM – (Universal Transversa de Mercator) Datum SIRGAS 2000.
 - b) Documentação fotográfica da região de cada furo, para facilitar a identificação em campo;
 - c) Furos de, no mínimo, 6 (seis) metros de profundidade ou até o topo da rocha sã;
 - d) Indicação do nível do lençol freático;
 - e) Relatório do teste de infiltração e percolação, onde estejam expressos os vários tipos de solos, as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquidos ou em decomposição, orgânicos ou não;
 - f) Detecção de áreas aterradas com material nocivo à saúde ou suspeita de contaminação;
- X. Carta de viabilidade de fornecimento de energia elétrica expedida pela Concessionária local;
- XI. Carta de viabilidade de atendimento de rede de água e de esgoto expedida pela concessionária local;
- XII. Comprovante de Pagamento das taxas para expedição das diretrizes;

Art. 29. Todos os documentos e plantas, relacionados no artigo anterior, deverão ser entregues em arquivo digital e deverão ser assinados pelo proprietário ou procurador, através de procuração particular, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.



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

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

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

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

CAPÍTULO VII

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

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

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

SEÇÃO I

Do Projeto Urbanístico

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

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

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



- I. Orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- II. Identificação dos pontos georreferenciados, e das divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas, com apresentação das referências de nível;
- III. Sistema de vias existentes e projetadas, internas e adjacentes ao imóvel, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.
- IV. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:
 - a. Longitudinal: Escala horizontal 1:1000 (um por mil) e Escala vertical 1:100 (um por cem);
 - b. Transversal: Escala 1:100 (um por cem).
- V. Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 (um) metro.
- VI. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VII. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos;
- VIII. A indicação das áreas que serão transferidas ao domínio do município, a título de áreas públicas, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos;
- IX. Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Total da área da Gleba;
 - b. Total da área loteável;
 - c. Total da área dos Lotes;
 - d. Total da área das vias, onde se incluem canteiros centrais e calçadas;
 - e. Total das áreas destinadas à instalação de Equipamentos Urbanos e Comunitários;
 - f. Total das áreas destinadas à Praças;
 - g. Total das áreas de Preservação Permanente;
 - h. Total das áreas de Reservas Florestais Legais;
 - i. Total das áreas não edificáveis.

Art. 36. O projeto urbanístico deverá ser assinado pelo proprietário ou procurador através de procuração pública e pelos responsáveis técnicos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

SEÇÃO II

Dos Memoriais Descritivos

- Art. 37.** O Memorial Descritivo será composto de:
- I. Memorial descritivo do parcelamento do solo;
 - II. Memorial descritivo das vias;
 - III. Memorial descritivo de cada lote, inclusive aqueles que serão transferidos ao Município a título de Áreas Públicas.



Art. 38. Memorial Descritivo do parcelamento do solo com, no mínimo, as seguintes informações:

I. Identificação contendo:

- a) Nome do empreendimento;
- b) Proprietário;
- c) Autor do projeto e responsável técnico.

II. Descrição da gleba e de seus limites e confrontações, destacando, caso houver:

- a) Cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem natural;
- b) Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, indicando a cota de maior inundação;
- c) Aterros com material nocivo à saúde ou áreas com suspeita de contaminação;
- d) Declividades predominantes e declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);
- e) Afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;
- f) Áreas de risco à ocupação;
- g) Áreas de Preservação Permanente e reservas florestais legais;
- h) Rede de água, esgoto e drenagem de águas pluviais;
- i) Estações elevatórias nas adjacências;
- j) Áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários;
- l) Rede de transmissão e distribuição de energia elétrica;
- m) Rodovias e ferrovias;
- n) Usos anteriores tais como depósito de lixo, indústria, agricultura e similares;
- o) Construções existentes a demolir ou a preservar.

III. Acessos principais

IV. Característica das zonas ou zona de uso e ocupação predominantes;

V. Equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes nas adjacências e o que serão implantados.

Art. 39. O Memorial descritivo das vias, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

Art. 40. O Memorial descritivo de cada lote, inclusive aqueles que serão transferidos ao Município a título de Áreas Públicas, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

Art. 41. O Memorial Descritivo deverá ser apresentado em mídia digital devidamente assinado pelo responsável técnico com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.



SEÇÃO III

Dos Projetos Complementares

Art. 42. Os Projetos da infraestrutura e das obras ou serviços complementares, exigidos no CAPÍTULO VII desta Lei, serão constituídos, no mínimo, pelos seguintes:

- I. Projeto de pavimentação das vias, de acordo com as normas estabelecidas pela ABNT;
- II. Projeto da calçada contemplando as rampas de acesso, junto às esquinas, para as pessoas com deficiência, com previsão de piso tátil em conformidade com as normas de acessibilidade estabelecidas pela ABNT;
- III. Projeto do sistema de escoamento das águas pluviais e superficiais, onde se incluem guias e sarjetas, bocas-de-lobo, galerias e emissários, canais abertos, obras de sustentação, dissipadores de energia e demais obras necessárias à conservação dos solos, pavimentos, logradouros públicos, de acordo com as normas estabelecidas pela ABNT.
- IV. Projeto de obras necessárias à contenção da erosão;
- V. Projeto de rede de abastecimento de água potável;
- VI. Projeto da rede coletora de esgoto e estação elevatória;
- VII. Projeto de rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com pontos de iluminação dotados de luminárias com lâmpadas a vapor de sódio ou LED, com intensidade similar, igual ou superior a: 100 (cem) watts nas vias locais e marginais de fundos de vale; e 250 (duzentos e cinquenta) watts nas vias coletoras e arteriais;
- VIII. Projeto de arborização das vias;
- IX. Projeto de recobrimento vegetal de cortes, taludes e proteção de encostas;
- X. Projeto de implantação e/ou reconstituição de mata ciliar;
- XI. Projeto de sinalização de trânsito, horizontal e vertical, seguindo os critérios e especificações estabelecidas dos órgãos federais de trânsito.
Seguir orientações do Contran.
- XII. Projeto de ciclovias ou ciclofaixas nas vias com esta previsão, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, no Plano Municipal de Mobilidade;
- XIII. Projeto de pontes e transposições nos fundos de vale, quando não houver outro acesso ao empreendimento por via pública.

Art. 43. Cada projeto complementar far-se-á acompanhar de memorial descritivo em mídia digital de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, devidamente assinadas pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU, e deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias dos serviços públicos, quando for o caso.

SEÇÃO IV

Modelo de Contrato

Art. 44. O Modelo de Contrato de compra e venda a ser utilizado deverá ser entregue, em mídia digital de acordo com a Lei Federal nº 6.766 de 1979.



SEÇÃO V

Do Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços

Art. 45. Juntamente com os projetos complementares, o proprietário encaminhará o cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.

§1º O prazo máximo de execução da infraestrutura, obras e serviços é de 03 (três) anos, a contar da emissão do Alvará de Execução das Obras de Infraestrutura sendo possível a prorrogação por mais 02 (dois) anos, desde que cumpridas as seguintes exigências:

- I. Apresente requerimento endereçado à SMOP antes de 60 (sessenta) dias do vencimento, com as justificativas do pleito;
- II. As obras já tenham sido iniciadas;
- III. Apresente novo cronograma físico-financeiro da execução atualizado;
- IV. Licença vigente do órgão ambiental competente.

§2º A concessão de prorrogação de prazos, de que trata o parágrafo anterior, será concedida 30 dias após o protocolo da solicitação.

Art. 46. A critério do empreendedor, devidamente justificado e com a apresentação do novo cronograma físico-financeiro, os loteamentos poderão ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigidas e situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, situações econômicas justificáveis.

SEÇÃO VI

Das Garantias de Execução

Art. 47. Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento e anexação do solo, será constituída caução, antes da expedição do Licenciamento Urbanístico, no valor de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos) vezes o valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, através de uma das seguintes garantias:

- I. carta de fiança bancária ou pessoal;
- II. caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);
- III. depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Londrina;
- IV. Seguro garantia;
- V. caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município de Londrina, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que deverão ser avaliados pela Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura Municipal de Londrina.

§ 1º. A caução real deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

§ 2º. A carta de fiança pessoal deverá ser lavrada em Tabelionato de Notas do município de Londrina.

§ 3º. Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados.



§ 4º Não serão aceitas como caução, pelo Poder Público, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 48. Esgotados os prazos previstos para conclusão da infraestrutura, obras e serviços exigidos para o parcelamento do solo, incluindo eventual prorrogação, o Poder Executivo Municipal poderá executá-los e para isto promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as garantias de execução oferecidas pelo empreendedor para dispor dos recursos.

Art. 49. Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Parágrafo único: Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público.

CAPÍTULO VIII

Da Aprovação do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em Glebas na Modalidade de Loteamento

SEÇÃO I

Aprovação prévia do projeto urbanístico

Art. 50. A aprovação de loteamentos, obedecendo as diretrizes e atendendo a regulamentação definida nessa lei, será realizada em etapas, com a apresentação dos seguintes documentos:

1. Requerimento de Aprovação de Loteamento;
2. Planta do Loteamento (1 via digital) em escala 1:1000, contendo:
 - a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
 - b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais Universal Transverse Mercator - UTM;
 - c) divisão das quadras em lotes ou chácaras, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
 - e) perfis transversais (escala 1:100) de todas as vias oficiais de circulação;
 - f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na Lei do Sistema Viário;
 - g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
 - h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;
 - i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;
 - j) indicação, no quadro de áreas, da área total dos lotes, chácaras e do sistema viário, bem como das áreas institucionais e do número total de lotes ou chácaras;
3. Planta de Diretrizes aprovada pelo IPPUL;
4. A.R.T. do projeto com comprovante de recolhimento;



5. Comprovante de pagamento da Taxa de Expediente;
6. Licença Prévia da SEMA;
7. Certidão atualizada emitida em até 90 (noventa) dias, de inteiro teor, do Cartório de Registro de Imóveis, em nome do requerente ou empreendedor, devidamente habilitado, comprovando domínio de área, com averbação da reserva legal, quando houver e nos casos exigidos por lei;
8. Documentos do requerente ou empreendedor, devidamente habilitado, sendo, para pessoa física, RG e CPF e, para pessoa jurídica, cartão CNPJ, contrato social e RG e CPF do representante legal ou procurador;

SEÇÃO II

APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES

Art. 51. Após a aprovação prévia do projeto urbanístico, a aprovação dos projetos complementares será realizada mediante a entrega dos seguintes documentos:

- a) Projeto de Perfis Longitudinais das ruas, devidamente aprovados pela Secretaria de Obras e Pavimentação, e arquivo digital, com comprovante de recolhimento;
- b) Projeto completo, detalhado e dimensionado do Sistema de Escoamento de Águas Pluviais e seus Equipamentos, indicando a declividade de coletores, bocas de lobo e os dissipadores de energia às margens dos cursos d'água, dentro dos padrões da Prefeitura do Município de Londrina, com comprovante de recolhimento;
- c) Projeto de Pavimentação e Declarações do DER, quando necessário, com comprovante de recolhimento;
- d) Projeto completo do Sistema de Alimentação e Distribuição de Água Potável e Respectiva Rede (quando necessário, Projeto de Captação e Tratamento), aprovado pela Concessionária;
- e) Projeto completo da Rede de Coleta das Águas Residuais e Servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela Concessionária, que o aprovará;
- f) Projeto completo do Sistema de Distribuição de Eletricidade, obedecidas as normas e padrões da Concessionária, que o aprovará;
- g) Projeto completo da Rede de Iluminação Pública, obedecidas as normas e padrões da Concessionária, que o aprovará;
- h) Desmembramento (quando necessário);
- i) Projeto de Faixas de Domínio e Servidão de Passagem (quando necessário);
- j) Projeto de Proteção de Áreas Sujeitas à Erosão;
- k) Projeto de Acessibilidade Universal, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo poder público;
- l) Projetos de Arborização das Áreas Verdes e das Vias Oficiais de Circulação; de Urbanização de praças e fundo de vale; de Proteção de Áreas de Preservação, se necessários, aprovados pelo órgão ambiental municipal competente;
- m) Projeto completo de Sinalização Viária vertical e horizontal, e ciclovias, quando necessário, aprovado pelo órgão competente;
- n) Orçamento dos serviços de infraestrutura feita pelo Loteador com anotação do responsável (ART);
- o) Cronograma Físico-Financeiro (com prazo de 3 (três) anos).



SEÇÃO III

Documentação para licença urbanística

Art. 52. Após a aprovação dos projetos complementares, a Licença Urbanística será concedida mediante a entrega dos seguintes documentos:

- a) Laudo de Avaliação imobiliária no caso de garantia real – Secretaria Municipal de Governo;
- b) Escritura de Garantia da execução dos serviços de infraestrutura, ou Carta Fiança bancária ou Escritura Pública de garantia pessoal, ou Depósito Pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Londrina;
- c) Modelo de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos;
- d) Certidão Negativa da Justiça Federal, em nome do Requerente;
- e) Certidão Negativa do Distribuidor da Comarca, em nome do Requerente;
- f) Certidão Negativa da Fazenda Municipal, Estadual e Federal, em nome do Requerente;
- g) Certidão Negativa dos 3 (três) Cartórios de Protesto, em nome do Requerente;
- h) Certidões atualizadas de Ônus Reais e Negativa de Tributos Municipais, relativas ao imóvel a ser loteado.

SEÇÃO IV

Da emissão do decreto de licença urbanística

Art. 53. Após a emissão da Licença Urbanística, o Poder Executivo Municipal expedirá o Decreto de Licença Urbanística da implantação do parcelamento do solo e da execução da infraestrutura, obras e serviços.

Parágrafo Primeiro: O Poder Executivo Municipal, disporá de 30 (trinta) dias para publicar no Diário Oficial do Município e em jornais de circulação local ou regional, as características e condições gerais do Parcelamento do Solo que será implantado.

Parágrafo Segundo: Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

SEÇÃO V

Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura

Art. 54. Após a publicação do Decreto de Licença Urbanística, o empreendedor deverá solicitar a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura mediante a apresentação da Licença de Instalação do empreendimento emitido pelo órgão ambiental municipal competente e cópia da publicação do Decreto de Licença Urbanística.

Art. 55. Após a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, iniciar-se-á contagem do prazo para a execução das obras de infraestrutura, contemplado no cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.



SEÇÃO VI

Do Registro do Parcelamento do Solo

Art. 56. Após a publicação do Decreto de Licença Urbanística, o proprietário deverá submetê-lo ao Registro de Imóveis, de acordo com as exigências das Leis Federais nº 6.766 de 1979, Lei nº 9.785 de 1999 e demais legislações e normas de âmbito federal, estadual ou municipal aplicáveis à matéria, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 57. Quando houver alterações, antes do registro do parcelamento do solo e início de execução da infraestrutura, obras ou serviços, o projeto será reexaminado observando-se as disposições desta Lei e aquelas constantes do Decreto de Licença Urbanística, publicandose novo Decreto.

SEÇÃO VII

Da Execução do Parcelamento do Solo

Art. 58. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo definido no cronograma físico-financeiro da execução, podendo ser acrescido o prazo de prorrogação, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 59. Toda e qualquer alteração que venha ser necessária no projeto urbanístico, em razão da execução, deverão ser comunicadas à fiscalização e somente após a autorização da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, o proprietário poderá executá-la, acompanhada do projeto corrigido e com as respectivas anotações de responsabilidade técnica.

Parágrafo Único: as alterações nos projetos complementares deverão ser apresentadas à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação para emissão do Termo de Conclusão de Obras, que serão entregues em mídia digital sob a forma de projetos "As Built" (como construído).

SEÇÃO VIII

Da Emissão do Termo de Conclusão de Obras

Art. 60. Para obtenção do Termo de Conclusão de Obras, que deverá ser emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o empreendedor, mediante requerimento próprio, deverá solicitar à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I – Carta de aceitação da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários;

II – Carta de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III - Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente

IV – Carta de aceitação da arborização urbana e dos serviços de urbanização de praças e fundo de vale emitido pelo órgão ambiental municipal competente;



§ 1º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria que antecede a emissão do Termo de Conclusão de Obras devem ser comunicadas pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação de uma única vez ao empreendedor.

§ 2º A apresentação de exigências pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação interrompe o prazo previsto para a emissão de Termo de Conclusão de Obras, que recomeça depois das exigências serem cumpridas pelo empreendedor.

§ 3º Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada parte do empreendimento devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pela autoridade licenciadora.

Art. 61. Para efeito desta lei, o Poder Público procederá à individualização e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano após a emissão do Termo de Conclusão de Obras.

Parágrafo Único: A cobrança do IPTU será proporcional conforme a data de emissão do Termo de Conclusão de Obras.

Art. 62. Após a emissão do Termo de Conclusão de Obras, a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação providenciará, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a baixa das garantias dadas pelo empreendedor.

CAPÍTULO IX DO DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I Dos Requisitos Gerais

Art. 63. O proprietário deverá solicitar, por meio de requerimento endereçado ao órgão de planejamento urbano, a aprovação do projeto de desmembramento, acompanhado de:

- I. Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766 de 1979;
- II. Certidão Negativa de Tributos Estaduais e Federais, quando couber, referente ao Imóvel;
- III. Certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel;
- IV. Planta do Imóvel apresentada em arquivo digital, contendo no mínimo as seguintes informações:
 - a. As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. Localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - c. Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;
 - d. Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais legais;
 - e. Áreas de preservação permanente;
 - f. Construções existentes;
 - g. Orientação do norte verdadeiro e magnético;



h. Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

SEÇÃO II

Do Projeto de desmembramento

Art. 64. O projeto de desmembramento deverá ser apresentado em mídia digital e em escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

1. Situação atual e indicação da situação pretendida;
2. Identificações dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
3. Quadro estatístico de áreas;
4. Memorial Descritivo do projeto;
5. Memorial Descritivo de cada lote;

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do proprietário ou responsável legal do imóvel e do responsável técnico pelo projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

Art. 65. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem e, no que couber, todas as exigências, recomendações, requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos desta Lei para Parcelamento do Solo na modalidade de loteamento.

Art. 66. Não será admitido desmembramento quando:

- I - a área total dos lotes resultar em a área inferior ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - resultar em lote confinado;
- III - não houver testada para via pública oficial.

Art. 67. A Transferência sem Ônus ao Município de Áreas Públicas seguirá o disposto no Capítulo II, Seção II do Título II, observadas as transferências já realizadas.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO REALIZADO EM GLEBAS NA MODALIDADE DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais para o Parcelamento do Solo Urbano realizado em Glebas na Modalidade Condomínio de Lotes

Art. 68. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo II, do Título II.

Parágrafo primeiro. São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de



uso comum dos condôminos, constantes na constituição e convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Parágrafo Segundo. O arruamento externo deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Terceiro. O fechamento perimetral do condomínio de lotes, nos trechos confrontantes com vias públicas, deverá ser composto de até 1/3 (um terço) de vedação, em termos visuais, intercalado com 2/3 (dois terços) de gradil ou alambrado, devendo estes iniciarem a, no máximo, 50 cm (cinquenta centímetros) do solo, garantindo a permeabilidade visual.

CAPÍTULO II

Das vedações

Art. 69. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo III do Título II.

CAPÍTULO III

Dos Parâmetros, Requisitos e Exigências para o Parcelamento do Solo Urbano realizados em Glebas na Modalidade Condomínio de Lotes;

SEÇÃO I

Das dimensões do Condomínio de Lotes e do Dimensionamento das Quadras

Art. 70. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, consoante ao disposto nos artigos subsequentes.

Art. 71. O comprimento máximo do perímetro externo do Condomínio de Lotes dependerá somente das vias arteriais, estruturais e vias de fundo de vale conforme diretrizes da Lei do Sistema Viário.

Art. 72. Os lotes internos do Condomínio de Lotes poderão ter área privativa mínima e área total de acordo com Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 73. As quadras internas do Condomínio de Lotes poderão ter comprimento superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros, a critério do empreendedor;

Art. 74. O sistema viário interno será definido pelo empreendedor, respeitando-se as dimensões de leito carroçável mínimo de 6 (seis) metros e passeio com largura mínima de 1,5m;

Art. 75. Deverá haver, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área privativa de lotes, a ser destinada a áreas de uso comum, com exceção do sistema viário.

Parágrafo Único. No caso de haver edificações nas áreas de uso comum, o projeto destas deverá ser aprovado concomitantemente ao projeto do Condomínio de Lotes junto à Diretoria de Aprovação de Projetos.



SEÇÃO II

Dos Parâmetros para Transferência sem Ônus ao Município de Áreas Públicas Destinadas à Equipamentos Urbanos/Comunitários, Áreas Verdes e Praças;

Subseção I Das Disposições Gerais

Art. 76. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção II, Subseção I, consoante ao disposto nos artigos subsequentes.

§1º. As áreas públicas a serem transferidas ao município deverão, obrigatoriamente, estar localizadas externamente ao perímetro do Condomínio de Lotes.

§2º. Além do disposto no caput desse artigo, serão transferidos ao município as áreas de arruamento externo ao perímetro do Condomínio de Lotes, quando houver;

§3º. Fica dispensada qualquer doação de áreas públicas prevista no caput deste artigo nas glebas ou lotes já regularizados, parcelados ou que comprovadamente tenham contribuído com doação de áreas públicas com porcentagem igual ou superior do caput, em processos anteriores.

Subseção II

Das Áreas Públicas Destinadas à Implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários

Art. 77. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção II, Subseção II.

Subseção III

Das Áreas Públicas Destinadas À Implantação De Praças

Art. 78. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção II, Subseção III.

Seção III

Dos Requisitos E Parâmetros Para Áreas De Preservação Permanente E Faixas De Domínio

Art. 79. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção III, Subseções I e II.

Seção IV

Da Infraestrutura, Obras e Serviços do Parcelamento do Solo realizados em Glebas na Modalidade Condomínio de Lotes

Subseção I

Da Infraestrutura, Obras e Serviços a serem executados pelo Proprietário ou Empreendedor



Art. 80. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção IV, Subseção I.

§1º. Além da infraestrutura mencionada no caput deste artigo, o empreendedor deverá realizar a implantação do fechamento perimetral e controle de acesso, às suas expensas.

§2º. Internamente ao Condomínio de Lotes, poderá ser dispensada a construção de mureta no alinhamento predial, a critério do empreendedor.

§3º. Internamente ao Condomínio de Lotes, o dimensionamento e materiais a serem utilizados para a execução da Pavimentação ficarão a critério do empreendedor, observando sempre as boas práticas de engenharia e normas técnicas pertinentes.

Subseção II

Das Recomendações e Requisitos para a Execução da Infraestrutura, Obras e Serviços

Art. 81. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção IV, Subseção II.

CAPÍTULO IV

Das Diretrizes para o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos na Modalidade Condomínio de Lotes

Art. 82. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VI do Título II.

CAPÍTULO V

Do Projeto de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em Glebas na Modalidade Condomínio de Lotes

Art. 83. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II.

Seção I

Do Projeto Urbanístico

Art. 84. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII, do Título II, Seção I.

Seção II

Dos Memoriais Descritivos;

Art. 85. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII, do Título II, Seção II.

Seção III

Dos Projetos Complementares

Art. 86. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção III.



Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente os projetos complementares externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

Seção IV **Do Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços**

Art. 87. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção V.

Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente o Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

Seção V **Das Garantias de Execução**

Art. 88. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção VI.

Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente as Garantias de Execução das obras externas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

CAPÍTULO VI **Da Aprovação do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em Glebas na Modalidade Condomínio de Lotes**

Seção I **Aprovação Prévia do Projeto Urbanístico**

Art. 89. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção I.

Parágrafo Único. A análise e aprovação das áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes serão realizadas pela Diretoria de Aprovação de Projetos concomitantemente à aprovação das áreas externas junto à Diretoria de Loteamento.

Seção II **Aprovação dos Projetos Complementares**

Art. 90. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção II.

Parágrafo Único. Serão apresentados para a aprovação do Poder Público somente os projetos complementares externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

Seção III **Documentação Para Licença Urbanística**

Art. 91. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção III.



Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente as Garantias de Execução das obras externas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

Seção IV

Da emissão do Decreto de Licença Urbanística

Art. 92. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção IV.

§1º. O Decreto de Licença Urbanística versará somente sobre as áreas externas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

§2º. Será emitido o Alvará de Aprovação pela Diretoria de Aprovação de Projetos, referente a aprovação das áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes, concomitante ao Decreto de Licença Urbanística.

Seção V

Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura

Art. 93. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção V.

§1º. Será emitido pela Diretoria de Aprovação de Projetos, Alvará de Execução de Obras, referente as áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

Seção VI

Do Registro do Parcelamento do Solo

Art. 94. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção VI.

Parágrafo Único: Tão logo seja finalizado o registro do loteamento pelo cartório de registro de imóveis competente com a individualização das matrículas de cada lote e mediante requerimento assinado a critério do empreendedor, o cartório procederá com o registro da incorporação do Condomínio de Lotes, conforme Lei Federal nº 4.591/1964 e demais legislações e normas de âmbito federal, estadual ou municipal aplicáveis à matéria.

Seção VII

Da Execução do Parcelamento do Solo

Art. 95. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção VII.

Parágrafo Único. O disposto no caput deste artigo versa somente sobre a Execução das obras externas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.



Seção VIII

Da Emissão do Termo de Conclusão de Obras

Art. 96. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção VIII.

§1º. O disposto no caput deste artigo versa somente sobre a Conclusão das obras externas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

§2º. Será emitido pela Diretoria de Aprovação de Projetos, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (Habite-se), referente a conclusão das obras internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

CAPÍTULO VII

DO SISTEMA DE ACESSO MONITORADO EM LOTEAMENTOS

Art. 97 Ficam estabelecidas, nos termos desta Lei, regras para a implantação de sistema de acesso monitorado em loteamento já existentes ou que venham a existir.

Parágrafo único: Poderão ser instaladas cancelas no sistema viário, guaritas, câmeras de vigilância, travessias elevadas para redução de velocidade e transposição de pedestres, sinalizações verticais e horizontais, cuja autorização e especificações técnicas serão fornecidas pelo órgão responsável a pedido da Associação de Proprietários do referido loteamento.

Art. 98. O monitoramento de acesso em loteamentos já aprovados ou em implantação deverão ser constituídos pela respectiva Associação de Proprietários de lotes do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento e a legislação municipal.

Parágrafo único. O loteamento poderá possuir acesso monitorado se sua implantação não causar dificuldade de acesso a outros loteamentos, bairros adjacentes, prejudicar o funcionamento da malha viária ou a prestação de serviços públicos.

Art. 99 A autorização para implantação de acesso monitorado em loteamento deverá ser solicitada ao Executivo Municipal via requerimento firmado pela Associação de Proprietários, na qual deverá informar as condições e formas do monitoramento, anexando os seguintes documentos:

I – estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, do referido loteamento ou bairro;

II – planta do sistema de acesso monitorado do loteamento;

III – planta da guarita de controle de monitoramento, se houver;

IV – documento que comprove a concordância expressa de mais de 60% (sessenta por cento) dos proprietários de lotes.

Art. 100. Fica vedado impedir o acesso de pedestres ou de condutores de veículos não residentes nos loteamentos de acesso monitorado, desde que devidamente identificados.

Parágrafo único. A exigência de identificação fica a critério da Associação de Proprietários.



Art. 101. O projeto e a instalação de cancelas ficarão sob a responsabilidade da Associação de Proprietários responsável pelo monitoramento de acesso ao loteamento, devendo ser previamente aprovado e autorizado pelo órgão competente de planejamento, sem implicar quaisquer ônus ao Executivo Municipal.

Art. 102. A extinção ou a dissolução de Associação de Proprietários, responsável pela execução e manutenção do monitoramento de acesso ao loteamento, ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nos termos da referida Autorização de Monitoramento implicarão na extinção da característica de monitoramento de acesso do loteamento e remoção dos equipamentos de monitoramento ora instalados.

Art. 103. A Autorização de Monitoramento do loteamento será concedida pelo prazo máximo de 10 (dez) anos, podendo ser renovada sucessivamente por iguais períodos a pedido da respectiva Associação de Proprietários e aprovação do poder público.

Parágrafo Único: Caso não haja renovação da Autorização de Monitoramento do Loteamento, a retirada dos equipamentos, das guaritas e das cancelas ocorrerá exclusivamente às expensas da Associação de Proprietários, sem qualquer ônus ao poder público, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da notificação expedida pelo órgão competente.

Art. 104. O documento de Autorização de Monitoramento deverá conter todas as características dos equipamentos de monitoramento, localização de sua instalação, e descrição de funcionamento, bem como planta e localização das guaritas e cancelas que vierem a ser autorizadas pelo poder público.

Art. 105. Os equipamentos de monitoramento deverão ser instalados na faixa de 70 (setenta) centímetros contígua ao meio fio.

Art. 106. As guaritas de monitoramento deverão ser instaladas na faixa de 1 (um) metro contígua ao meio fio.

TÍTULO IV DO FRACIONAMENTO DO SOLO EM LOTES

CAPÍTULO I Das Modalidades de Fracionamento do Solo realizado em Lotes parcelados ou regularizados

Art. 107. Para fins desta Lei são modalidades de fracionamento do solo em Lotes:
I. Subdivisão;
II. Condomínio de Lotes.

§1º Considera-se fracionamento do solo para fins urbanos na modalidade de Subdivisão o fracionamento de um lote ou chácara em dois ou mais lotes menores, em áreas já parceladas ou regularizadas, atendendo às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o aproveitamento



do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§2º Considera-se fracionamento do solo para fins urbanos na modalidade de Condomínio de Lotes a subdivisão de lote em lotes destinados a edificação, com testada para vias de circulação e/ou logradouros internos privados, com partes designadas de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

Art. 108. Para as modalidades de parcelamento do solo em Lotes de que trata o presente Título, não será exigido o EIV/RIV.

CAPÍTULO II

Da Subdivisão e Anexação de Lote

Art. 109. Para obter a aprovação de projetos de subdivisão e anexação em áreas regularizadas e/ou já parceladas, o interessado apresentará ao Poder Público, os seguintes documentos:

I - projetos geométricos de subdivisão ou anexação, em via digital acompanhados do memorial descritivo devidamente assinados pelo proprietário ou representante legal, e pelo responsável técnico e uma cópia em mídia digital;

II - Prova de domínio das áreas na data do protocolo;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT do profissional legalmente habilitado responsável pelo Projeto.

§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. 110. Nos projetos geométricos deverão constar obrigatoriamente os seguintes elementos:

I - rumos e distâncias das divisas;

II - áreas de origem;

III - áreas resultantes;

IV - denominação de origem;

V - denominação resultante;

VI - indicação precisa das glebas, lotes, e vias confrontantes;

VII - indicação precisa das edificações existentes; e

VIII - indicação precisa da localização, em relação ao sítio urbano mais próximo, quando se tratar de subdivisão.



Parágrafo Único: Não será exigido georeferenciamento em áreas urbanas já parceladas e/ou regularizadas.

Art. 111. Os projetos de subdivisão e anexação serão apresentados para aprovação em via digital no formato A4, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e, preferencialmente, nas escalas 1:200 e 1:500.

Parágrafo único: Excepcionalmente, serão admitidos formatos e escalas diferentes dos previstos no “caput” deste artigo.

Art. 112. De posse de toda a documentação, o Poder Público expedirá a aprovação das plantas, em via digital, no prazo máximo de quinze dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação.

Parágrafo Único: A aprovação de subdivisão e anexação somente será emitida mediante a comprovação de quitação integral dos débitos municipais referentes ao imóvel.

Art. 113 Para fins de aceitação e regularização das subdivisões de lotes urbanos ou de expansão urbana não parcelados deverão ser obedecidos os seguintes procedimentos, nos termos das Leis Municipais 1.794/70 e 4.195/88:

Parágrafo Único: Os requerimentos de subdivisão de lotes com área inferior a 20.000m², com matrícula expedida com data anterior a dezembro de 1988 e não parcelados, deverão ser encaminhados ao IPPUL para análise da incidência de diretrizes urbanísticas e viárias, bem como para a definição de normas de arreamento, zoneamento e outras condicionantes de implantação de serviços e/ou obras de urbanização, visando a regularização da subdivisão, ficando isento da expedição de diretrizes, seguindo diretamente para a aprovação junto à Diretoria de Loteamentos.

Art. 114. 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).

CAPÍTULO III

DO FRACIONAMENTO DE SOLO URBANO REALIZADO EM LOTES NA MODALIDADE DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais para o Fracionamento do Solo Urbano realizado em Lotes na Modalidade Condomínio de Lotes

Art. 115. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Título III, consoante ao disposto nos artigos subsequentes.

Art. 116. Serão apresentados ao Poder Público somente os projetos complementares externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes, se houver.



Art. 117. Serão apresentados ao Poder Público somente o Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes, se houver.

Art. 118. Serão apresentadas ao Poder Público somente as Garantias de Execução das obras externas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes, se houver.

Art. 119. A análise e aprovação das áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes serão realizadas pela Diretoria de Aprovação de Projetos

Art. 120. Serão apresentados para a aprovação do Poder Público somente os projetos complementares externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes, se houver.

Art. 121. Serão apresentadas ao Poder Público somente as Garantias de Execução das obras externas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes, se houver.

Art. 122. Será emitido o Alvará de Aprovação pela Diretoria de Aprovação de Projetos, referente a aprovação das áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

Art. 123 Será emitido pela Diretoria de Aprovação de Projetos, Alvará de Execução de Obras, referente as áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

Art. 124. Após a emissão do Alvará de Aprovação pela Diretoria de Aprovação de Projetos, o empreendedor, mediante requerimento assinado, requererá ao Cartório de Registro de Imóveis o registro da incorporação do Condomínio de Lotes e a individualização das matrículas de cada lote, conforme Lei Federal nº 4.591/1964 e demais legislações e normas de âmbito federal, estadual ou municipal aplicáveis à matéria.

Art. 125. Será emitido pela Diretoria de Aprovação de Projetos, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (Habite-se), referente a conclusão das obras internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES PARA USO INDUSTRIAL

Art. 126. É admitida a implantação de condomínios de lotes para uso industrial 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 diretrizes urbanísticas, indicando a área e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

II - o condomínio deverá respeitar a classificação industrial definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;



III – as áreas destinadas ao uso público, em condomínios industriais, devem estar situadas fora do perímetro fechado;

IV - a área passível de fechamento, com controle de acesso, deve atender aos seguintes requisitos:

- a) obedecer às diretrizes do sistema viário previstas para a região;
- 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) não será permitida a divisão em áreas inferiores às datas determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- d) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento; e
- e) o arreamento interno de cada condomínio deverá ser realizado em conformidade com a Lei do Uso e Ocupação do Solo que determina o perfil transversal do sistema viário.

Art. 127. Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada.

Art. 128. 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 e 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.

Art. 129. Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Poder Público e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

Art. 130. O IPPUL pode dar a concessão de uso de áreas de preservação permanente ao condomínio, quando:

- I** - não houver a necessidade de incidência de sistema viário ao longo dos cursos d'água;
- II** - os lotes estiverem confinados por acidentes geográficos;



III - tratar-se de áreas contíguas a parques ambientais, áreas de paisagens, que abriguem exemplares raros de fauna e flora, e unidade de conservação que impossibilite a transposição.

Parágrafo único. Não será permitido o acesso de público externo às áreas de preservação permanente, objeto de concessão ao condomínio de lotes para uso industrial, exceto em casos de acesso por órgãos ambientais competentes.

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DE SOLO REALIZADO EM GLEBAS NA MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE CHÁCARAS EM ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais para o Parcelamento do Solo realizado em Glebas na Modalidade Loteamento de Chácaras em Zonas De Expansão Urbana

Art. 131. Esta modalidade de parcelamento de solo somente poderá ser realizada nas glebas que estiverem inseridas na ZEU – Zona de Expansão Urbana, cujos limites e confrontações encontram-se especificados na Lei Complementar de Perímetro Urbano e Zona de Expansão Urbana, bem como na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, ambas integrantes do PDML – Plano Diretor Municipal de Londrina.

Art. 132. Os parâmetros urbanísticos aos quais as chácaras resultantes do parcelamento de solo estarão submetidas serão regidos conforme a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 133. Aplica-se ao Loteamento de Chácaras o disposto no Capítulo II do Título II, no que couber, consoante ao disposto nos artigos subsequentes.

Art. 134. O Sistema viário deverá adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias públicas arteriais e estruturais projetadas.

Art. 135. A área mínima das chácaras será de 1.750 m² (mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior.

Parágrafo Único. Sobre cada chácara, serão admitidas, no máximo, 2 (duas) edificações (residência e casa do caseiro ou residência e galpão).

Art. 136. A infraestrutura mínima a ser implantada pelo empreendedor será composta de demarcação dos lotes, abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem, rede de distribuição de água potável, rede de distribuição compacta de energia elétrica e iluminação pública, drenagem de águas pluviais, serviços de meio-fio com sarjeta, arborização e pavimentação asfáltica.

Parágrafo Primeiro. O esgotamento sanitário das chácaras resultantes do parcelamento deverá ser realizado, no mínimo, através de solução técnica composta por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, desde que aprovado previamente em licenciamento emitido pelos órgãos ambientais competentes, anteriormente ao registro do Loteamento de



Chácaras no Cartório de Registro de Imóveis competente e devidamente registrado no modelo de Contrato de Compra e Venda das chácaras.

Parágrafo Segundo. A implantação do esgotamento sanitário ao qual se refere o Parágrafo Primeiro deste artigo será realizada pelos adquirentes dos lotes, após a aprovação de projetos e expedição do Alvará de Execução de Obras das edificações internas às chácaras resultantes do parcelamento de solo, emitido pela Diretoria de Aprovação de Projetos.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO REALIZADO EM GLEBAS NA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais para o Parcelamento do Solo Urbano realizado em Glebas na Modalidade Condomínio de Chácaras

Art. 137. Esta modalidade de parcelamento de solo somente poderá ser realizada nas glebas que estiverem inseridas na ZEU – Zona de Expansão Urbana, cujos limites e confrontações encontram-se especificados na Lei Complementar de Perímetro Urbano e Zona de Expansão Urbana, bem como na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, ambas integrantes do PDML – Plano Diretor Municipal de Londrina.

Art. 138. Os parâmetros urbanísticos aos quais as chácaras resultantes do parcelamento de solo estarão submetidas serão regidos conforme a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 139. O Sistema viário externo ao Condomínio de Chácaras deverá adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias públicas arteriais e estruturais projetadas.

Art. 140. Aplica-se ao Condomínio de Chácaras o disposto no Título III (Do Parcelamento de Solo Urbano Realizado em Glebas na Modalidade de Condomínios de Lotes), no que couber, consoante ao disposto nos artigos subsequentes.

Parágrafo Único. São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na constituição e convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Art. 141. Poderão ser dispensadas as áreas de uso comum destinadas a lazer e recreação, sendo mantidos o sistema viário e área destinada ao controle de acesso.

Parágrafo Único. No caso de haver edificações nas áreas de uso comum, o projeto destas deverá ser aprovado concomitantemente ao projeto do Condomínio de Chácaras junto à Diretoria de Aprovação de Projetos.



Art. 142. A área mínima privativa das chácaras será de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior.

Parágrafo Único. Sobre cada chácara, serão admitidas, no máximo, 2 (duas) edificações (residência e casa do caseiro ou residência e galpão);

Art. 143. A infraestrutura mínima externa ao condomínio de chácaras a ser implantada pelo empreendedor, incidente sobre o perímetro da gleba será composta de demarcação dos lotes, abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem, rede de distribuição de água potável, rede de distribuição compacta de energia elétrica e iluminação pública, drenagem de águas pluviais, serviços de meio-fio com sarjeta, arborização e pavimentação asfáltica.

Art. 144. A infraestrutura mínima interna ao condomínio de chácaras a ser implantada pelo empreendedor será composta de implantação do fechamento perimetral e controle de acesso, demarcação dos lotes, abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem, rede de distribuição de água potável e rede de distribuição compacta de energia elétrica e iluminação, podendo ser dispensadas a implantação dos serviços de meio-fio com sarjeta, mureta e passeio, arborização e pavimentação asfáltica, a critério do empreendedor.

Parágrafo Primeiro. A pavimentação das vias internas do empreendimento poderá ser realizada com revestimento primário, do tipo pedra-moledo, com espessura mínima de 20 (vinte) centímetros, a critério do empreendedor.

Parágrafo Segundo. A drenagem de águas pluviais das vias internas do empreendimento poderá ser realizada através de dispositivos de escoamento superficial, a critério do empreendedor.

Parágrafo Terceiro. O esgotamento sanitário das chácaras resultantes do parcelamento poderá ser realizado através de solução técnica composta por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, a critério do empreendedor, desde que aprovado previamente em licenciamento emitido pelos órgãos ambientais competentes, anteriormente ao registro do Loteamento de Chácaras no Cartório de Registro de Imóveis competente e devidamente registrado no modelo de Contrato de Compra e Venda das chácaras.

Parágrafo Quarto. A implantação do esgotamento sanitário ao qual se refere o Parágrafo Terceiro deste artigo será realizada pelos adquirentes dos lotes, após a aprovação de projetos e expedição do Alvará de Execução de Obras das edificações internas às chácaras resultantes do parcelamento de solo, emitido pela Diretoria de Aprovação de Projetos.

Art. 145. Deverá constar nos contratos de compra e venda que os serviços de meio-fio com sarjeta, esgotamento sanitário através de solução técnica composta por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, caso permitido, mureta e passeio, arborização e pavimentação asfáltica serão de responsabilidade dos adquirentes.

TÍTULO V **Das Disposições Penais**



Art. 146. A falta de cumprimento das disposições da presente Lei, bem como de exigências para regularização de parcelamento do solo, verificadas no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais das seguintes penalidades:

- I. Embargo administrativo;
- II. Cassação do alvará de licença;
- III. Multa pecuniária;
- IV. Providências visando a aplicação das disposições penais previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicáveis.

Art. 147. Fica sujeito às penalidades de embargo administrativo, cassação do alvará, aplicação de multa e disposições penais previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicáveis, todo aquele que:

- I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da Administração Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda da Legislação de âmbito federal e estadual aplicáveis à matéria;
- II. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

§1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a valores de 100 (cem) a 1000 (mil) vezes a UFM - Unidade Fiscal.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, ficando o infrator na obrigação de, imediatamente, tomar as medidas necessárias para sanar a infração, de acordo com as disposições legais.

§3º No caso de não pagamento das multas descritas anteriormente, os débitos vencidos serão encaminhados à dívida ativa.

Art. 148. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Administração Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO VI **Das Disposições Finais**

Art. 149. Os parcelamentos do solo irregulares poderão ser regularizados, obedecido ao disposto nas Leis que integram o Plano Diretor Municipal e, em especial, nas Leis Federais nº 6.766 de 1979 e nº 13.465 de 2017 e suas sucedâneas.

Art. 150. Para os parcelamentos do solo aprovados e não implantados, em caso de caducidade de licença concedida, nova licença somente será expedida com base na presente Lei.

Art. 151. A aprovação de projeto de quaisquer modalidades de parcelamento do solo ou anexação não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município de Londrina, quanto a eventuais divergências referentes a áreas e dimensões de glebas, quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada ou unificada.



Art. 152. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciados pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Art. 153. Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Londrina, XX de XXXXXXX de 2022.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO

4.5. Síntese das Propostas do Sinduscon e Ceal



Ao Ilustríssimo Senhor
Tadeu Felismino
Presidente do IPPUL.

Londrina, 21 de outubro de 2022.

Referente: Considerações sobre a minuta da Lei de Parcelamento do Solo proposta pelo IPPUL.

Ilustríssimo Senhor,

O Sinduscon Paraná Norte e o CEAL – Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina, por intermédio de seus Presidentes, abaixo subscritos, neste ato representando as demais Entidades do Setor Produtivo de Londrina, com o objetivo de colaborar com o setor público no estudo, revisão e elaboração das Leis Complementares do Plano Diretor e assim contribuir com o desenvolvimento sustentável e responsável de nossa cidade, vêm, respeitosamente, expor e requerer o que segue.

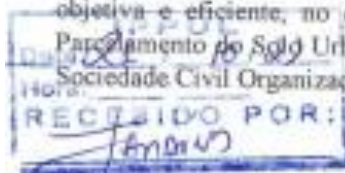
Desde meados do ano de 2019 o Sinduscon Paraná Norte, o CEAL – Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina e demais entidades do setor produtivo da cidade têm se dedicado na elaboração de material técnico composto por minutas de leis, mapas, tabelas de usos e de permissibilidade, dentre outros documentos referentes às leis complementares do Plano Diretor de Londrina, especialmente a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

O objetivo desse trabalho é e sempre foi contribuir com o poder público no desenvolvimento sustentável do município pela perspectiva de setores econômicos indispensáveis para o crescimento de nossa cidade.

Todo o material desenvolvido e apresentado - que contou com a participação de inúmeros profissionais capacitados como engenheiros, arquitetos, advogados, contabilistas, administradores, dentre outros - está alinhado com as premissas e diretrizes estabelecidas pelo poder público, ou seja, proporcionar um melhor aproveitamento do solo urbano, tornar a cidade mais inovadora, inclusiva e segura e reduzir os entraves burocráticos a fim de otimizar as atividades empresariais.

Nesse sentido e respeitando tais premissas, no dia 29 de abril de 2022 as Entidades protocolaram junto ao IPPUL, Gabinete do Prefeito Marcelo Belinati e Câmara Municipal de Londrina a Minuta da Lei de Parcelamento do Solo.

Em que pese as inúmeras tentativas de se explicar e justificar os motivos e critérios técnicos adotados no material protocolado pelas Entidades, bem como buscar o diálogo e ponto de equilíbrio para haver consenso entre o poder público e empreendedores na busca por uma lei mais justa, objetiva e eficiente, no dia 23 de setembro de 2022 o IPPUL apresentou sua minuta da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, cujo conteúdo não atendeu absolutamente nenhum ponto proposto pela Sociedade Civil Organizada. Pelo contrário. O conteúdo apresentado pelo IPPUL prejudica o trâmite dos



Página 1 de 3

processos, onera demasiadamente a instalação de novos empreendimentos e conseqüentemente coloca em risco o futuro do desenvolvimento de Londrina.

Como exemplo, abaixo segue o resumo das proposições solicitadas e não acatadas pelo

IPPUL:

- a) Quadras com distância superior a 250m para uso institucional ou adequação ao sistema viário projetado/existente;
- b) Doação de 10% de áreas institucionais (equipamentos comunitários e/ou praças) calculado sobre a área líquida de quadras, para empreendimentos residenciais, com declividade inferior a 30%;
- c) Doação de 3% de áreas institucionais (equipamentos comunitários e/ou praças) calculado sobre a área líquida de quadras, para empreendimentos industriais, com declividade inferior a 30%;
- d) Exclusão da exigência de construção de escolas e CMEIs;
- e) Até 50% das áreas de praça com a possibilidade de doação entre a Faixa Sanitária e via marginal de fundo de vale;
- f) Nos parcelamentos do solo em que houver incidência da faixa de proteção de mananciais de abastecimento com largura de 100 (cem) metros, poderão ser computados até 50% (cinquenta por cento) como área de praças ou áreas verdes;
- g) Isenção de doação de áreas públicas para lotes menores de 20.000,00 m²;
- h) Construção de mureta no alinhamento predial, com no mínimo 30 (trinta) centímetros de altura, podendo ser dispensado nos casos de terreno com topografia em declive, ou cota inferior em relação ao logradouro ou já gramados;
- i) A construção da mureta será dispensada quando o lote estiver gramado;
- j) Não foi mantida a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;
- k) As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez.
- l) A critério do empreendedor, devidamente justificado e com a apresentação do novo cronograma físico-financeiro, os loteamentos poderão ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigidas e situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, situações econômicas justificáveis;
- m) Seguro garantia;
- n) Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços. Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público.
- o) Após a publicação do Decreto de Licença Urbanística, o empreendedor deverá solicitar a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura mediante a apresentação da Licença de Instalação do empreendimento emitido pelo órgão ambiental municipal competente e cópia da publicação do Decreto de Licença Urbanística.
- p) Após a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, iniciar-se-á contagem do prazo para a execução das obras de infraestrutura, contemplado no cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.
- q) O Poder Público procederá à individualização e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano após a emissão do Termo de Conclusão de Obras, proporcional conforme a data de emissão do Termo de Conclusão de Obras.
- r) Parcelamento do Solo Urbano realizado em Glebas na Modalidade Condomínio de Lotes;
- s) O fechamento perimetral do condomínio de lotes, nos trechos confrontantes com vias públicas, deverá ser composto de até 1/3 (um terço) de vedação, em termos visuais, intercalado com 2/3 (dois terços) de gradil ou alambrado, devendo estes iniciarem a, no máximo, 50 cm (cinquenta centímetros) do solo, garantindo a permeabilidade visual.

- 183 714) O comprimento máximo do perímetro externo do Condomínio de Lotes dependerá somente das vias arteriais, estruturais e vias de fundo de vale conforme diretrizes da Lei do Sistema Viário.
- 182 u) Sistema de acesso monitorado em loteamentos (abertos);
- 182 v) Parcelamento do Solo realizado em Glebas na Modalidade Loteamento de Chácaras em Zona De Expansão Urbana;
- w) Houve a troca da figura jurídica da Concessão de Uso nos loteamentos de acesso controlado por Permissão de Uso.

Diante do exposto e tendo em vista se tratar de normativa indispensável para o planejamento responsável de nossa cidade, requer-se a inclusão dos pontos acima descritos na minuta a ser apresentada ao Poder Legislativo, uma vez que reuniões técnicas já realizadas em nada contribuíram para um texto que viesse a acolher referidas propostas no sentido de atender o desenvolvimento de nossa cidade sempre pautado pelas exigências do mercado e da comunidade.

Sem mais para o momento, estamos à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


Sandro Paulo Marques de Nóbrega
Presidente do Sinduscon PR Norte


Decarlos Manfrin
Presidente do CEAL – Clube de
Engenharia e Arquitetura de Londrina

4.6. Propostas de Gustavo Ramos

CONTRIBUIÇÕES PARA A MINUTA DE PARCELAMENTO DO SOLO DE LONDRINA

Nome: Gustavo Marques de Oliveira Ramos

Profissão: Analista Jurídico:

Endereço: Rua Venezuela, 557, Apto 907 – Torre B, Londrina/PR

E-mail: gustavo.marques2911@gmail.com

Órgão/Entidade: Não represento nenhum órgão.

CONTRIBUIÇÕES

1 – Condomínio de Lotes

Durante a Audiência Pública realizada no dia 08/10/2022 foi exposto pelos membros do IPPUL que o entendimento da entidade é que o Condomínio de Lotes não é uma modalidade de parcelamento do solo, razão pela qual a minuta não contempla essa forma de condomínio edilício. Essa interpretação, a meu ver, está correta.

Noto, ainda, que a minuta de Uso e Ocupação do Solo previu o Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), composto por unidades autônomas edificadas ou não. Por esse motivo compreendo que o condomínio de lotes está contemplado pela nova legislação.

Entretanto, entendo que, na forma estabelecida nas minutas de parcelamento e uso ocupação do solo, a nova modalidade de condomínio edilício está prejudicada e pouco poderá ser aproveitada.

Essa percepção se funda em duas ordens de razão: a) 20.000m² como tamanho máximo do lote; b) ausência da previsão de aprovação conjunta do parcelamento do solo e do condomínio de lotes.

a) Ao analisar a minuta de uso e ocupação do solo, verifico que o IPPUL definiu, nos termos em que determina a lei federal de parcelamento do solo, como tamanho máximo do lote a metragem de 20.000m².

Todavia, nessa metragem o aproveitamento em lotes é muito baixo e, por consequência, a taxa de manutenção do condomínio é muito alta. Abaixo, um breve resumo sobre o aproveitamento em cada zoneamento:

Premissas das simulações:

- 1 – Tamanho do lote: 20.000m²
- 2 – Sistema viário interno: 6.000m²
- 3 – Área de lazer e portaria: 2.000m²
- 4 – Área vendável: 12.000m²

Aproveitamento por zoneamento:

ZC1 – Considerando o lote mínimo de 500m² o aproveitamento seria de **24 lotes**;
ZR1/ZC2 – Considerando o lote mínimo de 360m² o aproveitamento seria de **33 lotes**;
ZR2/ZR3/ZC3 – Considerando o lote mínimo de 250m² o aproveitamento seria de **48 lotes**.

Estimativa de custos para manutenção de portaria:

Em média, o custo de uma portaria, com ronda noturna, fica em torno de 30.000,00. Portanto, considerando apenas a portaria, empreendimentos pequenos como este teriam uma taxa de manutenção de aproximadamente:

ZC1 = R\$ 1.250,00;
ZR1/ZC2 = R\$ 909,00;
ZR2/ZR3/ZC3 = R\$ 625,00.

Importante reforçar que estes custos consideram apenas a portaria, de modo que a este valor seriam acrescidos custos de limpeza, energia, água, telefone, internet, contabilidade e outros.

Não desconsidero, para fins desta contribuição, o simulado proposto pelo IPPUL no caderno 9, pág. 80. Entretanto, o estudo considera apenas a cota-parte do terreno, de modo que não reflete a quantidade real de lotes resultantes, pois é preciso considerar na análise as áreas de sistema viário, vagas internas de garagem (comuns para receber visitantes), área de lazer, e outros.

Portanto, com o devido respeito, entendo que manter a limitação dos 20.000m² como tamanho máximo do lote irá inviabilizar o acesso deste produto à população, tão procurado em razão da ineficiência do Poder Público em prover segurança pública e espaços de lazer adequados.

Assim, sugiro que o tamanho máximo do lote seja de 122.500,2 (350m²x350m²), a fim de que a quantidade de lotes resultante viabilize e diminua os custos de manutenção do condomínio, facilitando o acesso à população.

b) Além dos argumentos expostos acima, compreendo que o Condomínio de Lotes ficou prejudicado nas minutas apresentadas em razão da falta de previsão de aprovação conjunta ao parcelamento do solo.

Logo, da forma proposta, seria necessário passar por toda a aprovação do parcelamento do solo para depois iniciar a aprovação do condomínio.

Deste modo, fazer com que o empreendedor aguarde o longo, e as vezes imprevisível, processo de aprovação do parcelamento do solo significa retardar significativamente a capacidade de lançamento de novos empreendimentos.

Significa, em síntese, atrasar a geração de novos empregos, impostos e investimentos para a cidade.

Isto posto, contribuo no sentido de reforçar a importância e a necessidade de prever uma aprovação conjunta do parcelamento do solo com a aprovação do condomínio, devendo tal previsão – na minha percepção – estar expressa na lei de parcelamento do solo ou na lei de uso ocupação. Isso porque, na falta de previsão expressa, nenhuma secretaria e/ou servidor irá autorizar a aprovação conjunta, visto que a administração pública deve pautar-se nas previsões taxativas do ordenamento legal.

2 – Direito Adquirido

Analisando a minuta de parcelamento do solo, constato que o Art. 166 prevê que processos com Diretrizes Urbanísticas emitidas terão direito adquirido no sentido de terem seus projetos analisados e aprovados com base na lei anterior.

Por outro lado, a lei vigente (11.672/2012) estabelece que será assegurada essa condição aos processos com consulta prévia e/ou diretrizes expedidas.

Ao considerar que um empreendedor, ao realizar investimentos na aquisição de terrenos e ao fechar parcerias, busca no sistema legal vigente uma estabilidade e previsibilidade do que poderá executar no imóvel, acredito que limitar essa forma de direito adquirido apenas aos processos com diretrizes aprovadas irá prejudicar uma quantidade expressiva de empreendedores, que precisam de tempo para se planejar e dar início às aprovações.

Portanto, sugiro que seja mantida a fórmula estabelecida na lei vigente, no intuito de manter um regime de segurança jurídica aos diversos empreendedores que atuam em nossa cidade.

Londrina, 18 de Outubro de 2022.

GUSTAVO MARQUES DE OLIVEIRA RAMOS

4.7. Propostas de Isabela Marie Muraguchi



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML 3ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “PARCELAMENTO DO SOLO” 08/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Isabela Marie Muraguchi

ENTIDADE / SEGMENTO: Avos Urbanismo

Síntese da Proposta ou Contribuição: Inclusão de Condomínio de Lotes na Lei de Parcelamento

Texto de Fundamentação (justificativa):

Com base na Lei Federal 13.465/2017, que concebe a figura do Condomínio de Lotes por meio do Capítulo VII do Título III do Código Civil, respeitosamente sugiro a inclusão do Condomínio de Lotes na Lei de Parcelamento de Solo pelos seguintes motivos:

- 1) Pela constituição do regime condominial não há dúvidas a respeito da obrigatoriedade do rateio das despesas comuns de manutenção. As taxas condominiais, diferentemente das taxas associativas típicas de um Loteamento de Acesso Controlado, constituem Título Executivo Extrajudicial (artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil) e, portanto, a cobrança fica regulamentada e mais ágil.
 - a. Registra-se hoje alta taxa de inadimplência da Taxa de Manutenção em Associações de Moradores de Loteamentos fechados, inclusive de moradores que usufruem dos serviços da área de lazer e Portaria, uma vez que, conforme artigo 5º, XVII e XX da Constituição Federal, “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.
- 2) Garante segurança jurídica aos condôminos e à Prefeitura. O controle de acesso se torna legal, pois as vias internas constituem propriedade comum dos condôminos e sendo propriedade comum dos condôminos, os custos com manutenção da infraestrutura, pavimentação e energia elétrica das vias internas, segurança, coleta de lixo, pagamento de IPTU das áreas comuns são responsabilidade dos condôminos.
- 3) A população, na busca por segurança, anseia por Condomínio de Lotes. Não prever esta figura na revisão da Lei de Parcelamento gerará embates, inclusive judiciais entre os moradores, proprietários e usuários do entorno do empreendimento.
- 4) Verificamos a previsão do Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) no artigo 13 da minuta da revisão da lei de uso e ocupação do solo, porém com tamanho máximo de 20.000 m². Observando empreendimentos existentes, este tamanho é ideal para condomínios verticais, porém minúsculo para um condomínio de lotes, pois gera uma baixa quantidade de unidades autônomas e uma taxa de condomínio inviável aos moradores, como mostra a simulação a seguir:
 - a. Tamanho do Lote: 20.000 m²
 - b. Previsão de área do sistema viário interno: 6.000 m²
 - c. Previsão de área de portaria e área de lazer (enxuta): 1.500 m²
 - d. Área líquida vendável: 12.500 m²
 - o Quantidade de unidades considerando tamanho mínimo de 500 m² (Z. Ribeirão Cafezal/ ZC1): 25 lotes
 - o Quantidade de unidades considerando tamanho mínimo de 360 m² (ZR1/ ZC2): 34 lotes
 - o Quantidade de unidades considerando tamanho mínimo de 250 m² (ZR2/ ZR3/ ZC3): 50 lotes
 - e. Previsão de custo mensal com apenas manutenção de portaria com ronda noturna: R\$ 33.113,00
 - o Custo médio de manutenção de Portaria (Zona do Ribeirão Cafezal/ ZC1) - 29 lotes: R\$ 1.324/ lote
 - o Custo médio de manutenção de Portaria (Zona do Ribeirão Cafezal/ ZC1) - 40 lotes – R\$ 953/ lote
 - o Custo médio de manutenção de Portaria (ZR1/ ZC2) - 58 lotes – R\$ 662/ lote



**PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
3ª Audiência Pública**



Portanto, calculando apenas o custo de manutenção de Portaria por lote, sem incluir outras despesas comuns de condomínio como energia, telefone, internet, limpeza, honorário contábil, o valor mensal da taxa de condomínio horizontal seria excessivo por conta da quantidade baixa de lotes causada pela limitação do lote máximo em 20.000 m².

O Item 2.4 *Estudo sobre o Lote Máximo* do Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos, do IPPUL, cita na Tabela 09 a “cota-parte de 200 m²” para um condomínio horizontal resultando em 100 unidades. Porém, esta quantidade de lotes é impraticável, porque deve-se descontar a metragem das vias internas, área de lazer e estacionamento e respeitar o tamanho do lote mínimo para cada zoneamento.

- 5) Para a implantação de um Condomínio de Lotes, respeitosamente sugeriria, pelos motivos citados acima, a definição do tamanho máximo em 122.500 metros quadrados (350 metros por 350 metros de faces laterais) e a previsão do Condomínio de Lotes já na Lei de Parcelamento de Solo com diferenciação entre tamanho máximo para condomínio vertical e para condomínio de lotes.

Londrina, 14 de outubro de 2022.

ISABELA MARIE
MURAGUCHI:0746115

Assinatura: 6950

Assinado de forma digital por
ISABELA MARIE
MURAGUCHI:07461150950
Dados: 2022.10.14 17:50:51 -03'00'

4.8. Propostas de Humberto Marques

À Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná.

Ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente do IPPUL, JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO.

Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

3ª Audiência Pública – “Lei de Parcelamento do Solo” – 08/10/2022.

Proposta de alteração específica da Lei de Parcelamento do Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa física, CPF n ° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Pisicchio 300, Apt. n° 303, Gleba Palhano, atuante na área de planejamento Urbano vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor apontamentos a título de contribuição, para que tenhamos uma legislação urbanística mais próxima da nossa realidade e que possamos juntos, buscar a realização de uma cidade justa, e com qualidade de vida urbana.

Contribuições

Art. 19. Nos loteamentos, as áreas a serem transferidas ao domínio do Município são definidas por meio de Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL e deverão ser compostas, cumulativamente, de:

I. No mínimo 12% (doze por cento) **da área computável do loteamento** destinada à praça e área institucional;

CAPÍTULO I

Das Definições

I. Área computável do loteamento: área obtida subtraindo-se o sistema viário da área loteável;

Comentário: O termo área computável não reflete o que foi passado na conferência, pois ainda existem áreas a serem suprimidas para se chegar a área computável (preservação permanente, Faixa sanitária se houver, área com declividade acima de 30%). No meu entendimento não está claro.

Sugestão:

Área computável do loteamento: área total do terreno, subtraída as áreas de Preservação Permanente, Faixa Sanitária se houver, área de arruamento, área com declividade acima de 30% de declividade.

Obs.: As definições de Área computável – Área Líquida ou comercializável - Área Loteável ou área útil, no meu entendimento não está claro.

II I. No mínimo 12% (doze por cento) da área computável do loteamento destinada à praça e área institucional;

Art. 22. As áreas destinadas ao uso público dos loteamentos deverão atender aos seguintes critérios:

I. As praças, áreas institucionais e áreas públicas **multifuncionais deverão ser localizadas em parcela única para cada função;**

II. As parcelas destinadas à área institucional e área pública multifuncional não deverão estar localizadas junto às vias locais;

III. Nas parcelas destinadas à área institucional deverá de possível ser inscrito um círculo com diâmetro não inferior a 45m (quarenta e cinco metros);

IV. As parcelas destinadas às praças **deverão ser delimitadas por vias de circulação;**

Comentários: **Item I:** O termo deverá, inviabiliza a distribuição das áreas de praça pelo empreendimento, principalmente os de grande porte, onde urbanisticamente é importante estas áreas fiquem distribuídas afim de propiciar acesso fácil a todos. Outro ponto importante a destacar é que existem casos que estas áreas em loteamento vizinhos, já estão distribuídas e localizadas na divisa dos empreendimentos, onde deverias ser complementada e neste caso não seria possível o atendimento. **Item IV:** Acredito que o termo, deverão, dificulta em muito, a aplicação de possibilidades de

Implantação das praças. Temos que tem uma certa flexibilidade para definição destes espaços, pois haverá inúmeras situações a serem enfrentadas no processo de parcelamento, onde estar circundado por via, não causa nenhum prejuízo a qualidade do espaço público. Acredito que a flexibilização é o melhor caminho para que se defina, tecnicamente, no estudo de cada caso, objetivado o melhor resultado.

Comentário: O item 1 do art. 22, ao meu entendimento está contradizendo o item 1 do §1º. (referente a parcela única).

Art. 22 - §3º. Admite-se a implantação de praças lineares desde que atendidos os seguintes critérios:

I I. Tenham comprimento mínimo de 100m (cem metros) e largura mínima de 10m (dez metros);

Comentário: Limitar comprimento máximo, pode inviabilizar soluções futuras urbanísticas interessantes.

Art. 23. É permitida a transferência da área institucional e **área pública** multifuncional fora da área a ser loteada, desde que a área a ser transferida esteja inserida no perímetro urbano do Município.

Comentário: área pública, que dizer praça? É importante que os termos sejam claros para não haver dúvidas na aplicação da Lei. Ter a possibilidade de transferir tanto a área de Praça com Institucional)

Como sugestão, acredito que se houvesse também possibilidade de transformar em pecúnia esta obrigatoriedade, seria muito importante para os casos onde não necessitassem deste equipamento e áreas, por já estarem contemplados. Estes valores poderiam ser destinados ao atendimento de outras regiões, mais necessitadas. A formato da avaliação poderia ser o mesmo aplicado no caso da transferência de lotes.

Art. 27. As unidades escolares localizadas numa distância de 2.000m (dois mil metros) de diâmetro centrado na área objeto de parcelamento do solo deverão ter capacidade técnica e estrutural instalada suficiente para absorver o aumento da demanda escolar, na ordem de 16% (dezesesseis por cento) do número total de habitantes do novo parcelamento do solo.

§1º. A Secretaria Municipal de **Educação tem a prerrogativa de definição das faixas etárias a serem atendidas, desde a educação infantil até o 5º ano do ensino fundamental.**

Comentário: Os percentuais devem ser definidos antecipadamente em Lei, pois o número de alunos para o ensino fundamental é bem inferior que o número de alunos para a educação infantil, que também não possui 2 turnos. Isto pode onerar ainda mais a o empreendimento com relação a contrapartida.

Art. 27. As unidades escolares localizadas numa distância de 2.000m (dois mil metros) de diâmetro centrado na área objeto de parcelamento do solo deverão ter capacidade técnica e estrutural instalada suficiente para absorver o aumento da demanda escolar, na ordem de 16% (dezesesseis por cento) do número total de habitantes do novo parcelamento do solo.

§1º. A Secretaria Municipal de **Educação tem a prerrogativa de definição das faixas etárias a serem atendidas, desde a educação infantil até o 5º ano do ensino fundamental.**

Comentário: Os percentuais devem ser definidos antecipadamente em Lei, pois o número de alunos por sala para o ensino fundamental é bem superior que o número de alunos para a educação infantil, onde este também não possui 2 turnos. Isto vai onerar ainda mais a o empreendimento com relação a contrapartida.

Da Demanda de Saúde ou Assistência Social

Art. 29.

§2º. Para atendimento às unidades ofertantes de serviços, programas e projetos da política de assistência social, o aumento da demanda terá como base a média de atendimento a 33% (trinta e três por cento) do número total de famílias do novo parcelamento do solo.

Comentário: Os novos empreendimentos não possuem lastro financeiro para mais esta solicitação. Os custos finais ficarão muito acima do que o mercado pode pagar. Este como também a questão da escola, são de responsabilidade pública, que arrecada impostos em todos os níveis da construção dos empreendimentos, e seus futuros moradores, dão continuidade na contribuição dos impostos. “ Dizer que o empreendimento está gerando demanda é uma análise muito cômoda”. Grande parte dos moradores futuros, também são de áreas limítrofes, que já usufruem de um sistema público já existente. É necessário de uma pesquisa real deste assunto para evidenciarmos se esta “ contribuição” da escola é realmente necessária. Se for um ou outro, o percentual deve ser previamente definido.

Art. 32. Permite-se a implantação de quadras maiores que 250m (duzentos e cinquenta metros) desde que os lotes sejam maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados) e lindeiras a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras.

Comentário: Tem que haver um indicativos e exemplos de outras barreiras”. Está muito solto.

Da Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 35. O Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:
II. Situar lotes edificáveis externos à área de fechamento, no mínimo, **em toda a extensão** das vias estruturais e arteriais, obedecendo os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento;

Comentário: Não Seria melhor estabelecer um percentual mínimo ao longo destes eixos? Pode existir algumas interferências de projeto que podem provocar um impasse na sua solução. Como por exemplo acesso ao empreendimento, jardins etc.

Sugestão: II. Situar lotes edificáveis externos à área de fechamento, no mínimo, **50%** dos trechos das vias estruturais e arteriais, obedecendo os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento;

§3º. A barreira física, porventura remanescente dos incisos II e III voltada diretamente para via pública, **deverá ser constituída de elementos que garantam a permeabilidade visual com a calçada**

§4º. Será considerada vedação com permeabilidade visual aquela composta por elementos em grade, trama, vazados ou transparentes.

Comentário: muito restritivo, inviabiliza o empreendimento

Sugestão: §3º..A barreira física, porventura remanescente dos incisos II e III voltada diretamente para via pública, deverá ser constituída **também** de elementos que garantam a permeabilidade visual com a calçada

Art. 40. Quando inseridos na Área de Especial de Interesse Social, conforme Anexo I desta lei, os loteamentos de Habitação de Interesse Social, poderão adotar os seguintes requisitos especiais complementares:

II- Localização de parcelas de praça em área **contígua à Área de Preservação Permanente**, sem prejuízo à continuidade da via marginal de fundo de vale;

Comentário: Apenas na categoria de parcelamento de Interesse Social, se tem a prerrogativa de locar a **praça na “Faixa Sanitária” (contígua à Área de Preservação Permanente)**. E os Parques Lineares? só vão poder fazer nas áreas de Interesse Social?

Esta condição também deve ser contemplada para todo tipo de empreendimento.

SEÇÃO IV

Da Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 34. Considera-se área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado aquela delimitada por barreira física com acesso coletivo obrigatório.

Art. 35. O Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

I. Adequar-se ao sistema viário de modo que sua área de fechamento não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

Comentário: Em muito se comentou nas reuniões técnicas e na própria Audiência a questão das áreas de fechamento. Em resumo, ficou claro que teríamos a possibilidade de se fazer empreendimentos maiores uma vez que a padronização dos distanciamentos das vias seria flexível. Fato que de acordo com o art. 11 da proposta da lei do sistema Viário, não possibilita este formato, pois regra a distância máxima entre coletoras de 350 metros, o que não difere em nada da situação atual. O município possui regiões, de enclausuramento que não interferem nas ligações viárias do município, que permitiriam fechamento com maiores dimensões.

Obs.: A texto não contemplou a forma de parcelamento de Condomínio de Lotes, conforme legislação federal. Formato este que pode ser concebido nas mesmas condições do Loteamento Controlado, sem neste caso, a concessão das ruas internas, o que já é hoje uma conquista nos empreendimentos Condomínio Urbanístico. Este formato propicia um parcelamento mais simples objetivo onde o lote mínimo, (unidade autônoma), seria compatibilizado com cada zona, que tem como objetivo regular o adensamento de cada região.

O formato apresentado para Cond. de lotes, conforme apresentado verbalmente, restringe a área de fechamento, influenciando negativamente no produto, inviabilizando-o.

Art. 47. A Lei Municipal nº 4.195/1988 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º. Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo aprovados antes de 19 de dezembro de 1988, inseridos no perímetro urbano ou em área de expansão urbana, ainda não regularizados perante a Prefeitura Municipal, ou cujos percentuais referentes às áreas de uso público não foram transferidos ao domínio do Município ficam sujeitos às mesmas exigências dos loteamentos.

Comentário: O termo não é depois de 19 de dezembro de 1988?

Do Instrumento de Permissão de Uso das Vias Públicas do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 79. Para fins de aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o poder público adotará o instrumento de permissão de uso das vias públicas de circulação, nos termos da Lei Municipal nº 11.465/1990, em favor de entidade beneficiária constituída para este fim.

§1º. A área institucional, a praça, a área pública multifuncional, as áreas de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto de permissão de uso por parte do poder público, de vendo estar localizadas externamente à área de fechamento.

§2º. É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Comentário: Houve um retrocesso quanto a criação da figura do Loteamento Controlado, volta-se a possibilidade de concessão das áreas de circulação, item este já pacificado anteriormente com a criação dos Com. Urbanístico.

O §2º. Proposto, cria uma condição que, comercialmente desestimula os consumidos deste tipo de empreendimento.

A figura do Condomínio de acesso controlado deveria ser utilizada para adaptação de empreendimentos já existente que pelo seu desenho urbano, possibilita a sua transformação. Foi ignorada a figura do Cond. de Lotes regulamentado pela legislação federal, que simplifica a modalidade da Figura dos empreendimentos fechados, que deveria ser aproveitado na nossa Legislação, adaptada nas suas respectivas zonas, onde o tamanho das unidades autônomas e fração ideal, variariam com cada zoneamento, tendo como parâmetro de base a Densidade. Foi ignorado a questão dos casos de confinamento por acidentes geográficos / físicos, onde dá condições de implantação de empreendimentos que podem extrapolar a área de fechamento, pois a sua formação, não impede as interligações viárias estruturante do Município. Dentro desta situação, tem foi ignorado a possibilidade de concessão das áreas ambientais, já previsto na Lei atual. Esta falta de flexibilidade, sobra as áreas ambientais, aparecem em casos muito específicos no cenário urbano e faz com que deixamos de resolver situações em nosso município, onde é a única alternativa para viabilização de empreendimento. Isto evitaria, vazios urbanos, possibilita o "uso/ preservação" estas áreas, e uma economia de manutenção para o município na sua conservação.

Comentário e sugestão: Não existe definição de faixa sanitária mas tem indicação da sua existência no art. 61.

Obs.: É importante que conste a definição da faixa sanitária e área consolidada nesta lei, especificando a faixa mínima a ser incorporada e possibilitando o aumento da faixa, caso necessário, para a implantação dos parques lineares (praças lineares), conforme art. 16 – item VI. Neste caso desde que a declividade seja de no máximo 15%, será permitido computar no máximo 50% da área de praça sobre a faixa sanitária.

Nos casos de área com entorno já consolidadas, fica dispensado a faixa sanitária.

Área já consolidada, se refere a área já ocupada, com infraestrutura já existente (o termo densidade não se aplica neste caso, pois estamos nos referido a ocupação e infraestrutura não o quanto é ocupado.

Art. 166. Os processos de parcelamento do solo, cuja **Diretrizes Urbanísticas** já emitidas estiverem dentro do prazo de validade, serão analisados e aprovados, observando-se as normas da lei anterior.

Comentário: O processo de parcelamento do solo, inicia-se com a emissão da Consulta Prévia e com o protocolo das Diretrizes. Nesta fase, já foi envolvido recursos financeiros na compra de lote e programação de projetos para a realização do empreendimento, direcionado pela CPVT. É inaceitável que no transcorrer do processo, ocorra alteração do que se pode fazer. É uma questão de direito, a regra não pode mudar no transcorrer do processo.

Proposta:

Art. 166. Os processos de parcelamento do solo, cuja Diretrizes Urbanísticas já protocoladas, serão analisados e aprovados, observando-se as normas da lei anterior.

§1º O Licenciamento Urbanístico expedido conforme a Lei nº 11.672/2012 terá sua validade garantida, não podendo ser renovado.

Comentário: deve existir uma condição / procedimento de renovação do Licenciamento. O processo de Licenciamento é muito árduo, e muito demorados, é muito importante que existe em alguns casos, a possibilidade de renovação por um período pré-determinado.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE
CARVALHO:10954354850

Assinado de forma digital por
HUMBERTO MARQUES DE
CARVALHO:10954354850
Dados: 2022.10.19 07:03:46 -03'00'

Humberto Marques de Carvalho

4.9. Propostas de Paysage Incorporadora



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML 4ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “SISTEMA VIÁRIO”
15/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: FUTURE PAYSAGE 01 INCORPORADORA SPE LTDA

ENTIDADE / SEGMENTO: LOTEAMENTO

Síntese da Proposta ou Contribuição: INCLUSÃO DE LOTE ÁREA EXPANSÃO URBANA

Texto de Fundamentação (justificativa):

FUTURE PAUSAGE 01 INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. 23.274.696/0001-40, Representada neste ato por seu sócio NORBERTO FARINHA, com endereço a Rua João Wyclif, 111 Sala 1706, telefone 43 3338-5030 e-mail:vanessa.obraprima@gmail.com; Vem através desta apresentar proposta para área ZEU-RES, para os lotes do croqui em anexo onde atualmente a uma área de expansão urbana e na proposta do novo Plano Diretor o qual já foi solicitado anteriormente (SIP 45116/2019 e 48826/2019) para inclusão no perímetro urbano, trata-se de uma área que está dentro de Londrina (uma ilha) pois todo seu redor está o perímetro de Londrina exceção a divisa do Município de Cambé.

Como na nova proposta do IPPUL para esta área é continuar como ZEU-RES, sendo que o lote mínimo é de 1.000m² e podendo ser feito loteamento fechado nesta região, nossa sugestão seria de 1.000m² possibilitando sua subdivisão, sugerimos que o lote passe a 720m² sem subdivisão conforme tabela em anexo.

Desta maneira estamos reduzindo o adensamento em 50%(cinquenta) por cento caso a área em questão fosse passada para perímetro urbano e recebesse zoneamento ZR1 que é o de menor adensamento.

Salientamos ainda a sugestão que os 2% de doação das áreas públicas (institucionais e praças) sendo que até 4% desta área destinada a praças poderá estar inserida dentro do Loteamento Fechado desde que aprovadas pela SEMA. Pois loteamento as ruas internas são de responsabilidade do poder público, então essa demanda seria do Loteamento fechado.

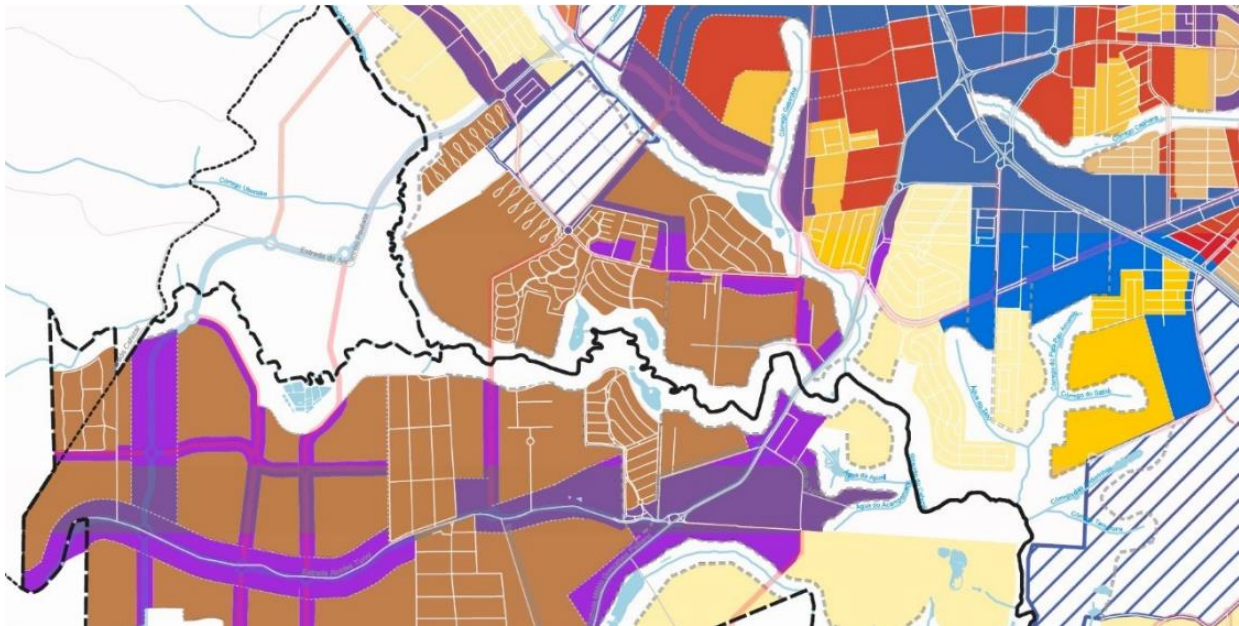
Diante disso solicitamos que nossa proposta seja analisada e deferida

LONDRINA, 18 DE OUTUBRO DE 2022.

NORBERTO
FARINHA:63190575991

Assinado de forma digital por
NORBERTO FARINHA:63190575991
Dados: 2022.10.18 17:06:24 -03'00'

FUTURE PAYSAGE 01 INCORPORADORA SPE LTDA



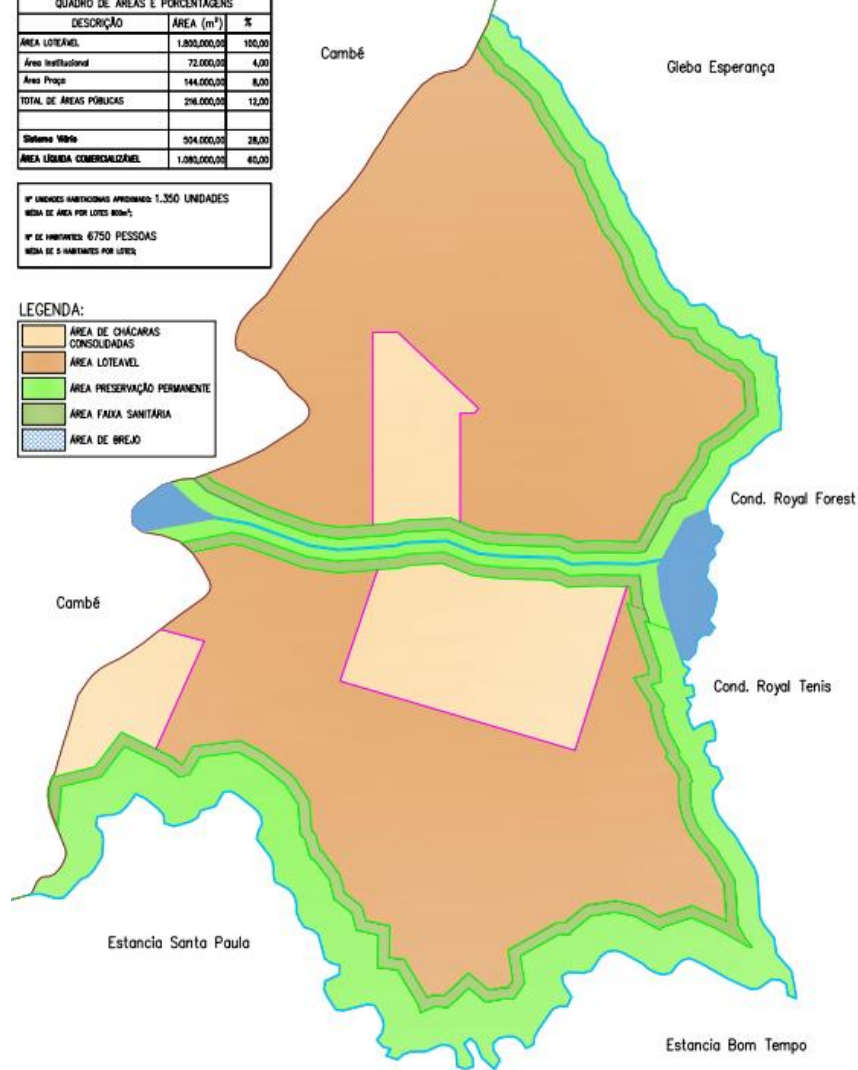
Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)

QUADRO DE ÁREAS E PORCENTAGENS		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)	%
ÁREA LOTEÁVEL	1.800.000,00	100,00
Área Institucional	72.000,00	4,00
Área Praça	144.000,00	8,00
TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS	216.000,00	12,00
Sistema Viário	504.000,00	28,00
ÁREA ÚTIL COMERCIALIZÁVEL	1.296.000,00	60,00

Nº UNIDADES HABITACIONAIS APROXIMADO: 1.350 UNIDADES
 MÉDIA DE ÁREA POR LOTES 800m²
 Nº DE HABITANTES: 6.750 PESSOAS
 MÉDIA DE 5 HABITANTES POR LOTES

LEGENDA:

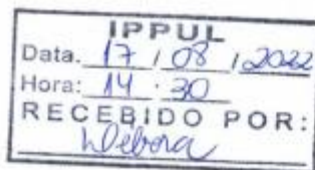
	ÁREA DE CHACARAS CONSOLIDADAS
	ÁREA LOTEÁVEL
	ÁREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE
	ÁREA FAIXA SANITÁRIA
	ÁREA DE BREJO





Rosângela Khater
— ADVOGADOS ASSOCIADOS —

OAB/PR 113



Rosângela Khater
Humberto Tsuyoshi Kohatsu
Pedro Rodrigo Khater Pontes
Fernanda Khater Pontes Brito
Marcio José Faria Palla
Ricardo Domingues de Brito
Telma de Carvalho Fleury
Zirbo Quintino Pontes Filho
Andréa Cunha Pontes Tsujioka
Junior Fermino

ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA.

PROCESSO N. 84.003211/2022-35

CONSULTA PRÉVIA – VIABILIDADE LOTEAMENTOS - CPVT

C. M. SOUZA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – EPP, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Bento Munhoz da Rocha Neto nº 1111, sala 2, Jardim do Lago, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 28.289.614/0001-54, em nome próprio e representando a **FORTEZZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Rio de Janeiro, 221, sala 132, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 13.594.945/0001-20, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria expor e ao final requerer o quanto segue:

1.- Aspectos gerais.

A Requerente, na consecução de sua atividade societária, assessorou a empresa **FORTEZZE**, acima qualificada, no processo aquisitivo do imóvel matriculado sob o n. 7.117 no CRI do 1º Ofício de Londrina, cujas divisas e confrontações seguem abaixo:

Av. Paraná, 453 | 11º andar | Conjuntos 1102/1105 | Fone: (43) 3379-7500 | Fax: (43) 3323-7919
Londrina-Pr | CEP: 86010-370 | e-mail: advocacia@khateradv.com.br | Site: www.khateradvocacia.adv.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA

REGISTRO GERAL

Ficha
=7.117/1=
Matrícula
=7.117=

MATRICULA Nº: 7.117.- DATA: 19 de julho de 1977.-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote nº 222 (duzentos e vinte e dois), com 242.000,00 m², ou 24, 20 ha., da Gleba Cafetal, deste Município, com as seguintes divisas e confrontações: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão do Salto, segue confrontando com o lote nº 223, no rumo Norte cerca de 1.032,00 metros, até um marco colocado na beira de uma estrada que vai para Rolândia; daí mede-se pela dita estrada rumo à Rolândia, 693,00 metros aproximadamente, até um marco semelhante aos outros, deste ponto segue confrontando com o lote nº 221 no rumo Sul com 352,00 metros mais ou menos, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão do Salto e descendo por este, segue até ponto de partida".-
PROPRIETÁRIO: TOSHIKI SUSAI, japonês, casado, agricultor, CIC nº 115.788.909-34, residente e domiciliado nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR: 13.408, deste Ofício. Dou fé.-

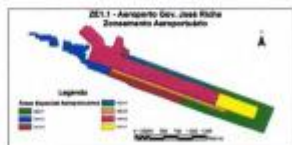
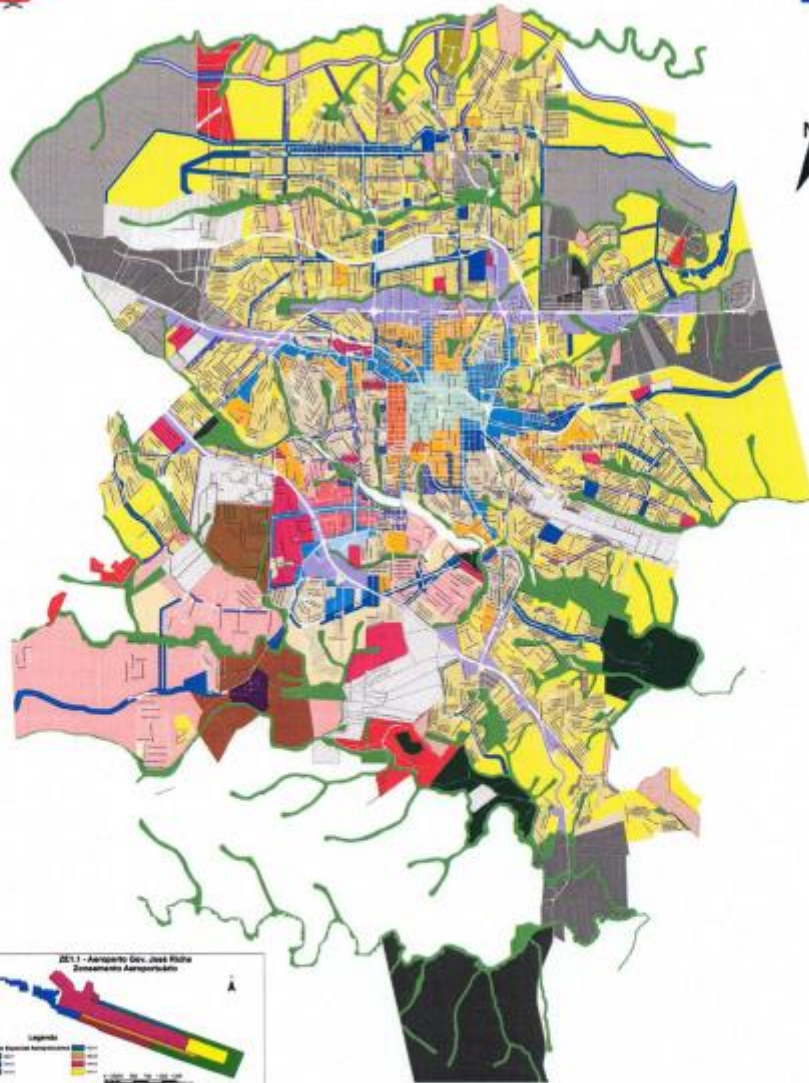
Trata-se de imóvel cuja aquisição demandou vultoso investimento por parte da empresa adquirente e, como não poderia deixar de ser, prévio e extenso estudo de mercado, mas, acima de tudo, acurada análise acerca da disciplina de uso e ocupação do solo na cidade de Londrina.

Foi neste sentido que a **FORTEZZE**, com o intuito de analisar a viabilidade econômica da aquisição do imóvel para fins de imediata exploração imobiliária, buscou e se valeu de informações oficiais veiculadas por esse destacado Instituto (**IPPUL**), socorrendo-se dos mapas oficiais nele publicados, com a referência da legislação respectiva.

Basta se verificar, para tanto, os dizeres constantes do sítio do IPPUL, bem retratado nas Atas Notariais anexadas ao presente requerimento, e que são abaixo reproduzidos para melhor visualização e entendimento, com especial destaque ao Mapa de Uso e Ocupação do Solo elaborado a partir dos ditames legais da Lei Municipal 12.236/2015, senão veja-se:



MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - Lei 12.236/2015



Legenda

291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Prefeitura do Município de Londrina
 Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL
 Diretoria de Planejamento Urbano
 Gerência de Geoprocessamento

0 0,75 1,5 3 4,5 6 Quilômetros

Dados SIRSAS 2000 - Coordenadas UTM - Fuso 22S

Londrina, 04 de agosto de 2015.

Acerca do relevo, importância e vinculação das informações dos mapas veiculados no sítio do IPPUL reproduz-se a inconcussa informação constante do material de divulgação deste destaca órgão municipal:

IPPUL

Mapas Temáticos

Publicado: Terça, 19 de janeiro de 2016, 12:09

Estes mapas contemplam informações sobre hidrografia, relevo, divisão política, estradas, zoneamento e outros, e tem sido utilizado por planejadores, consultores, profissionais das áreas imobiliária e construção civil, professores, estudantes e comunidade em geral.

Clique no mapa desejado para abri-lo em tamanho maior.

- Macrozoneamento Municipal Lei 10.637/2008
- Macrozoneamento Urbano Lei 10.637/2008
- Uso e Ocupação do Solo Lei 12.236/2015

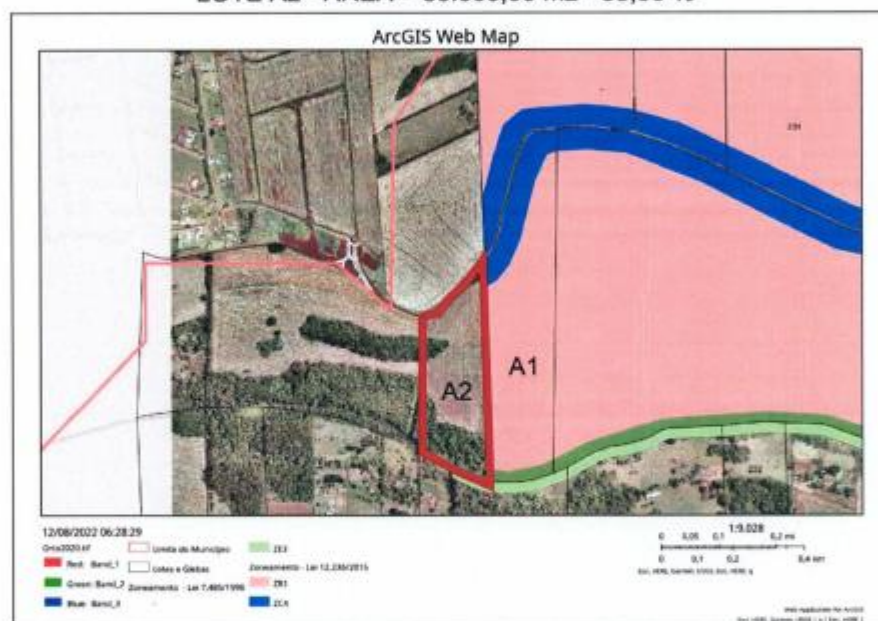
ACESSO RÁPIDO

- O Instituto (Legislação e Competência)
- Plano Diretor 2018-2028
- Plano Diretor Participativo 2008
- Legislação Urbanística
- Zoneamento Técnico
- Abertura de Processos
- Instrumentos Urbanísticos
- Audiências

Com base no referido Mapa Oficial da cidade, reproduzido no sítio do próprio IPPUL, portanto com efeitos vinculativo, o imóvel que a **FORTEZZE** estava a avaliar encontrava-se e se encontra, diga-se de passagem, em boa parte, quase 67% (sessenta e sete por cento) de sua extensão, dentro do Perímetro Urbano Municipal em Zoneamento ZR1, comportando, por conseguinte, o imediato uso e ocupação na forma permitida na já mencionada Lei Municipal 12.236/2015.

Para melhor compreensão, com base nas informações encontradas no Mapa Oficial veiculado pelo IPPUL, reproduz-se o mapa em que se delimita a faixa do Lote 222, com área de 242.000,00 m², Matriculado sob o n. 7.177 perante o CRI do 1º Ofício desta Comarca de Londrina, que se encontra em Zoneamento ZR1, senão veja-se:

LOTE N.º 222 - ÁREA 242.000,00 m² (MATRICULA 7.117)
LOTE A1 - ÁREA = 162.000,00 - 66,94%
LOTE A2 - ÁREA = 80.000,00 m² - 33,06 %



Destarte, a decisão tomada pela **FORTEZZE** para o ato aquisitivo do imóvel, objeto do pedido do presente procedimento administrativo de Consulta Prévia – Viabilidade Loteamentos – CPVT – foi toda ela balizada nas informações oficiais constantes dos Mapas veiculados no sítio do IPPUL que davam e dão conta de que o imóvel, em grande parte de sua extensão, está situado no perímetro urbano em Zoneamento ZR1.

2.- Conclusão.

POR TODO O EXPOSTO e com base nas premissas irrefutáveis acima delineadas, balizadas e robustecidas pelos elementos documentais ora anexados, pede-se e se espera que a análise e decisão a ser proferida no presente processo de Consulta Prévia – Viabilidade Loteamentos – CPVT tombado sob o n. 84.003211/2022-35 seja feita sob os auspícios, limites e informações encontradas no Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Lei 12.236/2015, veiculada pelo próprio IPPUL, especialmente quando identifica que o imóvel Matriculado sob o n. 7.177 perante o CRI do 1º Ofício desta Comarca de Londrina encontra-se, em grande parte de sua extensão, encontra-se em área de Zoneamento ZR1.

Termos em que,
Pede e se espera deferimento.
Londrina, 16 de agosto de 2022.


C. M. SOUZA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – EPP

4.10. Análise da minuta elaborada pelo Sinduscon

ARTIGO	MINUTA SINDUSCON	ANÁLISE EM 27/10/2022	JUSTIFICATIVAS
1	Art. 1º. Esta Lei tem por objetivo disciplinar o parcelamento do solo para fins urbanos localizado no Perímetro Urbano do Distrito Sede, dos Distritos do Município e na área de expansão urbana observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal e estadual pertinentes.		
1	Parágrafo único. O Parcelamento do solo urbano compreende as modalidades de:		
1	I. Parcelamento do solo urbano realizado em glebas;	CONTEMPLADO	Desmembramento e loteamento.
1	II. Parcelamento do solo urbano realizado em lotes.	CONTEMPLADO	Desdobro ou subdivisão/unificação
2	Art. 2º. Para a aplicação das disposições desta lei, são adotadas as seguintes definições:		
2	Desmembramento: modalidade de parcelamento do solo consistente na subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.	CONTEMPLADO	
2	Afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, não consideradas a projeção dos beirais e as divisas do lote, podendo ser afastamento lateral ou de fundos;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo
2	Alinhamento predial: linha divisória limitando os lotes ou chácaras em relação à via pública;	CONTEMPLADO	
2	Anexação: unificação de dois ou mais lotes ou chácaras contíguas ou áreas já parceladas ou regularizadas para formar um único lote ou uma única área regularizada.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Mesmo conceito de <u>unificação</u> .
2	Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito do Código Florestal/Código Ambiental

2	Área de proteção ambiental: é uma área, constituída por terras públicas ou privadas, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.	NÃO CONTEMPLADO	Conceito da Lei federal nº 9.985/2000 (Unidades de Conservação)
2	Áreas de expansão urbana: considera-se Zona de Expansão Urbana, para fins de aplicação desta lei, aquela delimitada e definida pela Lei do Perímetro da Zona de Expansão Urbana do Distrito Sede do Município.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei do Perímetro
2	Área líquida ou comercializável: é a área total obtida subtraindo-se as áreas públicas;	CONTEMPLADO	
2	Área loteável: área objeto de parcelamento do solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente, faixa sanitária, reserva legal e demais áreas não edificáveis assim definidas por esta lei, pelo Código Ambiental do Município e Lei de Parcelamento do Solo municipal, estadual e federal;	CONTEMPLADO	
2	Área ou faixa não edificável: compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação;	CONTEMPLADO	
2	Áreas Públicas: São as áreas de terras a serem obrigatoriamente transferidas ao Município, no ato do parcelamento do solo para fins urbanos, e destinamse ao arruamento, praças, preservação permanente, reservas florestais legais, áreas não edificáveis, instalação de equipamentos urbanos e de equipamentos comunitários, tais como os de atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, assistência social, educação e administração pública;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Mesmo conceito de Áreas Destinadas ao Uso Público
2	Área regularizada: área que já tenha passado por processo de parcelamento do solo ou que tenha recebido por parte do poder público municipal alvará de construção, habite-se e cobrança de IPTU.	NÃO CONTEMPLADO	A definição depende de análise caso-a caso para caracterização da irregularidade que pode ser urbanística, ambiental, fundiária, documental, tributária, jurídica, etc, de modo cumulativo ou não, incluindo irregularidade

			administrativa conforme diferentes e notórias situações observadas no histórico das gestões municipais.
2	Área rural: área externa ao polígono definido pela lei do perímetro urbano;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei do Perímetro
2	Área total do empreendimento: aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis;	CONTEMPLADO	
2	Área urbana: área contida no perímetro urbano, delimitada e definida pela Lei Específica do Perímetro Urbano.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei do Perímetro
2	Áreas verdes urbanas: espaços, públicos ou privados, podendo ser computados como áreas de praças, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, 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;	NÃO CONTEMPLADO	Conceito do Código Florestal/Código Ambiental, não contempla área da praça.
2	Arruamento: conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes, e chácaras urbanas, definidos no âmbito do projeto de parcelamento do solo;	CONTEMPLADO	Conceito de vias de circulação
2	Calçada: parte da via destinada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei do Sistema Viário
2	Chácara Urbana: lote resultante de processo regular de parcelamento do solo, originariamente parcelado sob o nome de “chácara” anterior a 1998, com localização e configuração definidas em área urbana, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação, e com zoneamento definido;	CONTEMPLADO	
2	Chácara: porção de terra com localização e configuração definidas em área de expansão urbana, resultante de processo regular de parcelamento do solo;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Na área de expansão urbana é permitido o loteamento aberto ou fechado, com dimensões dos lotes mínimos definidos pela lei de uso e ocupação do solo. Não está impedido o loteamento com lotes de grandes dimensões,

			semelhantes a chácaras.
2	Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;	CONTEMPLADO	
2	Ciclo faixa: parte da pista de rolamento ou passeio destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei do Sistema Viário
2	Ciclovia: pista exclusiva destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei do Sistema Viário
2	Condomínio de Lotes: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Mesmo conceito de Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) proposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Entende-se que o condomínio de lotes se dá em lotes urbanos já parcelado para fins urbanos, semelhante ao condomínio edilício com suas unidades autônomas e frações ideais, respitados os recuos, afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento da LUOS.
2	Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, sendo a modalidade de Condomínio de Lotes quando aprovado concomitantemente com as respectivas residências;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Mesmo conceito de Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) proposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
2	Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública;	CONTEMPLADO	
2	Equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.	CONTEMPLADO	

2	Faixa de Domínio: Área ao longo das rodovias, ferrovias, emissários de água potável, esgoto, drenagem, dutos e similares destinados a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, sendo estabelecida pelas Leis complementares à Lei do Plano Diretor Municipal e/ou pelas concessionárias dos serviços públicos;	CONTEMPLADO	
2	Faixa sanitária: área não edificável, contígua à Área de Preservação Permanente e/ou inserida nos fundos de vale e/ou área de proteção de manancial de abastecimento, cujo uso está vinculado à servidão administrativa para elementos de sistema de saneamento e águas pluviais, bem como áreas verdes urbanas, com largura máxima de 10 (dez) metros.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito de servidão administrativa
2	Fração ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;	NÃO CONTEMPLADO	Conceito da Lei federal nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios)
2	Frente ou testada: dimensão do lote ou chácara, medida no alinhamento predial;	CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo
2	Fundo do lote ou chácara: dimensão medida na divisa oposta à frente ou testada.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo
2	Fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d'água, compreendendo área de preservação permanente, área de proteção de manancial de abastecimento, faixa sanitária e áreas verdes urbanas, se houver.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito do Código Ambiental
2	Gleba: É a área de terras que ainda não foi objeto de parcelamento de solo. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir juridicamente como área loteada ou desmembrada, composta de lotes e áreas públicas.	CONTEMPLADO	
2	Hierarquia territorial: corresponde à divisão do Município em glebas, lotes e chácaras.	NÃO CONTEMPLADO	Sem necessidade em manter o termo na nova minuta
2	Estrutura territorial: é a forma em que está dividido o território do Município, podendo ser urbana e rural.	NÃO CONTEMPLADO	Sem necessidade em manter o termo na nova minuta
2	Infraestrutura: equipamentos de redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, vias de circulação, pavimentação, sinalização viária e arborização;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Entende-se que a definição de "equipamento urbano" já contempla o termo

2	Largura do lote, chácara: dimensão medida entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre frentes, quando houver somente uma divisa lateral	CONTEMPLADO	
2	Licença urbanística: ato administrativo expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser atendidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar loteamentos ou condomínios de lotes;	CONTEMPLADO	Apesar de não contemplado nas definições, o licenciamento urbanístico está previsto no corpo da minuta
2	Logradouros públicos: espaços de propriedade pública e de uso destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres;	CONTEMPLADO	
2	Lote Urbano - Área de terra contida no perímetro urbano resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e possua pelo menos uma das faces voltada para logradouro público e/ou privado, servido de infraestrutura básica e dimensões compatíveis com o estabelecido por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal e demais leis de âmbito municipal, estadual e federal aplicáveis à matéria;	CONTEMPLADO	
2	Loteamento de Acesso Monitorado: utilização de câmeras, guaritas, refletores no intuito de propiciar segurança e bem-estar aos moradores.	NÃO CONTEMPLADO	Conceito a ser adotado na revisão do Código de Posturas por não se tratar de parcelamento do solo e, sim, uso dos espaços públicos já instalados.
2	Loteamento integrado à edificação: variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Esta modalidade de execução do loteamento somente está prevista para os Loteamentos de Áreas Públicas
2	Parcelamento do solo para fins urbanos: divisão da gleba sob a forma de loteamento, desmembramento <u>ou</u> <u>condomínio de lotes</u> ;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	O conceito de de Condomínio de Lotes é igual ao Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) proposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
2	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;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito do Código Ambiental

2	Passeio: parte do logradouro público ou privado destinado ao trânsito de pedestres;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei do Sistema Viário
2	Praça: área de terreno de propriedade pública ou privada e de uso comum, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;	CONTEMPLADO	
2	Profundidade de um compartimento: distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta	NÃO CONTEMPLADO	Conceito a ser adotado na revisão do Código de Obras
2	Profundidade do terreno: distância medida entre o alinhamento e a divisa de fundo;	CONTEMPLADO	
2	Quadra: terreno urbano, loteado, público ou privado, circundado, total <u>ou parcialmente</u> , por logradouros que lhe são adjacentes;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A quadra deve ser totalmente circundada por logradouros adjacentes;
2	Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, da Lei 12.651/2012, 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;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito do Código Florestal
2	Servidão administrativa: ônus real imposto especificamente a uma propriedade definida, para possibilitar passagem de serviço ou utilidade pública;	CONTEMPLADO	
2	Subdivisão: modalidade de fracionamento de um lote ou chácara em dois ou mais lotes menores em áreas já parceladas ou regularizadas, <u>podendo haver abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes, desde que previstos na Lei do Sistema Viário.</u>	NÃO CONTEMPLADO	De acordo com a Lei federal nº 6.766/79, o parcelamento do solo com abertura de novas vias é definido como loteamento
2	Talude: é o plano inclinado que limita um aterro e tem como função garantir a estabilidade deste. Pode ser resultado de uma escavação ou de origem natural.	CONTEMPLADO	
2	Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais de modo eventual;	CONTEMPLADO	
2	Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio a qual fica vinculada uma fração ideal do terreno e das coisas comuns e que se pode, também, atribuir uma parcela da área comum do condomínio.	CONTEMPLADO	

2	Via de pedestre: aquela destinada à circulação de pedestres; e	CONTEMPLADO	
2	Via oficial de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.	CONTEMPLADO	
3	Art. 3º Para fins desta Lei são modalidades de Parcelamento Do Solo Realizado Em Glebas:		
3	I. Loteamento	CONTEMPLADO	
3	II. Desmembramento;	CONTEMPLADO	
3	III. Condomínio de Lotes: para uso residencial e industrial	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo
3	§2º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.	CONTEMPLADO	
3	§1º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, na modalidade de Loteamento, toda subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico	CONTEMPLADO	
3	§3º. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de Condomínio De Lotes 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;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo

4	Art. 4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em Zonas Urbanas, De Expansão Urbana e/ou <u>De Urbanização Específica</u> , delimitadas pelos Perímetros Urbanos definidos em Lei Específica e complementar à Lei do Plano Diretor Municipal.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	As áreas de urbanização específica deverão ser tratadas pela Reurb, em lei específica.
5	Art. 5º. As áreas e dimensões mínimas e máximas dos lotes serão reguladas pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas disposições deverão ser observadas em todas as modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos	CONTEMPLADO	
6	Art. 6º. Os projetos de parcelamento do solo deverão observar obrigatoriamente a hierarquia, dimensões, continuidade e normas referentes às vias existentes e/ou projetadas, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.	CONTEMPLADO	
6	Parágrafo único. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.	CONTEMPLADO	
7	Art. 7º Somente serão admitidos parcelamentos do solo em glebas com testada para vias públicas oficiais que as conecte à rede viária urbana existente.	CONTEMPLADO	
7	§ 1º As vias públicas oficiais de acesso à gleba que trata o presente artigo deverão ser pavimentadas pelo proprietário interessado, no caso da inexistência de tal infraestrutura.	CONTEMPLADO	
7	§ 2º Não serão consideradas como vias públicas oficiais as ciclovias, as servidões e as vias exclusivas para pedestres.	NÃO CONTEMPLADO	As vias oficiais integrantes do sistema viários incluem todos os espaços destinados ao deslocamento de pessoas e veículos.
8	Art. 8. O ônus das obras necessárias para construção, alargamentos ou prolongamentos de vias de conexão da gleba à rede viária pública oficial recairá ao proprietário.	CONTEMPLADO	
9	Art. 9. É vedado em quaisquer modalidades de parcelamento do solo, que lotes situados em rotatórias, tenham testada voltada apenas para a mesma.	NÃO CONTEMPLADO	As rotatórias fazem parte do sistema viário, sem possibilidade de utilização como lotes edificáveis.
10	Art. 10. É vedado o parcelamento do solo que resulte lotes encravados, comunicáveis apenas por uma servidão de passagem, sem uma solução de acesso direto ou por via interna, à rede viária pública oficial.	CONTEMPLADO	

11	Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:		
11	I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;	CONTEMPLADO	
11	II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública ou áreas com suspeita de contaminação;	CONTEMPLADO	
11	III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;	CONTEMPLADO	
11	IV. Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;	CONTEMPLADO	
11	V. Em áreas de Preservação Permanente;	CONTEMPLADO	
11	VI. Em áreas de riscos, assim definidas em Decreto do Poder Executivo Municipal;	CONTEMPLADO	
11	VII. Em faixa de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos;	CONTEMPLADO	
11	VIII. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana, até a sua correção;	CONTEMPLADO	
11	IX. Nos raios de abrangência de Estações de Tratamento de Esgotos e/ou de aterros sanitários	NÃO CONTEMPLADO	No entorno das Estações de Tratamento é permitido o uso industrial.
12	Art. 12. O comprimento máximo da face da quadra será 250m (duzentos e cinquenta metros).	CONTEMPLADO	
13	Art. 13. O comprimento máximo da maior face da quadra poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta) metros, podendo ser aumentado até os limites do sistema viário macroprojetado, nos seguintes casos:	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	O comprimento máximo da maior face da quadra não poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta) metros
13	<u>I. Para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores</u> , à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, definido no momento da expedição das diretrizes;	NÃO CONTEMPLADO	A excessão é aplicável aos lotes em frente à rodovias, que sejam delimitados por barreiras naturais ou urbanas.
13	II. Frente a necessidade de garantir uma maior continuidade de vias ou mesmo para harmonizar com o sistema viário básico existente ou projetado, <u>sendo necessário nesse caso, que seja elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV que comprove a necessidade da alteração pretendida;</u>	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A continuidade do sistema viário já é prevista nas diretrizes urbanísticas e na lei do sistema viário como requisito básico para parcelamentos do solo sem a necessidade de EIV

13	III. Para a implantação de condomínio de lotes.	NÃO CONTEMPLADO	A área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado deverá se adequar ao sistema viário e não o contrário.
13	Parágrafo único. Considera-se o comprimento máximo da quadra, a maior distância entre 02 (duas) faces voltadas para logradouros públicos opostos, sendo que: a) Nos casos de quadra com formato retangular, a medida será tomada segundo uma linha que liga os pontos médios das 02 (duas) faces dos logradouros públicos opostos; b) Nos casos de quadras com formato irregular ou curvo, o comprimento máximo da quadra será aferido pela distância percorrida por linha ou curva traçado ao longo dos pontos médios da largura da quadra.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	É necessário prever em lei o modo de aferição de quadras com formato irregular, apenas.
14	Art. 14. O proprietário, no processo de parcelamentos do solo para fins urbanos, salvo as exceções previstas nos parágrafos §1º e §2º do presente artigo, deverá transferir ao Município, sem ônus, a título de Áreas Públicas, de <u>10% (dez por cento)</u> :	NÃO CONTEMPLADO	A exclusão do sistema viário no cômputo das áreas públicas já reduz a porcentagem de áreas a ser transferida ao município, dispensando a necessidade de outros descontos.
14	I. Áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, <u>com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área líquida de quadras</u> , à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças;	NÃO CONTEMPLADO	De acordo com a Lei federal nº 6.766/79, "as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, <u>serão proporcionais à densidade de ocupação</u> prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem". Portanto, a porcentagem deverá ser mínima e não máxima para que atenda à demanda específica de cada localidade quanto às dimensões e funções das áreas públicas.

14	II. Área destinada a praças, que contenha um diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros, com percentual variando de 3% à 7% (três à sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças, <u>sendo permitido até 50% (cinquenta por cento) das áreas de praça localizadas entre a faixa sanitária e a via imediatamente adjacente;</u>	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A implantação de praças nos Setores Especiais de Fundo de Vale é permitida em loteamentos de interesse social localizados em áreas de entorno consolidado, mediante parecer favorável da SEMA.
14	III. A totalidade das áreas de Arruamento;	CONTEMPLADO	
14	IV. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;	CONTEMPLADO	
14	V. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;	CONTEMPLADO	
14	VI. A totalidade das áreas Não Edificáveis, quando houver;	CONTEMPLADO	
14	VII. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;	CONTEMPLADO	
14	VIII. Áreas de faixa sanitária.	CONTEMPLADO	
14	§ 1º Ficam isentos da transferência de áreas públicas ao Município, com exceção de vias públicas, áreas de proteção de manancial e áreas de fundos de vale, quando houver, as Glebas com área inferior a 20.000,00 (vinte mil) metros quadrados;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Os novos loteamentos deverão ser implantados em glebas com área igual ou superior a 20.000 m ² , correspondente o módulo rural mínimo. Os imóveis com área inferior serão submetidos à Adequação Urbanística com regularização do parcelamento original e municipalização do sistema viário e fundos de vale, se houver.
14	§ 2º Nos loteamentos em zonas industriais, a transferência de áreas ao Município, a título de área pública, será de no mínimo:		
14	I. Área destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e/ou praças, <u>de 3% (três por cento) da área líquida de quadras;</u>	NÃO CONTEMPLADO	A exclusão do sistema viário no cômputo das áreas públicas já reduz a porcentagem de áreas a ser transferida ao município, dispensando a necessidade de outros descontos.
14	II. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;	CONTEMPLADO	
14	III. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;	CONTEMPLADO	

14	IV. A totalidade das áreas não edificáveis, quando houver;	CONTEMPLADO	
14	V. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;	CONTEMPLADO	
14	VI. A totalidade das áreas de arruamento.	CONTEMPLADO	
15	Art. 15. É permitida a transferência de área institucional fora da área a ser parcelada, desde que:	CONTEMPLADO	
15	I. A área a ser transferida esteja inserida no perímetro urbano do Município;	CONTEMPLADO	
15	II. Contenha laudo de avaliação da Comissão de Avaliação da Prefeitura do Município de Londrina, <u>em prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir de sua solicitação, com valores equivalentes da área objeto do parcelamento e da área a ser transferida;</u>	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto
15	III. Contenha laudo apresentado pelo empreendedor expedido por profissional habilitado acompanhado de anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART).	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto
15	IV. Contenha pareceres favoráveis das secretarias e órgãos municipais envolvidos:	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto
15	Parágrafo Único: Caso o laudo de avaliação da Comissão de Avaliação da Prefeitura do Município de Londrina não seja elaborado dentro do prazo estipulado no inciso II, passa a valer somente o laudo apresentado por empreendedor conforme inciso III.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto
16	Art. 16. As áreas públicas, da área loteável da gleba, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser constituídas em vários lotes e deverão atender aos seguintes requisitos:		
16	I. Acesso por via pública oficial pavimentada;	CONTEMPLADO	
16	II. Constituir-se preferencialmente em um único lote;	CONTEMPLADO	
16	III. Lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento).	CONTEMPLADO	
16	V. Ao menos um dos lotes deverá conter uma área mínima de <u>30% (trinta por cento)</u> da área total a ser doada.	NÃO CONTEMPLADO	É necessário manter o previsto pela legislação vigente (50%), a fim de possibilitar proporções de área adequadas para implantação de equipamentos. Não foi apresentada justificativa para a proposta de redução para 30%

16	IV. O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro.	CONTEMPLADO	
16	§ 1º O Município não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas públicas previstas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional adequado, salvo as já concedidas.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.
16	§ 2º Não serão contabilizadas para fins de equipamentos urbanos e/ou comunitários áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental	CONTEMPLADO	
17	Art. 17. As Áreas Públicas, da área loteável da gleba, destinadas à implantação de praças, deverão atender aos seguintes requisitos:		
17	I. Acesso por via pública oficial pavimentada;	CONTEMPLADO	
17	II. Lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento);	CONTEMPLADO	
17	III. O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro	CONTEMPLADO	
17	§ 1º Não serão aceitas a título de áreas públicas destinadas a praças, áreas nãoedificáveis ou com restrição ambiental, <u>salvo as exceções previstas nos parágrafos segundo e terceiro seguintes.</u>		
17	§ 2º Nos parcelamentos do solo em que houver incidência da faixa de proteção de mananciais de abastecimento com largura de 100 (cem) metros, <u>poderão ser computados até 50% (cinquenta por cento) como área de praças ou áreas verdes;</u>	NÃO CONTEMPLADO	As áreas verdes são excluídas da área loteável e, portanto, não podem ser contabilizadas como áreas a serem transferidas ao domínio público. Além disso, a função das praças difere da faixa de proteção de mananciais.
17	§ 3º Os canteiros e os dispositivos de conexão viária não serão computados como praças, e sim como parte do arruamento.	CONTEMPLADO	
17	§ 4º O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas públicas previstas para implantação de praças, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso recreacional adequado, salvo as já concedidas.	NÃO CONTEMPLADO	Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

18	Art. 18. Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, o proprietário transferirá sem ônus ao município as áreas de preservação permanente, faixa sanitária, reservas florestais legais e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento na gleba no momento do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.	CONTEMPLADO	
19	Art. 19. Para fins desta Lei, as Reservas Florestais Legais na área urbana, são aquelas registradas como tal e ficam declaradas como áreas verdes urbanas.	NÃO CONTEMPLADO	Conceito do Código Florestal
20	Art. 20. Ao longo dos cursos d'água naturais correntes ou intermitentes, no entorno de nascentes, lagos e lagoas naturais, as áreas de preservação permanente deverão observar os seguintes requisitos:		
20	I. As dimensões das Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas legalmente já parceladas para fins urbanos, nos termos da Legislação Federal e Municipal, são aquelas vigentes à época do parcelamento do solo para fins urbanos;	NÃO CONTEMPLADO	Conceito do Código Florestal/Código Ambiental
20	II. Em Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas ainda não parceladas para fins urbanos, a largura mínima a ser obedecida é de 30 (trinta) metros para cada lado dos mesmos, contados a partir das margens;	NÃO CONTEMPLADO	Conceito do Código Florestal/Código Ambiental
20	III. As metragens das faixas marginais das Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento do Ribeirão Cafezal e Ribeirão Jacutinga contarão a partir da borda da calha do leito regular, em largura mínima de 100 (cem) metros, podendo nessa largura/metragem/espaco/distancia ser implantados faixa sanitária, estação elevatória, áreas de praça ou áreas verdes.	NÃO CONTEMPLADO	Conceito do Código Florestal/Código Ambiental
20	IV. As áreas de praça <u>ou áreas verdes</u> serão computadas como áreas de doação, desde que permita inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro, conforme art. 17, inc. III.	NÃO CONTEMPLADO	As áreas verdes são excluídas da área loteável e, portanto, não podem ser contabilizadas como áreas a serem transferidas ao domínio público.

21	Art. 21. Deverá ser reservada uma faixa de domínio ao longo das rodovias, ferrovias, estradas, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou outros serviços especiais em rede, com as seguintes dimensões:	CONTEMPLADO	
21	I. Rodovias Federais e Estaduais: faixa de domínio, de acordo com as especificações da concessionária do serviço DNIT e do DER;	CONTEMPLADO	
21	II. Ferrovia: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço;	CONTEMPLADO	
21	III. Proteção de dutovias e/ou canalizações em galerias ou emissários de águas pluviais, água potável e/ou de esgoto: faixa com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), medidos a partir do eixo da canalização, salvo maiores exigências da concessionária do serviço público;	CONTEMPLADO	
21	IV. Linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço público de energia;	CONTEMPLADO	
21	V. Estradas Municipais: faixa de domínio, medidos a partir do seu eixo, conforme Lei Específica e Complementar do Sistema Viário;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Sistema Viário
22	Art. 22. Quaisquer parcelamentos do solo para fins urbanos realizados em glebas, com exceção aos casos previstos nesta lei, deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:		
22	I. Demarcação das quadras, lotes, vias e áreas a serem transferidas ao Município, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;	CONTEMPLADO	
22	II. Abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;	CONTEMPLADO	
22	III. Obras complementares necessárias à contenção da erosão, bem como para impedimento de escoamento de água para imóveis vizinhos;	NÃO CONTEMPLADO	Conceito a ser adotado na revisão da lei de parcelamento do solo.
22	IV. Implantação de guias em todos os logradouros públicos;	CONTEMPLADO	
22	V. Implantação de sarjetas em todos os logradouros públicos	CONTEMPLADO	
22	VI. Implantação da rede de galerias de águas pluviais e de todos os demais elementos de drenagem superficial e dissipação de energia, que permita o adequado escoamento até a destinação	CONTEMPLADO	

	final;		
22	VII. Construção de mureta no alinhamento predial, com no mínimo 30 (trinta) centímetros de altura, podendo ser dispensado nos casos de terreno com topografia em declive, ou cota inferior em relação ao logradouro ou já gramados.	CONTEMPLADO	
22	VIII. Instalação de sistema de distribuição de água potável; IX. Instalação de sistema de esgotamento sanitário;	CONTEMPLADO	
22	X. Instalação da rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;	CONTEMPLADO	
22	XI. Arborização das vias e logradouros públicos;	CONTEMPLADO	
22	XII. Pavimentação das vias em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) conforme Parâmetros de dimensionamento da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);	CONTEMPLADO	
22	XIII. Área destinada à calçada <u>com largura mínima de 3,00m (três metros)</u> ;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Dimensionamento conforme Lei do Sistema Viário
22	XIV. Construção de calçada <u>com largura pavimentada de 1,45m (um metro e quarenta e cinco centímetros), mais a inclusão do piso tátil</u> , e nos padrões estabelecidos pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;	CONTEMPLADO	
22	XV. Rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a NBR 9050 de 2015 – Norma de Acessibilidade ou sucedâneas, a serem padronizadas através de Decreto do Poder Executivo Municipal;	CONTEMPLADO	
22	XVI. Construção de ciclovias ou ciclofaixas nas vias com esta previsão, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas diretrizes gerais de parcelamento do solo, expedidas pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;	CONTEMPLADO	

22	XVII. A critério do empreendedor, preferencialmente a construção de pontes e transposições nos fundos de vale, quando não se tratar do acesso principal, e quando estiverem previstas como via projetada pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e/ou pelas diretrizes gerais de parcelamento do solo, expedidas pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.	NÃO CONTEMPLADO	A necessidade da execução de pontes/transposições é definida nas Diretriz Urbanística, conforme sistema viário previsto e condicionantes específicas de cada localidade.
22	XVIII. Nos casos de transposição, o prolongamento ou construção de vias arteriais, será exigida, preferencialmente, a construção de uma das vias pelo loteador em pista simples, nas dimensões de via local prevista na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico;	NÃO CONTEMPLADO	A necessidade da execução de pontes/transposições é definida nas Diretriz Urbanística, conforme sistema viário previsto e condicionantes específicas de cada localidade.
22	XIX. Sinalização de trânsito horizontal e vertical	CONTEMPLADO	
22	XX. Placas denominativas das vias públicas, quando já estiverem nomeadas pelo poder público.;	CONTEMPLADO	
23	§ 1º Ficará a cargo do proprietário a construção de ponte ou transposição pelo fundo de vale caso não houver outro acesso ao empreendimento por via pública;	CONTEMPLADO	
22	§ 2. A construção da mureta será dispensada quando o lote estiver gramado.	NÃO CONTEMPLADO	
23	Art. 23. Nos loteamentos e desmembramentos em zonas residenciais de chácaras ou nas zonas de urbanização específica, será exigido todas as infraestruturas, obras e serviços relacionados no artigo anterior, com exceção à:		
23	I. Implantação de guias nos logradouros públicos;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Somente no caso de desmembramento.
23	II. Construção de mureta no alinhamento predial ou ;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	
23	III. Construção de calçadas;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	
23	IV. Arborização dos logradouros e áreas públicas;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	
23	Rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas das quadras;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	
23	V. Construção de ciclovias.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	

24	Art. 24. Deverão ser atendidas, na execução da infraestrutura, obras e serviços, no mínimo, com as seguintes recomendações e requisitos:		
24	I. As redes de abastecimento de água potável e de coleta de esgotos sanitários deverão contemplar as áreas públicas;	CONTEMPLADO	
24	II. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e anuência do Instituto ambiental competente do Estado do Paraná, quando necessário.	NÃO CONTEMPLADO	Competência do Código Ambiental
24	III. Em nenhum caso, os parcelamentos do solo poderão prejudicar o escoamento natural das águas em suas respectivas bacias hidrográficas;	CONTEMPLADO	
24	IV. As placas denominativas das vias públicas deverão ser implantadas nas esquinas das quadras, seguindo os critérios e especificações estabelecidos pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.	CONTEMPLADO	
25	Art. 25 Para obtenção da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado deverá protocolizar requerimento ao Poder Público, anexando os seguintes documentos:	NÃO CONTEMPLADO	A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica não será documento obrigatório para Diretriz Urbanística e poderá ser regulamentada por decreto.
25	I - croqui da área de interesse, onde se pretende o parcelamento ou anexação; e	NÃO CONTEMPLADO	
25	II - mapa ou croqui identificando a presença de formações rochosas, áreas alagadiças, vegetação, redes de alta tensão, cercas, construções, áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), caminhos e congêneres na área objeto do parcelamento ou anexação.	NÃO CONTEMPLADO	
26	Art. 26 O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para fins urbanos considerando obrigatoriamente a existência de elementos, no entorno ou na área objeto do pedido, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;	NÃO CONTEMPLADO	
27	Art. 27. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL, compreendendo as seguintes informações:	NÃO CONTEMPLADO	

27	I. o zoneamento;	NÃO CONTEMPLADO	
27	VIII. a largura das vias de circulação com as devidas hierarquias;	NÃO CONTEMPLADO	
27	II. a densidade populacional;	NÃO CONTEMPLADO	
27	III. o uso do solo;	NÃO CONTEMPLADO	
27	IV. a taxa de ocupação;	NÃO CONTEMPLADO	
27	V. o coeficiente de aproveitamento;	NÃO CONTEMPLADO	
27	VI. os recuos e afastamentos;	NÃO CONTEMPLADO	
27	VII. a altura máxima permitida;	NÃO CONTEMPLADO	
27	IX. as áreas de preservação ambiental permanente;	NÃO CONTEMPLADO	
27	X. a infraestrutura urbana exigida;	NÃO CONTEMPLADO	
27	XI. indicação aproximada, em croqui, do sistema viário previsto;	NÃO CONTEMPLADO	
27	XII. outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e	NÃO CONTEMPLADO	
27	XIII. elementos de interesse histórico, cultural e natural.	NÃO CONTEMPLADO	
27	Parágrafo Único. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica deverá ser expedida no prazo de 30 (trinta) dias após o cumprimento das exigências legais e terá validade de 12 (doze) meses.	NÃO CONTEMPLADO	
28	Art. 28. Para solicitar as Diretrizes de parcelamento do solo, o proprietário ou procurador deverá solicitar ao órgão municipal competente de planejamento urbano, por meio de requerimento as condições e as exigências para o parcelamento do solo, apresentando para este fim os seguintes documentos:		
28	I. Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, <u>atualizada no máximo de 90 dias;</u>	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A matrícula atualizada tem o prazo de validade 30 dias conforme Cartório.
28	II. Certidão Negativa de Tributos Estaduais e Federais, quando couber, referente ao Imóvel;	NÃO CONTEMPLADO	Documento necessário somente na fase de parovação do loteamento.
28	III. Certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel;	NÃO CONTEMPLADO	Documento necessário somente na fase de parovação do loteamento.
28	IV. Planta de situação da gleba, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso;	NÃO CONTEMPLADO	Pode ser substituído pela planta planialtimétrica cadastral georreferenciada
28	V. Plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, com extensão de no mínimo 60 (sessenta) metros além das divisas do imóvel ou até o divisor de água, devendo ser:	CONTEMPLADO	
28	VI. As plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, exigidas no inciso anterior, deverão conter, quando for o caso:	CONTEMPLADO	

28	a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;	CONTEMPLADO	
28	b) A poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as coordenadas de cada um dos vértices;	CONTEMPLADO	
28	c) Curvas de nível de metro em metro, com destaque para o caminhamento dos talwegues;	CONTEMPLADO	
28	d) Carta de declividade com destaque para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);	CONTEMPLADO	
28	e) Vias adjacentes e de acesso à gleba, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;	CONTEMPLADO	
28	f) Rodovias e ferrovias nas adjacências;	CONTEMPLADO	
28	g) Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas, áreas de preservação permanente e reservas florestais legais;	CONTEMPLADO	
28	h) Perímetro das áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários, caso estejam inseridas dentro da área a ser parcelada;	CONTEMPLADO	
28	i) Cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas;	CONTEMPLADO	
28	j) Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;	CONTEMPLADO	
28	k) Localização de eventuais afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;	CONTEMPLADO	
28	l) Perímetro das eventuais construções ou benfeitorias existentes;	CONTEMPLADO	
28	m) Servidões e/ou faixas diversas de domínio;	CONTEMPLADO	
28	n) Linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;	CONTEMPLADO	
28	p) Redes de drenagem de águas pluviais;	CONTEMPLADO	
28	o) Dutos;		
28	q) Rede de esgoto e água potável;	CONTEMPLADO	
28	VII. Esquema preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas de vias e demais áreas públicas;	CONTEMPLADO	
28	VIII. Tipo de uso predominante a que o parcelamento do solo se destina;	CONTEMPLADO	

28	IX. Laudo de sondagem e percolação do solo, contendo: a) Planta georreferenciada, com a localização dos furos em coordenadas UTM – (Universal Transversa de Mercator) Datum SIRGAS 2000. b) Documentação fotográfica da região de cada furo, para facilitar a identificação em campo; c) Furos de, no mínimo, 6 (seis) metros de profundidade ou até o topo da rocha sã; d) Indicação do nível do lençol freático; e) Relatório do teste de infiltração e percolação, onde estejam expressos os vários tipos de solos, as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquidos ou em decomposição, orgânicos ou não; f) Detecção de áreas aterradas com material nocivo à saúde ou suspeita de contaminação;	CONTEMPLADO	
28	X. Carta de viabilidade de fornecimento de energia elétrica expedida pela Concessionária local;	NÃO CONTEMPLADO	Documento necessário somente na fase de aprovação do loteamento.
28	XI. Carta de viabilidade de atendimento de rede de água e de esgoto expedida pela concessionária local;	CONTEMPLADO	
28	XII. Comprovante de Pagamento das taxas para expedição das diretrizes;	CONTEMPLADO	
29	Art. 29. Todos os documentos e plantas, relacionados no artigo anterior, deverão ser entregues em arquivo digital e deverão ser assinados pelo proprietário ou procurador, através de procuração particular, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.	CONTEMPLADO	
30	Art. 30. O órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal, expedirá por meio de documentos hábeis, as diretrizes gerais a serem obedecidas pelo proprietário, fixando:	CONTEMPLADO	
30	I. As vias de circulação existentes ou projetadas, seus prolongamentos, traçado e respectivas dimensões;	CONTEMPLADO	
30	II. As características gerais do parcelamento em relação ao uso e ocupação do solo urbano, definidos pela	CONTEMPLADO	

	Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;		
30	III. As áreas a título de áreas públicas a serem transferidas ao município;	CONTEMPLADO	
30	IV. A interligação da rede coletora de águas pluviais e sua destinação;	CONTEMPLADO	
30	V. Os equipamentos urbanos e comunitários que deverão ser executados pelo proprietário, de acordo com esta lei;	CONTEMPLADO	
31	Art. 31. As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez.	NÃO CONTEMPLADO	Este prazo de validade das diretrizes urbanísticas não deve superar o prazo de revisão das leis específicas (3 anos) para evitar incompatibilidade com as novas diretrizes revisadas.
32	Art. 32. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais ao proprietário é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do(s) protocolo(s) do requerimento e da entrega de todos os documentos exigidos por esta Lei.	CONTEMPLADO	
46	Art. 46. A critério do empreendedor, devidamente justificado e com a apresentação do novo cronograma físico-financeiro, os loteamentos poderão ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigidas e situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, situações econômicas justificáveis.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A prerrogativa é do poder público/órgão licenciador.
47	Art. 47. Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento e anexação do solo, será constituída caução, antes da expedição do Licenciamento Urbanístico, no valor de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos) vezes o valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, através de uma das seguintes garantias: IV. Seguro garantia;	NÃO CONTEMPLADO	Análise pendente da Secretaria de Obras
49	Art. 49. Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços. Parágrafo único: Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público	CONTEMPLADO	Análise pendente da Secretaria de Obras

54	Art. 54. Após a publicação do Decreto de Licença Urbanística, o empreendedor deverá solicitar a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura mediante a apresentação da Licença de Instalação do empreendimento emitido pelo órgão ambiental municipal competente e cópia da publicação do Decreto de Licença Urbanística.	CONTEMPLADO	Análise pendente da Secretaria de Obras
55	Art. 55. Após a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, iniciarse-á contagem do prazo para a execução das obras de infraestrutura, contemplado no cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.	NÃO CONTEMPLADO	Análise pendente da Secretaria de Obras
61	Art. 61. Para efeito desta lei, o Poder Público procederá à individualização e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano após a emissão do Termo de Conclusão de Obras. Parágrafo Único: A cobrança do IPTU será proporcional conforme a data de emissão do Termo de Conclusão de Obras.	NÃO CONTEMPLADO	Análise pendente da Secretaria de Obras
68	Art. 68. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo II, do Título II.		
68	Parágrafo primeiro. São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na constituição e convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.	NÃO CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo para Uso residencial multifamiliar em condomínio (RMC)
68	Parágrafo Segundo. O arruamento externo deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local	CONTEMPLADO	
68	Parágrafo Terceiro. O fechamento perimetral do condomínio de lotes, nos trechos confrontantes com vias públicas, deverá ser composto de até 1/3 (um terço) de vedação, em termos visuais, intercalado com 2/3 (dois terços) de gradil ou alambrado, devendo estes iniciarem a, no máximo, 50 cm (cinquenta centímetros) do solo, garantindo a permeabilidade visual.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado deverá ser composto de lotes externos edificáveis em vias estruturais e arteriais e, na área remanescente, ser composta de elementos com permeabilidade visual. a proposta poderá se adotada na Lei de Uso e Ocupação do Solo para a vedação de condomínios de lotes.

71	Art. 71. O comprimento máximo do perímetro externo do <u>Condomínio de Lotes</u> dependerá somente das vias arteriais, estruturais e vias de fundo de vale conforme diretrizes da Lei do Sistema Viário.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Condição dos Loteamentos de Acesso Controlado
72	Art. 72. Os lotes internos do Condomínio de Lotes poderão ter área privativa mínima e área total de acordo com Lei de Uso e Ocupação do Solo.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.
73	Art. 73. As quadras internas do Condomínio de Lotes poderão ter comprimento superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros, a critério do empreendedor;	NÃO CONTEMPLADO	O comprimento máximo da maior face da quadra não poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta) metros, exceto nos casos de lotes confinados de frente para a rodovia.
74	Art. 74. O sistema viário interno será definido pelo empreendedor, respeitando-se as dimensões de leito carroçável mínimo de 6 (seis) metros e passeio com largura mínima de 1,5m;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do solo e sistema viário.
75	Art. 75. Deverá haver, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área privativa de lotes, a ser destinada a áreas de uso comum, com exceção do sistema viário	NÃO CONTEMPLADO	A área da praça já inclui a função de lazer no loteamento onde o condomínio se localizar. No entanto, não é proibido.
75	Parágrafo Único. No caso de haver edificações nas áreas de uso comum, o projeto destas deverá ser aprovado concomitantemente ao projeto do Condomínio de Lotes junto à Diretoria de Aprovação de Projetos.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo
76	Art. 76. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção II, Subseção I, consoante ao disposto nos artigos subsequentes.		
76	§1º. As áreas públicas a serem transferidas ao município deverão, obrigatoriamente, estar localizadas externamente ao perímetro do <u>Condomínio de Lotes</u> .	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.
76	§2º. Além do disposto no caput desse artigo, serão transferidos ao município as áreas de arruamento externo ao perímetro do Condomínio de Lotes, quando houver;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado, já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.

76	§3º. Fica dispensada qualquer doação de áreas públicas prevista no caput deste artigo nas glebas ou lotes já regularizados, parcelados ou que comprovadamente tenham contribuído com doação de áreas públicas com porcentagem igual ou superior do caput, em processos anteriores.	CONTEMPLADO	
80	Art. 80. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção IV, Subseção I.		
80	§1º. Além da infraestrutura mencionada no caput deste artigo, o empreendedor deverá realizar a implantação do fechamento perimetral e controle de acesso, às suas expensas.	CONTEMPLADO	
80	§2º. Internamente ao Condomínio de Lotes, poderá ser dispensada a construção de mureta no alinhamento predial, a critério do empreendedor.	NÃO CONTEMPLADO	
80	§3º. Internamente ao Condomínio de Lotes, o dimensionamento e materiais a serem utilizados para a execução da Pavimentação ficarão a critério do empreendedor, observando sempre as boas práticas de engenharia e normas técnicas pertinentes.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A lei de uso e ocupação não define tal critério mas, como as vias não são públicas, não precisam atender à infraestrutura mínima.
86	Art. 86. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção III		
86	Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente os projetos complementares externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Não há necessidade dessa definição já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.
87	Art. 87. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção V.		
87	Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente o Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Não há necessidade dessa definição já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.
88	Art. 88. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção VI		
88	Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente as Garantias de Execução das obras externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Não há necessidade dessa definição já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o

			loteamento executado.
89	Art. 89. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção I		
89	Parágrafo Único. A análise e aprovação das áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes serão realizadas pela Diretoria de Aprovação de Projetos concomitantemente à aprovação das áreas externas junto à Diretoria de Loteamento.	NÃO CONTEMPLADO	A implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.
107	Art. 107. Para fins desta Lei são modalidades de fracionamento do solo em Lotes:		
107	I.Subdivisão;	NÃO CONTEMPLADO	A divisão de lotes ou chácaras como parcelamento regular é feita por Desdobro. Sem a regularização do parcelamento, o fracionamento não é permitido.
107	II.Condomínio de Lotes.	NÃO CONTEMPLADO	A divisão de lotes ou chácaras como parcelamento regular é feita por Desdobro. Sem a regularização do parcelamento, o fracionamento não é permitido.
107	§1º Considera-se fracionamento do solo para fins urbanos na modalidade de Subdivisão o fracionamento de um lote ou chácara em dois ou mais lotes menores, em áreas já parceladas ou regularizadas, atendendo às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A divisão de lotes ou chácaras como parcelamento regular é feita por Desdobro. Sem a regularização do parcelamento, o fracionamento não é permitido.
107	§2º Considera-se fracionamento do solo para fins urbanos na modalidade de Condomínio de Lotes a subdivisão de lote em lotes destinados a edificação, com testada para vias de circulação e/ou logradouros internos privados, com partes designadas de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos, respeitados os requisitos e as	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	O condomínio de lotes é formado por unidades autônomas e frações ideais, a ser implantado após o loteamento executado, com parâmetros urbanísticos definidos na Lei de uso e Ocupação do Solo.

	dimensões mínimas estabelecidas pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico		
108	Art. 108. Para as modalidades de parcelamento do solo em Lotes de que trata o presente Título, não será exigido o EIV/RIV.	CONTEMPLADO	
126	Art. 126. É admitida a implantação de condomínios de lotes para uso industrial com acesso controlado ao público em geral, desde que atendidas às disposições legais vigentes e às seguintes condições:		
126	III – as áreas destinadas ao uso público, em condomínios industriais, devem estar situadas fora do perímetro fechado;	CONTEMPLADO	
126	IV - a área passível de fechamento, com controle de acesso, deve atender aos seguintes requisitos:		
126	a) obedecer às diretrizes do sistema viário previstas para a região;	CONTEMPLADO	
126	b) existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura;	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	A área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado deverá adequar-se ao sistema viário de modo que sua área de fechamento não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;
126	c) não será permitida a divisão em áreas inferiores às datas determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;	CONTEMPLADO	
126	d) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento; e	PARCIALMENTE CONTEMPLADO	Oa acessos deverão ser feitos por meio de recuo da portaria em relação à via pública para acomodação de veículos , sem interferência na via pública.
126	e) o arruamento interno de cada condomínio deverá ser realizado em conformidade com a Lei do Uso e Ocupação do Solo que determina o perfil transversal do sistema viário.	CONTEMPLADO	
127	Art. 127. Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada.	CONTEMPLADO	Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado

130	Art. 130. O IPPUL pode dar a concessão de uso de áreas de preservação permanente ao condomínio, quando:	NÃO CONTEMPLADO	Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas públicas e o Código ambiental define a função das vias ambientais.
130	I - não houver a necessidade de incidência de sistema viário ao longo dos cursos d'água;	NÃO CONTEMPLADO	As áreas ambientais sempre serão separadas das áreas edificáveis por um logradouro público que pode ser executado ou mantido em projeção para futura implantação.
130	II - os lotes estiverem confinados por acidentes geográficos;	NÃO CONTEMPLADO	As áreas ambientais sempre serão separadas das áreas edificáveis por um logradouro público que pode ser executado ou mantido em projeção para futura implantação.
130	III - tratar-se de áreas contíguas a parques ambientais, áreas de paisagens, que abriguem exemplares raros de fauna e flora, e unidade de conservação que impossibilite a transposição.	NÃO CONTEMPLADO	As áreas ambientais sempre serão separadas das áreas edificáveis por um logradouro público que pode ser executado ou mantido em projeção para futura implantação.
130	Parágrafo único. Não será permitido o acesso de público externo às áreas de preservação permanente, objeto de concessão ao condomínio de lotes para uso industrial, exceto em casos de acesso por órgãos ambientais competentes.	NÃO CONTEMPLADO	Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas públicas e o Código ambiental define a função das vias ambientais.