

ERDZ

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML 2018-2028  
Revisão das Leis Específicas

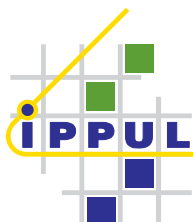
Relatório da 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do  
PDML – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Volume: único  
Emissão: 07/11/2022





**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

**ORGANIZAÇÃO DO RELATÓRIO 5**  
Ana Flávia Galinari  
Caroline Nascimento Benek  
Maria Eunice Garcia Ferreira  
Vinicius Biazotto Gomes

**Estagiários:**  
Gabriely Aparecida Rissi da Silva  
Gabriel Antônio Ferreira Montazoli

**Novembro 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 PDML<sup>1</sup>, 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 5ª Audiência do processo de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina, cujo tema tratou especificamente da revisão da Lei nº 11.236/2015 – Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina.

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ATIVIDADES DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML - LUOS .....</b>	<b>9</b>
2.1. Divulgação .....	9
2.2. Atividades da 5ª Audiência Pública – Revisão da LUOS .....	18
2.3. Listas de Presença da 5ª Audiência Pública – Revisão das Leis Específicas .....	21
<b>3. CONSIDERAÇÕES ÀS PROPOSIÇÕES RECEBIDAS - A 5ª AUDIÊNCIA – LUOS – USO DO SOLO .....</b>	<b>46</b>
3.1. Propostas gerais sobre uso do solo .....	47
3.2. Propostas gerais sobre ocupação do solo .....	69
3.3. Propostas para a revisão do zoneamento em glebas e lotes específicos .....	73
3.3.1. Lotes 124, 124-A, 124-A-2, 125, 126, 126-A-REM, 127, e 128 da Gleba Cambé .....	73
3.3.2. Lote nº 15 da Gleba Lindóia .....	76
3.3.3. Lotes voltados para as ruas Pedro Faria e Takabumi Mura .....	79
3.3.4. Lote 173-D1 da Gleba Patrimônio Londrina .....	80
3.3.5. Lotes do loteamento Portal de Versalhes 1 .....	86
3.3.6. Zona Industrial do Jacutinga na Região Noroeste .....	91
3.3.7. Lotes nº 42-A/1 e nº 42-C/1 da Gleba Cafezal .....	92
3.4. Notas sobre as considerações recebidas .....	100
<b>4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS. ....</b>	<b>100</b>
<b>5. ANEXOS .....</b>	<b>101</b>
5.1. Análise da Secretaria do Idoso .....	102
5.2. Propostas da COHAB .....	105
5.3. Propostas do COMPAC .....	109
5.4. Alteração de Zoneamento de ZEIS para ZI3 – Morro dos Carrapatos .....	112
5.5. Alteração para Zona de Ocupação Mista .....	114
5.6. Manutenção de Zoneamento Residencial .....	115

<sup>1</sup> 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](http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/Plano%20Diretor%202018-2028/relatorio_publicacao_revisao_.pdf)

5.7.	Mudança de Bairro Residencial para Industrial .....	124
5.8.	Manutenção ZR – Jardim Alcântara, Vale do Reno e proximidades .....	125
5.9.	Alteração de Zoneamento para ZUM (Zona de Uso Misto) .....	127
5.10.	Alteração da Faixa não edificável ao Longo das Rodovias .....	128
5.11.	Mudança do Zoneamento para terreno da rua: Maria Lutel Cauduru.....	130
5.12.	Criação de hortas comunitárias em terrenos particulares vazios .....	134
5.13.	Solicitação de esclarecimentos sobre localidades onde haverá permissão de Quitinetes.....	135
5.14.	colocação de caçambas nos pontos de bairros .....	136
5.15.	Alteração do Lote 173-D1 Gleba Patrimônio Londrina .....	137
5.16.	Proposta de alteração de lotes em ZR2 e 3 para Zoneamento Comercial.....	150
5.17.	Proposta para zoneamento para a região Noroeste – ao longo da Av. Saul Elkind.....	157
5.18.	Contribuições de Zoneamento - SMF .....	162
5.19.	Alteração na Proposta de Zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro .....	168
5.20.	Terreno na Rua Maria Lutez – interesse em ZC .....	170
5.21.	Anexo 22 – Proposta de zoneamento para Rua Maria Luzel Cauduro .....	171
5.22.	Proposta de zoneamento Jardim Alcântara .....	173
5.23.	Proposta de zoneamento já região do Jardim Mediterrâneo .....	174
5.24.	Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel .....	177
5.25.	Proposta de Alteração de Zoneamento entre a Av. Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia 178	
5.26.	Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro .....	179
5.27.	Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Kazuo Nishiyama.....	180
5.28.	Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro .....	185
5.29.	Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro .....	187
5.30.	Proposta de Alteração de Zoneamento Avenida Geraldo Júlio .....	188
5.31.	Proposta de inclusão de área em ZEU .....	189
5.32.	Contribuições para a minuta da lei da nova LUOS .....	196
5.33.	Proposta de alteração de zoneamento trecho da Rua Maria Luzel Cauduro .....	202
5.34.	Proposta loteamento em área hoje de ZEU .....	203
5.35.	Proposta para área de recuo de 5 metros ao longo das Rodovias.....	206
5.36.	Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro.....	211
5.37.	Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro.....	212
5.38.	Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro.....	213
5.39.	Proposta de Projeto habitacional da COHAB em Zona de Expansão Urbana .....	214
5.40.	Proposta de alteração de Uso – Associação Londrinense de Tito com Arco .....	218
5.41.	Proposta de zoneamento Jardim Alcântara .....	223
5.42.	Proposta de zoneamento Rua Tokuzo Oshiro .....	225
5.43.	Proposta de Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira no Vale do Reno .....	226
5.44.	Proposta para zoneamento em localidades próximas a Avenida Saul Elkind .....	228
5.45.	Proposta de ZR2 para área não zoneada no mapa proposto.....	233
5.46.	Proposta de zoneamento para possibilitar implantação de supermercado .....	235
5.47.	Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Bela Suíça .....	238
5.48.	Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Vila Fugita.....	239
5.49.	Proposta de manter a Proposta de ZUM 2 no Vale do Reno e Avenida José Gabriel de Oliveira.....	240

## Lista de Figuras

Figura 1 – Convite das Audiências Públicas do Processo de revisão das Leis Específicas do PDML.....	7
Figura 2 – Convite para lembrar a ocorrência da 5ª Audiência Pública .....	8
Figura 3 - Publicação do convite no site da Prefeitura Municipal de Londrina .....	9
Figura 4 - Publicação do convite na Intranet (INTERAÇÃO) da Prefeitura Municipal de Londrina .....	10
Figura 5 – Divulgação realizada no Blog da PML .....	10
Figura 6 – Divulgação no site do IPPUL .....	14
Figura 7 – Divulgação realizada no site da Rádio Paiquerê FM .....	14
Figura 8 – Divulgação realizada no site da Paquerê News .....	15
Figura 9 – Divulgação realizada na página do Facebook do IPPUL .....	15
Figura 10 – E-mail encaminhado para os grupos de trabalho da revisão das Leis Específicas do PDML	16
Figura 11 - Divulgação realizada por meio de WhatsApp aos administradores dos Distritos de Londrina	16

Figura 12 - Participantes da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da LUOS .....	18
Figura 13 – Imagens da participação pelo Canal do YouTube .....	19
Figura 14 - Lista de Presença da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML .....	21
Figura 15 - Lista de Presença da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – Servidores do IPPUL .....	29
Figura 16 – Programação da 5ª Audiência.....	30
Figura 17 - Imagens da participação presencial na 5ª Audiência Pública.....	30
Figura 18 – Slides utilizados na apresentação na 5º Audiência Pública .....	32
Figura 19 – Ordem das manifestações pelos participantes da 5ª Audiência Pública.....	44
Figura 20 – Comparativo do histórico das permissões de usos da Zona Residencial 1 .....	50
Figura 21 – Comparativo de usos da proposta apresentada na audiência de 22/10/2022 e a sua atualização conforme proposta vigente. ....	52
Figura 22 - Slide 12 da Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo.....	53
Figura 23 – Zoneamento proposto na 10ª Oficina de Parcelamento do Solo (23/06/2022) - Recorte do Jardim Marissol.....	57
Figura 24 – Zoneamento proposto Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo (22/10/2022) - Recorte do Jardim Marissol .....	58
Figura 25 –Ocupação dos imóveis do Jardim Marissol – 2022 .....	59
Figura 26 – Localização esquemática do Anel de Integração nas imediações do Jardim Marissol.....	60
Figura 27 – Permissões de uso para “quitinetes para aluguel” em ZR-3 conforme propostas de usos do solo apresentadas na audiência pública de 22/10/2022 .....	61
Figura 28 – Cadastro da COHAB-LD - 2018.....	70
Figura 29 – Salários mínimos dos Empregos Formais em Londrina - 2015 .....	71
Figura 30 – Trabalho e Rendimento em Londrina (2020).....	71
Figura 31 – População cadastrada no CADUnico, em Londrina - 2021 .....	72
Figura 32 - Altimetrias e declividade .....	74
Figura 33 -Distância dos equipamentos públicos e hierarquia viária dada pela Lei Municipal nº 12.237/2015 .....	75
Figura 34 – Recorte do mapa de revisão do zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL.....	77
Figura 35 - Parâmetros urbanísticos da ZC-3 da proposta de revisão da LUOS .....	78
Figura 36 – Revisão da proposta apresentada na Audiência.....	78
Figura 37 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL .....	79
Figura 38 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998 .....	81
Figura 39 - Parâmetros urbanísticos da ZR-4 da Lei 12.236/2015.....	81
Figura 40 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3, ZC-2 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento .....	82
Figura 41 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL .....	84
Figura 42 - Diagnóstico do Plano de Mobilidade de Londrina sobre congestionamento .....	85
Figura 43 – Revisão da proposta apresentada na Audiência.....	85
Figura 44 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 7485/1998 .....	86
Figura 45 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 12.236/2015.....	87
Figura 46 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento .....	89
Figura 47 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL .....	90
Figura 48 – Revisão da proposta apresentada na Audiência.....	90
Figura 49 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL .....	91
Figura 50 – Revisão da proposta apresentada na Audiência.....	92
Figura 51 -Uso e Ocupação da Lei 7482/1998.....	93
Figura 52 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998.....	93
Figura 53 - Parâmetros urbanísticos da ZR-8 da Lei 12.236/2015.....	94
Figura 54 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL .....	95
Figura 55 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-2 da nova proposta de zoneamento .....	96
Figura 56 – comparação entre as dimensões da área e a Gleba Palhano consolidada .....	97
Figura 57 – Plano de obras por horizonte de execução do Plano de Mobilidade .....	98

## 1. APRESENTAÇÃO

Conforme já contextualizado nos relatórios das audiências anteriores, a Audiência Pública prevista para a discussão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, corresponde a 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML.

**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.

<b>2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b> <i>Perímetro Urbano</i>	<b>17/09/2022</b> Das 8h às 12h
<b>3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b> <i>Parcelamento do Solo</i>	<b>08/10/2022</b> Das 8h às 12h
<b>4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b> <i>Sistema Viário</i>	<b>15/10/2022</b> Das 8h às 12h
<b>5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b> <i>Uso e Ocupação do Solo</i>	<b>22/10/2022</b> 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 rememorar que o processo de divulgação destes eventos se deu 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. Mesmo assim, para a realização da 5ª Audiência foi realizada a veiculação do convite

específico para ratificar o evento programado, conforme poderá ser observado no próximo item deste relatório.

**Figura 2** – Convite para relembrar a ocorrência da 5ª Audiência Pública



Fonte: IPPUL, 2022

Em se tratando do tema da 5ª Audiência Pública, ocorrida na data de 22/10/2022, a que se aplica este relatório, os assuntos correspondem a revisão da Lei nº 12.236/2015, que estabelece as normas para o uso e a ocupação do solo urbano 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 07/10/2022, compondo os Cadernos Técnicos 7, 8 e 9 do processo de revisão das Leis Específicas<sup>2</sup>, cujo conteúdo, entre outros, abrangeu:

- Demonstração esquemática do agrupamento de zonas proposto;
- Vinculação da proposta apresentada com os dispositivos da Lei Geral do Plano Diretor;
- Conceitos e esclarecimentos sobre as permissões de uso do solo, tendo em vista as classes e critérios adicionais de permissividade;
- Análise comparativa entre as Leis anteriores e a proposição da nova lei;
- Análise locacional (dados concretos simulados) das atividades permitidas conforme as zonas;
- Apresentação de ferramenta geoespacial visando a celeridade na identificação das localidades e permissões de usos, assim como para a emissão de autorizações municipais (alvará);
- Apresentação das categorias de permissões de uso – atividade (CNAE) e zonas;
- Identificação das atividades permitidas em Zonas de Expansão Urbanas (residencial e industrial);

<sup>2</sup> Disponível em: <https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html>

- Restrições de uso, classificação de uso do solo e modalidades de Operação, assim como usos desconformes;
- Categorização e classificação de uso do solo (residencial, comercial, misto, industrial);
- Parâmetros Urbanísticos;
- Identificação de setores especiais;
- Zoneamento dos Distritos e Patrimônios;
- Apresentação de novos parâmetros urbanísticos; e entre outros assuntos,
- Apresentação dos levantamentos sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir, fórmula de verticalização e taxa máxima de Ocupação / CA máximo.

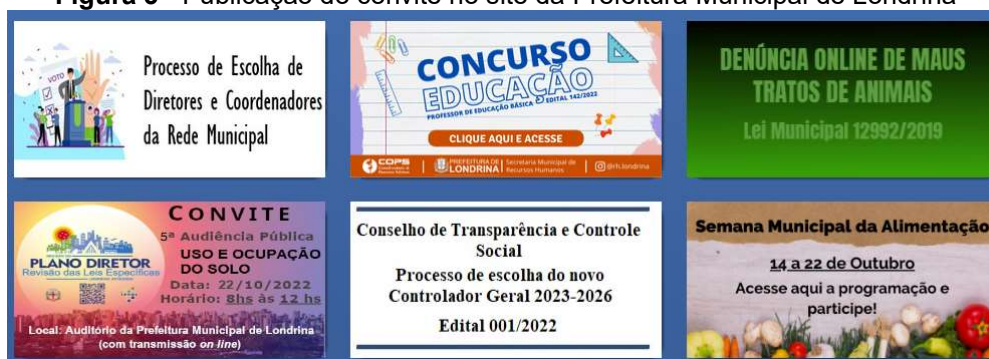
O evento evidenciou que a nova lei de Uso e Ocupação do Solo tem como objetivo corrigir os erros verificados na legislação atual, assim como promover o desenvolvimento de uma cidade mais inclusiva, mais dinâmica e com melhor aproveitamento das infraestruturas existentes, sendo uma lei compatível e integrada com os dispositivos das demais leis urbanísticas também revisadas.

## 2. ATIVIDADES DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML - LUOS

### 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 5ª Audiência Pública, foi republicado o convite deste evento específico 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 3 - Publicação do convite no site da Prefeitura Municipal de Londrina**



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

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



Fonte: <http://interacao.londrina.pr.gov.br/index.php/publicacoes/comunicados/geral/item/3260-convite-5-audiencia-publica-de-uso-e-ocupacao-do-solo>

**Figura 5 – Divulgação realizada no Blog da PML**



Neste sábado (22), das 8h às 12h, a população de Londrina está convidada a debater as mudanças necessárias na Lei de Uso e Ocupação de Solo (LUOS), durante a 5ª e última audiência pública para a revisão das leis específicas do Plano Diretor do Município, que acontecerá no auditório da Prefeitura, no segundo andar da sede administrativa (Avenida Duque de

Caxias, 635, no Centro Cívico). O encontro terá transmissão on-line pelo **canal do Instituto de Pesquisa e Planejamento de Londrina (Ippul) no Youtube**. A capacidade do auditório é de cerca de 100 pessoas.

Os interessados em participar dessa audiência pública podem fazer a inscrição prévia através do formulário específico ([clique aqui](#)), assim como deixar suas sugestões, ideias e críticas pelo e-mail [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br). Também serão aceitas perguntas feitas pelo chat da transmissão. Diferente das demais audiências, essa não terá o serviço de comunicação por vídeo (Google Meet) devido ao ataque de hackers sofrido nas duas audiências anteriores.

Segundo o presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura de Londrina (IPPUL), Tadeu Felismino, este encontro de sábado (22) deve receber o maior número de participantes registrados até o momento, por isso, os organizadores já estão pensando em uma forma de ampliar o auditório da Prefeitura, para que mais pessoas possam se acomodar presencialmente. “Essa lei diz onde pode ser construído, o que pode verticalizar e quais são os limites e recursos – tudo isso é ocupação do solo – e todas as atividades que podem ser executadas em cada região da cidade, ou seja, diz respeito ao uso do solo, que pode ser residencial, comercial, serviços, industrial ou para construção de cemitérios, por exemplo. São muitos pontos importantes, que mexem diretamente na qualidade de vida das pessoas, e, por isso, essa lei tem o maior número de contribuições e deve ter mais participação da população”, explicou.



Foto: Vivian Honorato/Arquivo

As legislações que tratam sobre o Lei de Uso e Ocupação de Solo e a outorga onerosa (direito de construir) em vigor, em Londrina, são a Lei Municipal nº 12.236/2015 e Lei Municipal nº 12.267/2015. Para Felismino, elas precisam ser urgentemente revisadas, pois desde 2015 têm dificultado a abertura de novos negócios e empreendimentos na cidade. Segundo ele, entre 2017 a 2021, a Prefeitura recebeu mais de 50 mil processos de pedidos de abertura de empresas, porém, quase metade deles foi negada já na primeira análise realizada pela Secretaria de Fazenda. “O que a lei de 2015 criou foi que na primeira consulta à Secretaria de Fazenda já tivemos quase 50% de óbice nos mais de 50 mil processos analisados. Para a cidade isso é horrível, porque obrigou esses milhares de empreendimentos a passar pela consulta prévia unificada com diversos órgãos, para buscar brechas e mecanismos na lei que permitissem a abertura de negócios simples, por isso a nova lei está procurando reverter essa situação”, explicou Felismino.

Para modificar situações como essa, a 5ª audiência pública vai debater a importância dos zoneamentos mistos, em que a convivência de residências com os estabelecimentos comerciais e de serviços possam ser incentivados, levando-se em consideração os aspectos históricos, culturais e afetivos dos bairros. Essa medida une atividades e tipos de edificação diferentes, promovendo bairros mais dinâmicos, com a possibilidade de empregos próximos às moradias, consequentemente dando mais vitalidade às ruas e aos espaços públicos.

Para isso, a proposta do Ippul é separar as atividades não-residenciais por níveis de incomodidade, evitando que a convivência com residentes torne-se problemática ou traumática, como ocorre hoje, por exemplo, na Rua Paranaguá (centro). “É nesse sentido que a equipe do Ippul vem considerando, dentro do possível, as reivindicações de bairros como Bela Suíça, Tucanos, Alcântara, Vale do Reno, Shangri-Lá e outros. Independentemente de haver unanimidade ou maioria absoluta, consideramos também como um critério técnico importante a vontade manifesta da comunidade, por envolver aspectos de identidade e pertencimento. Por outro lado, nem sempre é possível atender plenamente às expectativas dos residentes, pois diversos aspectos técnicos devem ser considerados”, lembrou o presidente do Ippul.

No caso do Bela Suíça, por exemplo, além da reivindicação de manutenção do bairro como ZR-1, há o pedido de que a Av. Madre Leônia Milito continue com as restrições atuais de trânsito entre a Avenida Higienópolis até a Rua Adhemar Pereira de Barros. Para ajudar o cidadão a tomar a melhor decisão sobre o uso e ocupação do solo, a Prefeitura disponibilizou todos os materiais de apoio e os cadernos técnicos das leis que estão sendo revisadas, no site do Ippul ([clique aqui](#)).



**Empreende Londrina** – Para tentar ajudar o empresário, os técnicos do Ippul e do Sistema de Informação Geográfica de Londrina (SIGLON) da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia (SMPOT), criaram um aplicativo de celular, que está em fase de teste. Com essa ferramenta é possível pesquisar as alterações propostas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para saber em quais regiões da cidade podem ser aberto o novo negócio.

O aplicativo permite a consulta de permissões de atividades econômicas através do CNAE, e demonstra como a nova LUOS vai reduzir de 50% para 5% (aproximadamente) os óbices ao licenciamento de atividades. “É uma ferramenta de teste dessa nova lei, que o Ippul criou junto com o Siglon, para permitir que as pessoas que estão no mercado façam uma simulação de consulta e licenciamento de atividade em algum ponto da cidade. Pelo aplicativo, o sistema vai mostrar visualmente onde a atividade é permitida”, elucidou o presidente do Ippul. Os interessados em baixar o aplicativo podem acessar o site do Ippul ([clique aqui](#)) e assistir ao vídeo que ensina como fazer a pesquisa ([veja aqui](#)). A ferramenta também pode ser instalado no celular clicando [aqui](#).

**Outras audiências** – No sábado passado (15), a população pôde debater acerca do Lei do Sistema Viário de Londrina, que vai recepcionar o Plano de Mobilidade Urbana. Para isso a revisão desta lei, foi contratada uma empresa de renome internacional para elaborar um trabalho juntamente ao Ippul, que definiu as diretrizes de mobilidade urbana em prol da melhoria do transporte

público, do cicloviário, do motorizado em geral e de pedestres. Esse projeto de lei define as hierarquias das vias públicas de Londrina, que são quatro tipos principais: vias internas aos bairros, as coletoras, as arteriais e as estruturais.



Foto: Emerson Dias/Arquivo

Entre os pontos importantes desse debate estavam a duplicação da Avenida Duque de Caxias, entre as avenidas Leste-Oeste e Juscelino Kubitschek. “Essa obra já tinha baixa prioridade devido ao elevadíssimo custo de desapropriação que ela teria e, por outro lado, isso teria impacto no patrimônio histórico e cultural da cidade, porque ela obrigaria a destruir e reconstruir, pelo menos, um dos lados da atual avenida. A ideia é cancelar a exigência de duplicação, mas criar na lei um setor especial da Av. Duque de Caxias, em que vai haver um padrão específico para a via, para que os estabelecimentos usem a lateral e os fundos dos lotes para os estacionamentos e não o recuo da frente, e com isso vamos incentivar a preservação do perfil arquitetônico específico, exclusivo e histórico da avenida”, lembrou Felismino.

Outro trecho debatido e que não deve ser duplicado é a Rua Arcindo Sardo (zona norte) dadas as complicações e os altos custos para a obra. A revisão da legislação traz novas soluções para melhorar o trânsito no local sem precisar dessa duplicação. Outro ponto debatido foi o do Contorno Norte, que pela lei atual (que é de 2012) mantém o traçado desenhado em 1996, mas que até hoje não foi realizado. Agora, há um projeto de lei sendo estudado na Câmara Municipal para liberar o antigo traçado e transformá-lo em uma via estrutural com 50 metros de largura. Nestes debates, cerca de 70 pessoas participaram tanto presencialmente quanto on-line.

Fonte: <https://blog.londrina.pr.gov.br/?p=141805>

Figura 6 – Divulgação no site do IPPUL



## Notícias

PLANEJAMENTO URBANO

# Município realiza audiência para debater Lei de Uso e Ocupação de Solo

Legislação estabelece o que pode ser construído em cada região da cidade e quais tipos de atividades podem ser executadas nesses locais; para facilitar a checagem dessas...



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

Figura 7 – Divulgação realizada no site da Rádio Paiquerê FM



## Município realiza audiência para debater Lei de Uso e Ocupação de Solo

PUBLICADO EM 19 DE OUTUBRO DE 2022 14:52



Foto: Emerson Dias/Arquivo

Fonte: <https://www.paiquere.com.br/municipio-realiza-audiencia-para-debater-lei-de-uso-e-ocupacao-de-solo/>

Figura 8 – Divulgação realizada no site da Paquerê News

## Londrina realizará audiência para debater Lei de Uso e Ocupação de Solo no sábado

Legislação estabelece o que pode ser construído em cada região da cidade e quais tipos de atividades podem ser executadas nesses locais; para facilitar a checagem dessas informações o Ippul e o Siglon criaram o aplicativo Empreende Londrina

Jornalismo Paiquerê FM News

📅 20 Out 2022 ⌚ 06:57 Atualizado em: 20/10/2022 às 06:58



Emerson Dias/N.Com

Fonte: <https://paiquerfmnews.com.br/noticia/londrina-realizara-audiencia-para-debater-lei-de-uso-e-ocupacao-de-solo>

Figura 9 – Divulgação realizada na página do Facebook do IPPUL

**IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina**  
927 seguidores • 8 seguindo

Publicações Sobre Menções Seguidores Fotos Vídeos Mais ▾

**Apresentação**  
O IPPUL organiza o crescimento do município de forma 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](mailto:ippul@londrina.pr.gov.br)
- 🌐 [ippul.londrina.pr.gov.br/index.php](http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php)
- 🕒 Abre daqui a pouco ▾

**Em destaque**

IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de...  
17 de outubro às 18:24 · 🌐

IPPUL CONVIDA:  
Quinta Audiência Pública:...

**CONVITE**  
5ª Audiência Pública  
**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
Data: 22/10/2022  
Horário: 8hs às 12hs  
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina  
(com transmissão *on line*)

Fonte: <https://www.facebook.com/ippul.londrina>

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 10 – 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 foram dirigidas mensagens de WhatsApp, conforme demonstrado nas imagens da figura a seguir.

**Figura 11 - Divulgação realizada por meio de WhatsApp aos administradores dos Distritos de Londrina**



À  
**Administradora do Distrito de Irerê**

Bom dia Srª Tânia,  
O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) está realizando o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina e convida toda a população de Londrina para as Audiências Públicas relacionadas.  
Dentro deste contexto, gostaríamos de contar com vosso apoio quanto a divulgação do próximo evento que abordará a **Lei de Uso e a Ocupação do Solo**, conforme convite anexo.  
Pedimos a gentileza de divulgar o convite junto à comunidade local, tendo em vista a importância do envolvimento e participação de toda população.  
Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos  
Antecipadamente, agradeço a atenção e colaboração costumeira.

Débora Patrícia Antonio  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina  
3372.8400 / 3372.8404

07:04 ✓



1 página - PDF - 51 KB

À  
**Administradora do Distrito de Lerவில்**

Bom dia Srª Leninha,  
O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) está realizando o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina e convida toda a população de Londrina para as Audiências Públicas relacionadas.  
Dentro deste contexto, gostaríamos de contar com vosso apoio quanto a divulgação do próximo evento que abordará a **Lei de Uso e a Ocupação do Solo**, conforme convite anexo.  
Pedimos a gentileza de divulgar o convite junto à comunidade local, tendo em vista a importância do envolvimento e participação de toda população.  
Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos  
Antecipadamente, agradeço a atenção e colaboração costumeira.

Débora Patrícia Antonio  
... Ler mais

07:05 ✓



1 página - PDF - 51 KB

Ao  
**Administrador do Distrito de Maravilha**

Bom dia Srº José Roberto,  
O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) está realizando o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina e convida toda a população de Londrina para as Audiências Públicas relacionadas.  
Dentro deste contexto, gostaríamos de contar com vosso apoio quanto a divulgação do próximo evento que abordará a **Lei de Uso e a Ocupação do Solo**, conforme convite anexo.  
Pedimos a gentileza de divulgar o convite junto à comunidade local, tendo em vista a importância do envolvimento e participação de toda população.  
Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos  
Antecipadamente, agradeço a atenção e colaboração costumeira.

Débora Patrícia Anto... Ler mais

07:06 ✓




1 página - PDF - 51 KB

Ao  
**Administrador do Distrito de Paiquerê**

Bom dia Srº Milton,  
O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) está realizando o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina e convida toda a população de Londrina para as Audiências Públicas relacionadas.  
Dentro deste contexto, gostaríamos de contar com vosso apoio quanto a divulgação do próximo evento que abordará a **Lei de Uso e a Ocupação do Solo**, conforme convite anexo.  
Pedimos a gentileza de divulgar o convite junto à comunidade local, tendo em vista a importância do envolvimento e participação de toda população.  
Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos  
Antecipadamente, agradeço a atenção e colaboração costumeira.

Débora Patrícia Antonio  
Ins... Ler mais

07:06 ✓



1 página - PDF - 51 KB

À  
**Administradora do Distrito de São Luiz**

Bom dia Srª Leide,  
O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) está realizando o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina e convida toda a população de Londrina para as Audiências Públicas relacionadas.  
Dentro deste contexto, gostaríamos de contar com vosso apoio quanto a divulgação do próximo evento que abordará a **Lei de Uso e a Ocupação do Solo**, conforme convite anexo.  
Pedimos a gentileza de divulgar o convite junto à comunidade local, tendo em vista a importância do envolvimento e participação de toda população.  
Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos  
Antecipadamente, agradeço a atenção e colaboração costumeira.

Débora Patrícia Antonio  
Inst... Ler mais

07:08 ✓




1 página - PDF - 51 KB

Ao  
**Administrador do Distrito de Warta**

Bom dia Srº Leonilson,  
O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) está realizando o processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina e convida toda a população de Londrina para as Audiências Públicas relacionadas.  
Dentro deste contexto, gostaríamos de contar com vosso apoio quanto a divulgação do próximo evento que abordará a **Lei de Uso e a Ocupação do Solo**, conforme convite anexo.  
Pedimos a gentileza de divulgar o convite junto à comunidade local, tendo em vista a importância do envolvimento e participação de toda população.  
Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos  
Antecipadamente, agradeço a atenção e colaboração costumeira.

Débora Patrícia Antonio  
Ins... Ler mais

07:09 ✓



1 página - PDF - 51 KB

Fonte: IPPUL, 2022

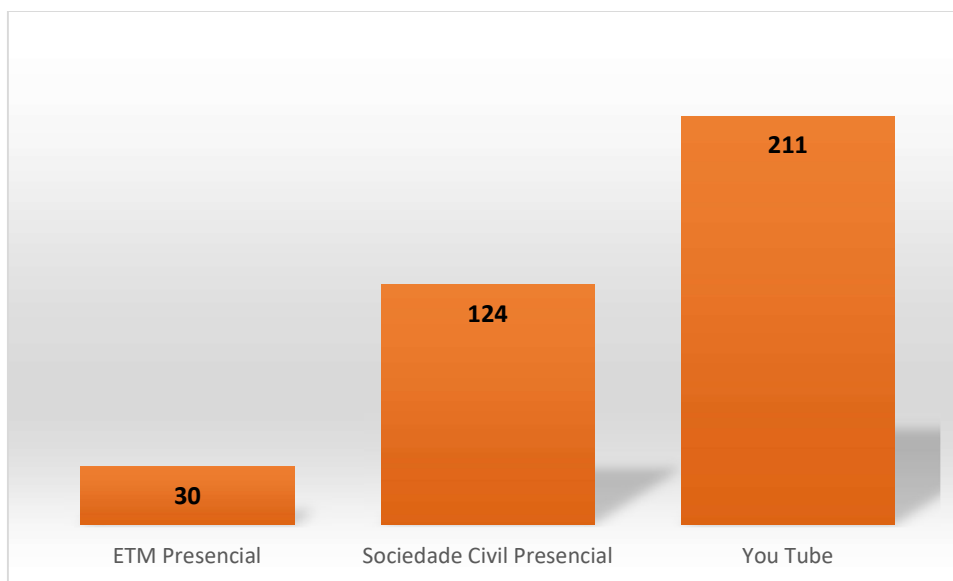
Realizada a atualização no processo de divulgação, a ocorrência da 5ª Audiência Pública se deu conforme as atividades expostas no próximo item.

## 2.2. Atividades da 5ª Audiência Pública – Revisão da LUOS

A 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML se deu 22/10/2022 no auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, localizada na Av. Duque de Caxias, 635 - Centro Cívico, no horário das 800h às 13:00h.

A reunião ocorreu de forma presencial com transmissão por meio do canal do Youtube. Ao todo, cerca de 365 pessoas participaram do evento. Foram 136 participantes presenciais e 211 que assistiram a Audiência pela página do canal do YouTube, conforme expresso no gráfico a seguir. Importante mencionar que muitos membros da ETM que participaram por meio do YouTube não identificados como tal, tendo sido apenas considerado o número total por esta modalidade de participação.

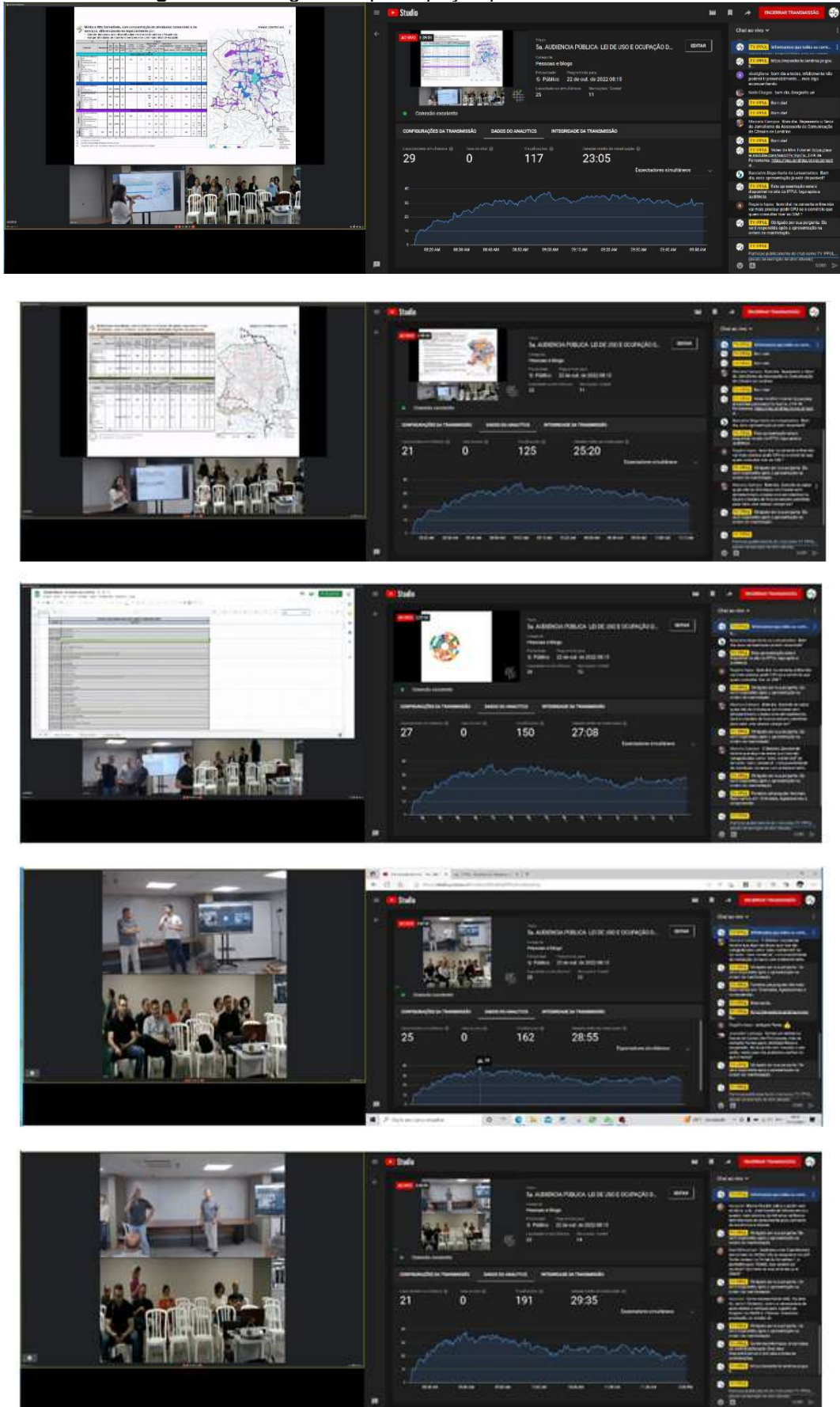
**Figura 12** - Participantes da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da LUOS



Fonte: IPPUL, 2022

Os participantes que acompanharam a 5ª Audiência pelo canal do YouTube puderam apresentar suas contribuições por escrito na própria plataforma, as quais foram lidas durante o evento. A seguir estão apresentadas as estatísticas das participações por este meio.

**Figura 13 – Imagens da participação pelo Canal do YouTube**





Fonte: IPPUL, 2022

Os participantes que estiveram no Auditório da PML, assim como ocorreu na 2ª, 3ª e 4ª audiências, foram recepcionados com *coffee break*. Houve momento para a assinatura da lista de presença para registrar-se no evento. Considerando o grande quantitativo de pessoas, foi necessário organizar um espaço na área externa do auditório da PML, com equipamentos de mídia para a transmissão simultânea do evento, sendo assim, possível acomodando todos os participantes.

## 2.3. Listas de Presença da 5ª Audiência Pública – Revisão das Leis Específicas

Figura 14 - Lista de Presença da 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML

IPDU		AUDIÊNCIAS PÚBLICAS		PLANO DIRETOR
		LISTA DE PRESENÇA		Revisão das Leis Específicas
5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e a Ocupação do Solo				
Data: 22/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina				
NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA	
CLEBER STEIN		Ass. de moradores máti		
Realde A.F. Stein		ASS. MORADORES D PEDRO I		
Guil de Carmo Jansen		SMF / PML		
Rosanna Luz de Jesus		Ass. Moradores Alameda		
Ana Balthora		SES CAP		
Marlon Athos		MORADOR		
João Carmo		MORADORA		
LUCIANA A NAVARRO		S FAZENDA PML		
SILVIO T. FUGIVIDA		IAB. UO.		
FERNANDO F. OLIVEIRA		Comara		
Sonja Garcia		CM HL		
Charles Facilio		CM HL (IPEGESP)		
André R. Oliveira		Associação moradores Vila Pedra		
Cláudio José de Souza		BE. URBANOS / CONSERVA		
Esther E. Andrietti		VITTA		
Guilherme Moura		SMF / PML		
Carlos Roberto Sander				



AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR  
Diretrizes das Especificações

LISTA DE PRESENÇA

5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e a Ocupação do Solo

Data: 22/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASS NATURA
FERNANDO NAUFAL ALFER		CONSTR. JALISA	
Antônio Wilson Pacheco		CONSTRUTORA LIOBA	Antônio Pacheco
MARCELO DOS SANTOS LIMA		COMER EMPA.	
VERIVALDO SOARES SOUSA		Jd. MARISOL	
M. J. da Silva		JEL	
Bruno Paulo Pereira		Jd. MARISOL	
OSTAVIANO B. DUARTE		Det. NEG. Imobiliária	
RUBENS VENTURA		AMVT	
ALEXANDRE YOSHIZAWA		Jd. ALCANTARA	
YASMIN GEHA		UNIEL	
Jana P. Riccio		Jd. Alcantara	Yasmin Geha Jana Riccio
CAMILA HIGASHIYAMA		GAB. COORDENADORIA	Ayumi
Deise Lima Silva		SE. CTRGT	
ARCENIZ COSTA		Com. Saúde	
YAMILSON FARIAS		Ass. Municipal	
VERONICA DESETOLO		A. 40 SIII	
Fernanda F. R.		GRUPO CONSTRUTORA	



AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR  
Município de Londrina - Paraná

LISTA DE PRESENÇA

5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e a Ocupação do Solo

Data: 22/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Évelin P. de Castro		-	
Francis Kelly Reis		ASSUEL	
Charles Parker		DAUSIA CARTER cor. br	
André Luis Frantes		marissol	
Lea Apolônio Silva		marissol	
Adenilton dos Anjos		JO MARISSOL	
JOSE R. Ramos		S.M.F	
Michelle Anderson de Souza		S.M.F	
Alexsandro Antti		GUARAJAVERA	
Admiral AP Rodrigues		CEMADRE	
MARCO ANTONIO		AREANATURA	
JOÃO BEIRSI		JOL VERGALÉS I	
DUSTAS ATANJO		S.M.F-ECMA-ETM	
Siliana Tadini da Franca		DOVNIK CORNELIA	
MARCO PELLEGRINO		WILSONLIP@YAHOO.COM	
WILSON OLIVEIRA RAULINO		ASSOC. VENSALHEI7	
ALUIZIO GRASSO			



LISTA DE PRESENÇA

5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e a Ocupação do Solo

Data: 22/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) CPCICNAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Carlos J. M. Costa Branco		Assoc. Habitação de Serviços	
Charles Delier Filho		Const. Delier	
Cláudio E. S. Pionica		J. Simoni	
Cláudio Esp. de Nascimento		J. Sol	
Nilton Lourenço		UEL	
José Wilson Bassani		-	
Michelle Britencourt		Versates I	
Franco André Siqueira		Dea Siqueira	
Francisco Pacheco		Belo Serviço	
Rodolfo Almeida		S. Mousa	
Comitê de Moradores		ONG MAG	
Roberto de Almeida		BAIXO MARU SÓZ	
Márcio Germiniano		ASSOC. M. TUCANOS	
Andréa Pereira		Simulacion	
JAIMETELES DA SILVA		ASSOC MORADORES	
Roberval da Silva		ASSOC MORADORES	



LISTA DE PRESENÇA

5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e a Ocupação do Solo

Data: 22/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Luiz Fernando Vieira		-	[Assinatura]
Alexsandro Sobalves		-	[Assinatura]
Nairton Martins		Grupam (Maurício) / Hc	[Assinatura]
ASSIS FERRÉIRA		MAX ROYAL IMOBILIARIZALTA	[Assinatura]
DIVALDO ANDRAGE		ROTARY	[Assinatura]
Pauline D. P. Pamalho		Ans. Menadores D. P. P. P.	[Assinatura]
Marcos Moura		SECOVI	[Assinatura]
ATACY DE MELO JUNIOR		CODGL	[Assinatura]
Maria Cecília Loures		Assoc. de Moradores do V. Turano	[Assinatura]
Dimas Soares Jão		" " " "	[Assinatura]
Idan F. Antonello		VEL	[Assinatura]
Carmine S. Oliveira		IAB / Imob. de Ativa	[Assinatura]
Gustavo Morgado de Sá Gomes			[Assinatura]
ODEMILSON SANTOS			[Assinatura]
Victor Carlos Brito Gomes		VEL	[Assinatura]
Jucilaine Barreto		-	[Assinatura]
Eloyton Luciano de		-	[Assinatura]



AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR  
Revisão das Leis Específicas

LISTA DE PRESENÇA

5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e a Ocupação do Solo  
Data: 22/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Leoni Leuzete Copel Silveira		Bairro Alcântara	[Assinatura]
Christina Henrique de Silva		VEL	[Assinatura]
Dayane e Vicente		Bairro socialista	[Assinatura]
Antônia Thomazina de Almeida		Mulheres Btkubor <sup>Associação</sup>	[Assinatura]
Roseline Batista		ASSAMP <sup>Mulheres de</sup>	[Assinatura]
CARLOS A. S. SANDRINE		BAIRRO ITAÍÁIA	[Assinatura]
Leonardo Sturion		UTFPR - Leonardo Sturion	[Assinatura]
Liliza Azevedo Moura		Sindicato Rural B. Branco 2	[Assinatura]
Isolina Bassilio Louzada		Bairro Tucanos	[Assinatura]
Luiz Guilherme Per.		—	[Assinatura]
Luiza Bragança		proprietária	[Assinatura]
Mercalio Rendon		Proprietária	[Assinatura]
Oezir inf. Kratoch		—	[Assinatura]
Heroldo T. Jansen		Sindicato	[Assinatura]
David P. P. do		R. 201	[Assinatura]
JAIR VILARINHA SILVA		Sesap	[Assinatura]
Rebeca Augusta D. Bentes		—	[Assinatura]



AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR  
Município de Londrina

LISTA DE PRESENÇA

5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e a Ocupação do Solo

Data: 22/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
SILVIO B. RAGUCHI		1 AVOS	
CLAUDENIL CUSTÓDIO		2 SESCAP-LDR	
DIGRES F. C. MACEDO		IAB-LDR	
RONY VINHOTE		5 AMVT	
SAMIA MUSTAFA		SMAS / DESMAS	
Vitor Kelenho		1 D. Carvalho Lot	
João Mendonça		Vice Prefeito	
Clayton Stange		2 Grupo Brizzari	
Rimar Beckoff			
Aíme B. Castilho		3 ASSOMAR	
Edna Ricci		1 Assoc. Vias III	
Renata Assun		Câmara Municipal	
Alberto Kennedy Alvoche		MPRADOR JACUARETA	
GRACIEMA FORTUNA		3 ASS AMIGOS DO SEMBRA	
Jaime Carvalho		Grupo de Moradores da R. Paranaíba	
RAFAEL LEITE GONÇALVES		SINOPAL	
Luiziani Franchini		Idoso / CIDRIS	



**Figura 15** - Lista de Presença da 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – Servidores do IPPUL



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



LISTA DE PRESENÇA

**5ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e Ocupação do Solo**

Data: 22/10/2022 - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

SERVIDOR / SERVIDORA	MATRÍCULA	UNIDADE IPPUL	ASSINATURA
Ana Flávia Gallinari	22.082-5	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>[Handwritten Signature]</i>
Ana Luiza Muller Moreira	10.045-5	Assessoria Técnica	<i>[Handwritten Signature]</i>
Carina Ferreira Barros Nogueira	10.036-6	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>[Handwritten Signature]</i>
Caroline Nascimento Benek	10.042-0	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>Caroline N. Benek</i>
Débora Patrícia Antonio	22.077-9	Diretoria Administrativo Financeira	<i>[Handwritten Signature]</i>
Gustavo de Lima Barbosa	10.015-3	Diretoria Administrativo Financeira	<i>[Handwritten Signature]</i>
Ideraldo Rosa Nascimento	10.030-7	Diretoria de Projetos	<i>Ideraldo Rosa Nascimento</i>
Jackeline Messias Baganha	10.079-0	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>Jackeline M. Baganha</i>
Janaína de Almeida Carneiro	10.031-5	Diretoria Administrativo Financeira	<i>Janaína A. Carneiro</i>
Jefferson Eduardo Callegari	10.035-8	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>[Handwritten Signature]</i>
José Antonio Tadeu Felismino	22.076-0	Diretor Presidente	<i>[Handwritten Signature]</i>
Juliana Alves Pereira Tomadon	10.017-0	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>[Handwritten Signature]</i>
Luciana de Paiva Luquez	10.081-1	Diretoria de Projetos	<i>[Handwritten Signature]</i>
Maria Eunice Garcia Ferreira	10.044-7	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>[Handwritten Signature]</i>
Maykon Henrique Sato	10.046-3	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>Maykon Sato</i>
Rachel Zekveld Daher	10.038-2	Diretoria de Planejamento Urbano	<i>[Handwritten Signature]</i>
Robson Naoto Shimizu	22.081-7	Diretoria de Projetos	<i>[Handwritten Signature]</i>
Vinicius Biazotto Gomes	10.074-9	Assessoria Técnica	<i>Vinicius B. Gomes</i>

Para a realização da 5ª Audiência, também foi mantida a programação visando estabelecer a sequência das atividades. No entanto, importante mencionar que esta audiência se estendeu além do horário previsto, face as diversas manifestações dos participantes.

**Figura 16 – Programação da 5ª Audiência**

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

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. Caroline Nascimento Benek (Gestora de Arquitetura e Urbanismo), Sr. Vinícius Biazotto Gomes (Geógrafo e Assessor Técnico), Sr. Jefferson Callegari (Gerente de Instrumentos Urbanísticos) 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 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas – revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), e, na sequência, imagens dos *slides* usados durante a apresentação, conteúdo que também está disponibilizado no site do IPPUL, juntamente com os demais materiais do processo de revisão das Leis Específicas do PDML.

**Figura 17 - Imagens da participação presencial na 5ª Audiência Pública**







Fonte: IPPUL, 2022

Figura 18 – Slides utilizados na apresentação na 5ª Audiência Pública

**PLANO DIRETOR**  
Revisão das Leis Específicas  
Londrina 2018-2028

5ª Audiência Pública  
Lei de Uso e Ocupação do Solo

22/10/2022  
(presencial com transmissão virtual)

**IPPUL**  
Prefeito Municipal - Marcelo Bellinati Martins  
Diretor Presidente - José Antônio Tadeu Felismino  
Ara. Urb. - Ana Flávia Galinari  
Ara. Urb. - Ana Luíza Müller  
Ara. Urb. - Caroline Nascimento Benek  
Ara. Urb. - Jefferson Calogati  
Ara. Urb. - Juliana Alves, P. Tomazini  
Bióloga - Juliana Camêro Chamol  
Geógrafo - Vinícius Blazotto Gomes

**CONVITE**

O Prefeito de Londrina, Marcelo Bellinati 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 à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina.

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

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

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

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

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e Ocupação do Solo

**Metodologia**  
Termo de Referência do PARANACIDADE para Revisão dos Planos Diretores  
Metodologia da Revisão da Lei Geral (Lei Municipal 13.339/2022)

**METODOLOGIA**  
1ª AUDIÊNCIA  
07/03/2020

**DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES**  
OFICINAS  
2022

**MINUTAS DOS PROJETOS DE LEI**  
2ª, 3ª e 4ª AUDIÊNCIAS

• Diagnóstico técnico: continuidade, complementariedade e detalhamento das análises da Lei Geral

• Propostas: Princípios, objetivos, diretrizes, estratégias e macrozonas da Lei Geral

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e Ocupação do Solo

**Propostas para os projetos de lei**

**Instrumentos do Plano Diretor regulamentados por leis específicas**

**Leis Urbanísticas Básicas:**

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

jun de 2023

**Leis dos instrumentos do Estatuto da cidade:**

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

jul de 2023

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Eventos Participativos

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

As informações da 5ª Audiência são resultado de:

- **Leitura Técnica (ETM)** e
- **Leitura Comunitária** oriundas das Oficinas de Qualificação (GA - Sociedade Civil)
  - Oficinas de Qualificação 2, 3, 3, 10 diretamente relacionadas à LUOS;
  - Reuniões técnicas com a ETM de 1303, 2504, 1004, 2405 e 5105 (2021).

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Objetivo da 5ª Audiência

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

### Programação:

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

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**08h45 – 10h15**  
**EXPOSIÇÃO DE DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES PELO IPPUL**

**COORDENAÇÃO DA AUDIÊNCIA:**  
José Antonio Tadeu Felamino  
Diretor-Presidente do IPPUL

**APRESENTAÇÃO DO CONTEÚDO TÉCNICO:**

Vinícius Biazotto Gomes  
Geógrafo – Assessor Técnico

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

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

Ana Flávia Galmari  
Arquiteta e Urbanista – Diretora de Planejamento Urbano

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**MATERIAL PREPARATÓRIO:**

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**10h15 – 11h45**  
**QUESTIONAMENTOS, ESCLARECIMENTOS E PROPOSTAS COMUNITÁRIAS**

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

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**PROPOSTAS COMUNITÁRIAS POR FORMULÁRIO**

- As propostas podem ser registradas em formulário próprio, preferencialmente acompanhadas de fundamentação ou justificativa;
- O prazo para encaminhamento de propostas por formulário é 04/11/2022.
- Os formulários podem ser entregues presencialmente na Audiência ou encaminhados para: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**ENCAMINHAMENTO S PÓS AUDIÊNCIA**

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

**REGISTRO**

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

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

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**USO + OCUPAÇÃO DO SOLO + ZONAS**

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

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

As propostas de uso do solo a qui apr escota das **visam o cumprimento dos objetivos do tema estipulados na Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal 13.339/2022)**, com destaque à duas questões específicas:

ESTÍMULO AO EMPREGO, RENDA E AÇÃO DE BENS COMERCIAIS	CONTROLE DE IMUNIZACIONAIS E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL
Art. 38 inciso I Art. 47 inciso 3 Art. 49 Art. 52 Art. 55 - <del>inciso III</del> Art. 60 - <del>inciso III</del> Art. 61 Art. 62	Art. 11 - <del>inciso III</del> Art. 14 Art. 15 Art. 43 inciso VI Art. 49 inciso IV II Art. 49
Art. 55 - O Poder Público garantirá a qualidade urbanística ambiental das lotizações residenciais, com ênfase na oferta de equipamentos, serviços e de espaços públicos, <b>garantindo a sustentabilidade ambiental e a sustentabilidade econômica e social das comunidades, a sustentabilidade dos deslocamentos e a distribuição oportuna do trabalho</b> , adotando as seguintes ações obrigatórias:	Art. 13 - O presente Plano Diretor Municipal adota, de forma a promover a integração e o desenvolvimento econômico, a sustentabilidade ambiental do município, visando à preservação do patrimônio ambiental e a preservação e melhoria do seu potencial ambiental, sempre baseada na separação de funções <b>relacionadas à produção e ao consumo ambiental</b> .

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**ENTENDENDO AS PERMISSÕES DE USO DO SOLO – Temas essenciais**

**CONCEITOS BÁSICOS**

**Atividade Econômica** - Combinação de ações que resultam na produção de bens, sua comercialização ou na prestação de serviços (CNAE);

**Estabelecimento** - Local onde é exercida uma ou mais atividades econômicas.

**CLASSES DE USO**

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

**Processo econômico (PE)** - Características operacionais típicas da atividade;

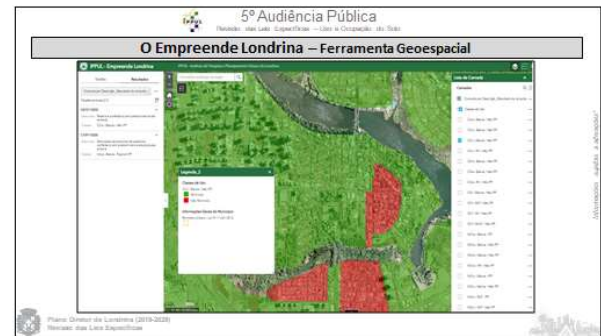
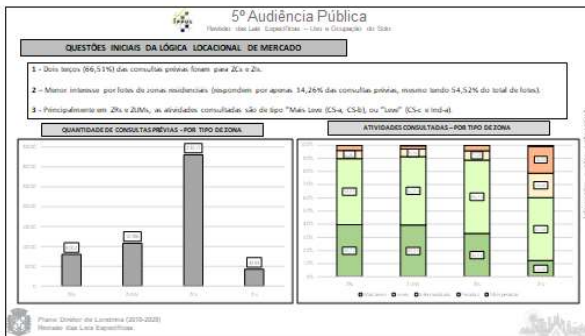
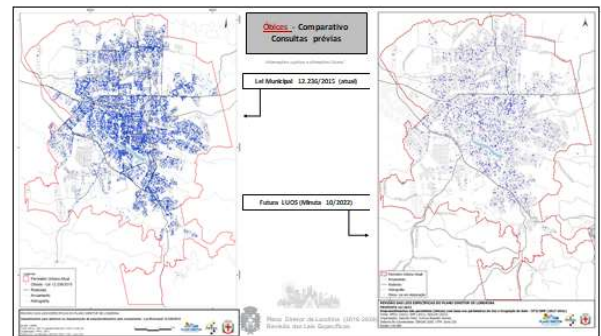
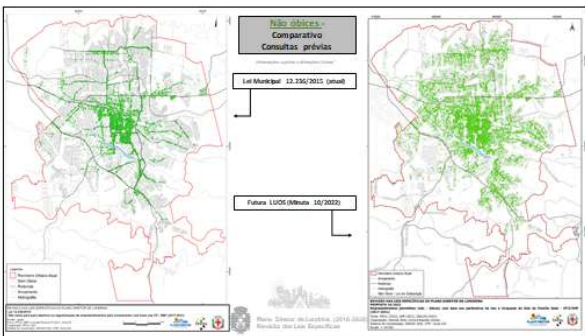
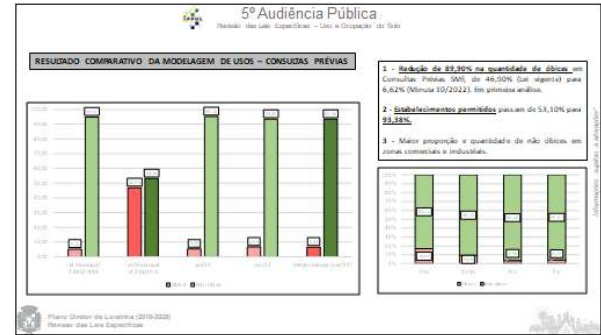
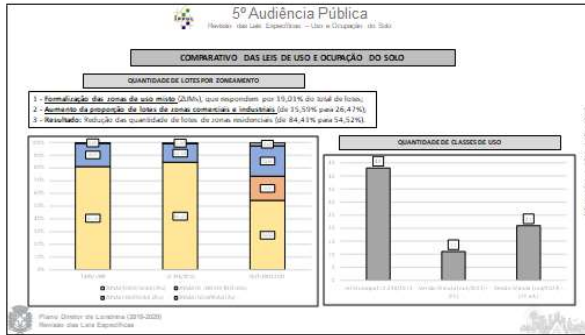
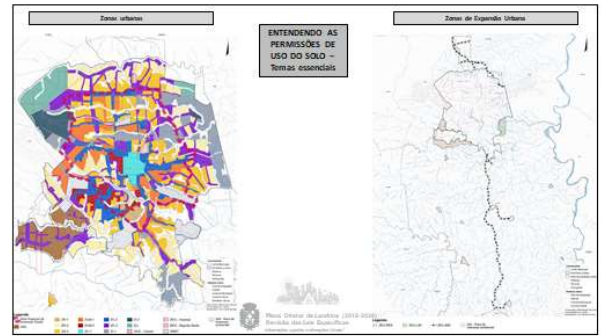
**Ambiental (A)** - Riscos e impactos ambientais típicos da atividade.

**CRITÉRIOS ADICIONAIS DE PERMISSIVIDADE** (Não se aplicam a todas as atividades e usos):

**Limite de área a utilizar** - Aplicável apenas para as indústrias reconhecidas como IPP em zonas não qual e a cargo da PE não é originariamente permitida ou para indústrias com restrição atmosférica (RAE e RIAE) sobre as quais há necessidade de maiores informações do Processo Econômico;

**Requisito de uso misto** - Aplicável apenas para a ZU-3 e, ainda, para todas as classes de uso (exceto C3-6).

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



**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**O Empreende Londrina – A Tabela Mestre**

TIPO DE ZONA	ATIVIDADE	PERMISSÃO	REQUISITOS
ZU-1	Atividade Econômica	Permitida	
	Estabelecimento	Permitida	
	Uso Misto	Permitida	
	Uso Residencial	Permitida	
ZU-2	Atividade Econômica	Permitida	
	Estabelecimento	Permitida	
	Uso Misto	Permitida	
	Uso Residencial	Permitida	
ZU-3	Atividade Econômica	Permitida	
	Estabelecimento	Permitida	
	Uso Misto	Permitida	
	Uso Residencial	Permitida	

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

**5ª Audiência Pública**  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**QUADRO SÍNTESE DE PERMISSÕES DE USO DO SOLO URBANAS**

CLASSE DE USO	Atividade Econômica	Estabelecimento	Uso Misto	Uso Residencial
ZU-1	Permitida	Permitida	Permitida	Permitida
ZU-2	Permitida	Permitida	Permitida	Permitida
ZU-3	Permitida	Permitida	Permitida	Permitida

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### CS-a – Comércio e Serviços a

Atividades terciárias voltadas à prestação de serviços de natureza permanente ou de longa duração.

Subclasses: Autores, oficinas, oficinas...

**CS-a**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Sim
ZR-2	Sim
ZR-3	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Não
ZU	Sim
ZI-2	Não

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### CS-b – Comércio e Serviços b

Atividades terciárias não incluídas voltadas à prestação de serviços de natureza permanente ou de longa duração, além dos serviços técnicos de gabinete.

Subclasses: Padaria, farmácia, banca de jornais...  
 Subclasses: Salão de beleza, salão, salão de psicologia...

**CS-b**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Sim*
ZR-2	Sim
ZR-3	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### CS-c – Comércio e Serviços c

Comércio varejista voltado à demanda das pessoas e famílias e comércio atacadista tipicamente associado a pessoa e famílias, inclusive segmento médico e laboratorial, e também os serviços técnicos tipicamente realizados no local do comércio.

Subclasses: Consultório médico, laboratório médico...  
 Subclasses: Equipamentos de escritório, de gestão, máquinas industriais...  
 Subclasses: Equipamentos de escritório, bombas e compressores, aluguel de andares...

**CS-c**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Sim
ZR-3	Sim
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### CS-d – Comércio e Serviços d

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

Subclasses: Serviços de lavagem e pintura de veículos e outros bens...  
 Subclasses: Manutenção de equipamentos de escritório, de gestão, máquinas industriais...  
 Subclasses: Comércio varejista e atacado de bens voltados a empresas...

**CS-d**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### CS-e – Comércio e Serviços e

Atividades terciárias voltadas à prestação de serviços de natureza permanente ou de longa duração, além dos serviços de transporte regular de passageiros e de mercadorias e do comércio atacadista de bens primários, para os quais há maior potencial de geração de tráfego pesado.

Subclasses: Serviços de armazenamento e saúdo com potencial de geração de ruído...  
 Subclasses: Serviços de transporte regular de passageiros...  
 Subclasses: Comércio e serviços com manipulação de produtos perigosos...  
 Subclasses: Comércio atacadista de bens primários...

**CS-e**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEC	Não
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### CS-f – Comércio e Serviços f

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

Subclasses: Serviços de consultoria e afins...  
 Subclasses: Participações e centros comerciais...  
 Subclasses: Comércio atacadista de combustíveis...  
 Subclasses: Comércio atacadista de Gás, álcool carburante, de combustíveis de origem vegetal...

**CS-f**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Ind-a – Indústria da Transformação a

Indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetada.

Subclasses: Indústria alimentícia...  
 Subclasses: Indústria têxtil, confecção e atividades industriais complementares...  
 Subclasses: Indústria química...  
 Subclasses: Indústria de produtos farmacêuticos e de higiene pessoal...  
 Subclasses: Indústria de aparelhos eletrodomésticos e demais bens de consumo pessoal e doméstico...

**Ind-a**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Sim
ZUM-1	Sim
ZUM-2	Sim
ZEC	Sim
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Ind-b – Indústria da Transformação b

Indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetada, com grande parte de produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção.

Subclasses: Máquinas e bens intermediários...  
 Subclasses: Bens de madeira e metal de consumo final...  
 Subclasses: Indústria de produtos químicos...

**Ind-b**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEC	Não
ZC-1	Sim
ZC-2	Sim
ZC-3	Sim
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Ind-c – Indústria da Transformação c

Indústrias de processamento inicial de matéria-prima natural, além das atividades de química com exceção de localização de alto risco (RAR/HRAR).

Subclasses: Indústria alimentícia (com exceção ambiental)...  
 Subclasses: Beneficiamento inicial de produtos agropecuários...  
 Subclasses: Produtos químicos para uso industrial e doméstico...  
 Subclasses: Materiais cerâmicos, refratários ou de concreto para construção...  
 Subclasses: Máquinas e bens intermediários (com exceção ambiental)...

**Ind-c**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Sim
ZU	Sim
ZI-2	Sim

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

5ª Audiência Pública  
 Plano Diretor de Londrina (2018-2028)  
 Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Ind-d – Indústria da Transformação d

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

Subclasses: Indústria de base...  
 Subclasses: Fabricação de produtos químicos...  
 Subclasses: Indústria de base com maior potencial de incomodidade e/ou risco...

**Ind-d**

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Não
ZU	Não
ZI-2	Não

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

5ª Audiência Pública  
Navegue nas Leis Específicas - Uso e Ocupação do Solo

### Ind-e – Indústria da Transformação e

Indústrias de abate de animais, curtumes e atividades afins.

**Classes ambientais:** Indústrias urbanas com atividade comercial (IUC) III ou IV

**SERVIÇOS 12.1 - Indústria de abate**  
Exemplos: Abate de animais, frigoríficos, curtumes...

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

ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não
ZR-2	Não
ZR-3	Não
ZRC	Não
ZUM-1	Não
ZUM-2	Não
ZEC	Não
ZC-1	Não
ZC-2	Não
ZC-3	Não
ZI-1	Não
ZI-2	Não

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

5ª Audiência Pública  
Navegue nas Leis Específicas - Uso e Ocupação do Solo

### IPP – Indústria de Pequeno Porte

Indústrias de abate de animais, curtumes e atividades afins.

Do que se trata: Essas atividades industriais (de Alimentação, confecção, gráfica) com alto ou baixo potencial de incomodidade quando exercidas em porte médio ou pequeno, passam a ser mapeadas por meio de licenciamento. É uma medida substitutiva ao Decreto Municipal de Microindústria Artisanal nº 33/2020.

Modalidade de uso de Indústria de Pequeno Porte (IPP)

ZONA	PERMISSÃO	ZONA	PERMISSÃO
ZR-1	Não	ZR-3	Não
ZR-2	Não	ZRC	Não
ZR-3	Não	ZUM-1	Não
ZR-4	Não	ZUM-2	Não
ZR-5	Não	ZUM-3	Não
ZR-6	Não	ZUM-4	Não
ZR-7	Não	ZUM-5	Não
ZR-8	Não	ZUM-6	Não
ZR-9	Não	ZUM-7	Não
ZR-10	Não	ZUM-8	Não
ZR-11	Não	ZUM-9	Não
ZR-12	Não	ZUM-10	Não
ZR-13	Não	ZUM-11	Não
ZR-14	Não	ZUM-12	Não
ZR-15	Não	ZUM-13	Não
ZR-16	Não	ZUM-14	Não
ZR-17	Não	ZUM-15	Não
ZR-18	Não	ZUM-16	Não
ZR-19	Não	ZUM-17	Não
ZR-20	Não	ZUM-18	Não
ZR-21	Não	ZUM-19	Não
ZR-22	Não	ZUM-20	Não
ZR-23	Não	ZUM-21	Não
ZR-24	Não	ZUM-22	Não
ZR-25	Não	ZUM-23	Não
ZR-26	Não	ZUM-24	Não
ZR-27	Não	ZUM-25	Não
ZR-28	Não	ZUM-26	Não
ZR-29	Não	ZUM-27	Não
ZR-30	Não	ZUM-28	Não
ZR-31	Não	ZUM-29	Não
ZR-32	Não	ZUM-30	Não
ZR-33	Não	ZUM-31	Não
ZR-34	Não	ZUM-32	Não
ZR-35	Não	ZUM-33	Não
ZR-36	Não	ZUM-34	Não
ZR-37	Não	ZUM-35	Não
ZR-38	Não	ZUM-36	Não
ZR-39	Não	ZUM-37	Não
ZR-40	Não	ZUM-38	Não
ZR-41	Não	ZUM-39	Não
ZR-42	Não	ZUM-40	Não
ZR-43	Não	ZUM-41	Não
ZR-44	Não	ZUM-42	Não
ZR-45	Não	ZUM-43	Não
ZR-46	Não	ZUM-44	Não
ZR-47	Não	ZUM-45	Não
ZR-48	Não	ZUM-46	Não
ZR-49	Não	ZUM-47	Não
ZR-50	Não	ZUM-48	Não
ZR-51	Não	ZUM-49	Não
ZR-52	Não	ZUM-50	Não
ZR-53	Não	ZUM-51	Não
ZR-54	Não	ZUM-52	Não
ZR-55	Não	ZUM-53	Não
ZR-56	Não	ZUM-54	Não
ZR-57	Não	ZUM-55	Não
ZR-58	Não	ZUM-56	Não
ZR-59	Não	ZUM-57	Não
ZR-60	Não	ZUM-58	Não
ZR-61	Não	ZUM-59	Não
ZR-62	Não	ZUM-60	Não
ZR-63	Não	ZUM-61	Não
ZR-64	Não	ZUM-62	Não
ZR-65	Não	ZUM-63	Não
ZR-66	Não	ZUM-64	Não
ZR-67	Não	ZUM-65	Não
ZR-68	Não	ZUM-66	Não
ZR-69	Não	ZUM-67	Não
ZR-70	Não	ZUM-68	Não
ZR-71	Não	ZUM-69	Não
ZR-72	Não	ZUM-70	Não
ZR-73	Não	ZUM-71	Não
ZR-74	Não	ZUM-72	Não
ZR-75	Não	ZUM-73	Não
ZR-76	Não	ZUM-74	Não
ZR-77	Não	ZUM-75	Não
ZR-78	Não	ZUM-76	Não
ZR-79	Não	ZUM-77	Não
ZR-80	Não	ZUM-78	Não
ZR-81	Não	ZUM-79	Não
ZR-82	Não	ZUM-80	Não
ZR-83	Não	ZUM-81	Não
ZR-84	Não	ZUM-82	Não
ZR-85	Não	ZUM-83	Não
ZR-86	Não	ZUM-84	Não
ZR-87	Não	ZUM-85	Não
ZR-88	Não	ZUM-86	Não
ZR-89	Não	ZUM-87	Não
ZR-90	Não	ZUM-88	Não
ZR-91	Não	ZUM-89	Não
ZR-92	Não	ZUM-90	Não
ZR-93	Não	ZUM-91	Não
ZR-94	Não	ZUM-92	Não
ZR-95	Não	ZUM-93	Não
ZR-96	Não	ZUM-94	Não
ZR-97	Não	ZUM-95	Não
ZR-98	Não	ZUM-96	Não
ZR-99	Não	ZUM-97	Não
ZR-100	Não	ZUM-98	Não
ZR-101	Não	ZUM-99	Não
ZR-102	Não	ZUM-100	Não
ZR-103	Não	ZUM-101	Não
ZR-104	Não	ZUM-102	Não
ZR-105	Não	ZUM-103	Não
ZR-106	Não	ZUM-104	Não
ZR-107	Não	ZUM-105	Não
ZR-108	Não	ZUM-106	Não
ZR-109	Não	ZUM-107	Não
ZR-110	Não	ZUM-108	Não
ZR-111	Não	ZUM-109	Não
ZR-112	Não	ZUM-110	Não
ZR-113	Não	ZUM-111	Não
ZR-114	Não	ZUM-112	Não
ZR-115	Não	ZUM-113	Não
ZR-116	Não	ZUM-114	Não
ZR-117	Não	ZUM-115	Não
ZR-118	Não	ZUM-116	Não
ZR-119	Não	ZUM-117	Não
ZR-120	Não	ZUM-118	Não
ZR-121	Não	ZUM-119	Não
ZR-122	Não	ZUM-120	Não
ZR-123	Não	ZUM-121	Não
ZR-124	Não	ZUM-122	Não
ZR-125	Não	ZUM-123	Não
ZR-126	Não	ZUM-124	Não
ZR-127	Não	ZUM-125	Não
ZR-128	Não	ZUM-126	Não
ZR-129	Não	ZUM-127	Não
ZR-130	Não	ZUM-128	Não
ZR-131	Não	ZUM-129	Não
ZR-132	Não	ZUM-130	Não
ZR-133	Não	ZUM-131	Não
ZR-134	Não	ZUM-132	Não
ZR-135	Não	ZUM-133	Não
ZR-136	Não	ZUM-134	Não
ZR-137	Não	ZUM-135	Não
ZR-138	Não	ZUM-136	Não
ZR-139	Não	ZUM-137	Não
ZR-140	Não	ZUM-138	Não
ZR-141	Não	ZUM-139	Não
ZR-142	Não	ZUM-140	Não
ZR-143	Não	ZUM-141	Não
ZR-144	Não	ZUM-142	Não
ZR-145	Não	ZUM-143	Não
ZR-146	Não	ZUM-144	Não
ZR-147	Não	ZUM-145	Não
ZR-148	Não	ZUM-146	Não
ZR-149	Não	ZUM-147	Não
ZR-150	Não	ZUM-148	Não
ZR-151	Não	ZUM-149	Não
ZR-152	Não	ZUM-150	Não
ZR-153	Não	ZUM-151	Não
ZR-154	Não	ZUM-152	Não
ZR-155	Não	ZUM-153	Não
ZR-156	Não	ZUM-154	Não
ZR-157	Não	ZUM-155	Não
ZR-158	Não	ZUM-156	Não
ZR-159	Não	ZUM-157	Não
ZR-160	Não	ZUM-158	Não
ZR-161	Não	ZUM-159	Não
ZR-162	Não	ZUM-160	Não
ZR-163	Não	ZUM-161	Não
ZR-164	Não	ZUM-162	Não
ZR-165	Não	ZUM-163	Não
ZR-166	Não	ZUM-164	Não
ZR-167	Não	ZUM-165	Não
ZR-168	Não	ZUM-166	Não
ZR-169	Não	ZUM-167	Não
ZR-170	Não	ZUM-168	Não
ZR-171	Não	ZUM-169	Não
ZR-172	Não	ZUM-170	Não
ZR-173	Não	ZUM-171	Não
ZR-174	Não	ZUM-172	Não
ZR-175	Não	ZUM-173	Não
ZR-176	Não	ZUM-174	Não
ZR-177	Não	ZUM-175	Não
ZR-178	Não	ZUM-176	Não
ZR-179	Não	ZUM-177	Não
ZR-180	Não	ZUM-178	Não
ZR-181	Não	ZUM-179	Não
ZR-182	Não	ZUM-180	Não
ZR-183	Não	ZUM-181	Não
ZR-184	Não	ZUM-182	Não
ZR-185	Não	ZUM-183	Não
ZR-186	Não	ZUM-184	Não
ZR-187	Não	ZUM-185	Não
ZR-188	Não	ZUM-186	Não
ZR-189	Não	ZUM-187	Não
ZR-190	Não	ZUM-188	Não
ZR-191	Não	ZUM-189	Não
ZR-192	Não	ZUM-190	Não
ZR-193	Não	ZUM-191	Não
ZR-194	Não	ZUM-192	Não
ZR-195	Não	ZUM-193	Não
ZR-196	Não	ZUM-194	Não
ZR-197	Não	ZUM-195	Não
ZR-198	Não	ZUM-196	Não
ZR-199	Não	ZUM-197	Não
ZR-200	Não	ZUM-198	Não
ZR-201	Não	ZUM-199	Não
ZR-202	Não	ZUM-200	Não
ZR-203	Não	ZUM-201	Não
ZR-204	Não	ZUM-202	Não
ZR-205	Não	ZUM-203	Não
ZR-206	Não	ZUM-204	Não
ZR-207	Não	ZUM-205	Não
ZR-208	Não	ZUM-206	Não
ZR-209	Não	ZUM-207	Não
ZR-210	Não	ZUM-208	Não
ZR-211	Não	ZUM-209	Não
ZR-212	Não	ZUM-210	Não
ZR-213	Não	ZUM-211	Não
ZR-214	Não	ZUM-212	Não
ZR-215	Não	ZUM-213	Não
ZR-216	Não	ZUM-214	Não
ZR-217	Não	ZUM-215	Não
ZR-218	Não	ZUM-216	Não
ZR-219	Não	ZUM-217	Não
ZR-220	Não	ZUM-218	Não
ZR-221	Não	ZUM-219	Não
ZR-222	Não	ZUM-220	Não
ZR-223	Não	ZUM-221	Não
ZR-224	Não	ZUM-222	Não
ZR-225	Não	ZUM-223	Não
ZR-226	Não	ZUM-224	Não
ZR-227	Não	ZUM-225	Não
ZR-228	Não	ZUM-226	Não
ZR-229	Não	ZUM-227	Não
ZR-230	Não	ZUM-228	Não
ZR-231	Não	ZUM-229	Não
ZR-232	Não	ZUM-230	Não
ZR-233	Não	ZUM-231	Não
ZR-234	Não	ZUM-232	Não
ZR-235	Não	ZUM-233	Não
ZR-236	Não	ZUM-234	Não
ZR-237	Não	ZUM-235	Não
ZR-238	Não	ZUM-236	Não
ZR-239	Não	ZUM-237	Não
ZR-240	Não	ZUM-238	Não
ZR-241	Não	ZUM-239	Não
ZR-242	Não	ZUM-240	Não
ZR-243	Não	ZUM-241	Não
ZR-244	Não	ZUM-242	Não
ZR-245	Não	ZUM-243	Não
ZR-246	Não	ZUM-244	Não
ZR-247	Não	ZUM-245	Não
ZR-248	Não	ZUM-246	Não
ZR-249	Não	ZUM-247	Não
ZR-250	Não	ZUM-248	Não
ZR-251	Não	ZUM-249	Não
ZR-252	Não	ZUM-250	Não
ZR-253	Não	ZUM-251	Não
ZR-254	Não	ZUM-252	Não
ZR-255	Não	ZUM-253	Não
ZR-256	Não	ZUM-254	Não
ZR-257	Não	ZUM-255	Não
ZR-258	Não	ZUM-256	Não
ZR-259	Não	ZUM-257	Não
ZR-260	Não	ZUM-258	Não
ZR-261	Não	ZUM-259	Não
ZR-262	Não	ZUM-260	Não
ZR-263	Não	ZUM-261	Não
ZR-264	Não	ZUM-262	Não
ZR-265	Não	ZUM-263	Não
ZR-266	Não	ZUM-264	Não
ZR-267	Não	ZUM-265	Não
ZR-268	Não	ZUM-266	Não
ZR-269	Não	ZUM-267	Não
ZR-270	Não	ZUM-268	Não
ZR-271	Não	ZUM-269	Não
ZR-272	Não	ZUM-270	Não
ZR-273	Não	ZUM-271	Não
ZR-274	Não	ZUM-272	Não
ZR-275	Não	ZUM-273	Não
ZR-276	Não	ZUM-274	Não
ZR-277	Não	ZUM-275	Não
ZR-278	Não	ZUM-276	Não
ZR-279	Não	ZUM-277	Não
ZR-280	Não	ZUM-278	Não
ZR-281	Não	ZUM-279	Não
ZR-282	Não	ZUM-280	Não
ZR-283	Não	ZUM-281	Não
ZR-284	Não	ZUM-282	Não
ZR-285	Não	ZUM-283	Não
ZR-286	Não	ZUM-284	Não
ZR-287	Não	ZUM-285	Não
ZR-288	Não	ZUM-286	Não
ZR-289	Não	ZUM-287	Não
ZR-290	Não	ZUM-288	Não
ZR-291	Não	ZUM-289	Não
ZR-292	Não	ZUM-290	Não
ZR-293	Não	ZUM-291	Não
ZR-294	Não	ZUM-292	Não
ZR-295	Não	ZUM-293	Não
ZR-296	Não	ZUM-294	Não
ZR-297	Não	ZUM-295	Não
ZR-298	Não	ZUM-296	Não
ZR-299	Não	ZUM-297	Não
ZR-300	Não	ZUM-298	Não
ZR-301	Não	ZUM-299	Não
ZR-302	Não	ZUM-300	Não
ZR-303	Não	ZUM-301	Não
ZR-304	Não	ZUM-302	Não
ZR-305	Não	ZUM-303	Não
ZR-306	Não	ZUM-304	Não
ZR-307	Não	ZUM-305	Não
ZR-308	Não	ZUM-306	Não
ZR-309	Não	ZUM-307	Não
ZR-310	Não	ZUM-308	Não
ZR-311	Não	ZUM-309	Não
ZR-312	Não	ZUM-310	Não
ZR-313	Não	ZUM-311	Não
ZR-314	Não	ZUM-312	Não
ZR-315	Não	ZUM-313	Não
ZR-316	Não	ZUM-314	Não
ZR-317	Não	ZUM-315	Não
ZR-318	Não	ZUM-316	Não
ZR-319	Não	ZUM-317	Não
ZR			

### 5ª Audiência Pública

#### Parâmetros Urbanísticos

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

Padronização de lotes/mínimo para todos os usos do solo por zona, para padronizar mais topologicamente lotes residenciais.

Diminuição dos lotes mínimos e primários de habitação e áreas em áreas urbanas, para melhorar o adensamento populacional em verticalização.

Aumento dos coeficientes de aproveitamento em blocos e áreas com verticalização, devido a substituição da verticalização e altura na área computável.

Manutenção das taxas de lotificação.

Aumento das taxas de ocupação com o objetivo de melhorar aproveitamento das terras.

Simplificação das regras de afastamento e das fórmulas de cálculo.

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

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

USO	Índice	Coeficiente de Aproveitamento	Coeficiente de Ocupação	Altura Máxima	Distância Mínima	Distância Máxima	Distância Mínima entre Edifícios	Distância Mínima entre Blocos	Distância Mínima entre Áreas	Distância Mínima entre Áreas de Uso Diferente	Distância Mínima entre Áreas de Uso Similar	Distância Mínima entre Áreas de Uso Especial
INDUSTRIAL	0,1	0,1	0,1	3,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0

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

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

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

USO	Índice	Coeficiente de Aproveitamento	Coeficiente de Ocupação	Altura Máxima	Distância Mínima	Distância Máxima	Distância Mínima entre Edifícios	Distância Mínima entre Blocos	Distância Mínima entre Áreas	Distância Mínima entre Áreas de Uso Diferente	Distância Mínima entre Áreas de Uso Similar	Distância Mínima entre Áreas de Uso Especial
COMERCIAL	0,2	0,2	0,2	4,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0

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

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

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

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

#### Medio e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares das ZRs e à diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis das demandas empresariais.

USO	Índice	Coeficiente de Aproveitamento	Coeficiente de Ocupação	Altura Máxima	Distância Mínima	Distância Máxima	Distância Mínima entre Edifícios	Distância Mínima entre Blocos	Distância Mínima entre Áreas	Distância Mínima entre Áreas de Uso Diferente	Distância Mínima entre Áreas de Uso Similar	Distância Mínima entre Áreas de Uso Especial
MIXTO	0,3	0,3	0,3	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0

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

#### Medio e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares das ZRs e à diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis das demandas empresariais.

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

#### Baixa Densidade e atendimento a famílias e atividades comerciais voltadas a vizinhança.

USO	Índice	Coeficiente de Aproveitamento	Coeficiente de Ocupação	Altura Máxima	Distância Mínima	Distância Máxima	Distância Mínima entre Edifícios	Distância Mínima entre Blocos	Distância Mínima entre Áreas	Distância Mínima entre Áreas de Uso Diferente	Distância Mínima entre Áreas de Uso Similar	Distância Mínima entre Áreas de Uso Especial
RESIDENCIAL	0,4	0,4	0,4	6,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0

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

#### Baixa Densidade e atendimento a famílias e atividades comerciais voltadas a vizinhança.

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

#### Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST):

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

- Aeroporto Governador José Richa;
- Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- Campus do Instituto Federal do Paraná;
- Audatório Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do CAS;
- JAPAR;
- Jardim Botânico;
- Praça dos Roldões.

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

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

#### Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST):

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

- Aeroporto Governador José Richa;
- Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- Campus do Instituto Federal do Paraná;
- Audatório Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do CAS;
- JAPAR;
- Jardim Botânico;
- Praça dos Roldões.

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

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

### Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC)

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

Nome	Área (ha)	Uso	Índice	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima (m)	Recuo frontal (m)	Recuo lateral (m)	Recuo posterior (m)	Índice de ocupação	Índice de permeabilidade	Índice de cobertura	Índice de impermeabilização
ZEIC-01	14	Residencial	1,05	1	10	5,0	5,0	5,0	20	20	20	20
ZEIC-02	14	Residencial	1,05	1	10	5,0	5,0	5,0	20	20	20	20
ZEIC-03	14	Residencial	1,05	1	10	5,0	5,0	5,0	20	20	20	20

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

### Sector Especial Central

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

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

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

### Sector Especial Duque de Caxias

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

- Limite frontal da edificação deve coincidir com alinhamento nos 2 primeiros pavimentos.
- Limite lateral da edificação deve coincidir com o recuo nos 2 primeiros pavimentos.
- Permissão de usar o telhado para uso residencial ou para recreação no primeiro andar da edificação.
- Capacidade de área impermeabilizada sem atingir os parâmetros.
- Dispensa de vagas de estacionamento para usos não-residenciais.

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

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

### Área Especial de Interesse Social (AEIS)

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

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

Parâmetros Urbanísticos Especiais para HIS na AEIS:

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

Parâmetros Urbanísticos gerais HIS:

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

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

### Zonas de Expansão Urbana

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

Nome	Área (ha)	Uso	Índice	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima (m)	Recuo frontal (m)	Recuo lateral (m)	Recuo posterior (m)	Índice de ocupação	Índice de permeabilidade	Índice de cobertura	Índice de impermeabilização
ZE-01	14	Residencial	1,05	1	10	5,0	5,0	5,0	20	20	20	20
ZE-02	14	Residencial	1,05	1	10	5,0	5,0	5,0	20	20	20	20

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

### Zonas de Expansão Urbana

Destinadas exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e insomnidade.

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

### 5ª Audiência Pública - Distritos

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

**Irerê** e **Paiquerê**

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

### 5ª Audiência Pública - Distritos

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

**Maravilha** e **Guaravera**

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

### 5ª Audiência Pública - Distritos

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

**Lerroville**, **São Luiz**, and **Warta**

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

### 5ª Audiência Pública - Patrimônios

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

**Guairacá**, **Regina**, **Selva**, and **Taquaruna**

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Novos Parâmetros Urbanísticos:**

- Gabarito de Altura
- Área Máxima do Lote
- Limite de Vedação do Lote
- Fachada Ativa
- Fruição Pública

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Gabarito de altura**

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

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

**Principais requisitos**

- ZR-3: 4 pavimentos
- ZUM-1: 8 pavimentos

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Lote máximo**

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

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

**Principais requisitos**

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

Condomínio vertical	
Lote máximo	20.000m²
Cota-parce (área de terreno/ unidades habitacionais)	50,00m²
Nº unidades habitacionais por empreendimento	400 unidades
Condomínio horizontal	
Lote máximo	20.000m²
Cota-parce (área de terreno/ unidades habitacionais)	200,00m²
Nº unidades habitacionais por empreendimento	100 unidades

Fonte: IPPSA, 2022.

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Lote máximo**

Condi. Village Sant'anna - Horizontal

Condi. Lapa Santa - Aqueduto - Vertical

Condi. Alameda Pinheiro - Horizontal

Condi. Norte Park - Residência - Vertical

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Limite de vedação do lote**

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

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

**Principais requisitos**

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

Condomínio no Rio de Janeiro, RJ

Condomínio em Curitiba, PR

Edifício com vedação permeável em São Paulo, SP

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Fachada ativa**

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

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

**Principais requisitos**

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

Mestlin, Colômbia

London, Reino Unido

Melbourne, Austrália

Hong Kong, China

Praga, Chéquia

Kuala Lumpur, Malásia

Shanghai, Reino Unido

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Fruição pública**

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

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

**Principais requisitos**

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

New York, EUA

São Paulo, SP

New York, EUA

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

**Fruição pública**

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

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

**Principais requisitos**

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

New York, EUA

São Paulo, SP

New York, EUA

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



5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

#### Fórmula de Verticalização

#### Taxa de Ocupação / CA máximo

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir:

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

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

Esquema explicativo

Fonte: PRU, 2022 (Adaptado de Matarozzi, 2016)

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

#### Finalidades previstas no Estatuto da Cidade

- regulamentação fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Desde a promulgação da Lei da Outorga Onerosa se passaram **7 anos e foram emendadas: RS 3.381.918,73**

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

Áreas com permissão OODC (Lei 12.292/2010)

Áreas com permissão OODC (Lei Proposta)

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

#### Quadro Comparativo

Comparação entre áreas permitidas

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

Substituição da Fórmula de Verticalização

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

Zonas Vigentes	Coefficiente de aproveitamento Fórmula	Máximo	Zonas propostas	Coefficiente de aproveitamento Básico	Máximo
ZC-1	3	3	ZC-1	3	5
ZC-7	-	3,5	ZC-2	3	5
ZC-3	3,5	4,5	ZUM-2	3	5
ZC-4	3	4			
ZR-4	3	3,5			
ZR-5	4	4			
ZR-7	3,5	3,5			
ZR-8	3,5	3,5			
ZR-9	2,5	3,5			

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

#### Área Construída da Edificação – Situação Atual

Áreas Não Computáveis: 52% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM MÉDIA

Áreas Computáveis: 48% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM MÉDIA

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

#### Área Não Computável – Proposta

EM MÉDIA 53% DA ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL

EM MÉDIA 31,5% DA ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL

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

5ª Audiência Pública  
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

#### Fórmula de Verticalização

Edifício com área de 650 m<sup>2</sup> do pavimento spa em um terreno de 2.150 m<sup>2</sup>.

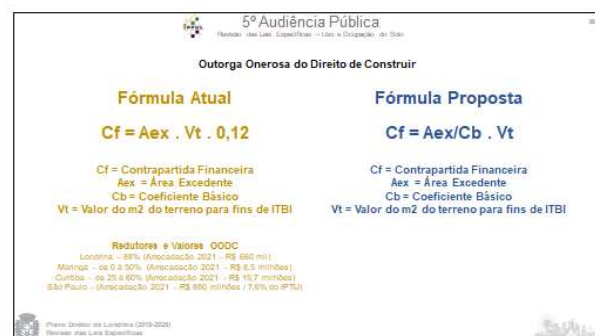
Portaria um Taxa de Ocupação de 30%

Se fosse localizado em uma ZC-3 teria lote mínimo de 500m<sup>2</sup>  
(50 - 1m) / 1500 = (2150 - 500) / 1500  
Ganha Coeficiente 1,10

2T = 2 x (0,50 - 0,30)  
Ganha Coeficiente 0,40

Ca = Cb + 1,10 + 0,40  
Ca = 3,50

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 33 inscritos, que após suas colocações, tiveram alguns esclarecimentos realizados pelo IPPUL, órgão que em muitos casos realizou apenas a recepção das contribuições para análise pelo Instituto em período posterior.

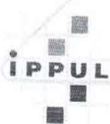
A título de exemplo, seguem algumas das falas durante o processo de manifestações da comunidade:

- *Argumentação sobre a necessidade de progresso com sustentabilidade; posicionamento contrário ao Zoneamento proposto para as proximidades da Avenida Harry Prochet;*
- *Questionamento sobre a ferramenta de consulta on-line, se não seria mais necessária a CPU?*
- *Sobre o Jardim Vale do Reno / Jardim Alcântara, argumentação sobre a permeância da localidade como ZR1; deve ser mantida a qualidade de vida. E os moradores daquela localidade se mudaram para lá em busca dessa qualidade;*
- *Indicação de propriedade próxima ao Jardim Botânico (Av. dos Expedicionários). onde a alteração do Coeficiente de Aproveitamento. Botânico irá prejudicar os projetos para a localidade;*
- *A princípio a proposta é possibilitar maior potencial construtivo ao longo dos eixos viários respeitando os códigos ambientais – fundo de vale.*

- *Solicitação de que não diminua a área de perímetro e ZEU – incluir ZEU no perímetro – delimitar tamanho de lote por estar na ZEU, não deve ser considerada, pois inviabiliza, basta colocar regras estas que serão seguidas, mas não se pode inviabilizar o mercado;*
- *Questionamentos sobre a diferença entre bares com e sem entretenimento;*
- *Exposição dos problemas existentes no Jd. Marissol, localizado na Zona Leste da cidade. Os problemas se originaram no zoneamento da época que permitiu bairro residencial em zona industrial, o que fomenta graves problemas para a população ali residente, em especial pelo impacto provocado pelas atividades no entorno, assim como pela distância de atividades de suporte ao uso residencial (padaria por exemplo);*
- *Densidade populacional será usada como parâmetro para ordenamento? Isso será considerado como impacto de vizinhança;*
- *Elogios ao Artigo 116 da minuta da LUOS;*
- *Sobre HIS para população que recebe um pouco mais que 3 salários mínimos;*
- *Dúvida sobre as modalidades integral; sobre o uso da ferramenta Empreende Londrina para emissão de alvarás, como fica atuação dos fiscais, que são em número reduzido; E quanto aos aspectos construtivos; sobre a previsão legal que em caso de mudança de proprietário, também se muda a permissão;*
- *Sobre o Jardim Bela Suíça, por que não permitir a verticalização?*
- *Degradação em Paris mostra que nem sempre a imagem do uso misto é a melhor opção; a proposta apresentada mudou o nome das zonas, mas não mudou a essência; deve se ter previsão de fiscalização e parâmetros das obras para não reduzir áreas de infiltração;*
- *A Aplicativo poderia estar mostrando que oficinas são permitidas em ZC3?*
- *Solicitação de manutenção de ZC na Av. dos Expedicionários;*
- *Manifestação solicitando nova audiência para continuidade das discussões, visto que o tema é denso e que o tempo é restrito; cumprimento de prazos para divulgação dos materiais de consulta no site do IPPUL; Propostas de entidades não forma acatadas; não se estão pensando nas indústrias que queiram vir para Londrina (sem previsão de áreas suficientes); posicionamento contrário a não ampliação do perímetro;*
- *Foram feitas simulações quanto a outorga? A fórmula deve ser mantida como está hoje, para não inviabilizar o desenvolvimento da cidade;*
- *Vale dos Tucanos / Mediterrâneo – a revisão da LUOS deve dar atenção especial para a solicitação dos moradores – preconizar a localidade como uso estritamente residencial;*
- *O perímetro urbano não deve ser fechado; é a cidade que queremos e não a cidade que eu quero;*
- *Como a prefeitura vai trabalhar com as alterações de zoneamento de diversos locais sem prejudicar a vida das pessoas que ali escolheram para viver?*
- *Manter o Bairro Shangri-lá A como residencial;*
- *O material divulgado pelo IPPUL é confuso e de difícil compreensão; Questionamento sobre a diferença entre ZR1 e ZR2 vigente com os da proposta?*

- *O zoneamento vigente é mais permissivo em ZR1 que o que está sendo proposto, muitas atividades só não se instalaram em bairros residenciais pois o mercado não tem interesse, mas o zoneamento atual permite (creches, igrejas...)*
- *Solicita interligação da estrada que dá acesso a São Luiz com a avenida do Jardim Cafezal – melhoria na qualidade de acesso e de vida daquelas pessoas;*
- *Dúvidas sobre lotes máximos; casa verde amarela; limite de lotes pode inviabilizar este tipo de construção para pessoas com renda mais baixa;*
- *O será das áreas de ZEU que não forem incluídas no perímetro?*
- *O perímetro urbano poderia se dar até o traçado do Contorno Norte para viabilizar a construção de moradias para baixa renda;*
- *Solicitação de nova audiência pública LUOS e Sistema Viário;*
- *Todas as zonas viraram ZUM, havendo só um jogo de palavras – vai criar incomodidades assim como na região da avenida Paranaguá;*
- *Elogios quanto a previsão de baixas densidades próximas aos fundos de vale e bacias de mananciais;*
- *Elogios quanto a forma de tratamento dado aos Distritos e Patrimônios*

**Figura 19 – Ordem das manifestações pelos participantes da 5ª Audiência Pública**



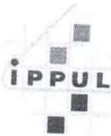
**PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública**



**CRENCIAMENTO DE FALAS**

**REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

ORDEM	NOME	INSTITUIÇÃO
01	OK Jonilson Favreto	Rua Rui Neves Ribas
02	OK Wilson de Oliveira Paulino	PEES AMAR
03	OK Marco Palumbo	INCORPORADORA
04	OK Sírculo Sousa de Souza	Jardim Marisol
05	OK Kelly Alves Kolaroviz	Jardim Marisol
06	OK Bileana Telari	SMF - Alvará
07	OK FABIO AVILA SCAFF	BELA SUÍÇA
08	OK CARLOS J. M. COSTA BRANCO	BELA SUÍÇA
09	OK ANA BÁRBARA	SINDUSCON
10	OK DIMAS SOARES JUNIOR	ASS DOS MORADORES V. DOS LINDOS
11	OK ROSANA BATISTA	SAS LORENÇO
12	OK ROGÉRIO LOPES	CHAT
13	OK MARCELA CAMPOS	CHAT
14	OK DIVALDO ANDRADE	Rotary
15	OK GABRIELA FORTOUES	ASS DOS AMIGOS SÃO. SHANGHAI-LO
16	OK Luiz Guilherme Vier.	CANCELADO
17	OK MARCELA CAMPOS	CHAT
18	OK OCTAVIANO DUARTE	NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CANCELADO
19	OK JOSÉ WANDER	ED. ALCANTARA CANCELADO
20	OK ROBERTO ASSIS	CONSEG - SUL



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



CRENCIAMENTO DE FALAS

REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

ORDEM	NOME	INSTITUIÇÃO
21	OK Fernando Layet	IAB
22	OK Marcelo Kontor	Proprietário Jd. Botânico
23	OK Ademir de Andrade	Patrimônio Selva (Conceição)
24	OK Alexandrei Camargo	CMAT
25	OK MORUÇIOL	CMAT
26	OK Daniel BITENCOURT	CMAT
27	OK Ruanero	Jardim Botânico
28	OK GABRIELA FONTOUCA	SHANGRILÁ A
29	OK ANA BARBARA	SINDUSCON
30	OK FERNANDA PIKET	SINDUSCON <del>CMAT</del>
31	OK GABRIELA FONTOUCA	SHANGRILÁ A
32	OK VENDEDORA SÔNIA	CÂMARA DOS VENEDORES
33	OK CARLOS COSTA Branco	BELO SUÍÇA
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		

Fonte: 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML

### **3. CONSIDERAÇÕES ÀS PROPOSIÇÕES RECEBIDAS - A 5ª AUDIÊNCIA – LUOS – USO 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 resultam dos estudos, levantamentos e análises técnicas realizados pela Equipe Técnica Municipal (ETM), assim como das contribuições oriundas da sociedade civil representada no Grupo de Acompanhamento (GA).

Em vista da 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 Solo<sup>3</sup> foram realizadas a 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Audiências Públicas<sup>4</sup>, conforme definido na proposta metodológica:

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

As contribuições advindas das Audiências “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.”

Neste contexto, no dia 22/10/2022 a 5ª Audiência Pública tratou da revisão da Lei nº 12.236/2015, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina, conforme já descrito neste relatório. Os participantes deste evento puderam se manifestar diante das propostas apresentadas e foi disponibilizado formulário próprio para o encaminhamento de sugestões à ETM, com prazo até 04/11/2022.

Salienta-se que ao longo do processo de revisão das Leis, anteriormente a esse evento, o IPPUL também recepcionou solicitações da população em geral, visando interesses individuais, na maioria das vezes, quanto aos temas das leis específicas. Tais pedidos foram analisados pela ETM considerando sua viabilidade técnica e benefícios coletivos, cujos resultados foram expressos nas propostas apresentadas durante a audiência pública.

Como pode ser verificado nos anexos deste relatório, dentro do prazo estabelecido para contribuições (até 04/11/2022), foram encaminhados ao IPPUL documentos relacionados a diferentes aspectos do Uso e Ocupação do Solo: a ETM apresentou propostas complementares

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> A 1ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDM foi realizada em 07/02/2020, para a provação da Proposta Metodológica e definição dos Grupos de Trabalho.

(SMOP, CODEL, COHAB, COMPAC) e a sociedade civil em geral, representantes de entidades ou não, apresentaram novas propostas.

A seguir apresenta-se a análise sistematizada das proposições encaminhadas ao IPPUL após a realização da 5ª Audiência Pública – Lei de Uso e Ocupação do Solo.

### 3.1. Propostas gerais sobre uso do solo

Restrição aos usos não residenciais e o uso misto do solo na Zona Residencial 1	PROPONENTES	
	ETM - COHAB	SOCIEDADE CIVIL
		X

Em complementação ao “Caderno 8 – Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos”, apresenta-se aqui a proposta atualizada de usos para a Zona Residencial 1, com as devidas fundamentações técnicas para as manutenções ou alterações frente o conteúdo original da Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo realizada em 22/10/2022. Este conteúdo está organizado da seguinte maneira:

- a) detalhamento das propostas e suas respectivas justificativas considerando toda a Zona Residencial 1, visto que o zoneamento possui parâmetros de uso e ocupação do solo únicos;
- b) tratativas específicas quanto a certas atividades econômicas e ao detalhamento dos polígonos de área que a compõem.

O Uso Misto do Solo é tema central do Novo Urbanismo, paradigma que propõe a superação do Urbanismo Modernista (MACEDO, 2007) que propunha a separação funcional dos diferentes usos do solo em distintas porções espaciais. Várias são as publicações e diretrizes internacionais mais recentes que defendem a estratégia do uso misto como medida para se incentivar a diversidade de usos do solo e, assim, ampliar a oferta de serviços, as oportunidades de trabalho e a redução da necessidade e do tempo de deslocamento entre residências, trabalho e serviços, a exemplo do exposto nas Diretrizes Internacionais para o Planejamento Urbano e Territorial da Organização das Nações Unidas. (ONU, 2015, p. 15, 16).

Considerando as três funções básicas do espaço urbano, de habitar, trabalhar e consumir, intrínsecas e necessárias àqueles que nele residem, a proposta de uso misto visa contemplar duas aplicações essenciais, a saber: 1) Permitir o acesso à atividades econômicas para a satisfação das necessidades consuntivas de pessoas e famílias e/ou empresas em seus diferentes momentos e; 2) Permitir que os imóveis sejam utilizados pelos seus moradores - proprietários ou locatários - não apenas como domicílio, mas concomitantemente também para a função de trabalho.

É aí que se insere o uso misto da edificação que, lembramos, desde o início dos trabalhos vem sendo colocado como um requisito para qualquer atividade econômica ser executada na

ZR-1, com exceção evidente daqueles usos de moradia de longa duração ou permanente por esta ser a função basilar das zonas residenciais.

Durante a Audiência Pública do dia 22/10/2022, da parte dos moradores presentes e que lá se expressaram, houve manifestações no sentido de que a necessidade de acesso a bens e serviços já era satisfatoriamente suprida pelos estabelecimentos situados nas avenidas do entorno das áreas de ZR-1 proposta, que são: Harry Prochet, Waldemar Spranger, Garibaldi Deliberador e Adhemar Pereira de Barros, argumentação esta, que satisfaz apenas o primeiro sentido da proposta de uso misto da edificação. Lembramos as subclasses de uso apresentadas naquela data dentre as futuras permissões de usos da ZR-1, que eram:

- 2.1** - Comércio varejista vicinal e local básico a pessoas e famílias, exemplificado por padarias, farmácias e bancas de jornais;
- 2.2** - Serviço vicinal e local básico a pessoas e famílias, exemplificado por salões de beleza, creches e serviços de psicologia;
- 2.3** - Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório), ao exemplo dos serviços de programação, contabilidade e advocacia;
- 2.4** - Serviços operacionais básicos a atividades econômicas, ao exemplo dos serviços de entrega rápida e estacionamento;
- IPP** - Indústria de Pequeno Porte, exemplificada especialmente pela produção de bens de consumo não duráveis.

O critério de escolha das subclasses 2.1 e 2.2 da proposta apresentada para a permissão na ZR-1 é que se tratam de atividades de acesso mais recorrente por pessoas e famílias, havendo para elas uma maior necessidade de proximidade das residências, sendo elas também de reduzido alcance espacial, sobretudo nos moldes em que sua permissão foi proposta para a ZR-1, com limitação de área máxima utilizada a 500m<sup>2</sup> e requisito de uso misto da edificação. Os serviços da subclasse 2.3, quando em uso misto, em pouco ou nada se diferenciam do uso doméstico de um computador, tendo impacto nulo, e a subclasse 2.4 é essencial para que as atividades comerciais de tipo 2.1 possam ser efetivadas.

Das atividades comerciais e de serviços, nenhuma delas possui potencial de geração de ruído noturno e praticamente nenhuma potencialmente gera ruído diurno, risco ou tráfego, o que caracteriza este conjunto de operações como o mais leve tipo possível dentre as atividades que poderiam caracterizar o uso misto de uma edificação. Complementarmente, a indústria de pequeno porte concentra as atividades produtivas com menor potencial de poluição e incomodidade, sobretudo nos moldes planejados para que as pessoas executem exclusivamente em seus imóveis de moradia.

Muito já foi argumentado sobre a confluência de interesses necessária para que qualquer uso seja efetivado em um lote, o que pode ser lido no Caderno 8 – Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos. Também constam nos cadernos que tratam da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que o procedimento adotado para a construção de nossa proposta levou em conta especialmente as leis municipais nº 7.485/1998 e nº 12.236/2015, mas, resumidamente, a consideração de ambos os parâmetros se justifica além deles serem fundamentais para a compreensão da cidade historicamente construída, mas por que ambas são evocados nos processos de licenciamento de estabelecimentos em Londrina. Conforme estipulado pelo Art. 271 da Lei Municipal nº 12.236/2015, os imóveis com alvará de construção (considera-se tanto o projeto de construção aprovado quanto os habite-ses) ou funcionamento, expedidos com base na Lei Municipal nº 7.485/1998, podem ter novas licenças expedidas nos termos desta lei. Desta maneira, além daqueles estabelecimentos que já tiveram sua licença expedida durante a vigência da LUOS anterior, entre 20/07/1998 e 03/05/2015, qualquer imóvel para o qual tenha havido a expedição das referidas documentações pode continuar sendo analisado pelos parâmetros dela caso o uso pretendido não esteja enquadrado no rol de permissões da LUOS vigente.

Na Figura seguinte constam as permissões de usos não residenciais de ambas as legislações, comparando-as com a Lei Municipal 3.706/1984 e com proposta apresentada na Audiência Pública de 22/10/2022, introduzindo também os ajustes promovidos após tal evento para os usos permitidos na ZR-1. Trata-se do histórico de usos permitidos para a Zona Residencial 1 durante praticamente os últimos 40 anos, tempo o qual ficaram vigentes três leis de uso e ocupação do solo.

Já na Lei Municipal 3.706/1984, identifica-se que várias atividades econômicas eram permitidas nesta zona, como escolas, templos religiosos, assistência médica (para humanos e animais), clubes recreativos e, obviamente, usos mais leves como o de profissionais liberais anexo à suas residências, ainda que sem a especificação da atividade econômica.

Verifica-se uma variedade de usos maior ainda foi permitida na ZR-1 durante a vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998. Além disso, chama a atenção outros dois aspectos desta lei no que envolve esta zona. O primeiro é que muitas das permissões lhes são atribuídas por termos como "congêneres" ou "local", demandando uma definição expressa e objetiva que não foi feita na referida lei, ou ainda a permissão para "serviços" é colocada de maneira generalizada, o que sem a especificação de quais estariam contemplados, abre a possibilidade que *qualquer serviço* lá possa ser licenciado, incluso operações com maior potencial de incomodidade e risco como bares com entretenimento, tratamento e disposição de resíduos, dentre outros.

**Figura 20 – Comparativo do histórico das permissões de usos da Zona Residencial 1**

USOS PERMITIDOS EM ZONA RESIDENCIAL 1 PELA LEI MUNICIPAL 3.706/1984			
Item	Atividades	Artigo	Instrumento legal
1	<b>Bibliotecas</b>	Art. 11	LUOS Original
2	<b>Museus</b>	Art. 11	LUOS Original
3	Agências de propaganda e publicidade	Art. 11	Posterior (Lei Municipal nº 7.276/1997)
4	<b>Hospitais gerais</b>	Art. 35	LUOS Original
5	<b>Atividades médicas (atendimento ambulatorial)</b>	Art. 36	LUOS Original
6	<b>Atividades veterinárias</b>	Art. 37	LUOS Original
7	Escolas	Art. 38	LUOS Original
8	<b>Templos religiosos</b>	Art. 39	LUOS Original
9	<b>Clubes recreativos</b>	Art. 40	LUOS Original
10	Profissionais liberais (anexo à sua residência)	Art. 55	LUOS Original

USOS PERMITIDOS EM ZONA RESIDENCIAL 1 PELA LEI MUNICIPAL 7.485/1998			
Item	Atividades	Artigo	Instrumento legal
1	Apoio residencial (Creches, postos de saúde e congêneres)	Anexo I	LUOS Original
2	Escolas	Art. 37	Posterior (Lei Municipal nº 8.132/2000)
3	<b>Templos religiosos</b>	Art. 37	LUOS Original
4	<b>Academias de ginástica</b>	Art. 37	Posterior (Lei Municipal nº 10.673/2009)
5	<b>Clubes recreativos</b>	Art. 38	LUOS Original
6	<b>Hospitais gerais e especializados</b>	Art. 39	LUOS Original
7	Consultórios odontológicos	Art. 40	LUOS Original
8	<b>Consultórios médicos</b>	Art. 40	LUOS Original
9	<b>Laboratórios de análises clínicas</b>	Art. 40	LUOS Original
10	Agência de propaganda e/publicidade	Art. 65*	Posterior (Lei Municipal nº 8.194/2000)
11	Profissionais liberais (anexo à sua residência)	Art. 65*	Posterior (Lei Municipal nº 8.194/2000)
12	Prestação de serviços	Art. 65*	Posterior (Lei Municipal nº 8.194/2000)
13	<b>Comércio local</b>	Art. 65*	Posterior (Lei Municipal nº 8.194/2000)

\*Os usos do artigo 65 eram permitidos com anuência dos proprietários das imediações

USOS PERMITIDOS EM ZONA RESIDENCIAL 1 PELA LEI MUNICIPAL 12.236/2015			
Item	Atividades	Artigo	Instrumento legal
1	Serviços profissionais liberais, técnicos ou universitários (na residência do profissional)	Art. 15	LUOS Original
1 a	<b>Serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante (alguns)</b>	Art. 15	LUOS Original
1 b	Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (alguns)	Art. 15	LUOS Original
2	<b>Comércio Local 1 (vias estruturais, arteriais e coletoras A)</b>	Art. 15	LUOS Original
3	<b>Serviços Profissionais 2 (vias estruturais, arteriais e coletoras A) (alguns)</b>	Art. 15	LUOS Original
4	<b>Serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante</b>	Art. 15	LUOS Original

USOS PERMITIDOS EM ZONA RESIDENCIAL 1 APRESENTADA NA AUDIÊNCIA DE 22/10/2022			
Item	Atividades	Artigo	Instrumento legal
1.1	Serviços de moradia permanente ou de longa duração	N/A	N/A
2.1	<b>Comércio varejista vicinal e local básico a pessoas e famílias (apenas com uso misto e com limite de área)</b>	N/A	N/A
2.2	Serviço vicinal básico e local básico a pessoas e famílias (apenas com uso misto e com limite de área)	N/A	N/A
2.3	Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório) (apenas com uso misto e com limite de área)	N/A	N/A
2.4	<b>Serviços operacionais básicos a atividades econômicas (apenas com uso misto e com limite de área)</b>	N/A	N/A
IPP	<b>Indústria de Pequeno Porte (apenas com uso misto e com limite de área)</b>	N/A	N/A

USOS PERMITIDOS EM ZONA RESIDENCIAL 1 PELA PROPOSTA REVISADA PÓS AUDIÊNCIA DE 22/10/2022			
Item	Atividades	Artigo	Instrumento legal
1.1	Serviços de moradia permanente ou de longa duração	N/A	N/A
2.2	Serviço vicinal básico e local básico a pessoas e famílias (apenas com uso misto e com limite de área)	N/A	N/A
2.3	Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório) (apenas com uso misto e com limite de área)	N/A	N/A

\*Em vermelho estão os usos que na proposta atualizada não seriam mais permitidos na zona  
Fonte: IPPUL, 2022.

O segundo ponto é a dificuldade de controle popular sobre as permissões de usos de sua região, visto que apesar do Anexo I da lei estipular que são permitidos usos residenciais e de apoio residencial na zona, há outros quatro artigos que expandem sobremaneira e basicamente definem um vasto conjunto de operações também lá permitidas por meio de exceções ao Anexo I. Destes quatro artigos, três foram modificados por leis posteriores que incluíram usos que poderiam ser executados em todas as zonas residenciais, incluso na ZR-1.

Embora não haja uma correspondência exata do pretendido para a próxima LUOS com as categorias de uso da Lei Municipal nº 12.236/2015, nossa proposta atualizada para a ZR-1 não contempla o Comércio Local 1 (CL-1), parte dos Serviços Profissionais 2 (SP-2) e os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante, representando, nestes quesitos, mais uma redução das permissões de uso para a zona se comparado ao quadro atual. Assim como as escassas permissões de uso originais podem ter sido um motivador da alteração de uma série

de artigos que foram permitindo de maneira generalizada vários usos não residenciais nas ZRs da Lei Municipal nº 7.485/1998, incluso na ZR-1, o rigor legal excessivo da LUOS vigente foi um importante motivador das alterações em seu Art. 271, que por meio da Lei Municipal nº 12.307/2015 passaram a permitir que as análises de usos do solo também pudessem ser feitas pelos parâmetros da LUOS superada, ampliando, novamente, as permissões de uso que ela havia retirado.

Mais do que aqueles usos não residenciais que em nossa nova proposta passam a não ser permitidos e ficariam assim formalizados pela nova LUOS, destaca-se que por meio da análise dos processos de ouvidoria não foram identificados notórios conflitos de usos na ZR-1, o que, considerado juntamente com o fato de muitas atividades econômicas serem lá permitidas durante praticamente quatro décadas e não terem sido efetivadas em massa no interior dos bairros, - caracterizando a permanência da natureza essencialmente residencial destas porções - mostra como seus imóveis não despertaram interesse de mercado pela abertura de estabelecimentos que pudessem ser fonte de incomodidade perante a vizinhança, mesmo quando mais houve permissão para tais usos.

**Conforme o quadro comentado da Figura 2, afirmações que apontam a Zona Residencial 1 como destinada exclusivamente a usos residenciais não encontram sustentação no histórico-legal das últimas quatro décadas. Por isso, a eliminação da possibilidade de que qualquer atividade econômica se desenvolva naquela porção da cidade não tem aderência com a realidade, sendo que a implementação de políticas neste sentido é que seria uma novidade indesejável em relação ao quadro vigente e contrária à própria Lei Municipal nº 13.339/2022 (Lei Geral do Plano Diretor), que no Caput do seu Art. 55 estipula<sup>5</sup>:**

Art. 55. O Poder Público garantirá a qualidade urbanística e ambiental dos loteamentos residenciais, com infraestrutura completa, oferta de equipamentos, serviços e áreas públicas, **permissão de comércio e serviço, combinando atividades produtivas e residenciais a fim de reduzir a necessidade de deslocamentos e distribuir oportunidades de trabalho** (...) (LONDRINA, 2022, Grifo Nosso)

Portanto, considerando a demanda dos moradores que na Audiência Pública realizada em 22/10/2022 alegam não ter a necessidade da primeira função do uso misto, à lembrar, o acesso à atividades econômicas para a satisfação das necessidades consuntivas de pessoas e famílias e/ou empresas em seus diferentes momentos, bem como o histórico de permissões de usos das três últimas leis de uso e ocupação do solo, ambas ainda aplicáveis para o licenciamento de novos estabelecimentos, e o Art. 55 da Lei Municipal nº 13.339/2022, que

---

<sup>5</sup> Conforme o parágrafo único deste artigo, a referida estratégia se aplicaria à Macrozona Urbana de Consolidação, à qual faz parte todas as áreas da proposta nova ZR-1, inserida em seu Setor de Atividades Especializadas.

implica na necessidade de atribuição de permissões para atividades terciárias na Macrozona Urbana de Ocupação Consolidada, apresentamos a proposta técnica final para as permissões de usos para a Zona Residencial 1.

**Figura 21** – Comparativo de usos da proposta **apresentada** na audiência de 22/10/2022 e a sua atualização conforme proposta vigente.

NÍVEL DA ESTRUTURA		DESCRIPTIVO	SITUAÇÃO NA PROPOSTA ATUALIZADA
Classe	CS-a	Serviços de moradia permanente ou de longa duração	<u>Permanece em sua totalidade</u>
Subclasse	1.1	Serviços de moradia permanente ou de longa duração	<u>Permanece em sua totalidade</u>
Classe	CS-b	Atividades terciárias não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas básicas de pessoas e famílias, além dos serviços técnicos de gabinete	<u>Permanece parcialmente</u> (ver detalhamento abaixo)
Subclasse	2.2	Serviços vicinal e local básico a pessoas e famílias.	<u>Permanece em sua totalidade</u>
Subclasse	2.3	Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete	<u>Permanece em sua totalidade</u>
Subclasse	2.1	Comércio varejista vicinal e local básico a pessoas e famílias	<u>Removido em sua totalidade</u>
Subclasse	2.4	Serviços operacionais básicos a atividades econômicas	<u>Removido em sua totalidade</u>
Classe	IPP	Indústria de Pequeno Porte	<u>Removido em sua totalidade</u>

Fonte: IPPUL, 2022.

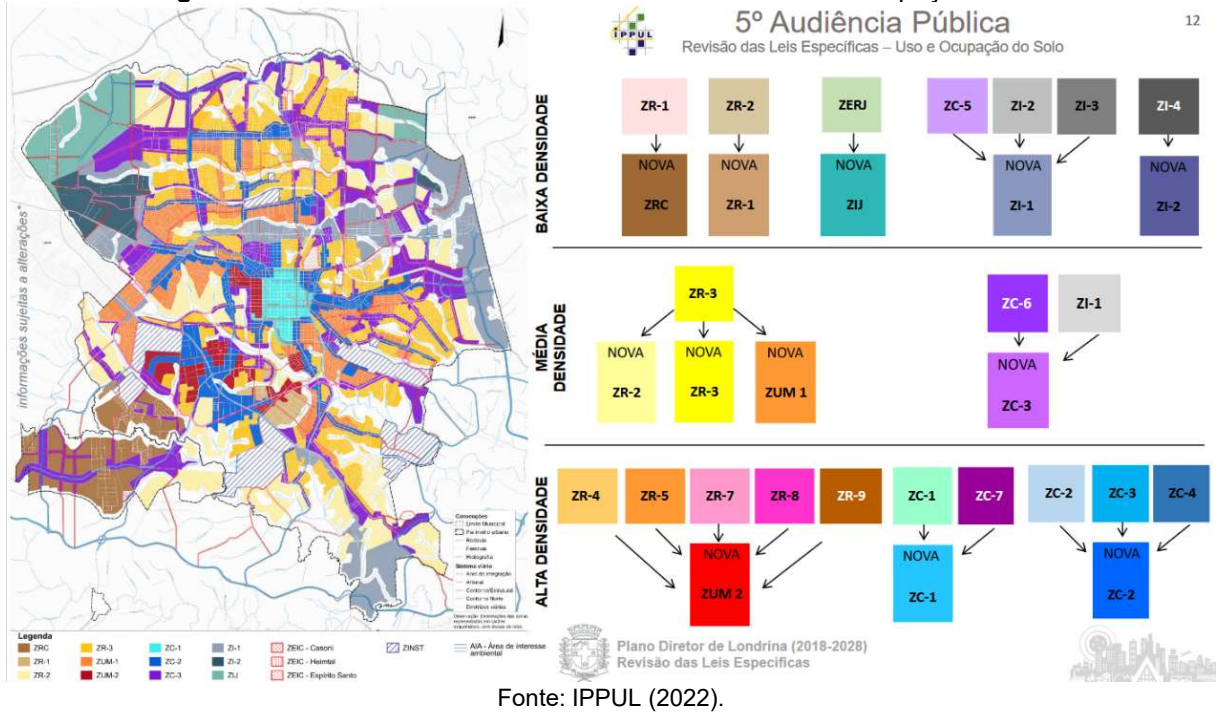
Além das alterações apresentadas na Figura acima, é importante frisar que permanece o requisito de uso misto para que qualquer atividade seja licenciada na zona, caracterizando atividade de *home-office*, em conformidade com o que era permitido pelas leis municipais 3.706/1984, 7.485/1998 e para todas as atividades SP-1 da Lei Municipal 12.236/2015. Destacamos também como avanço da nossa proposta em relação à lei vigente que a área máxima é limitada de forma clara e fixa por lote (500m<sup>2</sup> máximos) e não por porcentagem da área construída ou do lote.

Para concluir, destacamos os seguintes pontos da proposta atualizada:

- 1** - Está alinhada às demandas dos moradores que não veem necessidade de consumir nos imóveis das vias internas ao bairro;
- 2** - Mantém a possibilidade para que mais funções além da residencial sejam exercidas pelos moradores em seus imóveis, em consonância com o Art. 55 da Lei Municipal 13.339/2022;
- 3** - Está alinhada aos usos mais leves - e que na prática foram lá os mais efetivados - das permissões de usos das leis municipais 3.706/1984, 7.485/1998 e 12.236/2015, representada pelas subclasses 2.2 e 2.3;
- 4** - Proíbe aqueles usos mais pesados e com maior potencial de impacto, mesmo os que então foram permitidos pelas leis municipais 3.706/1984, 7.485/1998 e 12.236/2015;
- 5** – O novo controle de atividades estabelece controle ainda mais rígido sobre eventuais incomodidades, eliminando aquelas com possibilidade de geração de tráfego pesado, ruído e risco.

No slide 12 da Audiência Pública realizada em 22/10/2022 (Figura 22), são apresentados os movimentos de agregação e desagregação de zonas com base na Lei Municipal nº 12.236/2015.

**Figura 22 - Slide 12 da Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo**



Talvez não tenha ficado suficientemente claro no slide ou na apresentação que se tratam de movimentos majoritários e não de ações absolutas de transformação de todos os lotes de certa zona em outra, por isso, quando foi apresentado que a atual ZR-1 seria transformada em ZRC, o processo se refere ao que ocorreu com a maior parte de sua área absoluta, a grande porção da Zona Residencial 1 do extremo sudeste do perímetro urbano do Distrito Sede, que por sua localização junto nas imediações do Ribeirão Cafezal, foi incorporada à ZRC. Por sua vez, outras áreas de ZR-1 da LUOS vigente dos bairros Bela Suíça, Tucanos, Alcântara e Vale do Reno permanecem como tal e outras porções como as do Jardim Canadá e Colina Verde receberam outros zoneamentos. Além disso, a ZRC é uma zona de uso misto no que trata as permissões de usos não residenciais, não podendo ser confundida neste aspecto com a atual ZR-1, que permanece sendo a zona com maiores restrições aos usos não residenciais. Por último neste tema, é sempre salutar lembrar que deve ser feita uma distinção entre forma (nomenclatura) e conteúdo, sobretudo nos momentos de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo em que não apenas os parâmetros e as porções, mas também a denominação das zonas passa por uma reavaliação completa.

Quando em um dos pedidos contemplados por esta resposta se afirma que as "áreas estritamente residenciais remanescentes proporcionaram muito dessa qualidade de vida", o correto em termos histórico legais e factuais do ponto de vista de quem defende a separação dos usos residenciais e não residenciais, seria afirmar que "a falta de apelo para aplicações não residenciais em áreas que, por isso, constituíram-se como majoritariamente residenciais, proporcionaram muito dessa qualidade de vida." Justificamos isto pois como apontado na Figura

\_\_\_, que se refere à Zona Residencial 1, desde pelo menos a LUOS aprovada em 1984 que não se pode pensar nela como "estritamente residencial", pois especialmente o trabalho em regime de *home office*, seja naquilo que entendemos como serviços técnicos de gabinete ou os demais profissionais liberais não nele compreendidos, ambos na modalidade de uso misto da edificação, ou os ainda segmentos específicos de atividades econômicas (saúde, educação, religião) que independiam do uso misto para seu funcionamento, foram em muitas oportunidades compreendidas dentro do rol de usos nela liberados e em outras zonas residenciais.

Antes de abordar os serviços CS-a, é necessário contextualizar o histórico conceitual das zonas residenciais nas últimas LUOS de Londrina. Tanto na Lei Municipal nº 3.706/1985 (Art. 5º), 7.485/1998 (Art. 7º) e 12.236/2015 (Art. 13) a zona residencial é aquela que tem a finalidade de atender predominantemente ao uso residencial, individual ou coletivo. Frisamos os termos "predominante", que toca o aspecto de usos não residenciais abordados anteriormente no texto e, que as três legislações consideram o uso residencial como individual ou coletivo. No Art. 57 da Minuta debatida na Audiência Pública de 22/10/2022, consta que "As Zonas Residenciais destinam-se à moradia permanente ou temporária e às atividades de apoio residencial (...)", sendo que as atividades econômicas de moradia permanente ou de longa duração são classificadas como CS-a na atual proposta de usos do solo. Desta forma, entendendo que as zonas residenciais são voltadas especialmente a usos domiciliares, seja em caráter individual ou coletivo, temporário ou permanente, e que há usos domiciliares (moradias) parametrizados por código CNAE, entendemos que os usos residenciais da classe CS-a devem ser permitidos em todas as zonas residenciais, inclusive na ZR-1.

Em relação ao CS-a - Serviços de moradia permanente ou de longa duração, estão nela classificados parte dos usos definidos pelo IBGE (2022a) como de "*Domicílio Coletivo*" em seu Guia do Censo, quando há relação de subordinação administrativa entre as pessoas que o habitam mas, no caso específico da CS-a, contemplando apenas aquelas atividades de longa duração ou permanente não caracterizadas por riscos, incomodidades ou nocividades e, por isso, o recorte dessa classe de uso abarca apenas as clínicas e residências voltadas a idosos, convalescentes, orfanatos e pensões.

Tanto em oficinas da Lei de Uso e Ocupação do Solo, quanto por meio do Processo SEI 84.003450/2022-95, a Associação de Moradores do Jardim Tucanos vem se colocando de maneira contrária à implantação de asilos, lar de idosos e assemelhados no bairro que representa, com a justificativa de que ele é eminentemente residencial. Além da classificação *domiciliar* estipulada pelo IBGE, a ANVISA, em sua resolução RDC 502 de 27 de maio de 2021 (ANVISA, 2021), define as Instituições de Longa Permanência para Idosos (ILPI) como "instituições governamentais ou não governamentais, de *caráter residencial* (itálico), destinada a *domicílio coletivo* de pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, com ou sem suporte familiar, em condição de liberdade e dignidade e cidadania" (grifos nossos).

É necessário também contextualizar o rápido envelhecimento da população brasileira - em ritmo semelhante ao de países asiáticos - motivado pelas contínuas e concomitantes queda da Taxa Bruta de Natalidade e aumento da Expectativa de Vida, retratadas por Alves; Galiza (2020, p. 44; 66). Considerando os dados de IBGE (2022b), que apontam já para 2038 que os idosos (pessoas acima de 65 anos) representarão 18,74% da população total do Paraná (2,3 milhões de paranaenses), e as previsões da LOGIT no PlanMOB (2020) de que a população londrinense será de 640.998 habitantes neste mesmo ano, é possível estimar que em 2038 Londrina terá um contingente de aproximadamente 120 mil idosos.

Apesar deste quadro, a atual LUOS classifica as Instituições de Longa Permanência para Idosos como um serviço SG-2A, portanto, não permitido nas atuais zonas residenciais de menor densidade (ZR-1, ZR-2 e ZR-3), sendo compatível apenas em zonas residenciais de alta densidade (ZR-4, ZR-5), zonas comerciais e mesmo industriais, o que resultou em óbices em 42 (71,19%) das 59 oportunidades em que a atividade foi analisada nas Consultas Prévias SMF conforme nossa modelagem de usos.

Em consulta (Processo SEI 84.004630/2022-94) à Secretaria Municipal do Idoso (Anexos), o IPPUL obteve a seguinte manifestação:

*“(...) a Secretaria Municipal do Idoso/ SMI, manifesta-se totalmente favorável à permissão de instalação de casas de repouso em áreas consideradas residenciais, uma vez que uma Instituição de Longa Permanência para Idosos, embora seja considerada um estabelecimento comercial, suas características são de uma residência, não existindo fluxo intenso de circulação de pessoas, visto que, tão somente ocorrem visitas de familiares de forma organizada pela Instituição com o estabelecimento de fluxos e horários. As pessoas idosas institucionalizadas são, em sua maioria, idosos com grau de dependência II (demências com preservação de algumas atividades da vida diária) e III (ex: acamados), que necessitam de cuidados nas atividades da vida diária, não se tratando de atividades que geram ruídos”.*

Considerando conjuntamente a caracterização da atividade como residencial, as presentes dificuldades de licenciamento das ILPI nas porções mais adequadas para o serviço, o contínuo e rápido envelhecimento populacional, - que o tornará ainda mais relevante no curto, médio e longo prazos - e a manifestação expressa da Secretaria Municipal do Idoso detalhando as razões pelas quais a atividade não tem notável potencial de geração de risco, nocividades ou incomodidades para o seu entorno, o IPPUL mantém a proposta técnica de que haja permissão das atividades Instituições de Longa Permanência para Idosos, tal como das demais atividades CS-a, em todas as zonas residenciais, de uso misto e comerciais da cidade, inclusive na Zona Residencial 1.

Em virtude do volume e dos diferentes tipos de pedidos que chegaram nos últimos dias para a reavaliação do zoneamento do Parque Residencial do Alcântara e do Jardim Vale do Reno no polígono definido entre as vias Waldemar Spranger, Garibaldi Deliberador, Mario Diniz

de Oliveira e Tokuso Oshiro, comunicamos que estamos concluindo os estudos técnicos que servirão de subsídio para a nossa proposta sobre esta área.

<b>Restrição ao uso industrial no Jd Marissol</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM - COHAB</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
		<b>X</b>

O Jardim Marissol teve seu loteamento aprovado em 22/06/1998, recebendo o zoneamento residencial 3 conforme os parâmetros da Lei Municipal nº 3.706/1984. Menos de um mês depois, em 20/07/1998, esta Lei de Uso e Ocupação do Solo foi substituída pela Lei Municipal nº 7.485/1998, que lá aplicou o zoneamento comercial 5, renovado na atual LUOS, a Lei Municipal nº 12.236/2015<sup>6</sup>. Neste breve retrato histórico chama a atenção que menos de um mês após a aprovação do loteamento foi feita a substituição de um zoneamento residencial restrito a usos não residenciais pelo zoneamento comercial voltado aos usos não residenciais mais pesados, ainda que o ZC-5 de então também permitisse, excepcionalmente, construções de habitações segundo as normas da ZR-3, conforme o parágrafo único do Art. 24 da Lei Municipal nº 7.485/1998 e que, desde então, todo o bairro tenha permanecido integrado à Zona Comercial 5.

Reconhecendo devidamente os incômodos e riscos da proximidade de usos residenciais e não residenciais mais pesados, típicos da ZC-5, a Lei Municipal 12.236/2015, seguiu, acertadamente, a diretriz de não permitir novas edificações de usos exclusivamente residenciais para este zoneamento, contemplando apenas aqueles de tipo misto ou exclusivamente não-residenciais, conforme seu Art. 102. Como o parâmetro de um zoneamento é único para todas as áreas por ele abarcadas, isso implicou que ao contrário ocorrido desde 1998, a partir da vigência da LUOS atual não fossem mais permitidas construções de imóveis unicamente residenciais no Jardim Marissol.

A permissão para os usos não residenciais mais pesados, no entanto, permanecia. Ressalta-se que nas três leis de uso e ocupação do solo não foi estabelecida diferenciação de zoneamento entre as porções de acesso mais imediato à rodovia BR-369 e as áreas interiores do bairro, permitindo que as residências lá instaladas compartilhassem espaço com uma série atividades econômicas caracterizadas por risco ou incomodidade que lá se instalavam se aproveitando das amplas permissões de uso do ZC-5.

Sua localização na porção leste do Distrito Sede de Londrina, às margens da Rodovia BR-369, no sentido Centro-Ibiporã, com fácil acesso regional para veículos de carga, também é

<sup>6</sup> Durante a elaboração da Lei Municipal 12.236/2015, o IPPUL recebeu uma série de solicitações para atribuição de zoneamento mais permissivos.

um fator que propicia a abertura de empresas que operam estes tipos de usos, e a relativa baixa consolidação de usos residenciais - incluso pelas restrições impostas pela Lei Municipal nº 12.236/2015 - reserva novas aplicações de seus lotes exclusivamente para atividades econômicas. Em conjunto, os zoneamentos atribuídos de maneira genérica para todo o bairro, suas respectivas permissões e proibições legais, bem como a localização de fácil acesso regional e a disponibilidade de muitos lotes sem uso, fez com que no Jardim Marissol historicamente fosse constituída uma mescla de usos residenciais com atividades econômicas, muitas das quais caracterizadas por maior potencial de risco e incomodidade.

Em reunião realizada com moradores do Jardim Marissol nos foi apresentada as situações de conflitos existentes entre algumas das atividades econômicas e estabelecimentos face os usos residenciais no bairro, caracterizando risco de atropelamento, de doenças transmitidas por vetores, bem como incomodidades e insalubridades relacionadas à odores, queimadas, ruídos, dentre outras. Também foi exposta a situação de isolamento do bairro em virtude de sua única ligação com a marginal da Rodovia BR-369, bem como a ausência de atividades comerciais e de serviços para atendimento das demandas mais corriqueiras de seus moradores, a exemplo de padarias e afins.

A reunião foi de suma importância pois contribuiu para a revisão do zoneamento até então proposto para o bairro na ocasião da 10ª Oficina de Parcelamento do Solo (23/06/2022), em que todo o Jardim Marissol estava enquadrado na nova Zona Industrial 1 (Figura 23), não tendo ainda naquele momento passado por um detalhamento e também seguindo a lógica de que este foi o zoneamento em que, grosso modo, foi unificada a Zona Comercial 5 – que lembramos, foi atribuída para o bairro pelas duas LUOS anteriores - e as zonas industriais 2 e 3.

**Figura 23** – Zoneamento proposto na 10ª Oficina de Parcelamento do Solo (23/06/2022) - Recorte do Jardim Marissol



Fonte: IPPUL, 2022.

Considerando as queixas supracitadas e a demanda de construção de novas residências unifamiliares nos lotes ainda sem uso do bairro, não permitidas no atual zoneamento ZC-5, foram

feitos novos estudos para a definição do zoneamento do Jardim Marissol, como ficou evidenciado já no conteúdo apresentado na Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo (22/10/2022), realizada em 22/10/2022 (Figura 23).

Na etapa seguinte, da Audiência Pública, já constava a proposta atualizada de zoneamento industrial 1 apenas para os lotes da quadra composta pelas ruas Marginal da BR-369, Luiz Betti, André Betti e Francisco Américo, bem como para os lotes da face oeste da Rua André Betti e ao sul da Avenida Mateus Guerreiro Filho. Para as porções do polígono definido entre as ruas André Betti, Luiz Betti, Avenida Mateus Guerreiro Filho e Rua Francisco Américo, o respectivo conteúdo já apontava a revisão do zoneamento para o novo ZC-3 (Figura 24).

**Figura 24** – Zoneamento proposto Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo (22/10/2022) - Recorte do Jardim Marissol



Fonte: IPPUL, 2022.

Em comparação, a Zona Comercial 3 tem menos permissões de usos que a Zona Industrial 1, não contemplando especialmente os novos licenciamentos de atividades das classes de processo econômico CS-f, Ind-b e Ind-c, que possuem maior potencial de risco, nocividade e incomodidade se operados próximo a vizinhanças residenciais, tais como marmorarias, centrais de reciclagem, dentre outros usos que podem ser consultados em detalhes na Tabela Mestre de Atividades Econômicas ou na Ferramenta Geoespacial Empreende Londrina.

Outra diferença importante é que na Zona Comercial 3 há previsão para ser originalmente permitida a construção de novas residências das tipologias Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB), Multifamiliar em Condomínio (RMV), Multifamiliar Vertical (RMV) e Multifamiliar em Condomínio Vertical (RMC-RMV), enquanto na Zona Industrial 1, conforme Art. 63 da Minuta de Uso e Ocupação do Solo, os projetos com finalidade residencial podem ser aprovados apenas na hipótese de o loteamento ter sido originalmente aprovado para finalidade residencial.

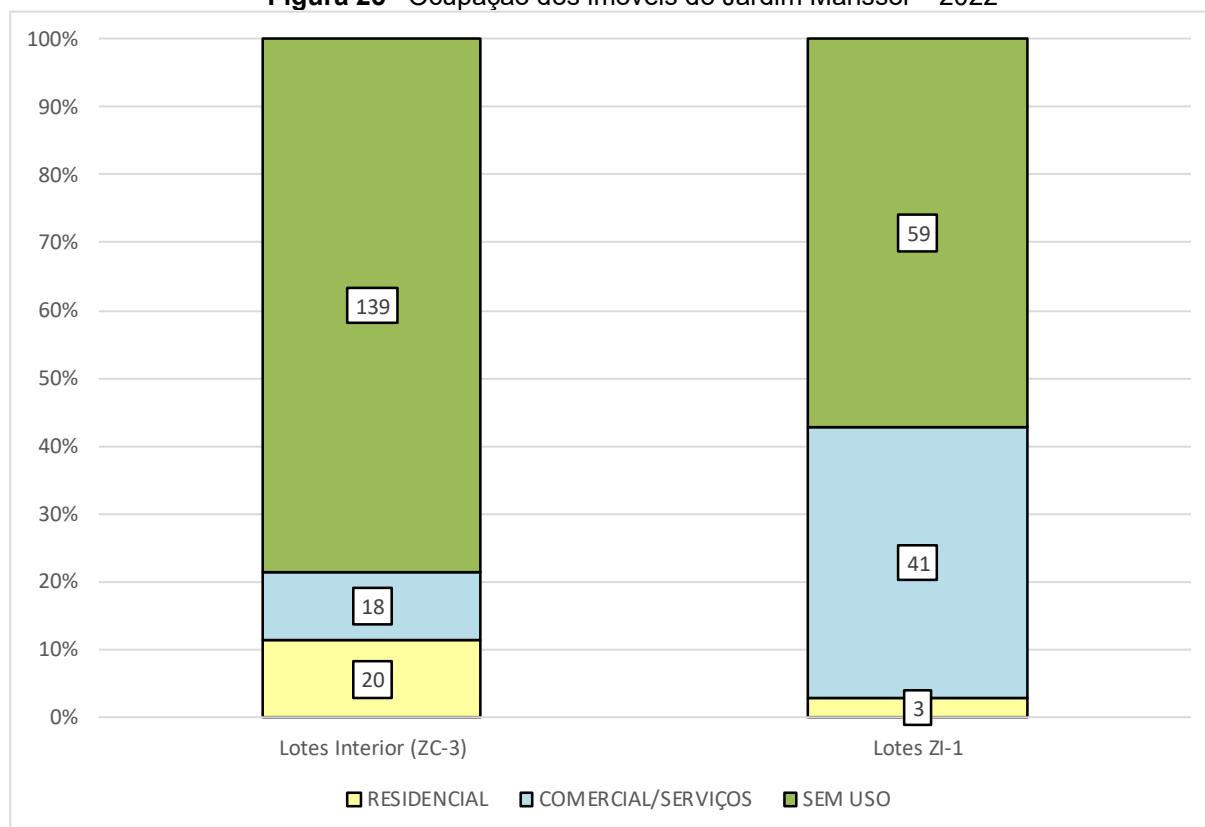
Nas porções em que foi optado pela atribuição do zoneamento industrial 1 que, lembramos, é o mais similar ao ZC-5 hoje vigente atualmente em todo o bairro, foi considerado

que se tratam de quadras de acesso imediato para quem se desloca pela marginal da Rodovia BR-369, já concentradoras de usos quase exclusivamente industriais e comerciais/serviços, com poucos lotes sem uso e onde praticamente inexistem imóveis de tipo residencial, sobretudo os ainda utilizados para este fim.

Como mostrado na Figura seguinte, grande parte (41 ou 39,81%) dos lotes destacados para a ZI-1 constam com ocupação de tipo "comercial/serviços" na tabela de atributos do SIGLON, enquanto apenas três (2,91%) são apontados como "residenciais", e apesar de constar oficialmente 59 lotes "sem uso", a imagem de satélite da Figura 25, deixa claro que o número real - tomado pelas edificações com telhado prateado, típico de cobertura de barracões - é bem menor.

Por estes motivos, entendemos que tanto para as ruas Luiz Betti quanto para a Rua André Betti estão consolidadas as atividades econômicas industriais, comerciais e de serviços, havendo baixa perspectiva de mudança de usos em virtude da tipologia dos imóveis edificados e das operações já existentes.

**Figura 25 – Ocupação dos imóveis do Jardim Marissol – 2022**



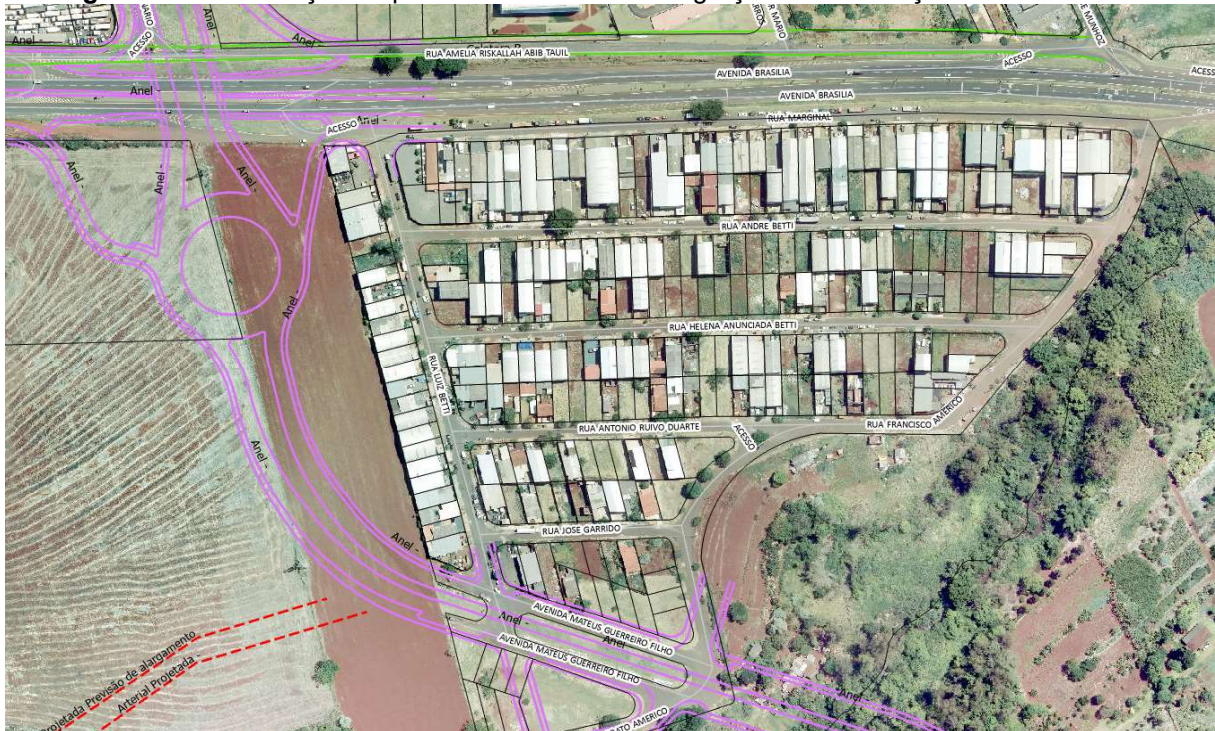
Fonte: IPPUL, 2022.

Especificamente para a Rua Luiz Betti, frisa-se que além dela ser a via de acesso direto ao bairro para quem se desloca pela BR-369, em seu término é feita a ligação com a Avenida Mateus Guerreiro Filho, classificada hierarquicamente como Anel de Integração, que é definida no Inciso II do Art. 7º da Minuta da Lei do Sistema Viário publicada em 30/09/2022, como "a

sequência de vias com elevada capacidade de tráfego, que tem como objetivo promover ligações perimetrais entre diferentes quadrantes da cidade".

Conforme a Figura abaixo, a previsão é que o Anel de Integração (Inciso XIV do Art. 20 da Minuta de Sistema Viário de 30/09/2022) passe no trecho hoje existente da Avenida Mateus Guerreiro Filho, logo a oeste da Rua Luiz Betti, tendo as imediações desta avenida também um potencial de acentuação do fluxo de veículos pelas vias que lhe dão acesso imediato, o que em tese potencialmente reforçaria seu caráter voltado a atividades econômicas.

**Figura 26** – Localização esquemática do Anel de Integração nas imediações do Jardim Marissol



Fonte: IPPUL, 2022.

Já a parcela do Jardim Marissol para a qual foi destacado o Zoneamento Comercial 3 possui uma situação de uso e ocupação diferente, com maior equilíbrio de imóveis residenciais (20, ou 11,30%) e comerciais/serviços (18 ou 10,17%), mas uma proporção ainda maior de terrenos sem uso (139 ou 78,53%). Ainda que na prática a quantidade real de imóveis sem edificação ou uso, provavelmente, seja menor que os dados oficiais (conforme a imagem de satélite), é importante notar que na porção ZC-3 há uma maior quantidade de usos residenciais e maior quantidade absoluta de lotes sem uso, que podem mais facilmente receber destinações diferentes das comerciais e de serviços do que aqueles já edificados para este fim.

Portanto, com a contribuição dos moradores do Jardim Marissol e com mais tempo para desenvolver a pesquisa foi possível identificar como durante o desenvolvimento histórico do bairro levou à constituição de duas situações distintas em termos de uso e ocupação do solo, que oferecem a possibilidade e requerem soluções distintas em termos de zoneamento para um mais adequado convívio de usos residenciais e não residenciais.

Tanto a continuidade do tipo de usos não residenciais instalados, diferenciados conforme potencial de nocividade, risco e incomodidade, quanto à possibilidade e as tipologias residenciais contempladas nos dois zoneamentos (ZC-3 e ZI-1), foram fundamentais para o melhor aproveitamento das distintas potencialidades da porção do Jardim Marissol, conforme proposta já apresentada na Audiência Pública de 22/10/2022 e que mantemos, apresentada a devida justificativa no presente documento.

<b>Permissão de "quitinetes para aluguel" em terrenos de 360m<sup>2</sup>, na Zona Residencial 3,</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM - COHAB</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
		<b>X</b>

A análise da permissão de qualquer atividade econômica requer que o empreendedor tenha levantado previamente quais os códigos CNAE das operações pretendidas. Considerando que a requerente apresentou dúvidas quanto à "quitinetes para aluguel", o que pode tanto ser um serviço de aluguel de imóveis, quanto um serviço de pensão, ou mesmo outra atividade econômica, e que conforme consta na dúvida de solicitação, a porção interessada é pertencente à ZR-3 (entendemos que à nova ZR-3), apresentamos na Figura abaixo a síntese de permissões para ambas as operações conforme propostas de usos do solo apresentadas na audiência pública de 22/10/2022:

**Figura 27** – Permissões de uso para “quitinetes para aluguel” em ZR-3 conforme propostas de usos do solo apresentadas na audiência pública de 22/10/2022

CÓDIGO CNAE	DESCRITIVO CNAE	CLASSE DE USO		PERMISSÃO EM ZR-3			
		PROCESSO ECONÔMICO	AMBIENTAL	LOCALIZAÇÃO DO LOTE (MANANCIAL DE ABASTECIMENTO)		ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (m <sup>2</sup> )	USO MISTO DO LOTE
				FORA	DENTRO		
I559060300	Pensoes (alojamento)	CS-a	Básica	At. Permitida	At. Permitida	Não se aplica	Não se aplica
L681020200	Aluguel de imoveis proprios	CS-b	Básica	At. Permitida	At. Permitida	Não se aplica	Não se aplica

Fonte: IPPUL, 2022.

Tais informações nos moldes apresentados para a Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, podem ser consultadas na Tabela Mestre de Atividades Econômicas ou na Ferramenta Geoespacial Empreende Londrina, acessáveis nos endereços eletrônicos abaixo:

**Tabela Mestre de Atividades Econômicas - Endereço para consulta:**

[https://docs.google.com/spreadsheets/d/1OPmzMfZjPd2\\_RWGH5mwx7hx1mgRRErCsT3FbpoHh18E/edit#gid=333432781](https://docs.google.com/spreadsheets/d/1OPmzMfZjPd2_RWGH5mwx7hx1mgRRErCsT3FbpoHh18E/edit#gid=333432781)

**Empreende Londrina - Endereço para consulta:**

<https://geo.londrina.pr.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=e62da65bcf98499391c43dd4ebb4f775>

<b>Inclusão de detalhamento das modalidades operacionais</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM / SMF</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
	<b>X</b>	

Acatada com alteração na redação do Art. 27, que passa a ser:

Art. 27. Para fins de classificação da forma de atuação das atividades econômicas, ficam estabelecidas as seguintes modalidades de execução operacional.

I. Domicílio Fiscal: quando em imóvel residencial o estabelecimento for restrito a ponto de referência e recebimento de correspondências.

II. Escritório administrativo: modalidade em que o estabelecimento é restrito às etapas de administração das atividades e ao comércio com atendimento exclusivo por telefone e/ou internet, desde que sem estoque de mercadorias no local.

III. Estabelecimento Fixo ou Integral: modalidade em que o estabelecimento compreende todas as possibilidades operacionais da atividade.

§ 1º. Para os domicílios fiscais fica proibida a fixação de placa de identificação, armazenamento e/ou estoque de mercadorias, bem como a guarda de ferramentas, maquinário e/ou veículos utilizados em função da atividade.

§ 2º. Não se aplicam restrições locacionais ambientais para as atividades executadas exclusivamente nas modalidades de domicílio fiscal e de escritório administrativo.

§ 3º. Os requisitos de uso misto do lote/domicílio e de área máxima utilizada, devem ser obedecidos para as modalidades dos incisos II e III deste artigo, quando aplicáveis para a atividade na zona.

§ 4º. No perímetro urbano as atividades executadas exclusivamente na modalidade de domicílio fiscal e escritório administrativo ficam classificadas como CS-b.

<b>Inclusão de temas relacionados a alvarás de licença</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM / SMF</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
	<b>X</b>	

Agradecemos as contribuições extremamente válidas quanto aos alvarás de funcionamento, inclusive por conta do descompasso temporal entre o processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Posturas. No entanto, até mesmo pelo histórico de tratativa desta questão – atualmente há o Capítulo II no Código de Posturas como parte específica ao tema – entendemos que ela deve continuar sendo tratada nesta legislação, na qual pode ser tratada com maiores detalhes. Esta é a razão pela qual o único artigo da minuta apresentada que trata de alvará de funcionamento (Art. 118) propõe alterações no Código de Posturas. Neste código devem constar as propostas dos artigos 28, 29, 30, 32 e 34, que consideramos integralmente válidas. Além deles, entendemos que o tema do artigo 31 é

suficientemente suprido pelos usos desconformes (Art. 116 da minuta e que passou por alterações que devem ser lidas adiante, neste documento) e a proposta para o Art. 33 foi incorporada ao Parágrafo Único do Art. 21 da minuta da LUOS, que passa a ter a seguinte redação:

**Parágrafo Único:** Entende-se por área utilizada o espaço dedicado à operação de equipamentos de trabalho, circulação de pessoas, estoque, carga/descarga, área de manobra para veículos e estacionamento, ou seja, todo o espaço utilizado para o exercício da atividade.

<b>Alteração da proposta dos usos desconformes</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM / SMF</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
	<b>X</b>	

Antes de abordar a questão do uso desconforme, é necessário lembrar os dados de que considerando todas as consultas prévias expedidas entre 2017 e 2021, a nova LUOS tem performance de aprovação de 93,38% dos estabelecimentos, dado este ainda conservador pelo fato de que muitos estabelecimentos obstados tratam-se, na verdade, de domicílios fiscais ou escritórios administrativos (com previsão de serem permitidos em todas as zonas como CS-b), que não puderam ser analisados como tal pela ausência da informação de modalidade operacional no documento da Consulta Prévia. Comparativamente à LUOS vigente, que obsta 46,90% das consultas prévias, na nova legislação tornam-se muito menores os casos de óbice, reduzindo sobremaneira os casos em que são requeridas análises mais complexas, como a dos usos desconformes.

Quanto ao uso do solo, a desconformidade é essencialmente referente à atividade econômica desenvolvida em local na qual ela está em desacordo com o estipulado pela nova LUOS. Segundo Ferrari (2004, p. 371) uso desconforme é:

Construção em desacordo com o uso e ocupação do solo urbano permitidos pela lei de zoneamento para a zona em que se situa o imóvel. No caso do uso desconforme preexistir à lei de zoneamento, não pode sofrer reforma com acréscimo de área construída, por representar tal ato um aumento da desconformidade. É um uso tolerado.

Após a publicação da Minuta da LUOS foi feita uma revisão do artigo que trata os usos desconformes para torná-lo mais claro. Todas as análises sobre o tema devem ser feitas a partir da nova redação, que passa a ser:

Art. 116. São considerados usos desconformes as atividades econômicas que estejam em desacordo com esta lei, porém foram regularmente licenciadas no lote durante a vigência de legislações anteriores, garantindo, portanto, seus parâmetros de uso do solo.

§ 1º. Para novos licenciamentos os dispostos do Caput deste artigo aplicam-se desde que as atividades econômicas se mantenham idênticas às já anteriormente licenciadas e pertençam às classes de uso CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, IPP e Ind-a, não abarcando aquelas das classes ambientais RH e RHAT.

§ 2º. As atividades descritas neste Artigo estão dispensadas de novas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo.

§ 3º. Qualquer alteração da situação original que permitiu a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, será considerada novo licenciamento para todos os fins e deverá atender a esta lei.

A nova redação visa alinhar a aplicação prática do uso desconforme no que tange o Alvará de Funcionamento de estabelecimentos com o definido conceitualmente na literatura que trata da questão urbana, em que o parâmetro de uso do solo é garantido pelo devido licenciamento anterior da atividade no mesmo lote.

Por meio da nova redação Art. 116 buscamos compreender duas situações específicas, sendo a primeira aquela dos estabelecimentos pré-existentes e em situação ativa em um lote e que buscam apenas renovação de seu alvará, sem alteração da localização, das atividades ou da área utilizada. O segundo caso compreende as situações de início de atividades idênticas àquelas devidamente licenciadas para outras empresas (CNPJ diferente) no lote em outros momentos históricos e que, porventura, não estejam dentre as permitidas pela LUOS futura no novo zoneamento. Limitando que no novo estabelecimento o licenciamento apenas a atividades idênticas, buscamos restringir situações como as do Art. 271 da LUOS vigente, que permite que *qualquer* novo uso pretendido, mesmo que não conste no histórico do lote, possa ser analisado conforme os parâmetros da Lei Municipal nº 7.485/1998 caso haja a documentação comprobatória expedida para o lote no período ao qual o artigo se refere.

Tanto nos diversos casos que fundamentam a necessidade de alteração de CNPJ, mas também naqueles, como por exemplo, de uma instituição de ensino fundamental que encerre suas atividades e, dois anos após seu fechamento, outro empreendedor busque iniciar as operações de uma nova escola no mesmo endereço, seriam então compreendidas pelo Art. 116. Desta maneira, buscamos manter as possibilidades de uso de imóveis que são localizados, construídos ou adaptados para atividades bastante específicas continuem tendo a possibilidade de serem dedicados a tais usos (atividades) independentemente de a empresa (estabelecimento) que historicamente o licenciou permanecer em funcionamento ou ter encerrado suas operações. De forma complementar, o início de novas atividades que não tenham histórico de licenciamento no lote, sejam por estabelecimentos existentes ou por novos, ou ainda os casos de alteração de endereço e ampliação de área utilizada, terão sua análise realizada exclusivamente pelos parâmetros da nova LUOS.

É importante ressaltar que não são todas as atividades que poderiam ser permitidos para novos estabelecimentos (outro CNPJ) caso tenham sido regularmente licenciados no lote por empresas que deram baixa em seu CNPJ, vide § 1º da nova redação do artigo, que aponta que os usos desconformes previstos como permitidos para esta hipótese de licenciamentos sejam os mesmos da ZUM, ou seja, com nulos ou baixos patamares de risco, nocividade e incomodidade.

Por fim, adicionamos que o uso desconforme aplicável para novo estabelecimento que pretenda operar atividade idêntica ao registrado no histórico do lote depende dos registros de

alvarás anteriormente emitidos, não havendo necessidade de novas análises de uso do solo. Como a expedição e o registro histórico dos alvarás de funcionamento é feito pela SMF, entendemos que a definição de regras e possibilidades claras na LUOS (por meio do novo Art. 116) permite com que tal secretaria possa analisar e aplicar o artigo em questão sem a necessidade de novas manifestações do IPPUL, naqueles raríssimos casos em que se fazer necessário o levantamento histórico.

Tendo em vista que no Processo SEI 19.006.172015/2022-61 a Secretaria Municipal de Fazenda se manifestou pela aplicação dos usos desconformes de maneira restrita aos estabelecimentos com alvarás ativos que busquem a sua renovação nos mesmos termos, foi feita uma nova consulta por meio do Despacho Administrativo 3362/2022 solicitando uma reanálise com base na nova redação, sendo proposta também uma alternativa de texto caso a opção da SMF seja pela manutenção da restrição do dispositivo apenas à renovação de alvarás ativos, com o seguinte texto:

Art. 116. São considerados usos desconformes as atividades econômicas que estejam em desacordo com esta lei, porém foram regularmente licenciadas no lote durante a vigência de legislações anteriores, garantindo, portanto, seus parâmetros de uso do solo.

§ 1º. Os dispostos do Caput deste artigo aplicam-se estritamente para a renovação de alvará de estabelecimentos existentes, desde que as atividades econômicas permaneçam com as características já licenciadas.

§ 2º. As atividades descritas neste Artigo estão dispensadas de novas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo.

§ 3º. Qualquer alteração da situação original que permitiu a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, será considerada novo licenciamento para todos os fins e deverá atender a esta lei.

Salienta-se que também forma recepcionadas contribuições de servidores da SMF, para as quais foi realizada a Análise das contribuições por tópicos e artigos.

Tópicos:

1.1 - Por meio do instrumento do zoneamento são definidos os parâmetros de *uso*, divididos conforme Art. 9º da minuta proposta em: I) Residencial; II) Não residencial e; III) Misto, bem como os parâmetros de *ocupação*, que como colocado no Art. 7º, se refere ao potencial construtivo e adensamento populacional previstos para o lote. Desta forma, a todo e qualquer lote se incorpora os parâmetros de uso e ocupação da zona à qual ele pertence.

Os parâmetros construtivos do imóvel contidos por zoneamento no Anexo III devem ser seguidos conforme a destinação inicialmente projetada para o mesmo, se residencial ou se não residencial. As edificações não residenciais são aquelas projetadas para usos parametrizados por qualquer atividade econômica, ocupando ela todo o lote, ou então compartilhando-o com a função de domicílio, o que caracteriza o uso misto. Após a construção e a expedição do habite-se, atestando que qualquer imóvel atenda aos parâmetros de ocupação e de sua zona, os usos nele permitidos são os da zona, independentemente do tipo de edificação apontado no seu habite-se ou, em outras palavras, os parâmetros de uso do solo são permitidos para todos os

imóveis de uma mesma zona independentemente se o habite-se para eles expedido foi de tipo residencial ou não residencial (comercial/serviços, industrial, saúde, templo, etc.).

Tal procedimento já é adotado atualmente, sendo fundamentado no Decreto Municipal nº 1.734/2018, que, em seu Art. 4º, define que a manifestação do IPPUL por meio da Certidão Prévia Unificada (CPU) dispensa novas manifestações quanto a mudança de uso e/ou atividade, dispensando o antigo Parecer Técnico de Mudança de Uso, em que era analisado apenas se a atividade pretendida era compreendida dentre as permitidas no zoneamento. Como é na CPU que o IPPUL analisa se as atividades econômicas pretendidas são compatíveis com o zoneamento, o Parecer Técnico de Mudança de Uso tornou-se um instrumento redundante e, portanto, dispensável. Caso a dúvida tenha sido no sentido de que usos não-residenciais sejam executados em edifícios ou condomínios residenciais, para eles também se aplicam as permissões de uso da zona, ficando facultado aos próprios condomínios a possibilidade de estabelecer regulações adicionais sobre usos não residenciais.

1.2 e 1.3 - O propósito do Art. 12 é apresentar a definição básica das diferentes subcategorias (RUB, RMV e RMC) na qual a categoria de uso residencial é desagregada, tal como as subcategorias CS e IND são desagregações da categoria de uso não-residencial. Essa definição básica é válida para todas as zonas nas quais estas subcategorias são aplicáveis. Nas tabelas do Anexo III constam os parâmetros de ocupação de cada subcategoria, que são variáveis para as diferentes zonas. A subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) contempla duas possibilidades de diferentes condomínios, que podem ser tanto compostos por imóveis do tipo: 1) Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB), ou então 2) Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), em que estão considerados os edifícios verticais. Adiciona-se que independentemente do tipo de habite-se expedido e da subcategoria (RUB, RMV, RMC) ou mesmo se residencial ou não-residencial, os parâmetros de uso são únicos para a zona à qual pertence o lote.

1.4 - Não há restrição de usos do solo conforme tipologia dos imóveis, mesmo para aqueles das subcategorias residenciais RMC ou RMV. Em termos de permissão legal frente o Município, para eles valem os mesmos usos do solo aplicáveis para os demais imóveis RUB de sua zona.

1.5 - Tanto os domicílios fiscais quanto os escritórios administrativos de qualquer atividade econômica devem ser permitidos em todas as zonas, visto que para fins de análise de uso do solo eles são classificáveis como serviço de gabinete, operações estas enquadradas na classe de processo econômico CS-b.

<b>Questionamentos sobre o zoneamento do Aeroporto Gov. José Richa</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM / SMF</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
	<b>X</b>	

Conforme Art. 72 da proposta de LUOS apresentada em Audiência, a definições dos usos permitidos no entorno do Aeroporto são definidas conforme o Plano Específico de Zoneamento Ruído (PEZR) do Aeroporto Governador José Richa de março de 2016, registrado na ANAC em 06/04/2017 e suas futuras atualizações, inclusive eventuais acréscimos à área do sítio aeroportuário. As definições da Lei 12.236/2015 (artigos 141 a 150) são baseados no Plano Específico de Zoneamento de Ruído de 1989.

A justificativa da proposição é baseada na dificuldade e nos prazos para a alteração legislativa, que como se pode constatar, continua fazendo menção a um plano que foi elaborado há mais de 30 anos, e há 6 anos não é mais válido.

De forma simplificada, as atividades a serem implantadas na área patrimonial do Aeroporto (ZINST), deverão ter a anuência do operador do aeródromo, baseada no PEZR e outros à critério deste órgão (por ex.: PBZPA, PZPANA, Plano Diretor do Aeroporto, etc...). Já as atividades em lotes que pertençam à Áreas Especiais Aeroportuárias externas à ZINST (atualmente AEA-01 e AEA-02), deverão respeitar todos os parâmetros do zoneamento a que pertença e, de maneira complementar, quando de sua construção ou alteração de uso, atender aos níveis de redução de ruído previstos no PEZR.

Há a previsão de um decreto para compatibilizar o uso do solo descrito no PEZR com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do IBGE, utilizada pelo Município de Londrina e vincular as permissões ao zoneamento.

<b>Questionamentos sobre as Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC)</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM / SMF</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
	<b>X</b>	

Conforme os anexos da proposta de LUOS apresentados em Audiência, as permissões de usos do solo da Zona Especial de Interesse Cultural são as mesmas das demais Zonas de Uso Misto (ZUMs). O artigo 74 aponta para a necessidade de consulta à Secretaria Municipal de Cultura quando se tratar de manutenção ou regularização das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais, a fim de atestar o interesse histórico.

O licenciamento de novas construções e atividades, desde que atendam aos parâmetros urbanísticos permitidos na zona, não dependem de parecer da Secretaria de Cultura, ainda que verificações do tipo possam ser solicitadas em função de outros dispositivos legais, como os da área abrangida pela Aerofoto de 1951, definido na lei de Preservação do Patrimônio Histórico.

Quanto aos Art. 78 da proposta de LUOS, os parâmetros de uso e ocupação valem para todos os lotes e imóveis da Zona Comercial 1, com as complementações estabelecidas para os imóveis do Setor Especial Duque de Caxias.

Os parâmetros de ocupação não se referem apenas ao adensamento populacional providenciado para fins residenciais, mas também ao potencial construtivo do lote. Estando de acordo com os requisitos da zona e, portanto, aptos ao habite-se, os imóveis tornam-se adequados à operação dos usos permitidos na zona. A verificação do uso (residencial ou não-residencial) deve ser feita pelos órgãos municipais com competência para a análise da existência e do tipo de atividades econômicas executadas em dado estabelecimento.

Todo o Setor Especial da Duque de Caxias já pertence à área da Aerofoto 1949-1951 e, por isso, os estabelecimentos que atualmente lá pretendem se implantar já requerem análise pela SMC. Desta maneira, a exigência de que os alvarás emitidos para estes imóveis passem pela análise deste órgão não seria um acréscimo de burocracia em relação ao quadro existente, mas sim uma permanência da proteção hoje existente. Adiciona-se que da mesma forma se prevê a automatização das análises de usos do solo a partir da revisão da LUOS, a SMC poderia organizar uma maneira de tornar mais eficaz o seu trabalho para a análise destes elementos de sua atribuição.

A dispensa de vagas de estacionamento abrange todos os estabelecimentos que se instalem nos imóveis de tipo não-residencial do Setor Especial da Duque de Caxias, sejam nos imóveis existentes ou nos novos eventualmente a ser edificados. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural as vagas são dispensadas no caso de preservação das edificações relevantes. Todo o regramento para o estacionamento será estabelecido em norma específica, conforme apontado no § 1º do Art. 78.

Por último, um dos principais objetivos deste Setor Especial é a preservação das edificações no alinhamento predial, inclusive aquelas que vierem a passar por reformas e, embora as excepcionalizações quanto a estacionamento sejam aplicáveis para todos os imóveis do Setor Especial da Duque de Caxias, mesmo aqueles que hoje possuem área de recuo frontal para estacionamento, o artigo não busca restringir o uso do recuo caso ele já exista.

### 3.2. Propostas gerais sobre ocupação do solo

<b>Empreendimentos de Interesse Social (EHIS): flexibilização de parâmetros urbanísticos e edifícios para habitação destinada a famílias com renda mensal de 3 a 7 salários mínimos</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM - COHAB</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
	<b>X</b>	

Conforme a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela, em áreas urbanas o programa tem a finalidade atendimento das famílias com renda mensal de até R\$ 7.000,00. No entanto, conforme § 1º do Art. 1º, *“Na hipótese de contratação de operações de financiamento habitacional, a concessão de subvenções econômicas com recursos orçamentários da União fica limitada ao atendimento de famílias em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 4.000,00 (...).”*

Na hipótese de regularização fundiária, a concessão de subvenções econômicas com recursos orçamentários da União fica limitada ao atendimento de famílias residentes em núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

Sobre as fontes de recursos e o valor de investimentos o § 2º do Art. 8º determina que, em empreendimentos que utilizem recursos do FAR ou do FDS, o poder público local é obrigado a arcar com os custos de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos públicos e serviços de mobilidade, quando não incidentes sobre o valor de investimento das operações.

Quanto ao enquadramento das famílias, o Art. 12 determina que é vedada a concessão de benefícios financeiros a pessoa física que:

- “I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;*
- II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade definido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; ou*
- III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com o orçamento geral da União e com recursos do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções ou os descontos destinados à aquisição de material de construção ou o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incrá), na forma prevista em regulamento.”*

Em relação ao Cadastro da COHAB-LD, a tabela abaixo demonstra a concentração da carência por moradia entre famílias londrinenses com renda mensal até 1.800 salários mínimos.

**Figura 28 – Cadastro da COHAB-LD - 2018**

SETOR	COMPOSIÇÃO DE RENDA DAS FAMÍLIAS INSCRITAS - DEMANDA								TOTAL Ativos 2018
	R\$ 0,00 à R\$ 1.200,00		R\$ 1200,01 à R\$ 1.800,00		R\$1.800,01 à R\$2.600,00		Acima de R\$2.600,00		
	Nº Inscritos	%	Nº Inscritos	%	Nº Inscritos	%	Nº Inscritos	%	
1	8.488	16,9%	2.720	5,4%	947	1,9%	861	1,7%	13.016
2	7.681	15,3%	2.475	4,9%	1026	2,0%	875	1,7%	12.057
3	6.578	13,1%	1.985	4,0%	736	1,5%	579	1,2%	9.878
4	3.623	7,2%	1.108	2,2%	406	0,8%	358	0,7%	5.495
5	5.271	10,5%	1.588	3,2%	584	1,2%	517	1,0%	7.960
Endereço não identificado	1.228	2,4%	282	0,6%	113	0,2%	95	0,2%	1.718
<b>TOTAL</b>	<b>32.869</b>	<b>65,6%</b>	<b>10.158</b>	<b>20,3%</b>	<b>3812</b>	<b>7,6%</b>	<b>3285</b>	<b>6,6%</b>	<b>50.124</b>

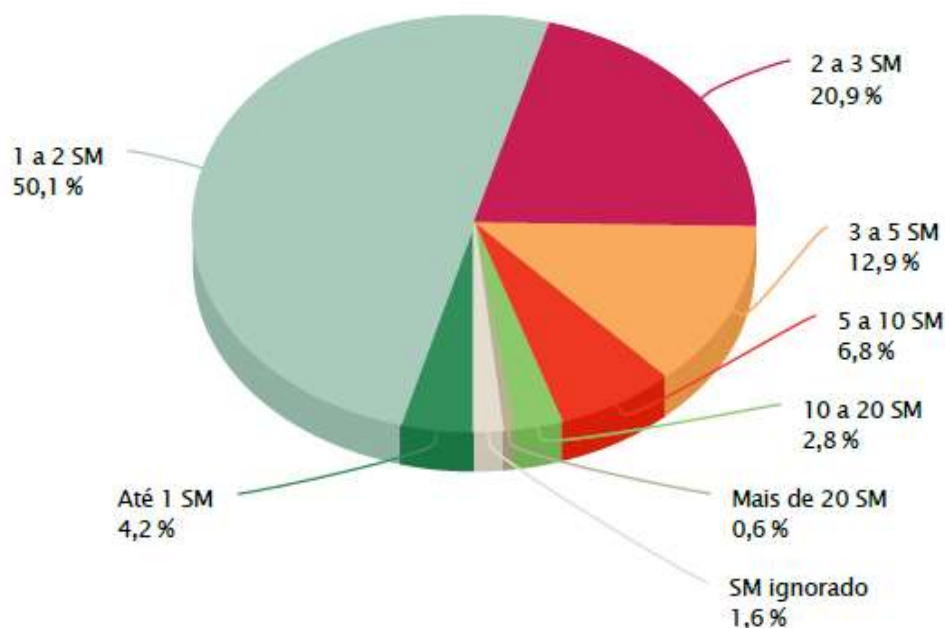
Fonte: COHAB-LD, 2018.

Conforme dados de diagnóstico do Plano diretor Municipal de Londrina (2018-2028), cerca de 50% dos assalariados com emprego formal em Londrina recebiam de 1 a 2 salários mínimos em 2015, índice que chegaria a mais de 56% se a esse contingente fossem somados os estratos de trabalhadores que recebem até 1 salário mínimo e de pessoas com renda ignorada. Essas pessoas compõem a camada de mais baixo poder aquisitivo da população, a qual normalmente corresponde ao público preferencial das políticas públicas de atendimento nas áreas de educação, saúde, assistência social, habitação e distribuição de renda.

Com 20,9% do total de assalariados com emprego formal aparece em segundo lugar o estrato de 2 a 3 salários mínimos, significando que em Londrina mais de 3/4 da população (77%) com emprego formal auferem renda de até 3 salários mínimos.

Em terceiro lugar, com 12,9% surge o estrato dos trabalhadores que percebem de 3 a 5 salários mínimos, representando a classe média baixa da população. Acima desse contingente, com participação de 6,8% no total dos assalariados, surge o estrato que recebe de 5 a 10 salários mínimos, que compreende a classe média propriamente dita, correspondendo os 3,4% restantes àqueles que auferem mais de 10 salários mínimos mensais e que fazem parte da classe média alta da população londrinense.

**Figura 29** – Salários mínimos dos Empregos Formais em Londrina - 2015



Fonte: MTE / RAIS – IBGE

Segundo o IBGE, em 2020, o salário médio mensal em Londrina era de 2.8 salários mínimos e a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 35.1%. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, Londrina tinha 28.7% da população nessas condições.

**Figura 30** – Trabalho e Rendimento em Londrina (2020)

TRABALHO E RENDIMENTO	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2020]	<b>2,8</b> salários mínimos
Pessoal ocupado [2020]	<b>201.783</b> pessoas
População ocupada [2020]	<b>35,1</b> %
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010]	<b>28,7</b> %

Fonte: IBGE, 2020

De acordo com dados do Cadastro Único em junho de 2021, Londrina tinha 61.146 famílias cadastradas, destas, 26.624 em situação de extrema pobreza e 3.170 em situação de pobreza. Com base em agosto de 2021 o município conta com 17.588 famílias beneficiárias, sendo o valor médio mensal de R\$ 116.87.

Segundo o Plano Municipal de Assistência Social (2022-2025), somente no período da pandemia o número de famílias no Cad.Único cresceu 20,04%. Este aumento, pode estar atrelado ao empobrecimento da população ocasionada pela crise mundial gerada pela pandemia,

bem como, pelos critérios de elegibilidade do Auxílio Emergencial e do anúncio pelo governo federal Auxílio Brasil.

**Figura 31 – População cadastrada no CADÚnico, em Londrina - 2021**



Fonte: Plano Municipal de Assistência Social (2022-2025)

Diante do perfil da população atendida pela política no que tange a sua relação com o mercado de trabalho, 68,18% das pessoas cadastradas no Cadastro Único não estavam trabalhando.

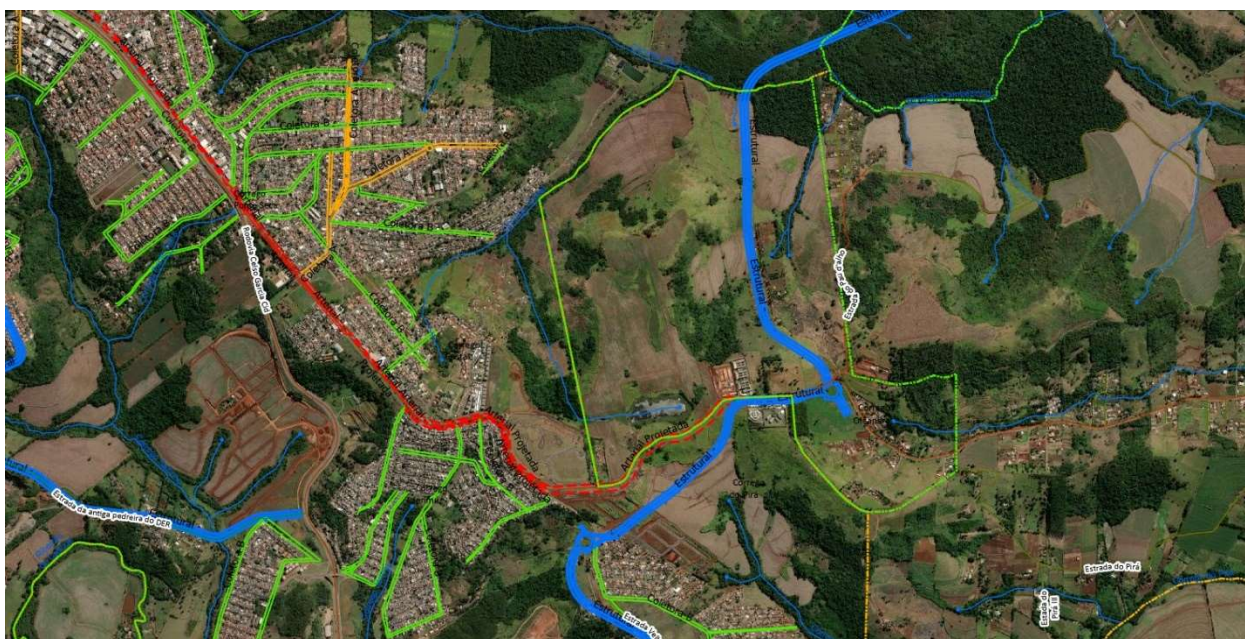
Diante deste cenário, entende-se a flexibilização de parâmetros urbanísticos deve privilegiar o atendimento habitacional da população de baixa renda, conforme definição do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (Cadastro Único), entendida como aquela que tem: a) renda mensal de até meio salário mínimo por pessoa; ou b) renda mensal total de até três salários mínimos.

A extensão dos parâmetros urbanísticos especiais a faixas de renda superiores desvirtua os objetivos, diretrizes e estratégias da lei municipal nº 13.339/2022 em relação ao atendimento da maioria da população de Londrina que é mais necessitada de auxílios governamentais. Além disso, transforma a exceção em regra, beneficiando a iniciativa privada que não prioriza as famílias de baixa renda e a população que tem acesso a financiamento e ao mercado imobiliário.

### 3.3. Propostas para a revisão do zoneamento em glebas e lotes específicos

#### 3.3.1. Lotes 124, 124-A, 124-A-2, 125, 126, 126-A-REM, 127, e 128 da Gleba Cambé

Inclusão dos lotes na zona de expansão urbana ou perímetro urbano para permissão de loteamento residencial	PROponentes	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X



Fonte: SIGLON, 2022.

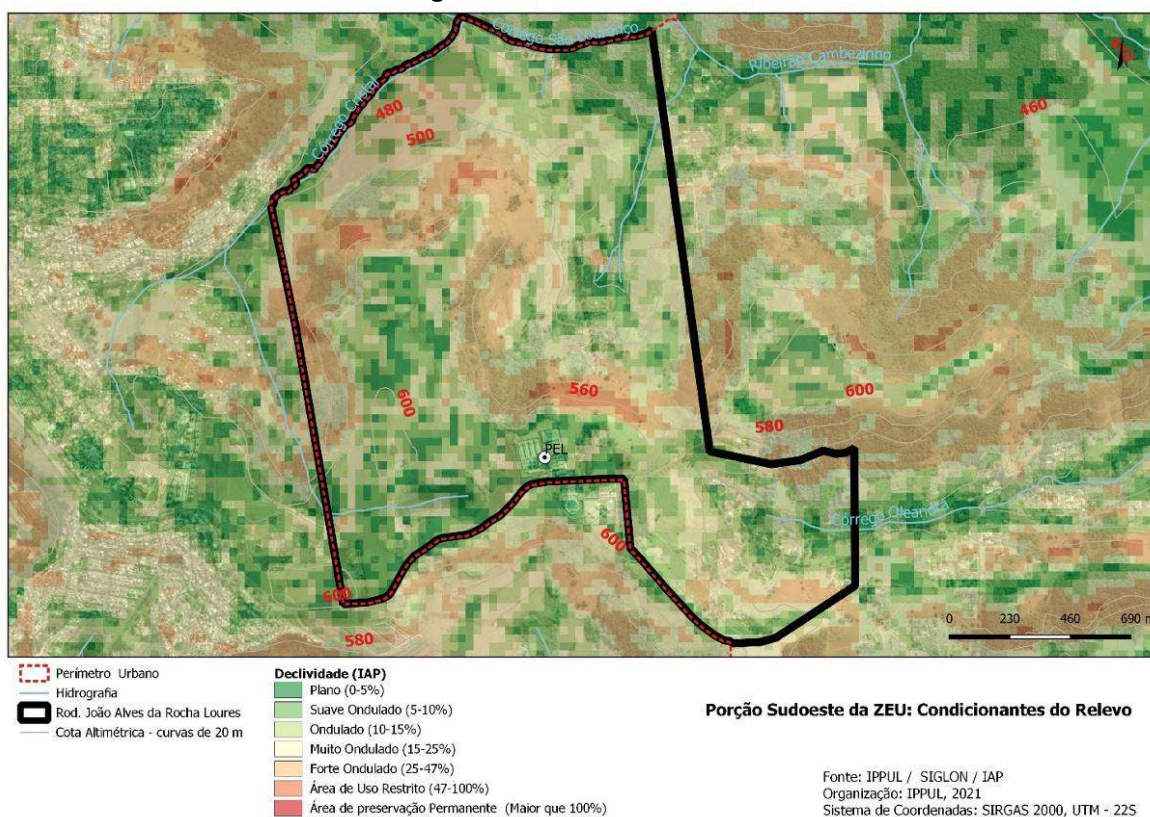
Conforme o Caderno 2 – Perímetros Urbanos, publicado no site do IPPUL<sup>7</sup>, atualmente a área com cerca de 3.032.991,71 m<sup>2</sup> pertence à Zona de Expansão Urbana, mas, não é considerada apta à urbanização devido às suas condicionantes, em especial, as ambientais: a maior parte da área pode ser destinada à Reserva Legal em função da sua declividade; outras porções são amplas áreas alagáveis ou matas ciliares.

Conforme pode ser verificado na figura a seguir, as cotas altimétricas evidenciam um relevo acidentado com pontos mais altos entre o Córrego Cristal (com nascente e alagamentos), Ribeirão Cambé e afluentes, nascente do Córrego Oleandra. As condições do relevo dificultam e encarecem a urbanização da área visto que, a necessidade de obras viárias de conexão entre

<sup>7</sup> Disponível em: <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html>

as porções edificáveis do terreno é desproporcional ao aproveitamento possível para a implantação de lotes.

**Figura 32 - Altimetrias e declividade**



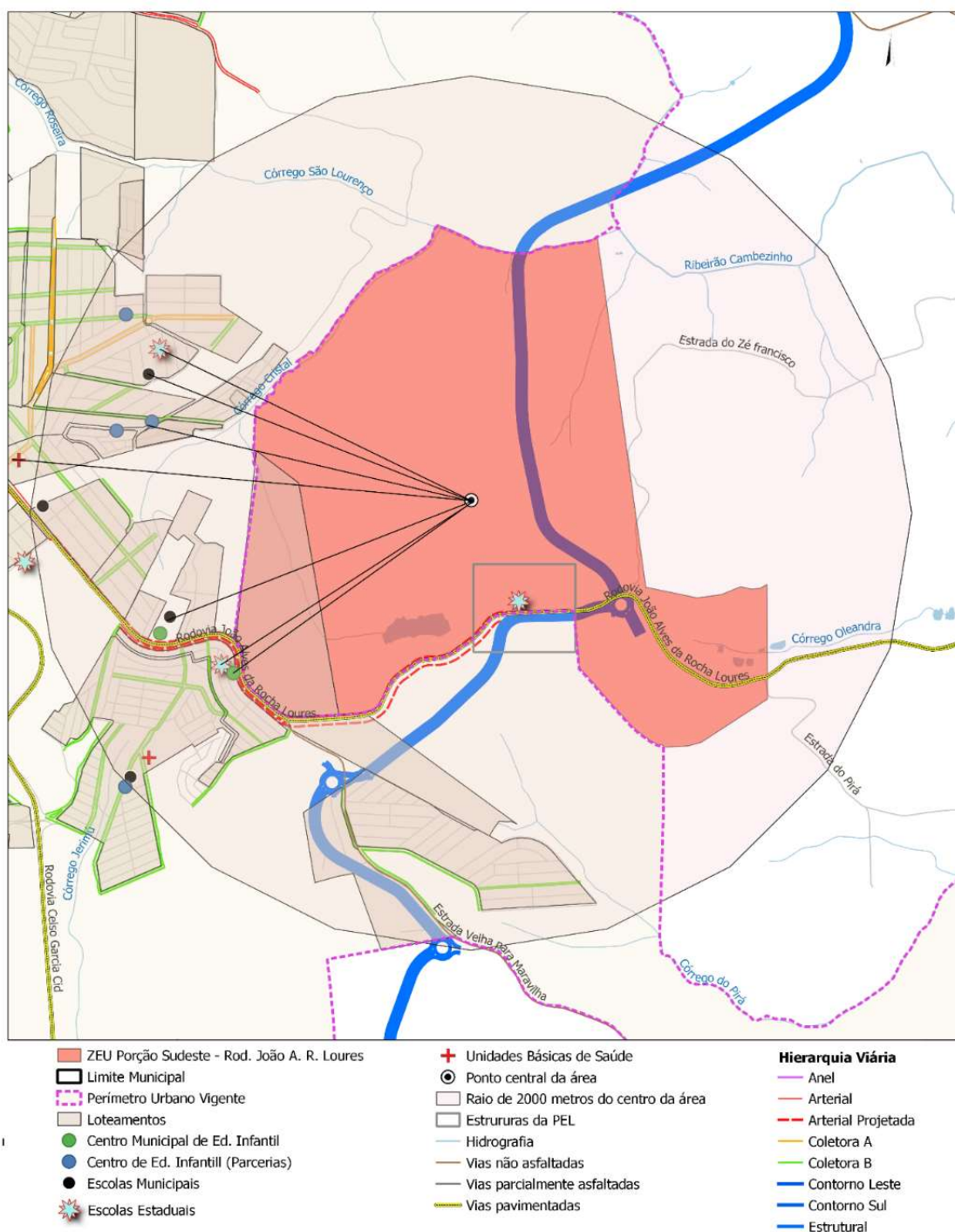
Fonte: IPPUL, 2021

Em relação à ocupação do entorno, identifica-se que há disponibilidade de solo urbano o bastante para absorver o crescimento populacional previsto para os próximos anos, antes de que seja necessária uma expansão do perímetro urbano nesta porção do município.

Se for considerada a prospecção do uso residencial, a demanda por bens e serviços públicos, bem como o acesso ao consumo e ao trabalho, deverão ser atendidos no local. No entanto, as distâncias até os equipamentos comunitários mais próximos ultrapassam o mínimo de 800 m exigidos pela legislação (Art. 9º, Inciso III e IV da Lei 11.672/2012), conforme pode ser observado na figura a seguir.

Além disso, as possibilidades de acesso às áreas já consolidadas são dificultadas pelas barreiras naturais e pela necessidade de travessia da Rodovia João Alves da Rocha Loures (PR-218). A situação pode ser amenizada com a construção de obras viárias, porém, considerando o elevado custo dessas obras e sua ineficiência quanto à mobilidade, os benefícios para a ocupação da área teriam que ser igualmente vantajosos em termos de atendimento social.

**Figura 33** -Distância dos equipamentos públicos e hierarquia viária dada pela Lei Municipal nº 12.237/2015



Fonte: IPPUL, 2021

Sem viabilidade para o adensamento populacional com uso residencial, entende-se que é possível a utilização das porções do solo com acesso direto à rodovia para outros usos. Nesse sentido, propõe-se a extensão de zoneamento semelhante à Zona de Expansão Urbana Limoeiro (ZEU-LIM) ao longo da PR-218 até a projeção do Contorno Leste, cujos parâmetros de uso e ocupação são específicos e necessários ao apoio e desempenho de finalidades institucionais.

### 3.3.2. Lote nº 15 da Gleba Lindóia

Alteração de zoneamento, atualmente classificado com Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), para Zona Industrial 3 (ZI3), para permissão de usos industriais	PROponentes	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X



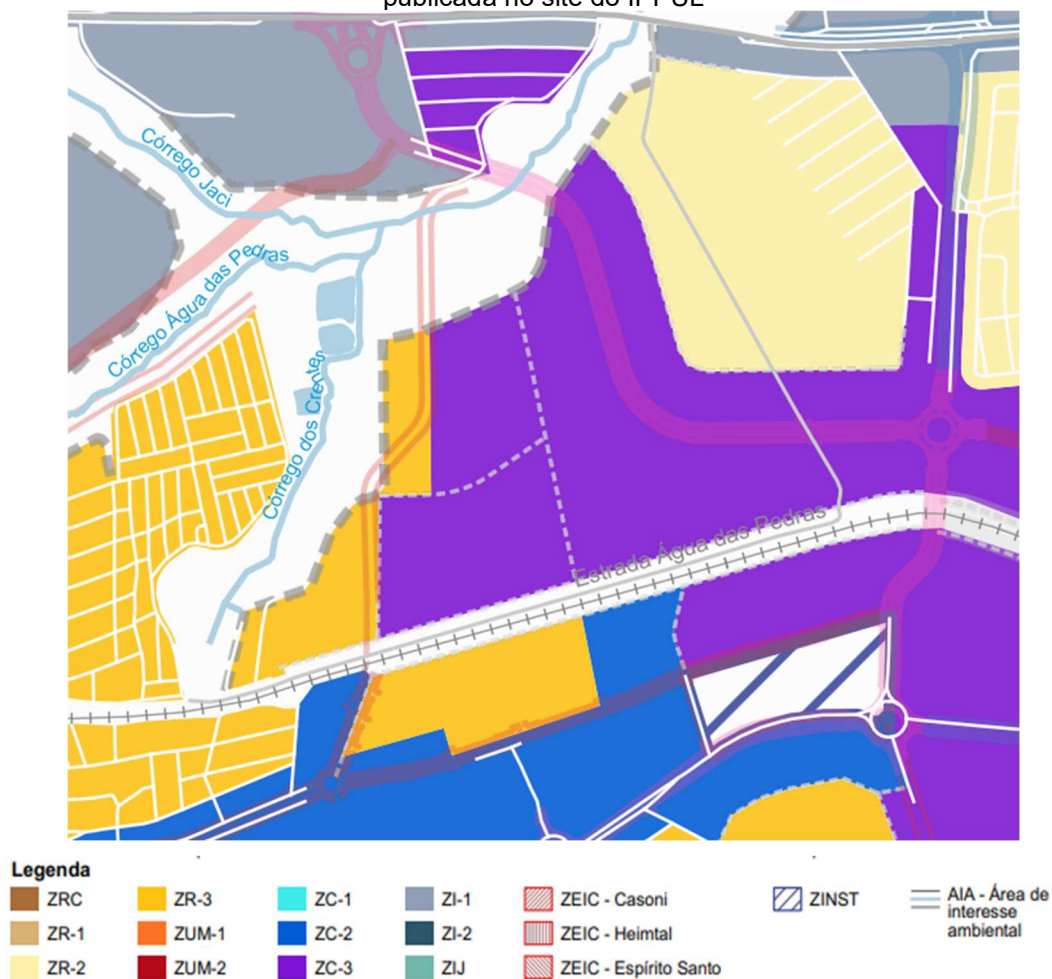
Fonte: Google, 2022.

Conforme a proposta de revisão da lei de uso e ocupação do solo publicada no site do IPPUL, ao lote em questão foi atribuído a Zona Residencial 3 (ZR-3), e aos lotes do entorno foi atribuído o zoneamento de Zona Comercial 3, com o objetivo de permitir tanto a ocupação residencial quanto a implantação de usos industriais não incômodos.

Em relação à ocupação, as duas zonas propostas permitem a verticalização, com coeficiente básico igual a 2. A diferença entre elas é que a Zona Residencial 3 possui limite de 4 pavimentos de gabarito de altura e a Zona Comercial 3 não possui limitação, podendo alcançar mais pavimentos a depender do tamanho do lote e, ainda, ter o coeficiente de aproveitamento ampliado através da aplicação de fachada ativa e fruição pública, por exemplo.

Nessa região, as áreas de Zona Industrial 1 (correspondente à Zona Industrial 3 vigente) ficaram restritas aos eixos rodoviários e às áreas ainda não ocupadas próximas à divisa com Ibiporã, permitindo, assim, os usos mais incômodos distantes das residências.

**Figura 34** – Recorte do mapa de revisão do zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

Eventuais mudanças de zoneamento não podem conflitar com o entorno da área, onde já existem ocupações residenciais consolidadas, projetos de loteamento residencial em fase de aprovação e demanda de mercado para novos loteamentos residenciais.

No entanto, é necessário considerar a existência de estruturas viárias de grande capacidade, como a projeção do Anel de Integração e de vias marginais ao longo da linha férrea, que possibilitam o desempenho de atividades não-residenciais de maior porte para aproveitamento do potencial logístico.

Entende-se, assim, que o zoneamento compatível com o entorno, considerando a ocupação existente e prevista, é a Zona Comercial 3, que tem permissões industriais não incômodas à vizinhança residencial e ainda permite os usos residenciais, conforme tabela seguinte.

**Figura 35 - Parâmetros urbanísticos da ZC-3 da proposta de revisão da LUOS**

Zona Comercial 3 (ZC-3)																	
USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1ª	demaís pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	250	(b)	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

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

Recuo:  $R = H/10$   
em que:  
R = recuo mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

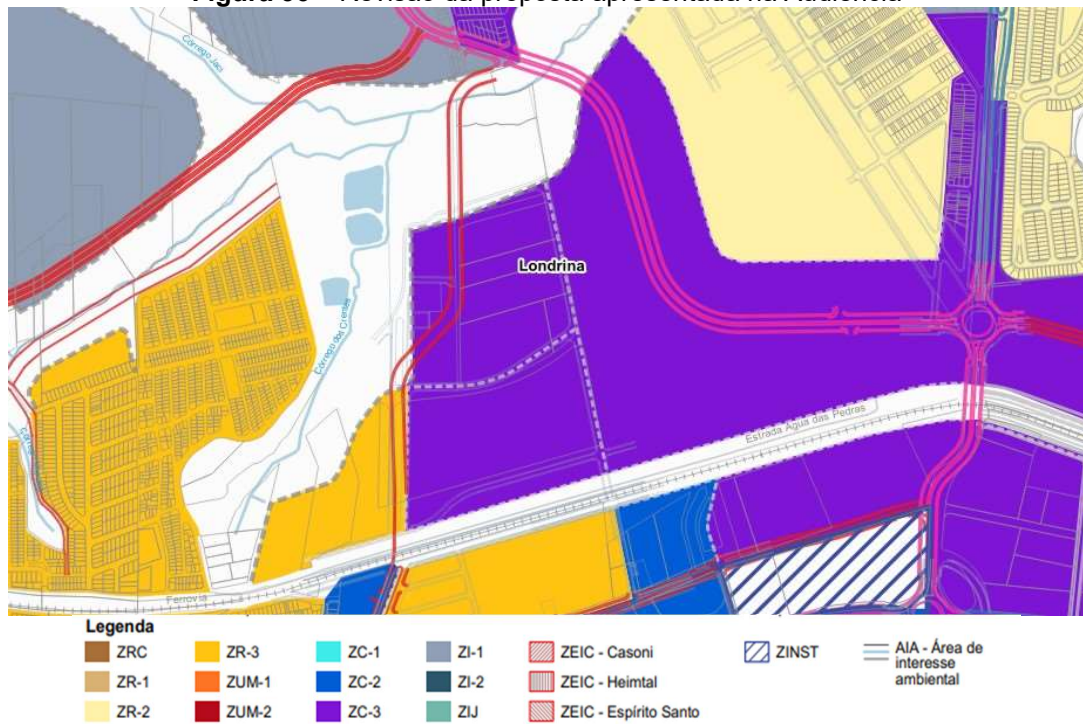
Afastamento lateral:  $AL = (H/15) + 1,2m$   
em que:  
AL = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento de fundos:  $AF = (H/15) + 3,4m$   
em que:  
AF = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

(b) Limitado pelo sistema viário.

Fonte: IPPUL, 2022.

**Figura 36 – Revisão da proposta apresentada na Audiência**



Fonte: IPPUL, 2022.

### 3.3.3. Lotes voltados para as ruas Pedro Faria e Takabumi Mura

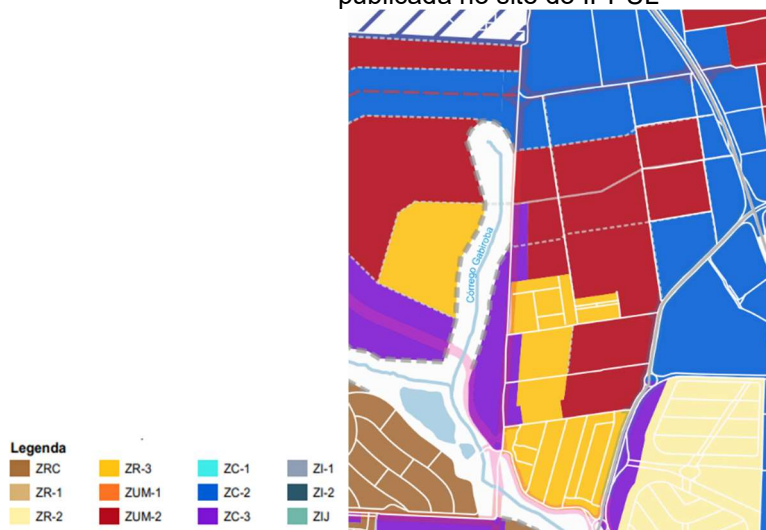
<b>Alteração do zoneamento para ZUM-2, para permitir alta densidade populacional e construtiva</b>	<b>PROponentes</b>	
	<b>ETM</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
		<b>X</b>



Fonte: Google, 2022.

Conforme a proposta de revisão da lei de uso e ocupação do solo publicada no site do IPPUL, foi atribuído zoneamento ZR-3 e ZC-3 à região com o objetivo de diminuir a intensidade da ocupação e o impacto aos loteamentos residenciais unifamiliares existentes no local, reduzindo gradativamente a densidade nas proximidades do Córrego Gabiroba.

**Figura 37** – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

Considerando que nos lotes à leste da área já existem projetos e obras de edifícios verticais em andamento, entende-se que é possível a atribuição de zoneamento ZUM-2 nos lotes de chácaras entre as ruas Pedro Faria e Rubens Carlos de Jesus, limitado pela extensão da Rua Eunilson Bezerra da Silva. Já os zoneamentos ZR-3 e ZC-3 devem ser mantido nas áreas onde já existem condomínios horizontais instalados, de baixa densidade.

Deste modo, mantém-se a alta densidade nos lotes mais próximos à Avenida Mábio Palhano, e a média densidade no entorno da ocupação horizontal consolidada, mais próxima aos fundos de vale.

### 3.3.4. Lote 173-D1 da Gleba Patrimônio Londrina

<b>Alteração do zoneamento do lote para ZUM-2 para permitir alta densidade populacional e construtiva</b>	<b>PROponentES</b>	
	<b>ETM</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
		<b>X</b>

Na Lei de Uso e Ocupação 12.236/2015, a área foi inserida na Zona Residencial 4 (ZR-4). Esta alteração trouxe a possibilidade de verticalização da área, com a permissão para a tipologia residencial multifamiliar vertical e a atribuição de coeficiente de aproveitamento básico de 2, podendo chegar à 3 com a fórmula de verticalização.



Fonte: Google, 2022.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação 7485/1998, o lote em questão estava inserido na Zona Residencial 2 (ZR-2) cujos usos permitidos eram residenciais e de apoio residencial, e a ocupação permitida era apenas de tipologias horizontais, com coeficiente de aproveitamento igual a 1.

**Figura 38 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998**

<b>Zona Residencial 2 (ZR-2) - LEI 7.485/1998</b>										
<b>USOS</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>								
<b>PERMITIDOS</b>		<b>Lote mínimo (m²)</b>	<b>Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)</b>	<b>Taxa de ocupação máxima (%)</b>			<b>Coeficiente de Aproveitamento (CA)</b>			
				<b>Térreo</b>	<b>1º pav.</b>	<b>demais pav.</b>	<b>mínimo</b>	<b>básico</b>	<b>Fórmula de Verticalização</b>	<b>máximo</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	Residencial (R)	360	-	50			-	1	-	-
	Geminada Paralela ou Transversal	180	-	50	-	-	-	1	-	-
<b>NÃO RESIDENCIAL</b>	Apoio Residencial (AR)	360	-	50	-	-	-	1	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Na Lei de Uso e Ocupação 12.236/2015, a área foi inserida na Zona Residencial 4 (ZR-4). Esta alteração trouxe a possibilidade de verticalização da área, com a permissão para a tipologia residencial multifamiliar vertical e a atribuição de coeficiente de aproveitamento básico de 2, podendo chegar à 3, aplicando-se a fórmula de verticalização.

**Figura 39 - Parâmetros urbanísticos da ZR-4 da Lei 12.236/2015**

<b>Zona Residencial 4 (ZR-4) - LEI 12.236/2015</b>										
<b>USOS</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>								
<b>PERMITIDOS</b>		<b>Lote mínimo (m²)</b>	<b>Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)</b>	<b>Taxa de ocupação máxima (%)</b>			<b>Coeficiente de Aproveitamento (CA)</b>			
				<b>Térreo</b>	<b>1º pav.</b>	<b>demais pav.</b>	<b>mínimo</b>	<b>básico</b>	<b>Fórmula de Verticalização</b>	<b>máximo</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	Unifamiliar (RU)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Agrupada (RA)	-	180	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Sobreposta (RMS)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI)	2.000	360	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA)	2.000	200	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV)	-	250	60			0,05	1,2	-	1,2

	Multifamiliar Vertical (RMV)	360	-	100	60	50	0,05	2	3	-
NÃO RESIDENCIAL	Misto; Comércio; Serviço; Institucional; Industrial	360	-	100	60	50	0,05	2	3	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Conforme a proposta de revisão da lei de uso e ocupação do solo apresentada na Audiência, a ZC-3 foi atribuída às áreas voltadas para a Avenida Castelo Branco e Rua Prefeito Faria Lima, por serem vias de maior capacidade, e a ZR-3 foi atribuída à porção do lote voltada aos loteamentos residenciais contíguos.

Em relação à ocupação, as duas zonas propostas permitem a verticalização, com coeficiente básico de 2. A diferença entre elas é que a Zona Residencial 3 possui limite de 4 pavimentos de gabarito de altura e a Zona Comercial 3 não possui limitação, podendo alcançar mais pavimentos a depender do tamanho do lote e, ainda, ter o coeficiente de aproveitamento ampliado através da aplicação de fachada ativa e fruição pública, por exemplo.

Entre as condicionantes que fundamentam essa proposta estão a localização entre loteamentos de ocupação predominantemente residencial unifamiliar, a declividade acentuada além da proximidade com áreas ambientais da Bacia do Ribeirão Cambé: em todo o entorno, os zoneamentos preservaram a baixa densidade ao longo do tempo, com gradativa redução do potencial construtivo na aproximação aos fundos de vale do ribeirão Cambé e dos córregos Baroré e Rubi.

Ainda em relação ao entorno, zoneamentos de maior densidade, como a Zona Comercial 2 (ZC-2), foram atribuídos apenas à região compreendida entre a Rua Prefeito Faria Lima e a PR-445 devido à ocupação vertical já consolidada, sua topografia mais favorável à verticalização e à possibilidade de acesso direto, em mesmo nível, com a PR-445.

**Figura 40 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3, ZC-2 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento**

Zona Residencial 3 (ZR-3)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frete mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

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

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

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

Recuo:  $R = H/10$   
em que:  
R = recuo mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento lateral:  $AL = (H/15) + 1,2m$   
em que:  
AL = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento de fundos:  $AF = (H/15) + 3,4m$   
em que:  
AF = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

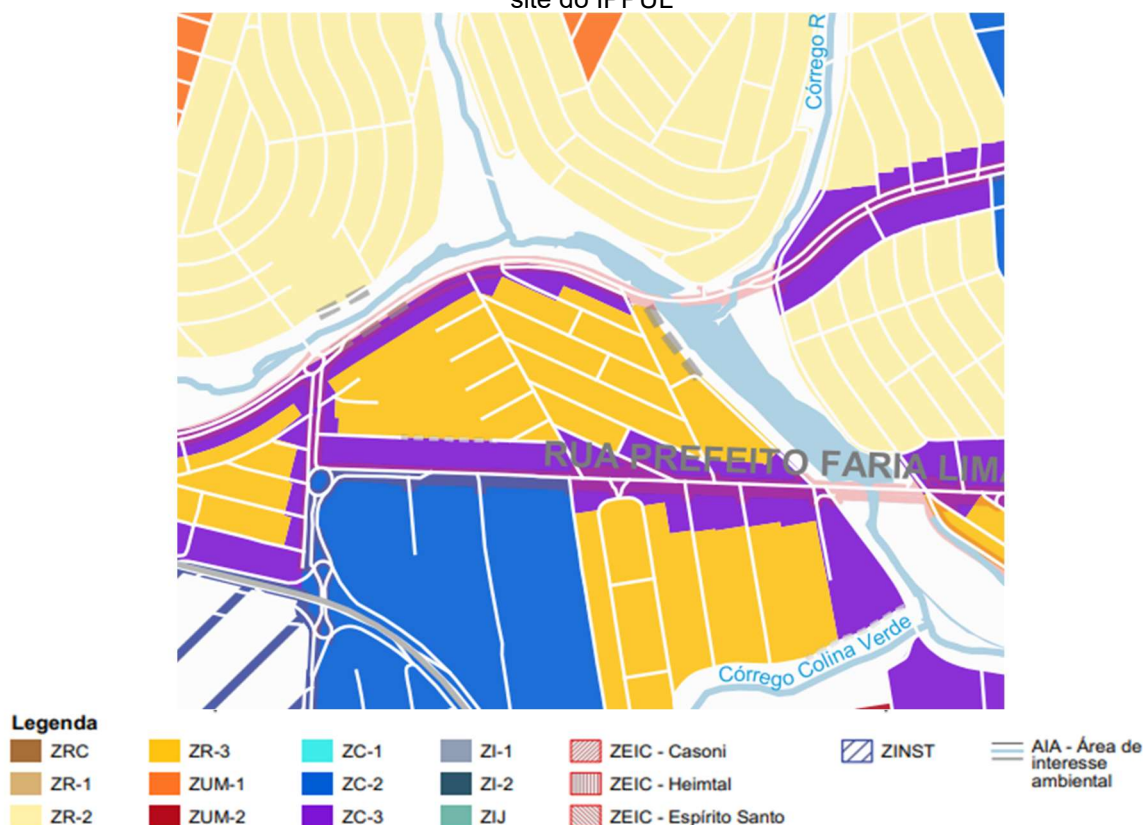
(b) Limitado pelo sistema viário.

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

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

Fonte: IPPUL, 2022.

**Figura 41** – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL

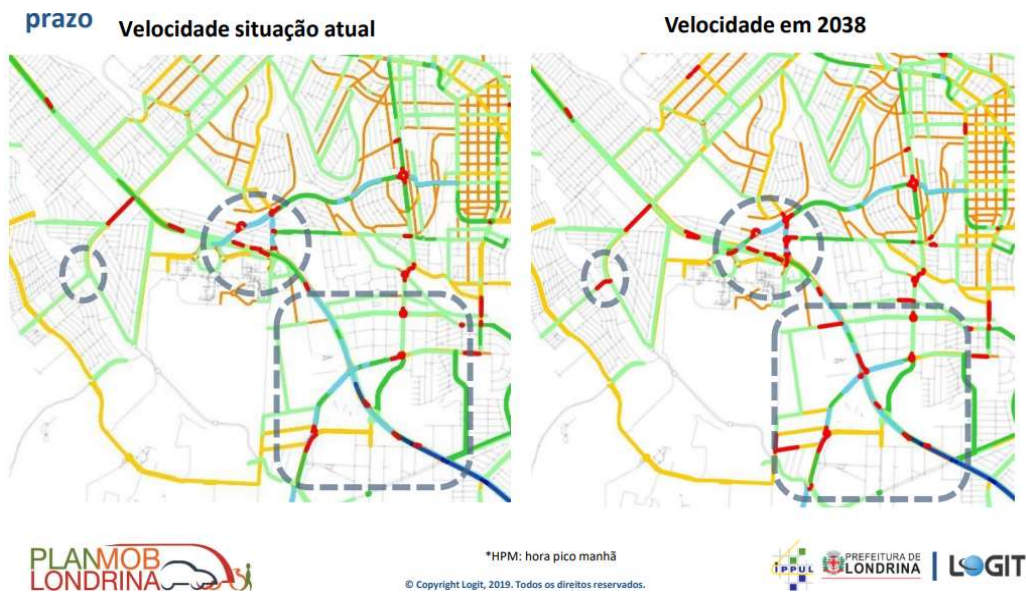


Fonte: IPPUL, 2022.

Soma-se às condicionantes ao adensamento da região os problemas de mobilidade existente e projetados. Os cruzamentos entre a Rua Prefeito Faria Lima, a Av. Aniceto Espiga e a PR-445 são subdimensionados para a situação existente e já são pontos de congestionamento em horários de pico, conforme diagnóstico do Plano de Mobilidade. Estima-se que os problemas de circulação de veículos se agravem no futuro em vista da implantação de novos loteamentos ao sul e a leste da Universidade Estadual de Londrina, exigindo ainda mais investimentos públicos para ampliação infraestrutura, transposição de rodovias e dar vazão ao sistema viário já saturado.

Dessa forma, em resposta à proposição apresentada para o lote, entende-se ser possível a atribuição de Zona Comercial 2 (ZC-2), de alta densidade, apenas à porção do lote voltada à Rua Prefeito Faria Lima, onde a topografia e as possibilidades de acesso são mais favoráveis. Assim, nessa porção o potencial construtivo é ampliado em relação à lei de 2015, visto que o novo coeficiente de aproveitamento básico é de 3, e pode chegar a 5 com a utilização da outorga onerosa do direito de construir.

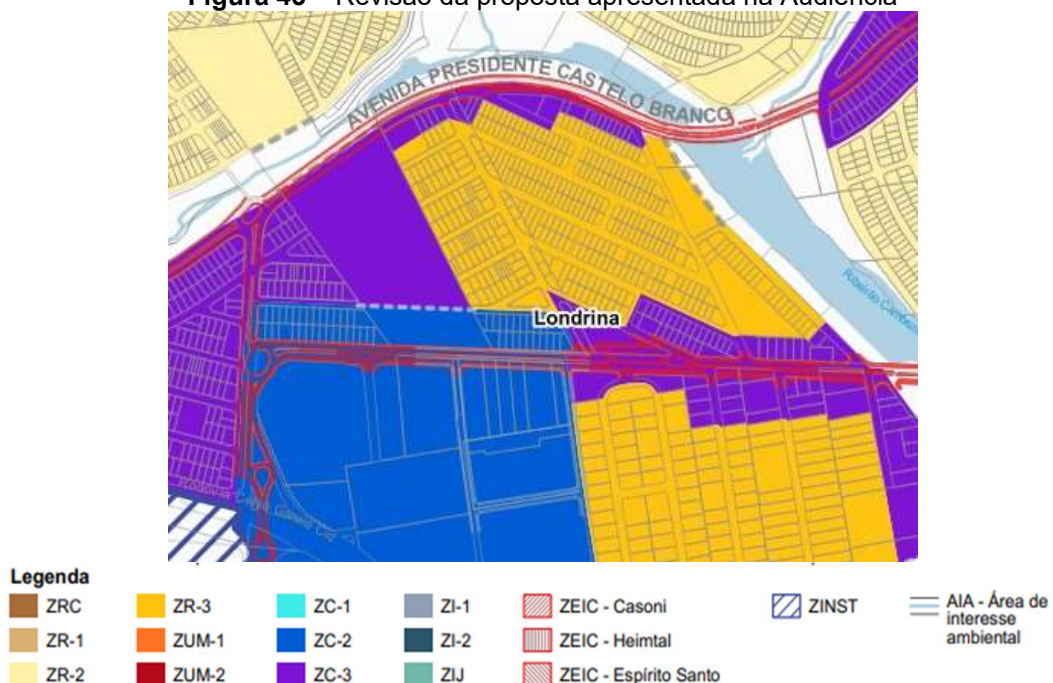
**Figura 42** - Diagnóstico do Plano de Mobilidade de Londrina sobre congestionamento



Fonte: LOGIT, 2020.

No restante do lote, propõe-se a Zona Comercial 3 (ZC-3), que permite a ocupação sem limitação de gabarito de altura, aumentando a densidade da proposta inicial. Entende-se que esta é uma solução equilibrada para aumentar o potencial da proposta inicial, controlando impactos negativos em relação às residências existentes no entorno, à infraestrutura instalada, mantendo a redução gradativa da ocupação em direção ao fundo de vale.

**Figura 43** – Revisão da proposta apresentada na Audiência



Fonte: IPPUL, 2022.

### 3.3.5. Lotes do loteamento Portal de Versalhes 1

<b>Alteração do zoneamento para ZC-2, para permitir alta densidade populacional e construtiva</b>	<b>PROponentes</b>	
	<b>ETM</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
		<b>X</b>



Fonte: Google, 2022.

A área em questão estava inserida na Zona Residencial 3 (ZR-3) e Zona Comercial 5 (ZC-5), de acordo com a Lei de Uso e Ocupação 7485/1998. Conforme esta legislação, na ZR-3 os usos permitidos eram os residenciais, de apoio residencial, comércio e serviços, e a ocupação permitida era de tipologias horizontais, e habitação vertical apenas em vias estruturais e arteriais, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,3 e limite de 4 pavimentos.

Já na ZC-5, atribuída aos lotes voltados para a PR-445, mais usos eram permitidos, e em relação à ocupação não eram permitidas habitações verticais.

**Figura 44 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 7485/1998**

<b>Zona Residencial 3 (ZR-3) - LEI 7.485/1998</b>										
USOS		OCUPAÇÃO								
PERMITIDOS		Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma mínima/subdiv. (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação máxima (%)			Coeficiente de Aproveitamento (CA)			
				Térreo	1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	Fórmula de Verticalização	máximo
<b>RESIDENCIAL</b>	Residencial (R)	250	-	65	-	1,3	-	-		
	Geminada Paralela ou transversal	125	-	65	-	1,3	-	-		
	Hab. Vertical Coletiva até 4 pav. (em vias estruturais e arteriais)	250	-	65	-	1,3	-	-		

NÃO RESIDENCIAL	Apoio Residencial (AR)	250	-	65			-	1,3	-	-
	Comercial/ Serviços (CS)			Industrial: IND-1.1						
<b>Zona Comercial 5 (ZC-5) - LEI 7.485/1998</b>										
<b>USOS</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>								
PERMITIDOS		Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma mínima/subdiv. (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação máxima (%)			Coeficiente de Aproveitamento (CA)			
				Térreo	1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	Fórmula de Verticalização	máximo
RESIDENCIAL	Unifamiliar	360	-	50			-	1	-	-
	Residencial (R)	250	-	65			-	1,6	-	-
NÃO RESIDENCIAL	Apoio Residencial (AR) Comercial/ Serviços (CS) Gerador de Ruído Diurno (GRD) Industrial IND.1-1 Polo Gerador de Tráfego (PGT)	450	-	80	50	-	1,6	-	-	

Fonte: IPPUL, 2022.

Na Lei de Uso e Ocupação 12.236/2015, a área manteve-se como Zona Residencial 3 (ZR-3) e Zona Comercial 5 (ZC-5). Esta legislação trouxe a permissão da tipologia residencial multifamiliar vertical na ZR-3, em lotes voltados a vias coletoras A, arteriais e estruturais, com a atribuição de coeficiente de aproveitamento básico de 2 e limite de 4 pavimentos.

Em relação à área inserida na ZC-5, a lei de 2015 restringe a permissão de edificação residencial apenas para o uso misto, com coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos como 2.

**Figura 45 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 12.236/2015**

<b>Zona Residencial 3 (ZR-3) - LEI 12.236/2015</b>										
<b>USOS</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>								
PERMITIDOS		Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma mínima/subdiv. (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação máxima (%)			Coeficiente de Aproveitamento (CA)			
				Térreo	1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	Fórmula de Verticalização	máximo
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU)	250	-	65			0,05	1,3	-	1,3
	Agrupada (RA)	-	125	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Sobreposta (RMS)	250	-	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI)	2.000	250	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA)	2.000	180	65			0,05	1,3	-	1,3

	Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV)	-	200	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Vertical (RMV) até 4 pav. em vias coletoras A, arteriais e estruturais	720	-	80	60	50	0,05	2	-	-
<b>NÃO RESIDENCIAL</b>	Comércio; Serviço; Institucional; Industrial	250	-	65			0,05	1,3	-	1,3
<b>Zona Comercial 5 (ZC-5) - LEI 12.236/2015</b>										
<b>USOS</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>								
<b>PERMITIDOS</b>	Lote mínimo (m²)	Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)			Coeficiente de Aproveitamento (CA)				
			Térreo	1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	Fórmula de Verticalização	máximo	
<b>NÃO RESIDENCIAL</b>	Misto; Comércio; Serviço; Institucional; Industrial	1.000	-	100	80	50	0,05	1,5	2	2

Fonte: IPPUL, 2022.

Dessa forma, conforme a proposta de revisão da lei de uso e ocupação do solo apresentada na Audiência, foi atribuído a Zona Residencial 3 (ZR-3) para os lotes no interior do bairro e Zona Comercial 3 (ZC-3) aos lotes voltados para a PR-445 e Avenida Aniceto Espiga, ampliando as possibilidades de adensamento da área em relação ao zoneamento vigente.

A nova ZR-3 permite edificações de até 4 pavimentos em todas as vias, com coeficiente de aproveitamento de 2. Já a nova Zona Comercial 3 não possui limitação de altura, podendo alcançar mais pavimentos a depender do tamanho do lote e, ainda, ter o coeficiente de aproveitamento ampliado através da aplicação de fachada ativa e fruição pública, por exemplo.

Tal proposta se justifica pela localização entre loteamentos de ocupação predominantemente residencial unifamiliar, a declividade acentuada além da proximidade com o fundo de vale do Córrego da Mata, características que restringem a verticalização.

**Figura 46 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento**

Zona Residencial 3 (ZR-3)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frete mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demaís pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

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

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

Recuo:  $R = H/10$   
em que:  
R = recuo mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

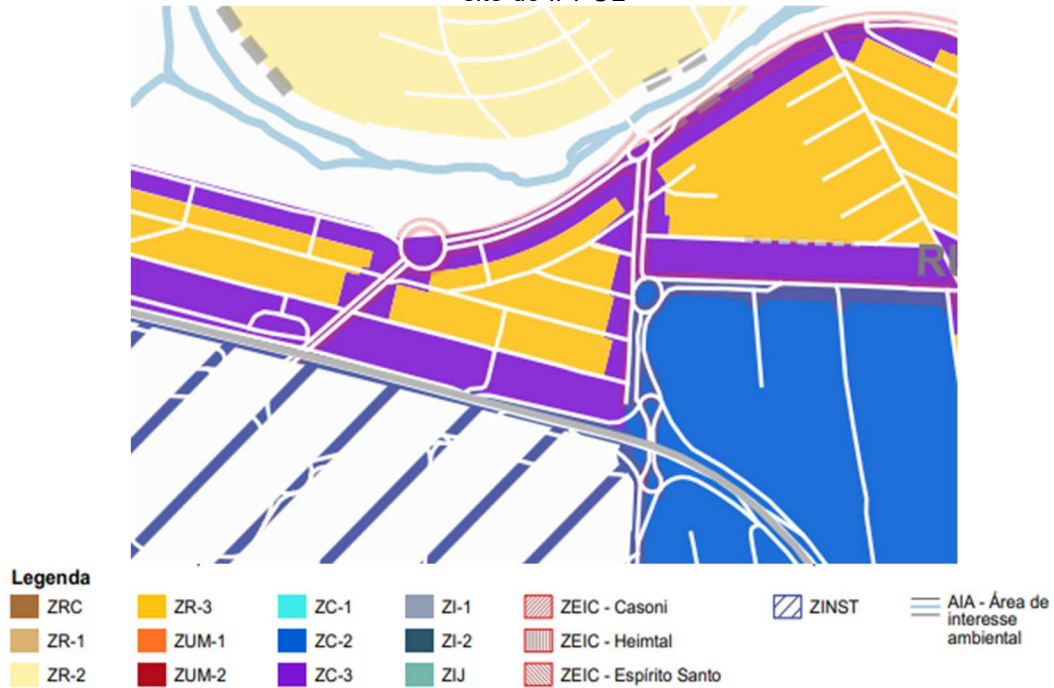
Afastamento lateral:  $AL = (H/15) + 1,2m$   
em que:  
AL = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento de fundos:  $AF = (H/15) + 3,4m$   
em que:  
AF = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

(b) Limitado pelo sistema viário.

Fonte: IPPUL, 2022.

**Figura 47** – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

Dessa forma, entende-se ser possível a atribuição de Zona Comercial 3 (ZC-3) para todos os lotes localizados entre a PR-445, a Avenida Presidente Castelo Branco e a Avenida Aniceto Espiga, como uma solução equilibrada para aumentar o potencial da proposta inicial, controlando o impacto em relação às residências existentes no entorno e a sobrecarga no sistema viário.

**Figura 48** – Revisão da proposta apresentada na Audiência



Fonte: IPPUL, 2022.

### 3.3.6. Zona Industrial do Jacutinga na Região Noroeste

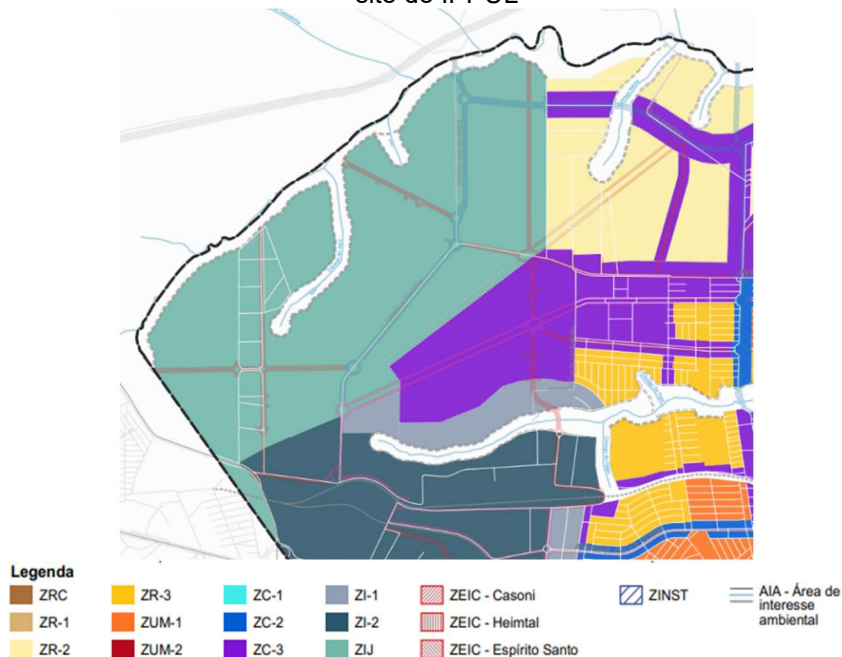
<b>Alteração do zoneamento dos lotes de ZIJ para zoneamento que permita o uso residencial</b>	<b>PROponentes</b>	
	<b>ETM</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
		<b>X</b>



Fonte: Google, 2022.

Conforme a proposta de revisão da lei de uso e ocupação do solo apresentada na Audiência, foi atribuído o zoneamento ZC-3 para a área entre a linha de alta tensão e a Zona Industrial 1 ao norte do Ribeirão Lindóia, com o objetivo de permitir usos industriais não incômodos tanto quanto usos residenciais nesta faixa, criando uma transição entre as zonas residenciais à leste a as industriais à norte e oeste.

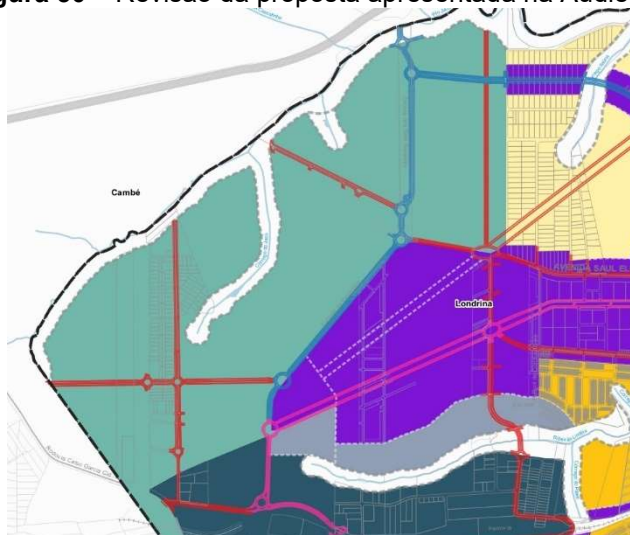
**Figura 49** – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

Contudo, entende-se ser possível a atribuição do zoneamento ZC-3 até a face sul da Av. Saul Elkind e a Estrada da Perobinha, estendendo a transição entre o uso residencial e industrial e ainda garantindo o uso residencial. Na região em que a Zona Industrial 1 faz divisa com a Zona Comercial 3, propõe-se a manutenção da Zona Industrial 1 como transição entre os usos residenciais e a Zona Industrial 2, que permite usos com maior potencial de nocividade e incomodidade.

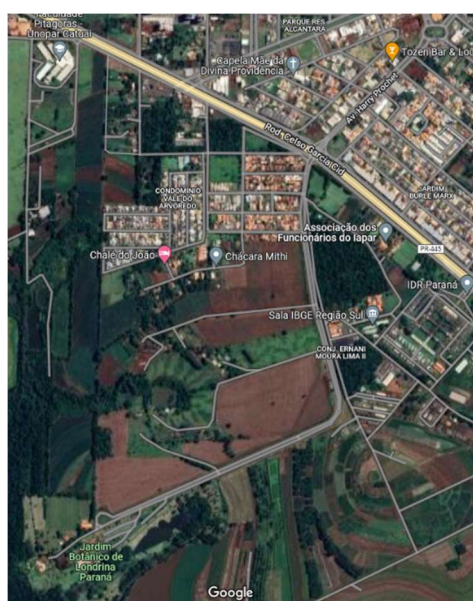
**Figura 50 – Revisão da proposta apresentada na Audiência**



Fonte: IPPUL, 2022.

### 3.3.7. Lotes nº 42-A/1 e nº 42-C/1 da Gleba Cafezal

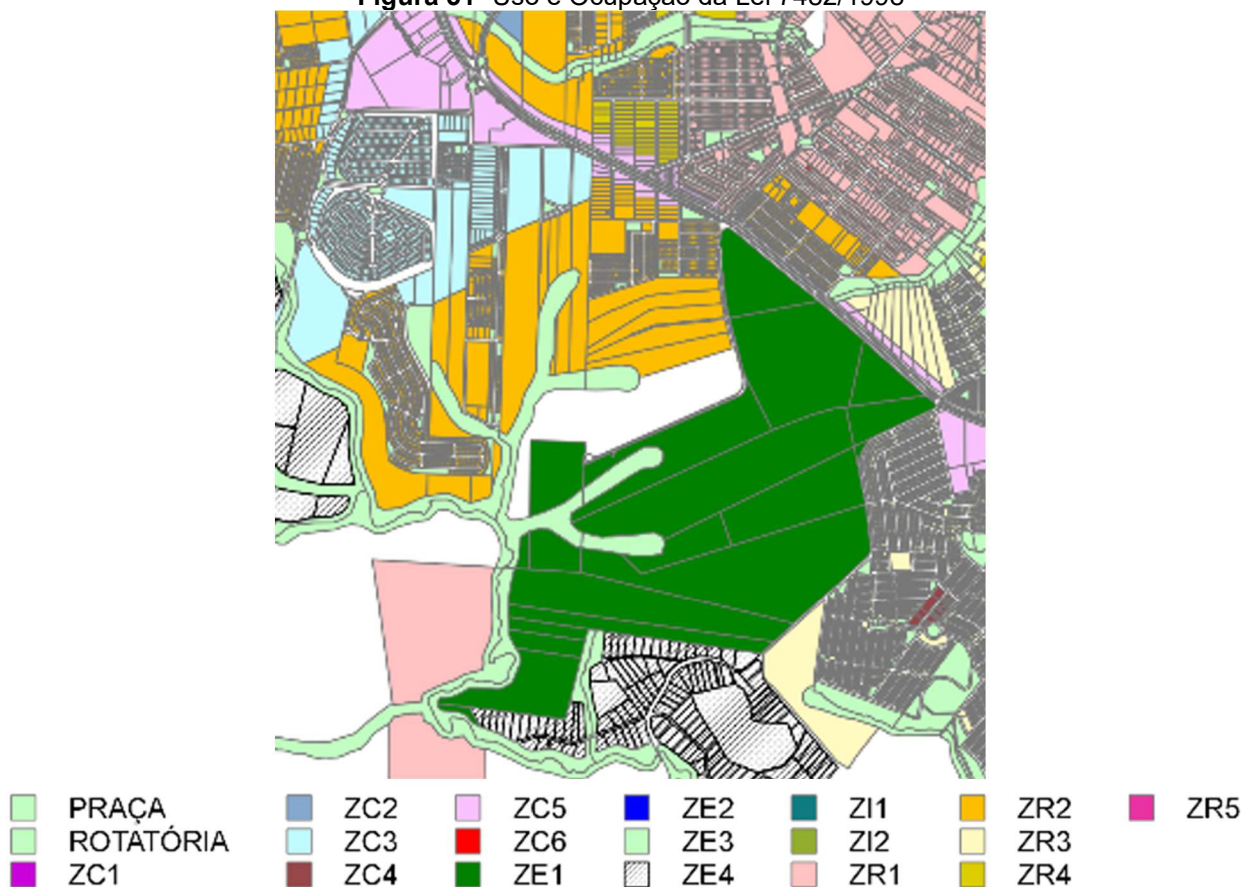
<b>Alteração do zoneamento dos lotes para permitir alta densidade populacional e construtiva, com coeficiente de aproveitamento de 3,5</b>	<b>PROPONENTES</b>	
	<b>ETM</b>	<b>SOCIEDADE CIVIL</b>
		<b>X</b>



Fonte: Google, 2022.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação 7485/1998, a parte norte da área em questão estava inserida na Zona Residencial 2 (ZR-2) cujos usos permitidos eram residenciais e equipamentos comunitários, com ocupação horizontal apenas, de baixa densidade, e coeficiente de aproveitamento igual a 1. A porção sul da área se localizava em zona rural, sem atribuição de zoneamento, sem usos urbanos permitidos.

**Figura 51 -Uso e Ocupação da Lei 7482/1998**



Fonte: IPPUL, 1998.

**Figura 52 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998**

<b>Zona Residencial 2 (ZR-2) - LEI 7.485/1998</b>										
<b>USOS</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>								
<b>PERMITIDOS</b>		<b>Lote mínimo (m²)</b>	<b>Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)</b>	<b>Taxa de ocupação máxima (%)</b>			<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>			
				<b>Térreo</b>	<b>1º pav</b>	<b>demais pav.</b>	<b>mínimo</b>	<b>básico</b>	<b>Fórmula de Verticalização</b>	<b>máximo</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	Residencial (R)	360	-	50			-	1	-	-
	Geminada Paralela ou Transversal	180	-	50	-	-	-	1	-	-
<b>NÃO RESIDENCIAL</b>	Apoio Residencial (AR)	360	-	50	-	-	-	1	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

Na Lei de Uso e Ocupação 12.236/2015, inexplicavelmente, toda a área foi inserida na Zona Residencial 8 (ZR-8), aumentando expressivamente o potencial construtivo da área, com a permissão uso residencial multifamiliar vertical, coeficiente de aproveitamento básico de 2 a 2,5, e coeficiente de aproveitamento máximo de 3,5 com a utilização da outorga onerosa do direito de construir. No entanto, desde a aprovação da lei, nenhuma urbanização ou edificação foi realizada no local, exceto pela recente intenção de se instalar um centro médico em porção específica do terreno, junto à Avenida dos Expedicionários.

**Figura 53 - Parâmetros urbanísticos da ZR-8 da Lei 12.236/2015**

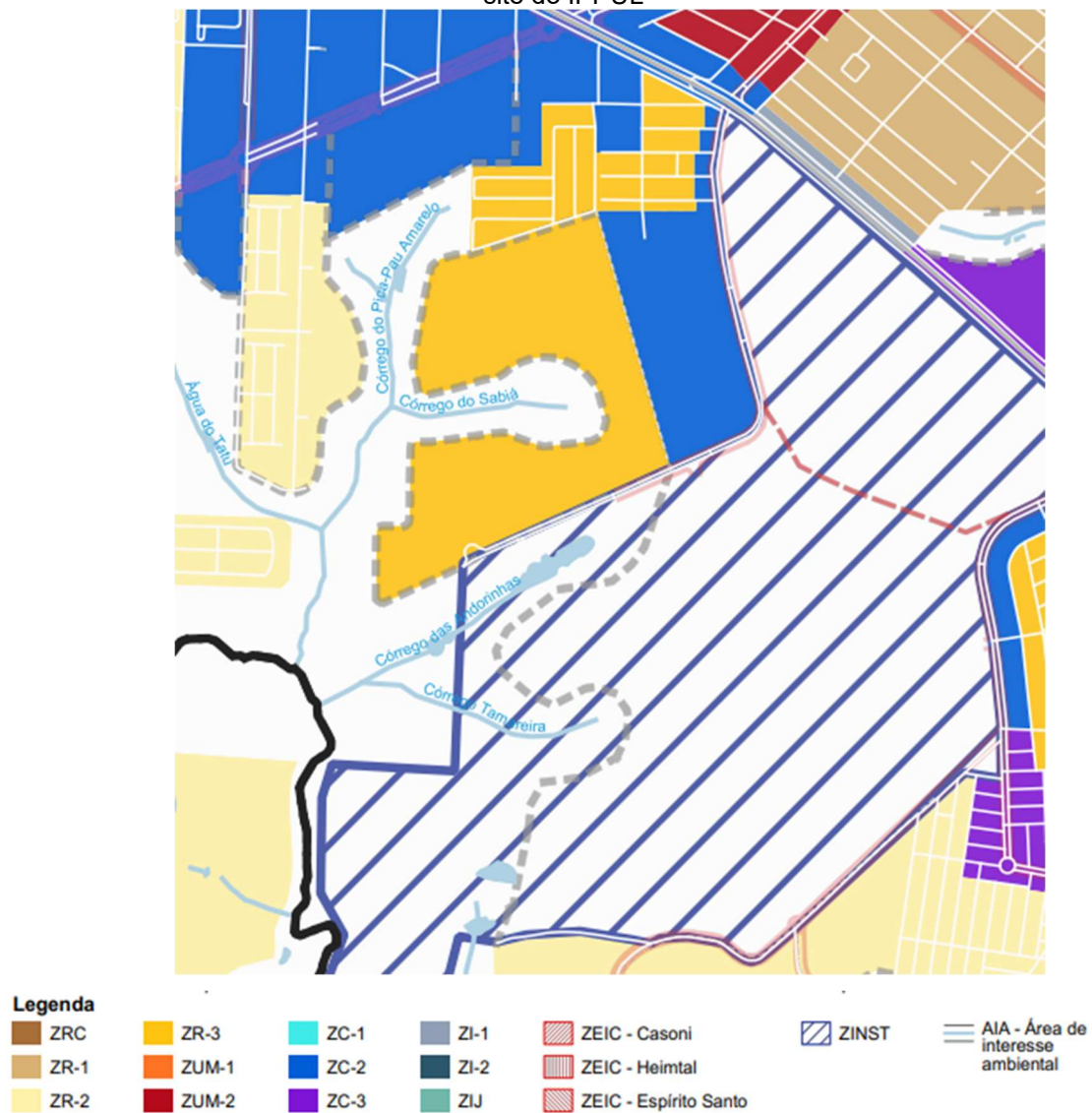
Zona Residencial 8 (ZR8) - LEI 12.236/2015										
USOS		OCUPAÇÃO								
PERMITIDOS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma mínima/subdiv. (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação máxima (%)			Coeficiente de Aproveitamento (CA)				
			Térreo	1º pav.	demaís pav.	mínimo	básico	Fórmula de Verticalização	máximo	
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Agrupada (RA)	-	180	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Sobreposta (RMS)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI)	2.000	360	60			0,5	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA)	2.000	200	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV)	-	250	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Vertical (RMV)	2.000	-	100	60	50	0,05	2	2,5	3,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto; Institucional: INS-L Comércio: CL-1, CL-2, CG-1 Serviço: SG-2A, SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SL-6 Industria: IND-D	500	-	60			0,05	2	2,5	1,2

Fonte: IPPUL, 2022.

Na revisão da lei de uso e ocupação do solo em andamento, propõe-se a manutenção do zoneamento de alta densidade apenas nos terrenos com acesso direto à Avenida dos Expedicionários, como Zona Comercial 2 (ZC-2), onde a topografia e a conexão viária com a urbanização do entorno são mais favoráveis. O potencial construtivo da ZC-2 é maior que a ZR-8 vigente, visto que o coeficiente de aproveitamento básico é 3 e pode chegar a 5 com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

No restante da área, em direção aos córregos do Sabiá e do Pica-Pau Amarelo, foi atribuído a Zona Residencial 3 (ZR-3), zona de média densidade populacional, que permite edificações com até 4 pavimentos em todas as vias, ampla variedade de usos comerciais e serviços. No grupo de usos não-residenciais permitidos, inclui-se o comércio e serviços de saúde tais como clínicas e farmácias, além de atividades de apoio como hospedagem e alimentação, a fim de dar suporte ao hospital a ser implantado no local.

**Figura 54** – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

**Figura 55 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-2 da nova proposta de zoneamento**

Zona Residencial 3 (ZR-3)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1ª pav	demaís pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

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

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

Recuo:  $R = H/10$   
em que:  
R = recuo mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento lateral:  $AL = (H/15) + 1,2m$   
em que:  
AL = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento de fundos:  $AF = (H/15) + 3,4m$   
em que:  
AF = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

(b) Limitado pelo sistema viário.

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

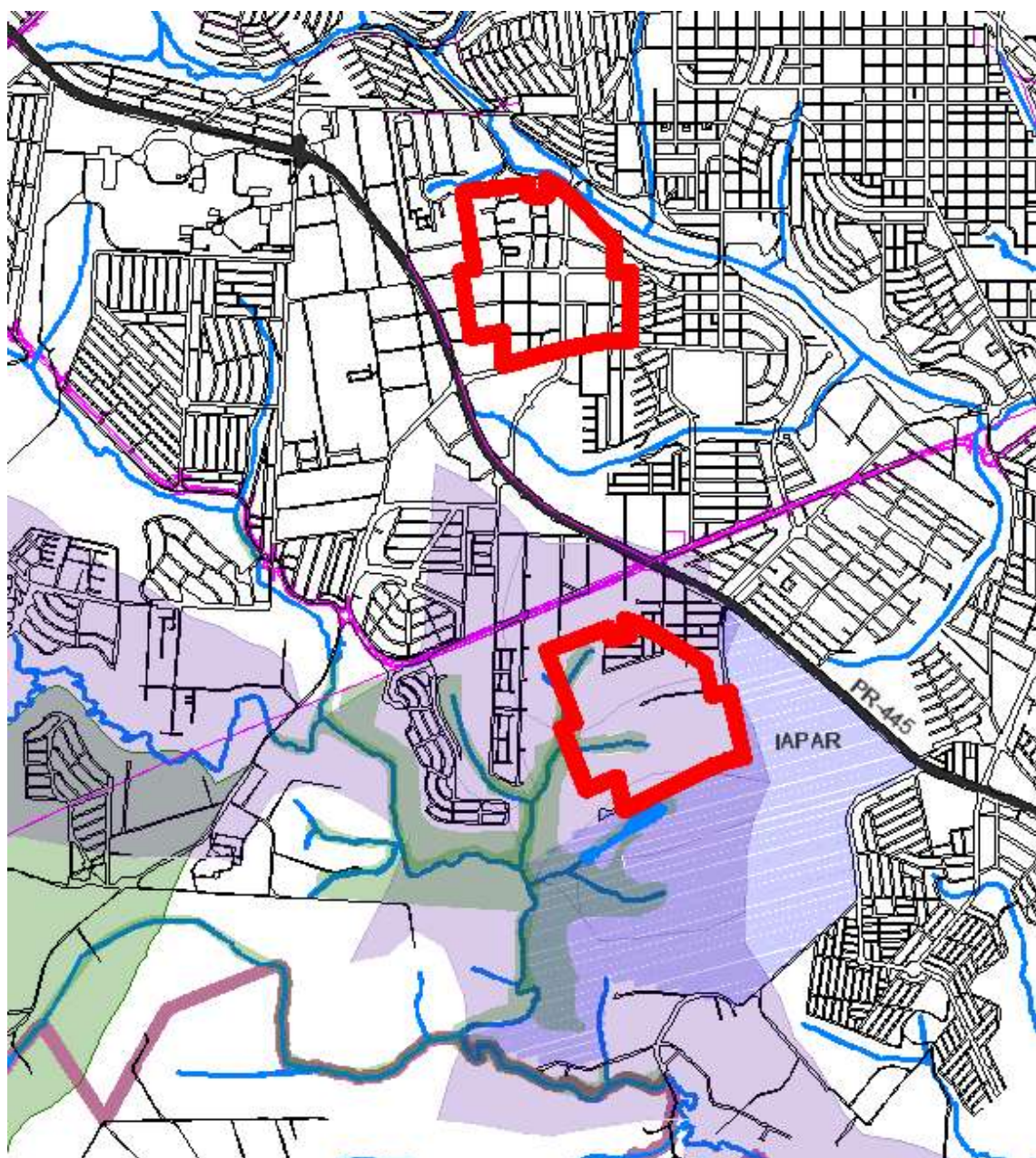
(d) Computado sobre a área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.

Fonte: IPPUL, 2022.

Essa solução foi adotada com base nas diretrizes e macrozonas da Lei nº 13.339/2022, na existência de barreiras ambientais e urbanas que dificultam o acesso à área e limitam as possibilidades de circulação e adensamento e na existência de projetos de edificações em fase de aprovação.

Para se ter uma base de comparação, a área do terreno é de aproximadamente 68 ha, enquanto a área ocupada da Gleba Palhano, com seus edifícios de múltiplos pavimentos, possui cerca de 92 ha. A diferença é que a Gleba tem acessos em todos os sentidos, principalmente pela Av. Ayrton Senna que liga a Avenida Maringá até a Avenida Madre Leônia Milito. O terreno em questão está isolado do resto da cidade, limitado por cursos d'água cercados de intensa massa de vegetação à oeste; o Jardim Botânico ao sul; a fazenda-sede do IAPAR à leste e condomínio fechado ao norte. Estes elementos configuram-se como obstáculos ao acesso que hoje se restringe ao cruzamento da Avenida dos Expedicionários com a PR-445, ainda sem solução de travessia em desnível, o que aumenta a chance de acidentes de trânsito.

**Figura 56** – comparação entre as dimensões da área e a Gleba Palhano consolidada

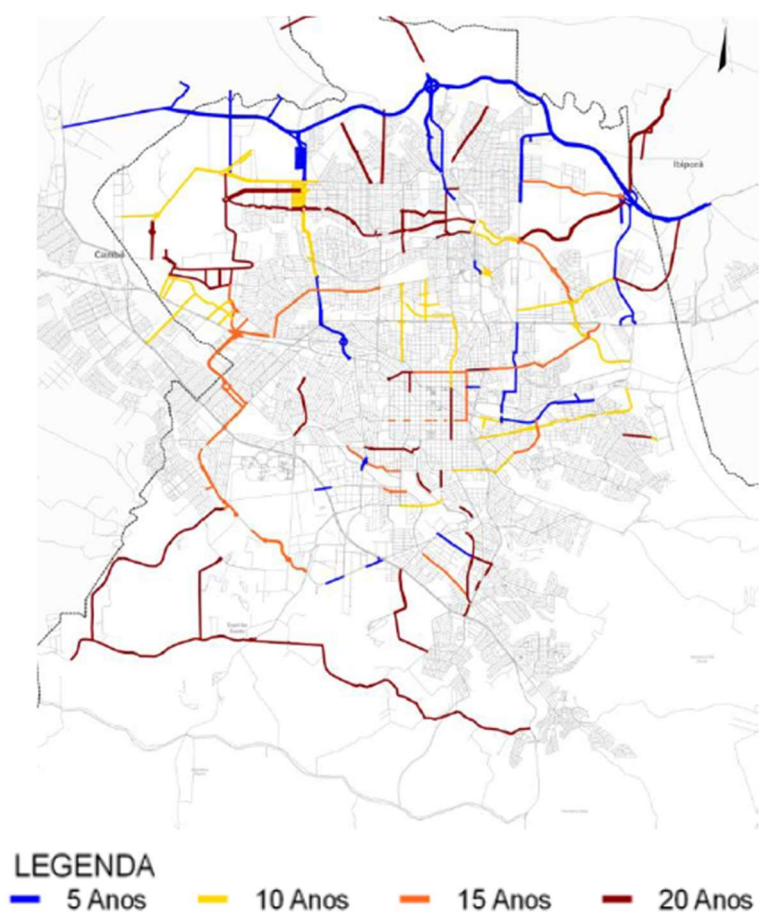


Fonte: IPPUL, 2022.

Segundo o Plano de Mobilidade de Londrina, é na região da Gleba Palhano onde se observa um dos maiores problemas de congestionamento, gerando transtornos para os moradores e para usuários com seus deslocamentos diários. Do mesmo modo, é na PR-445 e em algumas vias ao oeste deste corredor, que se escoam a demanda das regiões consolidadas e ocorre maior número de acidentes de trânsito, destacando-se entre as 07 vias da cidade com os maiores problemas neste aspecto.

Comparando tais problemas de mobilidade com a área em questão, maior potencial construtivo somente seria viável após a extensão da Av. dos Expedicionários sobre a fazenda do IAPAR, conectando as vias do local ao sistema viário existente no Jardim Cafezal, com alternativa de acesso pelo viaduto da PR-445, atualmente já saturado. Conforme o Plano de Mobilidade, estas obras estão previstas para o horizonte mais distante de execução, de 20 anos, o que as classificam como de menor prioridade e custo-benefício para investimentos públicos.

**Figura 57** – Plano de obras por horizonte de execução do Plano de Mobilidade



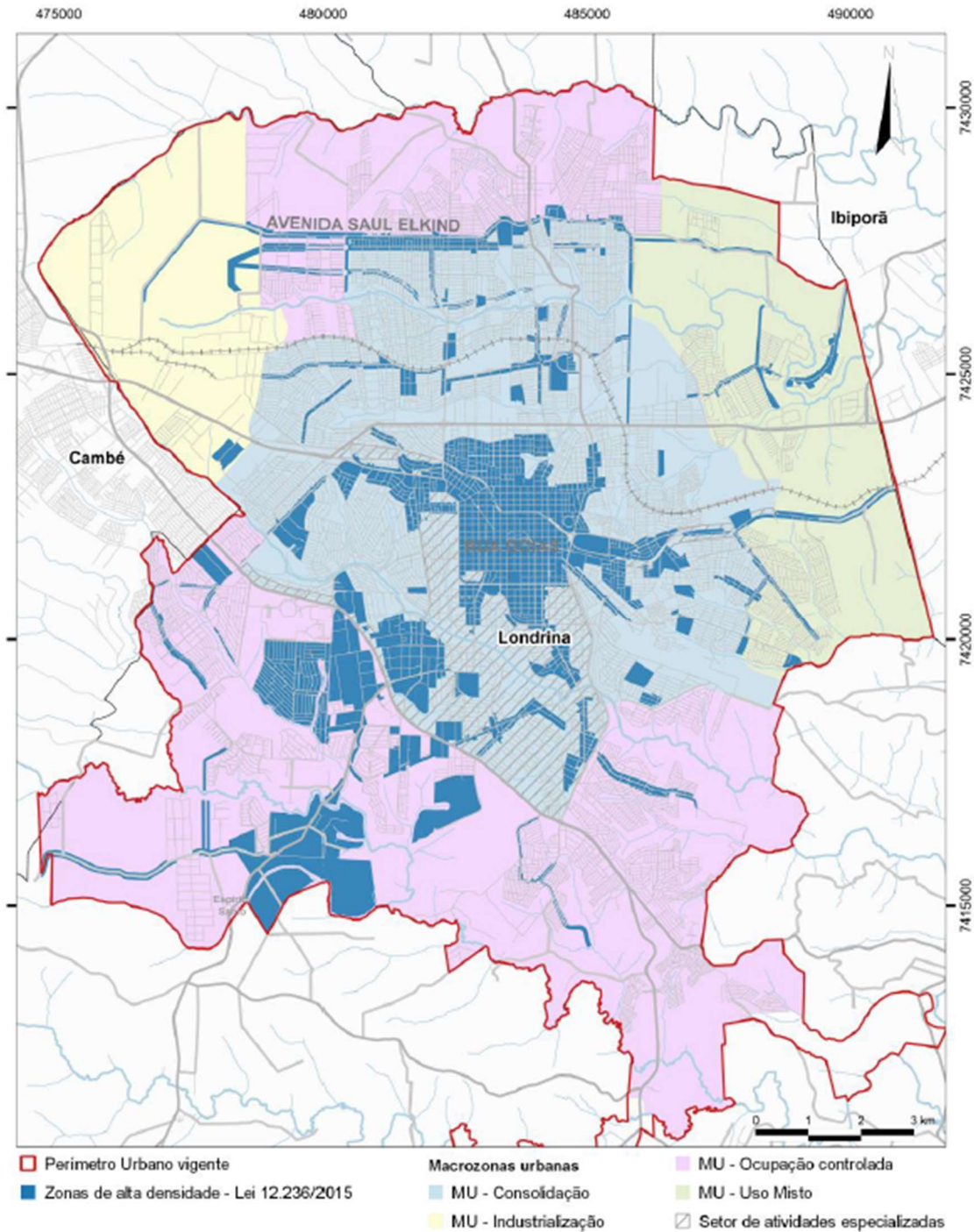
Fonte: LOGIT, 2020.

Como já apresentado no Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos, a área se localiza na Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MU-OC) cujos objetivos visam

o controle da intensidade da ocupação urbana em vista das condicionais ambientais do entorno e da posição periférica em relação ao perímetro urbano. Salienta-se ainda que o terreno pertence à Bacia de Manancial de Abastecimento do ribeirão Cafezal.

**Figura 58** – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das macrozonas urbanas da Lei nº 13.339/2022

Fonte: IPPUL, 2022.



Entende-se, portanto, que a proposta apresentada na Audiência é uma solução mais equilibrada em relação à lei vigente porque promove maior controle dos impactos negativos sobre

mobilidade e a infraestrutura instalada, mantendo a diminuição gradativa da ocupação em direção aos fundos de vale. De outra forma, o zoneamento de alta densidade para toda a área resultará em acréscimo populacional excessivo frente às possibilidades de incremento da infraestrutura viária para acesso aos bens e serviços, bem como ao consumo e ao trabalho disponíveis na área consolidada da cidade. O zoneamento ora proposto, em contraponto, é entendido como uma correção da lei de uso e ocupação vigente, que atribuiu zoneamentos de alta densidade e inadequado em áreas desprovidas de infraestrutura.

### 3.4. Notas sobre as considerações recebidas

Conforme pode ser observado nos anexos deste relatório, o IPPUL recebeu 47 contribuições para o processo de revisão da LUOS, após a realização da 5ª Audiência Pública. Frente a essas solicitações, foi possível viabilizar a adequação de uma parte das proposta e, neste sentido, foram contempladas na revisão da lei. No entanto, algumas solicitações correspondem a alterações de interesse exclusivamente imobiliário ou não possuem viabilidade técnica que justifique a alteração da proposta inicial, para as quais, apresentou-se as justificativas apontadas nos itens anteriores. Importante mencionar que considerações realizadas não pontuaram os pedidos / contribuições, mas sim o agrupamento de solicitações que versam sobre o mesmo tema.

Salienta-se ainda que ficaram pendentes as análises de parte das manifestações encaminhadas ao IPPUL após o dia 02/11/2022 visto que, para a consolidação de respostas, é necessário aguardar análise mais aprofundada da ETM. Tão logo finalizadas as últimas análises, será realizada uma nova publicação deste relatório, sem prejuízo ao conteúdo e informações já contidas neste documento.

---

## 4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

ALVES, José Eustáquio Diniz; GALIZA, Francisco. **Demografia e Economia nos 200 anos da Independência do Brasil e cenários para o Século XXI**. Rio de Janeiro: ENS, 2020, 177p.

ANVISA. Resolução RDC N° 502, de 27 de maio de 2022. **Dispõe sobre o funcionamento de Instituição de Longa Permanência para Idosos, de caráter residencial**. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-rdc-n-502-de-27-de-maio-de-2021-323003775>>. Acesso em: 25 out/2022.

IBGE. **Materiais Guia do Censo Glossário**. 2022a. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/glossario.html>>. Acesso em: 25 out. 2022.

\_\_\_\_\_. **Projeções da População.** 2022b. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9109-projecao-da-populacao.html?=&t=resultados>>. Acesso em: 25 out. 2022.

LOGIT. **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Londrina** - Resultados dos levantamentos e pesquisas: Relatório Final. 2020. Disponível em: <[http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/transito/p01b\\_final\\_resultados\\_dos\\_levantamentos\\_e\\_pesquisas.pdf](http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/transito/p01b_final_resultados_dos_levantamentos_e_pesquisas.pdf)>. Acesso em 25 out. 2022.

LONDRINA. Despacho Administrativo 121140 - **Solicitação de manifestação da SMI quanto à instalação de casas de repouso para idosos - Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.** 2022. Disponível em: <<https://portal.londrina.pr.gov.br/menu-servicos-online-sei>>. Acesso em 25 out. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei nº 3.706/1984, de 16 de julho de 1984. **Dispõe sobre o Zoneamento da Cidade de Londrina e dá outras providências.** 1984. Disponível em: <<https://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1984/L03706.htm>>. Acesso em: 25 out. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei nº 7.485/1998, de 20 de julho de 2020. **Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana de Londrina, e dá outras providências.** Londrina: Câmara Municipal, 1998. Disponível em: <<http://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1998/L07485.htm>>. Acesso em: 25 out. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei nº 12.236/2015, de 29 de janeiro de 2015. **Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências.** Londrina: Câmara Municipal, 2015. Disponível em: <<http://www2.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html>>. Acesso em: 25 out. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 12.308, de 23 de julho de 2015. **Introduz alterações na Lei nº 12.236/2015, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina,** 2015. Disponível em: <<https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE123082015consol.html>>. Acesso em: 25 out. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.339, de 7 de janeiro de 2022. **Institui, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e desta lei, as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina e dá outras providências:** Londrina. Disponível em: <<https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2022/web/LE133392022consol.html>>. Acesso em: 25 out. 2022.

MACEDO. Adilson Costa. **A carta do Novo Urbanismo norte-americano.** Integração, São Paulo, v. 48, p. 11-21, 2007.

ONU. **Diretrizes Internacionais para Planejamento Urbano e Territorial.** Nairóbi: ONU-Habitat, 2015, 40p.

---

## 5. ANEXOS

## 5.1. Análise da Secretaria do Idoso

SEI/PML - 8661047 - Despacho Administrativo

[https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento\\_impr..](https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_impr..)



# Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

## DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 121140 /2022

**Requerentes: IPPUL**

**Assunto: Solicitação de manifestação da SMI quanto à** Instalação de casas de repouso para idosos -  
Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo

**AO IPPUL,**

Considerando o Encaminhamento de Solicitação 8625207. a Secretaria Municipal do Idoso manifesta-se:

**1 - Manifestação quanto relevância de instalação de casas de repouso para idosos em bairros residenciais, assim como as características deste tipo de atividade em especial em relação à vizinhança das atividades já implantadas em Londrina-** a Secretaria Municipal do Idoso/ SMI, manifesta-se totalmente favorável à permissão de instalação de casas de repouso em áreas consideradas residenciais, uma vez que uma Instituição de Longa Permanência para Idosos, embora seja considerada um estabelecimento comercial, suas características são de uma residência, não existindo fluxo intenso de circulação de pessoas, visto que, tão somente ocorrem visitas de familiares de forma organizada pela Instituição com o estabelecimento de fluxos e horários. As pessoas idosas institucionalizadas são, em sua maioria, idosos com grau de dependência II (demências com preservação de algumas atividades da vida diária) e III (ex:acamados), que necessitam de cuidados nas atividades da vida diária, não se tratando de atividades que geram ruídos.

Legalmente é recomendado que as Instituições de Longa Permanência para Idosos atendam no máximo 30 pessoas, devendo fornecer as características de uma residência. Entretanto, tem-se observado, que os estabelecimentos possuem em média 20 a 25 vagas.

De acordo com a Política de Assistência Social, conforme Tipificação dos serviços socioassistenciais, resolução N °109/CNAS:

**" Atendimento em unidade institucional com característica domiciliar que acolhe idosos com diferentes necessidades e graus de dependência. Deve assegurar a convivência com familiares, amigos e pessoas de referência de forma contínua, bem como o acesso às atividades culturais, educativas, lúdicas e de lazer na comunidade. A capacidade de atendimento das unidades deve seguir as normas da Vigilância Sanitária, devendo ser assegurado o atendimento de qualidade, personalizado, com até quatro idosos por quarto".**

Os residentes das Instituições de Longa Permanência são pessoas idosas, com idade igual ou superior a 60 anos, podendo ter grau de dependência I, II ou III. Atualmente as Casas de Repouso implantadas em

Londrina, têm, em sua maioria, pessoas idosas com grau de dependência II ou III, ou seja, com dependência para os cuidados de vida diária. Assim, dificilmente os idosos saem da Instituição para passeios. Ocasionalmente, alguns passam finais de semana com os familiares, mas são minoria. Outra característica das Instituições de Longa Permanência para Idosos é de não produzir barulho, uma vez que seus residentes são pessoas com dificuldades de mobilidade, acamados (Grau III), de dependência ou são acometidos por demência.

**2 - Indicar se a SMI tem recebido reclamações de moradores das imediações das casas de repouso existentes em relação a eventuais incomodidades da atividade-** A Secretaria Municipal do Idoso, bem como o Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa de Londrina, não receberam reclamações desta natureza, quer seja de vizinhos ou comunidade em geral, inclusive há várias Casas de Repouso em funcionamento em áreas consideradas residenciais.

**3 - Indicar a demanda de Londrina em relação a vagas em casas de repouso-** em relação à demanda de vagas para Casa de Repouso particulares, a Secretaria Municipal do Idoso não possui os dados solicitados visto que a procura por vagas particulares não passa pelo controle da Secretaria. Registra-se, no entanto, que, atualmente, são 18 Instituições de Longa Permanência para idosos particulares registradas no Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa. Entretanto, a Secretaria Municipal do Idoso oferta 226 vagas de Longa Permanência, através de Termo de Convênio com quatro Instituições: Asilo São Vicente de Paulo, Sociedade Espírita de Promoção Social -SEPS, Lar Maria Tereza Vieira e Casa do Bom Samaritano. As vagas são gerenciadas pela SMI através da Central de Vagas, que realizam triagem, avaliação técnica e encaminhamento para as vagas, além do monitoramento e avaliação junto às Instituições parceiras. Segue abaixo um quadro com a procura por vagas na Secretaria Municipal do Idoso: Central de vagas:

<b>Demanda</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Procura por ILPI conveniada	672	303	535	639
Procura por ILPI Privada	102	52	219	147

Considerando que a população idosa está crescendo de forma acelerada em todo País e em Londrina, o percentual de idosos no CENSO de 2010 era de 12%, acima da média nacional.

O aumento da população idosa se deu em razão do aumento da expectativa de vida, avanço na medicina e tecnologias de saúde, bem como, alterou-se os perfis das famílias, onde o número de filhos foi reduzido e o percentual de pessoas idosas que não constituíram família aumentou, gerando uma maior demanda para esse tipo de estabelecimento, uma vez que as pessoas idosas que necessitam de cuidados 24 horas, cujas famílias não possuem condições necessárias para o cuidado diário, idosos que não constituíram família ou mesmo idosos que optam por residir numa Instituição. Nesse sentido a demanda por este serviço tende a aumentar a cada ano e por consequência a tendência do mercado é que sejam abertas novas casas de repouso.

**4 - Manifestação a respeito dos dois documentos anexados ao processo (Doc SEI 8625418 e Doc SEI 8625403 ), emitidos pela Associação dos Moradores do Vale dos Tucanos, com posicionamento contrário "quanto à permissão para implantação de asilo, lar de idosos ou assemelhados (...)" na ZR-1 pretendida para aquela porção na legislação futura-** primeiramente deve ser observado que o artigo 3º- da RDC nº-502/2021-ANVISA estabelece:

"VI - Instituições de Longa Permanência para Idosos (ILPI): instituições governamentais ou não governamentais, de caráter residencial, destinada a domicílio coletivo de pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, com ou sem suporte familiar, em condição de liberdade e dignidade e cidadania."

Por meio da análise da disposição normativa acima citada, verifica-se que as Instituições de Longa Permanência para Idosos possuem caráter residencial.

Ainda, em que pese as argumentações suscitadas pela Associação dos Moradores, é de ser observado que a lei referente ao uso e ocupação do solo está em fase de revisão, prevendo-se, inclusive, audiência pública a ser realizada no dias 22/10/2022. No entanto o debate sobre o assunto é necessário face a crescente demanda da população idosa, entretanto a Secretaria Municipal do Idoso observa a importância da possibilidade de implantação destes estabelecimentos em diferentes locais da cidade, possibilitando atender as famílias das diversas regiões do Município.

Londrina, 07 de outubro de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Ferreira Alvarez, Assessor(a) Técnico - Administrativo**, em 10/10/2022, às 15:17, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Karina Anduchuka Barbosa, Diretor(a) de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa**, em 11/10/2022, às 12:29, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Andrea Bastos Ramondini Danelon, Secretário(a) Municipal do Idoso**, em 11/10/2022, às 12:58, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **8661047** e o código CRC **822C9759**.

## 5.2. Propostas da COHAB

### 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;

## 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:

- N • Compensação de praças em loteamentos com área até 24.000 m<sup>2</sup> e que seja contíguo a bairros com praças já existentes;
- N • 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;
- N • Calçada em loteamentos novos, com redução de dimensionamento, sugestão: 2,5 m largura;
- Prazo para análise de diretriz, redução para 90 dias;
- N • 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;

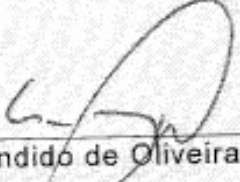
- Retirar obrigação de vaga de visitante dos empreendimentos;
- Área de lazer permanecer obrigatoriedade de 5% somente em empreendimentos acima de 50 unidades habitacionais em mesmo condomínio.

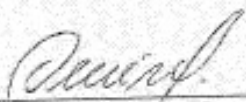
### **PERÍMETRO URBANO**

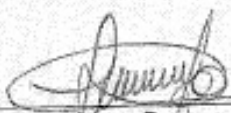
Verificar o PL 05 – incluir no mapa as áreas

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 Saltón Sapia  
Arquiteta e Urbanista

  
Ludmeire Camacho  
Advogada  
Especialista em Direito  
Imobiliário Urbanístico

6.

### **5.3. Propostas do COMPAC**



# Prefeitura do Município de Londrina

## Estado do Paraná

### MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO DEMANDANTE

Nº 350 / 2022

Ilmo Sr.

**José Antonio Tadeu Felismino**

Diretor-Presidente Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL

Prezado Sr.:

Tendo tomado ciência das discussões, acerca das Leis Complementares do Plano Diretor da Cidade de Londrina no processo de sua revisão, o COMPAC (Conselho Municipal de Patrimônio) encaminha manifestação acerca do tema, de acordo com as deliberações havidas na reunião realizada no dia 09 de setembro, a saber:

1. Quanto às alterações propostas para a Av. Duque de Caxias, entendemos oportuno que sejam ulizados os parâmetros elencados pelo estudo, recentemente realizado por projeto patrocinado pelo Promic – Programa de Incentivo à Cultura, e disponibilizado através da camada Cultura no SIGLON (Sistema de Informações Geográficas de Londrina) para a preservação da ambiência e do patrimônio;
2. Quanto a *Zona Especial de Ocupação Controlada Casoni*, o COMPAC reitera a necessidade de alteração de seu perímetro para a inclusão da Rua Caraibas, nesta zona especial;
3. Quanto a *Zona Especial de Ocupação Controlada Heimtal*, o COMPAC reitera a necessidade de alteração de seu perímetro para a inclusão da área do Cemitério;
4. Inclusão da *Zona Especial de Ocupação Controlada* do Distrito do Espírito Santo;
5. Quanto às alterações propostas para a área do Centro Histórico, entende como importante a implementação de diretrizes de alinhamento predial para a preservação de fachadas e edificações;
6. Considerar a elaboração de Planos Paisagísticos-Culturais ou Guias de Design especialmente para as áreas de importância histórica.
7. Urgência nos estudos para proposição de Leis previstas no Estatuto da Cidade e que ainda não foram implementadas, tais como a Lei de Transferência do Potencial Construtivo.

Por fim, e tendo em vista este importante processo de revisão do ambiente da cidade, reiteramos a necessidade da observância das diretrizes de preservação expressas na Lei 11.188/2011, quando da

[https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento\\_imprimir\\_web&acao\\_origem=arvore\\_visualizar&id\\_documento=9761686&infra...](https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9761686&infra...) 1/1

realização de projetos e ações que impactem a memória local.

Permanecemos à disposição e desejamos sucesso na condução deste processo de revisão.

att

Vanda de Moraes

Presidente - COMPAC (Conselho Municipal de Patrimônio)



Documento assinado eletronicamente por **Vanda de Moraes, Usuário Externo**, em 21/09/2022, às 10:03, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **8629931** e o código CRC **26B00A6E**.

## 5.4. Alteração de Zoneamento de ZEIS para ZI3 – Morro dos Carrapatos



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:** Habitação Empreendimentos e Participação Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 80.397.326/0001-33, por seu representante legal: José Egidio Bianco.

**ENTIDADE / SEGMENTO:** Empresarial – Proprietária de Área.

**Síntese da Proposta ou Contribuição:** Alteração de Zoneamento de área atualmente classificada com Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), para Zona Industrial 3 (ZI3).

Referida área tem 93.417,95m<sup>2</sup>, está situada na Zona Sul de Londrina, localidade denominada “Morro dos Carrapatos”, conforme descrição na matrícula 19.741 do 4º. Ofício de Londrina, e mapa de localização, abaixo.

**Texto de Fundamentação (justificativa):** Conforme pode ser visto no Mapa abaixo, a área faz divisa com um Loteamento Industrial, da CODEL. Trata-se de um lote enclavado entre uma Diretriz Viária paralela a Linha de Alta Tensão e um loteamento desenvolvido pela CODEL, já classificado como ZI3.

A Requerente informa que após mais de 05 anos de tramitação e análise pelos órgãos municipais competentes a área já possui Diretriz de Zoneamento definido pelo IPPUL para implantação de empreendimento residencial de interesse social (Programa Casa Verde e Amarela), estando o parcelamento do solo em fase de aprovação na Secretaria Municipal de Obras de Londrina.

No entanto, tem encontrado dificuldade na viabilidade econômico/financeira para desenvolvimento do empreendimento residencial, em razão especialmente: (1) do alto custo de infraestrutura viária para implantação do empreendimento; (2) da limitação no valor de venda das unidades definido pela COHAB em atendimento à legislação municipal; e por fim (3) das exigências impostas pela CEF (Caixa Econômica Federal) para firmar contrato de financiamento, imprescindível para viabilizar o empreendimento.

Assim, vislumbra-se que a alteração de Zoneamento nos termos propostos, não causaria qualquer prejuízo ao Interesse Público. Ao contrário, a instalação de pequenas e médias empresas na região também se justificaria por atender ao interesse social, uma vez que propiciaria a criação de centenas de vagas de trabalho na região, onde já estão sendo construídas milhares de habitações para atendimento da população de baixa renda, beneficiárias do Programa Casa Verde e Amarela.

Nestes Termos,  
Pede e Aguarda Deferimento,

Assinatura: \_\_\_\_\_  
Habitação Empreendimentos e Participação Ltda.  
Representada por: José Egidio Bianco

Londrina, 07/10/2022





## 5.5. Alteração para Zona de Ocupação Mista

10/10/2022 16:36

about:blank

### ExpressoLivre - ExpressoMail

---


Enviado por: "Luciana falcioni" <lufalcioni@hotmail.co.uk>  
De: lufalcioni@hotmail.co.uk  
Para: "plano.diretor@londrina.pr.gov.br" <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>  
Data: 10/10/2022 14:36 (02:00 horas atrás)  
Assunto: Solicito alteração para zona de ocupação mista  

---

A gerência de pesquisa e plano diretor

Olá, tudo bem? Falei com o Moisés, que me orientou a redigir esse e-mail para que vcs possam alterar a ocupação da zona especial 2, na Vila Casoni.  
Temos um terreno na rua Tupinambas, 316. Neste há 2 casas de madeira, onde a dos fundos que ocupa a maior parte do terreno esta muito ruim, e possivelmente será demolida. Há o desejo de deixar a casa da frente, pois esta esta em melhor estado de conservação. Tomei conhecimento de que naquele setor, no momento só se pode ter ocupação ou residencial, ou comercial e não mista, como eu gostaria de poder ter ali. E este é o motivo da minha petição. Já conversei na prefeitura e com o Moisés, e me passaram as possíveis atividades comerciais que podem ser instaladas naquela área. A única questão, é que da forma que está determinado com a casa da frente sendo residência, não posso usar a parte dos fundos, eventualmente para fim comercial.  
Gostaria que me ajudassem tornando essa área em ocupação mista por favor, com certeza favoreceria mais proprietários de imóvel naquela área.

Atenciosamente ;

Luciana Oliveira Falcioni  
()

Enviado do meu Galaxy

-- Esta mensagem foi verificada e acredita-se estar livre de perigo.

## 5.6. Manutenção de Zoneamento Residencial



Associação de Moradores do Vale dos Tucanos  
CNPJ/MF nº 07.398.890/0001-80

AO ILMO. SR. JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO DIRETOR PRESIDENTE| DO  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA – IPPUL.

SEI Nº 84.003450/2022-95  
PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DOS TUCANOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.398.890/0001-80, com sede à Rua Roberto Júlio Roehrig, 750, Jardim Mediterrâneo, CEP 86047-090, cidade de Londrina, Estado do Paraná, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Rubens Ventura, inscrito no CPF/MF sobre o nº 185.536.568-53, com endereço à Rua Juvenal Borges de Macedo, 790, Jardim Mediterrâneo, cidade de Londrina, Estado do Paraná, vem, respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, apresentar resposta e requerimento de esclarecimentos sobre os Despachos nº 2283/2022 e 2309/2022 emitidos pelo IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, referente ao processo SEI nº 84.003450/2022-95, pelas razões a seguir expostas.

### DA LEGITIMIDADE

Cumpre mencionar que a Rua Vila Lobos está inserida no Jardim Tucanos I, que faz parte da Associação dos Moradores do Vale dos Tucanos, formada, também, por moradores e proprietários dos lotes de terras urbanos localizados nos Jardins Mediterrâneo, Tucanos II, Itatiaia I e II e Granville, todos situados entre o Córrego dos Tucanos e as Avenidas Harry Prochet e Waldemar Spranger, no Município de Londrina, Estado do Paraná.

Criada em 08 de abril de 2005, possui devidamente registrado e tem como finalidades, dentre outras, a de *“organizar os moradores*

Página 1 de 9

*e proprietários de lotes dos Jardins Mediterrâneo, Tucanos I e II, Itatiaia I e II e Granville, a fim de desenvolver ações para mudar as situações que ferem os seus interesses e/ou preservar os avanços e conquistas logrados pela comunidade em relação a seus interesses”, e “zelar pela manutenção e melhoria da qualidade de vida dos bairros de sua área de abrangência, evitando a descaracterização como zona residencial e buscando manter a ocupação e o desenvolvimento compatíveis com o contexto físico de sua localização”.*

Além disso, necessário mencionar que a Associação *“representa os moradores e proprietários de lotes dos bairros de sua área de abrangência perante autoridades e repartições públicas federais, estaduais e municipais, bem como perante quaisquer outras entidades públicas ou privadas, promovendo, em juízo ou fora dele, as ações e medidas que se fizerem necessárias, no cumprimento de seus objetivos”.*

Desta forma, observa-se que a Associação dos Moradores do Vale dos Tucanos é entidade legítima na defesa dos interesses de seus membros e fora criada a mais de 10 (dez) anos, com objetivos específicos e com total pertinência temática para propor este requerimento de manifestação, conforme determina a artigo 5º, V, alínea ‘a’ e ‘b’ da Lei nº 7.347/1985.

#### **DA AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS**

Ainda que a manifestação dos Moradores da Rua Vila Lobos tenha sido com o intuito de demonstrar **a contrariedade quanto à permissão para implantação de asilo, lar de idosos ou assemelhados, especialmente, por se tratar de bairro eminentemente residencial desde a sua implantação (ZR1)** e pleiteiam que as atividades de asilos, lar de idosos ou assemelhados não sejam autorizadas por este Instituto, os despachos nº 2283/2022 e 2309/2022 emitidos pelo IPPUL foram extremamente objetivos em suas respostas e sequer fundamentados, nos termos abaixo:

Despacho Administrativo nº 2283/2022

Página 2 de 9

*Em atenção ao solicitado no despacho (8204346), informamos que esta unidade responde a todos os processos de consulta de viabilidade com base nas legislações urbanísticas aplicáveis, e que lares de longa permanência para idosos são compatíveis com zonas residenciais e mistas (não com industriais).*

Despacho Administrativo nº 2309/2022

*Confirmamos o recebimento do Baixo assinado protocolado no IPPUL em 20/07/2022 à respeito do posicionamento contrário a implantação de asilos e similares na localidade.*

*Informamos que estamos em processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), cuja etapa está na realização de oficinas técnicas com as equipes de trabalho (Equipe Técnica Municipal e Grupo de Acompanhamento), para a consolidação das propostas a serem discutidas em audiências públicas com toda a comunidade. Neste sentido, as contribuições encaminhadas visando a revisão das leis urbanísticas, como requerido no documento ora encaminhado, serão incorporadas ao acervo do IPPUL para avaliação da sua aplicabilidade nos estudos em desenvolvimento.*

*Agradecemos as contribuições e ratificamos que o pedido será incorporado às análises técnicas que subsidiam o planejamento urbano, visando o melhor atendimento às necessidades do Município.*

Ocorre que, conforme o artigo 5º da Constituição Federal, em seu inciso II, consagra o Princípio da Legalidade (base do Estado Democrático de Direito), que decorrem outros fundamentos do Estado Brasileiro, como o devido processo legal (artigo 5º, inciso LIV, da Constituição Federal), o contraditório (artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal), e a Motivação das Decisões Judiciais e Administrativas (artigo 93, incisos IX e X, da Constituição Federal).

Ainda decorrente deste princípio, é possível extrair ainda o Princípio da Legalidade Administrativa cujo artigo foi transcrito (art. 37, *caput*, da Constituição Federal). É, no caso, a expressão especializada do Princípio previsto no art. 5º, inciso II da Magna Carta.

Discorrendo sobre o assunto, o Professor José Afonso da Silva, citando Hely Lopes Meirelles e Celso Antonio Bandeira de Mello, diz que a: "... eficácia de toda atividade administrativa está condicionada ao atendimento da lei", sendo que: "Na administração pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo o

que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza. A lei, para o particular, significa 'pode fazer assim'; para o administrador significa 'deve fazer assim'. (grifo inexistente no original) (SILVA, 1996, p. 407)<sup>1</sup>.

Neste sentido, determina o artigo 50, I, §1º da Lei Federal nº 9.784/1999 que trata sobre a motivação dos atos administrativos pela Administração Pública, nos seguintes termos:

**Art. 50. Os atos administrativos deverão ser motivados, com indicação dos fatos e dos fundamentos jurídicos, quando: [...] I - nequem, limitem ou afetem direitos ou interesses;**  
**§ 1º A motivação deve ser explícita, clara e congruente, podendo consistir em declaração de concordância com fundamentos de anteriores pareceres, informações, decisões ou propostas, que, neste caso, serão parte integrante do ato.**

Nos despachos acima mencionados, o IPPUL deveria, no mínimo, citar em sua decisão a legislação pertinente, especialmente, no que tange "(...) *lares de longa permanência para idosos são compatíveis com zonas residenciais e mistas (não com industriais)*", ou ainda anexar eventual parecer emitido pela Administração Pública que fundamente a afirmação acima, conforme determinam os artigos acima, sob pena de violação dos princípios da legalidade, moralidade (boa-fé), publicidade e eficiência inerentes à Administração Pública (art. 37, caput da Constituição Federal) em seus atos, bem como dos princípios do contraditório e ampla defesa previstos no art. 5º LIV e LV da Constituição Federal.

#### **DA RUA VILA LOBOS E O ZONEAMENTO ESTABELECIDO CONFORME A LEI Nº 12.236/2015**

Além da ausência de motivação dos atos praticados pelo IPPUL no processo SEI nº 84.003450/2022-95, é necessário esclarecer que, a Rua Vila Lobos, localizada no Jardim Tucanos I, é em sua maior parte como pertencente à Zona Residencial 1 – ZR1 (rosa) e uma parte limitada como Zona Comercial 4 – ZC4 (azul), nos termos da Lei Municipal nº 12.236/2015,

---

<sup>1</sup> SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. Malheiros Editores: São Paulo, 1996.



- IV – Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-2, CG-3;
- V – Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1, SG-2A, SG-2B, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SG-9, SG-10, SE-2, SL-6;
- VI – Indústria: IND-D; e
- VII – Institucional: INS-L, INS-G, INS-E, exceto cemitérios e afins.

Necessário ressaltar que os serviços (SP-1) autorizados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor para a Zona Residencial 1 (ZR-1) são:

**SP-1 - Serviços Profissionais:** Serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, e outras atividades não incômodas exercidas na própria residência de forma individual, desde que esta não se situe em condomínios habitacionais; endereços comerciais, referências fiscais.

Desta forma, é importante reforçar que em Zona Residencia 1 – ZR1 não é permitida a atividade de Clínicas de Repouso, Clínicas e Residenciais Geriátricas ou quaisquer outras atividades relativas ao CNAE (Q8711), abaixo listados do site do IBGE (anexado ao presente documento), nos termos da legislação urbanística em vigor.

Seção:	Q SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS
Divisão:	82 ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES
Grupo:	82.1 Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes, e de infra-estrutura e apoio a pacientes prestadas em residências coletivas e particulares
Classe:	82.11-5 Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes prestadas em residências coletivas e particulares
Subclasse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>82.11-501 Clínicas e residências geriátricas</li> <li>82.11-502 Instituições de longa permanência para idosos</li> <li>82.11-503 Atividades de assistência a deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes</li> <li>82.11-504 Centros de apoio a pacientes com câncer e com alça</li> <li>82.11-505 Condomínios residenciais para idosos</li> </ul>

**Figura 2.** CNAE Q8711-5 e suas subclasses  
**Fonte:** IBGE

Não obstante a este empecilho legislativo para a Zona Residencial 1 – ZR1, há a autorização para os serviços pessoais e de saúde (SG-2-A) para a Zona Comercial 4 – ZC4 que foram listadas no Anexo II – Listagem das Categorias de Uso da Lei nº 12.236/2015, como segue:

**SG-2 - Serviços Pessoais e de Saúde > SG-2-A:** abreugrafia, raios-X, banco de sangue (coleta); banhos, saunas, duchas, massagens,

centro de reabilitação, clínicas dentárias e médicas, clínicas de repouso, eletroterapia e radioterapia, fisioterapia e hidroterapia, institutos psicotécnicos, laboratórios de análises clínicas, laboratório de transformação de insumos para biotecnologia.

**Assim, observa-se que A ÚNICA AUTORIZAÇÃO LEGAL EM VIGOR É PARA A LIMITADA FAIXA DA ZONA COMERCIAL 4 (ZC4) NA RUA VILA LOBOS.**

Tal situação é vislumbrada, inclusive, ao consultarmos o site do Município de Londrina para “verificar” a viabilidade da atividade na Rua Vila Lobos (Disponível: <https://portal.londrina.pr.gov.br/alvaras/consulta-previa>), conforme abaixo demonstrado:

**Prefeitura do Município de Londrina**  
Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda  
Gerência de Cadastro Mobiliário

**CONSULTA PRÉVIA**

Favor preencher os dados abaixo:

\*Nome/Razão Social: \_\_\_\_\_

\*CPT/CNPJ: \_\_\_\_\_ Inscricao IPTU: 00010072106640801  
Nº 200 Cep: 86047110

Endereço: VILA LOBOS

Complemento: / \_\_\_\_\_

Bairro: PARQUE RES TUCANO / \_\_\_\_\_

Quadra: 3 Lote(Data): 8-3EM Área Const.: 804,57

\*Área Utilizada: \_\_\_\_\_ (m<sup>2</sup>) Zonamento: ZR-1

\*Início das Atividades: \_\_\_\_\_ Ocupação: RESIDENCIAL

Estabelecido:  Sim  Não

\*E-mail: \_\_\_\_\_ \*Telefone: \_\_\_\_\_

\*Classificação da Atividade conforme Art. 128 da Lei 7.901/97 (CIBIL):  
-- Selecione uma classificação --

CNAE		
Código	Descrição da Atividade	Liberação
Q871150100	CLINICAS E RESIDENCIAS GERIÁTRICAS - (MEDIÓ RISCO CONF. DEC. 1167/10)	NÃO

**Figura 3. Rua Vila Lobos – Atividades permitidas – ZR1**  
**Fonte: Consulta Viabilidade – Município de Londrina**



**Prefeitura do Município de Londrina**  
Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda  
Gerência de Cadastro Mobiliário

---

**CONSULTA PRÉVIA**

Favor preencher os dados abaixo:

\*Nome/Razão Social:

\*CNPJ/CNP:  Inscricao IPTU: 0603007320359001

Endereço: VILA LOBOS Nº: 169 Cep: 86047130

Complemento: /

Bairro: PARQUE RES TUCANO /

Quadra: 4 Lote(Data): 7-A Área Const.: 294,59

\*Área Utilizada:  (m²) Zonamento: ZC-4

\*Início das Atividades:  Ocupação: COMSERVÍO

Estabelecido:  Sim  Não

\*E-mail:  \*Telefone:

\*Classificação da Atividade conforme Art. 125 da Lei 7.303/97 CTML:

— Selecione uma classificação —

CNAE		
Código	Descrição da Atividade	Liberdade
QS71150100	CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS - (MÉDIO RISCO CONF. DEC. 1367/20)	SIM

**Figura 4.** Rua Vila Lobos – Atividades permitidas – ZC4  
Fonte: Consulta Viabilidade – Município de Londrina

Neste sentido, ao analisarmos o Decreto Municipal nº 1.167/2020, que classifica a atividade de “Clínicas e Residenciais Geriátricas” como de Médio Risco, por eliminação, haja vista que não está enquadrada como Baixo ou Alto Risco neste dispositivo, em seu artigo 9º determina o que segue:

**Art. 9º. A Consulta Prévia informará ao requerente, pessoa física ou jurídica, se a localização para o exercício das atividades pretendidas é compatível com o zoneamento estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.**

Ou seja, a Consulta Prévia realizada por qualquer cidadão ou empresa que pretenda empreender na cidade de Londrina/PR afirma, EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM VIGOR, quais os zoneamentos permitidos para que as atividades comerciais, de serviços ou industriais possam ser desenvolvidas.

Diante o exposto, requer à este Instituto que reconsidere e avalie com a cautela que merece, a manifestação e abaixo assinado apresentado pelos Moradores da Rua Vila Lobos, uma vez que requerem a permanência das características residenciais para esta Rua e que as atividades de asilos, lar de idosos ou assemelhados não sejam autorizadas por este Instituto.

Observa-se que, a manifestação destes cidadãos está em plena conformidade com a legislação urbanística vigente, como demonstrado acima, bem como pelo fato de que a manutenção dos despachos administrativos (nº 2283/2022 e nº 2309/2022), violam os princípios constitucionais que regem a Administração Pública e do artigo 50, I, §1º da Lei nº 9.784/1999.

Atenciosamente,

**Rubens Ventura**  
**Presidente**  
**Associação de Moradores do Vale dos Tucanos**  
E-mail: [associacaovaledostucanos@gmail.com](mailto:associacaovaledostucanos@gmail.com)  
Telefone para contato:9168-7320

Página 9 de 9

## 5.7. Mudança de Bairro Residencial para Industrial

13/10/2022 10:33

about:blank

### ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "Associação D. Pedro I" <dpedro.maristela@gmail.com>

De: dpedro.maristela@gmail.com

Para: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

Data: 11/10/2022 20:31

Assunto: MUDANÇA DE BAIRRO RESIDENCIAL PARA INDUSTRIAL  

---

Boa noite!

Percebi que o e-mail que tinha enviado antes não foi, por este motivo estou enviando novamente. Nós da associação dos moradores da Associação D. Pedro I, vimos através deste e-mail solicitar ao IPUL que não mude nosso bairro para industrial, porque o mesmo tem várias residências com piscinas, campo de futebol, jardim pomar entre outras melhorias e estas chácaras perderão do seu valor se o bairro for transformado em industrial. Nosso IPTU passa de R\$ 3.000,00 reais e com tantos terrenos que podem ser destinados a indústria não entendemos o porque de escolherem justamente o nosso para este fim. Percebemos também que uma quadra do mesmo bairro ficou de fora e porque não todas? a poucos quilômetros daqui já foi inaugurado inclusive pelo governador o parque industrial de Londrina. Vamos participar de todas as reuniões e no dia 22 estaremos na prefeitura com vários moradores e seus representantes.

Atenciosamente,

Alaide Alves França e Stein

---

1ª secretária

-- Esta mensagem foi verificada e acredita-se estar livre de perigo.

## 5.8. Manutenção ZR – Jardim Alcântara, Vale do Reno e proximidades



Londrina, 17 de outubro de 2022.

Ao Senhor Tadeu Felismino – Diretor-Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina

**OFÍCIO 06/2022**

Ilustríssimo Sr. Diretor Presidente,

Após a divulgação do caderno do Caderno Técnico nº 9 sobre a proposta de alteração da LUOS, **A Associação de Moradores do Jardim Alcântara, Vale do Reno e proximidades**, vem novamente por meio deste, reforçar o pleitos contidos nos Ofício nº 01 e 04/2022, nos quais já deixamos explícito a vontade da maioria esmagadora dos moradores dos bairros que compõem esta associação referente a manutenção das características de ZR-1 nesses locais.

1

Não obstante, após a divulgação do Caderno Técnico nº 9, constatamos que o IPPUL não levou em consideração os pleitos da população atingida se não vejamos: conforme se verifica pelos estudos atuais o IPPUL decidiu o seguinte:

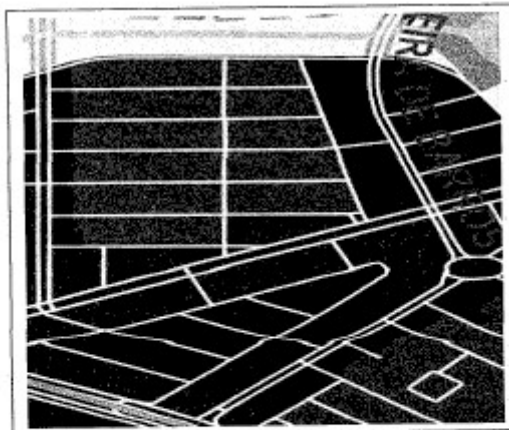


Figura 1 (extraída do caderno nº 9 do IPPUL)

2



Esclarecemos mais uma vez que se mantenha as características atuais do bairro, visto que, conforme lei de ocupação de solo vigente<sup>2</sup>, já é possível e passível a instalação de comércio de baixo impacto em nossa região.

Está claro que a Secretaria da Fazenda emitiu alvarás para comércios onde hoje é ZR-1 de forma irregular na ânsia de aumentar arrecadação conforme política clara do Prefeito Marcelo Belinati, desconsiderando que os moradores que escolheram esses locais para viveram sem incômodos e perturbação da ordem.

Face ao exposto acima, **solicitamos alterações no estudo de forma a atender o pleito dos moradores da seguinte forma:**

**1º** - o interior do bairro compreendido entre as Avenidas Waldemar Spranger e Harry Prochet e rua Pedro Botelho Resende sejam mantido ZR-1, alterando para ZC-2, *se necessário*, **apenas os terrenos/edificações com a frentes voltadas para essa rua e avenidas;**

**2º** - o interior do bairro compreendido entre as Avenidas Waldemar Spranger, Garibaldi Deliberador, Adhemar Pereira de Barros e rua Mário Diniz de Oliveira e **seja mantido ZR-1**, alterando para ZC-2, *se necessário*, **apenas os terrenos/edificações com a frentes voltadas** para as avenidas Waldemar Spranger e Garibaldi Deliberador, hoje em sua maior parte com comércios instalados.

**3º** - manter o zoneamento ZR-1 dos terrenos voltados para as ruas Maria

<sup>2</sup> <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html>

## 5.9. Alteração de Zoneamento para ZUM (Zona de Uso Misto)

19/10/2022 09:57

about:blank

### ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "Toni Minighini" <toniminighini@gmail.com>

De: toniminighini@gmail.com

Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br

Data: 18/10/2022 16:16

Assunto: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro  

---

Olá Boa Tarde...

Sou proprietário de uma casa na Rua Maria Luzel Cauduro, e gostaria que revissem a alteração de zoneamento para ZUM (Zona de Uso Misto), pois assim como mais alguns moradores da rua, entendemos que ela é uma extensão da Av. Waldemar Spranger. Abaixo segue um email que um vizinho mandou para vcs, no qual sou totalmente a favor das justificativas apresentadas por ele, segue abaixo.

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

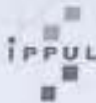
- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2 e a Rua Marial Luzel Cauduro é praticamente uma extensão da Waldemar Spranger;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento não é para o bairro todo mas apenas para a Rua Maria Luzel Cauduro


Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Toni Minighi

-- Esta mensagem foi verificada e acredita-se estar livre de perigo.

## 5.10. Alteração da Faixa não edificável ao Longo das Rodovias

 **PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML**  
5ª Audiência Pública

 **PLANO DIRETOR**  
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**FAVOR ENVIAR PARA: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)**

PROPONENTE: ROBERTO CREMONEZ, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº  
[REDACTED]

**Síntese da Proposta ou Contribuição: ALTERAÇÃO DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DAS RODOVIAS PARA 05 METROS.**

**Texto de Fundamentação (Justificativa):**

A Lei nº 13.913/2019 (doc. 01), de 25 de novembro de 2019, alterou a Lei nº 6.766/79, assegurando o direito de permanência de edificações construídas em faixa não edificável ao longo de rodovias que passam por perímetro urbano, bem como, possibilitando a redução da faixa não edificável para 05 (cinco) metros, a critério exclusivo do poder público municipal.

A alteração da Lei nº 6.766/79, foi resultado de anos de luta da Confederação Nacional dos Municípios que acompanhou a tramitação da proposta e articulou pela inclusão de demandas, na medida que deu segurança jurídica às famílias e a prefeituras, que também tiveram reconhecida a sua autonomia exclusiva para regular o limite da faixa não edificável.

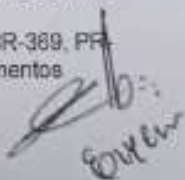
O artigo 265 da Lei nº 12.236/2015 (atual lei municipal de uso e ocupação do solo) já autoriza o recuo de 05 (cinco) metros ao longo das rodovias para propriedades que estejam voltadas para a marginal e que tiveram o parcelamento do solo realizado anteriormente à edição da Lei 6.766/79.

É público e notório que a maior parte dos imóveis voltados para a marginal de rodovia já estão com recuo de 05 metros, muito deles murados desde o calçamento.

Considerando que a questão da segurança na redução da faixa não edificável para 05 (cinco metros) já foi objeto de debate quando da análise do projeto de lei 693/2019, que originou a Lei nº 13.913/2019, dispondo o Relator da Comissão de Viação e Transporte,

**Considerando que o novo plano direto da cidade de Londrina, lei nº 13.339/2022, Pretende otimizar a ocupação do solo ao longo das rodovias conforme disposto no artigo 31<sup>1</sup>, bem**

<sup>1</sup> Art. 31. A Macrozona Urbana de industrialização tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:  
I – otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação de novos empreendimentos ao longo da BR-369, PR-445, PR-323 e da linha férrea, bem como em terrenos não edificados localizados entre empreendimentos instalados;



como pretende, inclusive de forma compulsória, exigir do proprietário de imóvel urbano o seu adequado aproveitamento (artigos 75, 76, 77 e 78).

No intuito de promover a adequação legislativa à realidade atual, de forma a fomentar o desenvolvimento almejado pelo novo plano diretor, entendemos necessário a alteração do artigo 265 da lei nº 12.236 de 29 de janeiro de 2015 (atual lei de uso e ocupação do solo) que já reduz a faixa não edificável ao longo das rodovias para 05 (cinco) metros (artigo 41 na atual proposta da lei de uso e ocupação do solo), para imóveis parcelados antes da Lei 6.766/79, para que o mesmo seja reproduzido na nova lei de uso e ocupação do solo abrangendo todos os imóveis; independente da data do parcelamento, tendo em vista a alteração imposta pela Lei nº 13.913/2019, de 25 de novembro de 2019, que alterou a Lei nº 6.766/79.

Assinatura

Londrina, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2022

Evelina L. Lotito



## 5.11. Mudança do Zoneamento para terreno da rua: Maria Lutel Cauduru

21/10/2022 17:13

about:blank

### ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "fernando jose fdepaula" <fjfdpaula@hotmail.com>  
De: fjfdpaula@hotmail.com  
Para: "pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>  
Data: 21/10/2022 16:07 (01:06 horas atrás)  
Assunto: Solicitação mudança zoneamento  

---

Ao IPUL,

Aos Responsáveis técnicos pelo plano de Zoneamento da cidade de Londrina.

Venho respeitosamente, solicitar a mudança do Zoneamento para o terreno da rua: Maria Lutel Cauduru - Lote 01 quadra 09, pelos seguintes fatos abaixo descritos.

Tal rua é um prolongamento da Avenida Waldemar Spranger, num raio de 50m deste terreno só há construção comerciais. O atual zoneamento impede qualquer construção naquele terreno pois é apenas para uso residencial, e não há e nem houve, nos últimos anos, interesse de qualquer pessoa em construir uma moradia em tal terreno, em virtude de intenso fluxo de carro e da extensa movimentação que ocorre em volta em virtude dos comércios já instaladas.

Portanto, a mudança do zoneamento permitirá a utilização adequada do terreno para fins comerciais, deixando assim de ser um lote vazio e permitindo um melhor desenvolvimento da região.

É fundamental que o IPUL avalie tecnicamente esta região, para que possamos utilizar os terrenos que no momento não despertam qualquer interesse de pessoas para uso residencial.

Sem mais,  
Respeitosamente,

Fernando Jose Felipe de Paula

CPF: 7 

-- Esta mensagem foi verificada e acredita-se estar livre de perigo.

## Anexo 12 – Proposta de Alteração de Zoneamento Misto / Comercial



www.ayoshii.com.br  
ayoshii@ayoshii.com.br

Ao Il. Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, Paraná.

Londrina, 20 de Outubro de 2022

Ref.: Proposta de alteração – Zoneamento do Novo Plano Diretor de Londrina/PR

O GRUPO A. YOSHII, neste ato representado pelo seu representante legal, Sr. Pedro Ivan Debertolis da Mota, quem subscreve esta carta, com sede administrativa em Londrina/PR, na Av. Maringá, 1050, Jd. Araxá, vem, respeitosamente, perante esta Il. Autoridade, com o acato e respeito devidos, expor e ao final requerer o que segue:

Foi publicado pelo IPPUL, no mês de junho de 2022, o arquivo *Mapa de zoneamento proposto*, sendo um dos documentos necessários para a aprovação do conjunto de leis englobadas no “Novo Plano Diretor de Londrina”.

No referido arquivo notou-se a alteração do zoneamento atual de diversas regiões da cidade. Neste ofício, quer-se chamar atenção, em específico, às quadras das ruas Pedro Faria e Takabumi Murata, onde a proposta contemplou os parâmetros do novo zoneamento – ZUM-2, conforme se observa na imagem abaixo na área demarcada na cor vermelha:



Figura 1 - Região ruas Pedro Faria e Takabumi Murata - Proposta de Zoneamento publicada pelo IPPUL em 06/2022;

• Londrina-PR  
Av. Maringá, 1050  
CEP 86080-000  
43 3371 1000

• Maringá-PR  
Av. São Peuto, 2822  
CEP 86060-000  
44 3344 1000

• Curitiba-PR  
Rua São João, 2058  
CEP 80440-060  
41 3337 2500

• Campinas-SP  
Av. José de Sousa Campos, 174  
CEP 13080-123  
19 3131 5050

Pois bem. A proposta de zoneamento feita pelo IPPUL, conforme imagem acima, que consta do *Mapa de zoneamento proposto em junho/22* é verossímil, pois condizente com a realidade atual daquela região. Isso se diz, pois o zoneamento classificado como ZUM-2 permite a verticalização e desenvolvimento do bairro.

Neste ponto, vale destacar que naquela região (R. Pedro Faria, 155) já existe edifício residencial construído com 28 pavimentos, tal seja o Ed. Reserva Santana, cujo "habite-se" foi expedido em março/2018.

Além disso, tem-se a obra em andamento do edifício residencial Carmel, composto por 02 torres com 17 pavimentos, localizado na Rua Takabumi Murata, 333. O Alvará de Construção foi emitido em 20 de abril de 2021, sob o número de registro: 879/2021 pela Prefeitura Municipal de Londrina.

Em arremate, de dizer também que há outros empreendimentos naquela região já com projeto aprovado e alvará emitido; além de tantos outros em aprovação. E não só empreendimentos das empresas que compõe o Grupo A. Yoshii. Sabe-se que ali existem projetos das empresas MRV e Vanguard.

Não obstante isso, no dia 07 de outubro de 2022, o IPPUL apresentou novo *Mapa de Zoneamento* alterando, mais uma vez, o zoneamento da região em questão. Como se observa na imagem abaixo, foi proposto um "mix" de zoneamento que contempla os denominados ZUM-2, ZR-3 e ZC-3. Veja-se:



**Figura 2 - Região ruas Pedro Faria e Takabumi Murata - Proposta de Zoneamento publicada pelo IPPUL em 10/2022:**

• Londrina-PR  
Av. Maringá, 1050  
CEP 86080-000  
43 3371 1000

• Maringá-PR  
Av. São Paulo, 2825  
CEP 88080-000  
44 3344 1000

• Curitiba-PR  
Rua Alagoas Dom José, 2058  
CEP 80440-080  
41 3337 2500

• Campinas-SP  
Av. José de Souza Campos, 174  
CEP 13068-123  
19 3131 5050

Ocorre que, os dois novos zoneamentos adicionados impõem restrições a novos empreendimentos verticais, o que vai de encontro tanto com a proposta anteriormente apresentada, quanto com a situação atual daquela região, que, como dito, já possui edifício residencial construído com 28 pavimentos, obra de 02 torres com 17 pavimentos em construção e outros empreendimentos já aprovados e em aprovação junto à Prefeitura Municipal de Londrina.

Com efeito, os zoneamentos ZR-3 e ZC-3 propostos pelo IPPUL restringem o gabarito de altura e retira potencial construtivo dos terrenos localizados naquela região, onde já está consolidada a construção de edifícios verticais. Ou seja, a alteração de zoneamento proposta inviabilizará o desenvolvimento imobiliário na região.

Diante deste cenário, pede-se, com todo respeito, a revisão da última proposta de zoneamento/Mapa apresentado pelo IPPUL, posto que desconsidera o desenvolvimento da região, que já está consolidada com a construção de torre residencial; que possui prédio em construção e outros tantos em fase de aprovação e, até mesmo, com alvará de construção já emitido!

Colhemos do ensejo para reiterar nossos protestos de estima e distinta consideração pelo IL Presidente do IPPUL.

Cordialmente,

A. YOSHII ENG. E CONSTR. LTDA  
Pedro I. Debertolis Mota  
Superintendente de Unidade

GRUPO A. YOSHII  
Pedro Ivan Debertolis da Mota

• Londrina-PR  
Av. Maringá, 10550  
CEP 86060-000  
43 3371 1000

• Maringá-PR  
Av. São Paulo, 2629  
CEP 86060-000  
44 3344 1000

• Curitiba-PR  
Rua Espinosa Dom José, 8066  
CEP 80440-080  
41 3337 8800

• Campinas-SP  
Av. José de Sousa Campos, 174  
CEP 13092-123  
19 3131 5060

## 5.12. Criação de hortas comunitárias em terrenos particulares vazios



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**FAVOR ENVIAR PARA:** [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)

PROPONENTE: Lucas Marcondes Araújo | ( [REDACTED] WhatsApp)

ENTIDADE / SEGMENTO: Cidadão

Síntese da Proposta ou Contribuição: Criação de hortas comunitárias em terrenos particulares vazios

Texto de Fundamentação (justificativa):

Vou a pé cotidianamente ao trabalho e isso me dá a oportunidade de, entre a Vila Judith e o Jardim Andrade, em um trecho de pouco mais de um quilômetro na região oeste de Londrina, encontrar alguns pequenos vazios urbanos cuja finalidade é para, no máximo, a instalação de *outdoors*. A minha proposta vai no sentido de ampliar o programa de hortas comunitárias em Londrina para que ele também possa contemplar terrenos vazios particulares que costumemente acumulam lixo, mato alto e desvalorizam a área ao redor. Para isso, o poder público municipal poderia estimular os proprietários desses locais a aderir à iniciativa concedendo um percentual de desconto no IPTU – ou, caso isso não seja possível, reconhecendo o engajamento dessas pessoas através de uma cerimônia anual, por exemplo. Escolas não só da rede pública municipal mas também unidades particulares são instituições com condições de abraçar a execução da ideia – porque, em determinados bairros, há escolas privadas mais próximas desses terrenos (só nesse curto trajeto mencionado anteriormente, consigo identificar duas: um CEI e uma instituição de ensino fundamental). Já no caso de espaços em que *outdoors* inviabilizem a instalação de hortas, o cultivo de espécies mais resistentes, tal como a mandioca, poderia ser estimulado: de um lado, o(s) responsável(is) pela peça publicitária teria(m) um pequeno desconto na taxa cobrada pela CMTU e, por outro, entidades assistenciais conseguiriam acesso à um alimento de considerável teor nutritivo para ajudar a dar de comer a quem passa fome nas ruas de Londrina.

*Lucas Marcondes Araújo*

Rua [REDACTED]

la Judith

Londrina, 22/10/2022

5.13. Solicitação de esclarecimentos sobre localidades onde haverá permissão de Quitinetes



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA - "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"  
22/10/2022 - 08 Horas - Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: DIANI BITTENCOURT

ENTIDADE / SEGMENTO: CHAT

Síntese da Proposta ou Contribuição: \_\_\_\_\_

Texto de Fundamentação (justificativa):

PERGUNTA: "MINHA PERGUNTA NÃO FOI RESPONDIDA A CONSONTO, GOSTARIA DE SABER SOBRE QUITINETES PARA ALUGUEL, EM TERRENO DE 360 M<sup>2</sup> O QUAL É PERMITIDO NA ZR4, SERÁ PERMITIDO NA ZR3? TERRENO NO POBITAL DE VERSALHES I."

Assinatura: \_\_\_\_\_

Londrina, \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022

## 5.14. colocação de caçambas nos pontos de bairros



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Ilis Flávio Camargo

ENTIDADE / SEGMENTO: \_\_\_\_\_

Síntese da Proposta ou Contribuição: Colocar caçambas nos pontos de bairros

Texto de Fundamentação (justificativa):  
Cidadão, muito sobre as caçambas nos bairros, assim populariza, as caçambas ficam perto dos indústrias, sobre o que de caixa, resolver os pontos específicos não para os empregos  
Obs: de um lado de

Obs: sobre as caçambas para do conj. Rui Wermerski Chaves  
Ilis Flávio Camargo  
984154274

Assinatura:   
Londrina, 22/10 / 2022

## 5.15. Alteração do Lote 173-D1 Gleba Patrimônio Londrina



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA - "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"  
22/10/2022 - 08 Horas - Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: CIDRILINHA EMPREENDIMENTOS

ENTIDADE / SEGMENTO: ''

Síntese da Proposta ou Contribuição: \_\_\_\_\_

Texto de Fundamentação (justificativa):

TEXTO EM ANEXO

Assinatura: \_\_\_\_\_

Londrina, 22 / 10 / 2022

ANEXO 02

Londrina/PR, 21 de outubro de 2022.

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**.

À Ilma. Sra. Dir. Planej. Urb. e Coord. Revisão da Leis Específicas do PDML, **MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA**.

**Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).**

**5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.**

**Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.**

**C. DAHER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME nº 79.993.259/0001-30, com sede<sup>1</sup> à Av. Higienópolis nº 1.080, em Londrina/PR, CEP: 86020-080, com endereço eletrônico e-mail: [contato@daher.adm.br](mailto:contato@daher.adm.br), na qualidade de proprietária do imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1º SRI sob nº 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor e requerer o que segue:

1. Preliminarmente, a proponente agradece a este r. Instituto a oportunidade de realizar a presente proposta e parabeniza a toda a Equipe Técnica pelo grande trabalho e dedicação ao processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

<sup>1</sup> O endereço a ser utilizado para informações, notificações e/ou qualquer outro assunto de interesse da empresa **C. DAHER EMP. PART. LTDA** deverá ser enviado para Av. Ayrton Senna da Silva, 1055, sala 1706 – Gleba Palhano, Londrina - PR, 86050-460.

**Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)**

**5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.**

**Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.**

Página 1 de 10

DocId: 0032145-316-4940-9900-73a0402000

ANEXO  
02

2. Pois bem. A proponente é proprietária imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1º SRI sob nº 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

3. A referida propriedade está em processo de Diretriz Urbanística em tramite perante este r. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, sob SEI nº 84.002142/2022-42 (Recibo Eletrônico de Protocolo – 8850141, de pedido de diretriz e projeto de parcelamento anexos).

4. A referida diretriz urbanística, acima referida, cujo projeto encontra-se inserido no processo SEI, encontram-se grandes áreas de lotes, já subdivididos, projetando a incorporação de unidades residenciais e comerciais verticais, tudo em conformidade ao zoneamento hoje existente (ZR-4), bem como em conformidade aos princípios atribuídos por este r. Instituto de “Macrozona Urbana de Consolidação”.

5. Contudo, mesmo já iniciado o projeto de parcelamento de solo, com a finalização das diretrizes urbanísticas e aprovação de projetos, tudo baseado no zoneamento do qual permite a incorporação de unidades residenciais e comerciais verticais (ZR-4), a requerente foi surpreendida, no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), com a redução do potencial construtivo, o que inviabiliza o parcelamento ora proposto, bem como o projeto em si.

6. Tendo como base a argumentação acima, temos que destacar alguns pontos dos quais **legitimam a proposta, agora apresentada, de alteração específica do uso e ocupação do solo em parte da área do imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1º SRI sob nº 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, cujo zoneamento em vigor é o ZR-4 e o proposto Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028) é o de alteração para ZR-3 e, parcialmente, ZC-3.**

7. **Quanto ao agrupamento dos zoneamentos proposto por este r. Instituto de Pesquisa no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).**

8. O Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028) teve como um dos objetivos a simplificação dos zoneamentos hoje existentes, não reduzindo o potencial construtivo em vigor, somente o agrupamento dos mesmos.

---

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

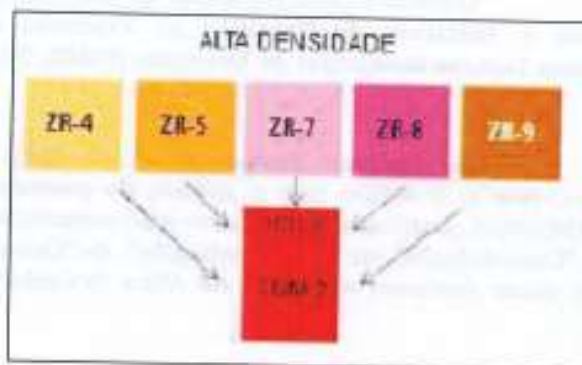
*5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 2 de 10

DocSign ID: 863881a5-316-4940-ebd0-73a4092688

9. O zoneamento vigente do Lote 173-D1, objeto da presente proposta, é o ZR-4, cujo agrupamento resultou no zoneamento proposto denominado ZUM-2, vejamos (figura a seguir):



10. Contudo, como podemos observar no mapa apresentado por este r. Instituto, o Lote 173-D1, abaixo destacado, se tornou a “nova ZR-3”, zoneamento do qual possui limitações de parâmetros urbanísticos, o que não existe na ZR-4, hoje em vigor (Lei Municipal nº 12.236/2015). Observe que o parâmetro urbanístico do zoneamento em vigor (ZR-4) é caracterizado pela alta densidade e o da proposta de alteração, ou seja, “nova ZR-3” é caracterizado pela média densidade.



ZR4 - Zoneamento Vigente



ZR-3 - Proposta de revisão

11. Sendo assim, em consonância com o objetivo deste r. Instituto de Pesquisa, o zoneamento do imóvel em questão deveria, automaticamente, ser reclassificado na nova denominação de ZUM-2, o que não ocorreu.

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública - "Uso e Ocupação do Solo".*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 3 de 10

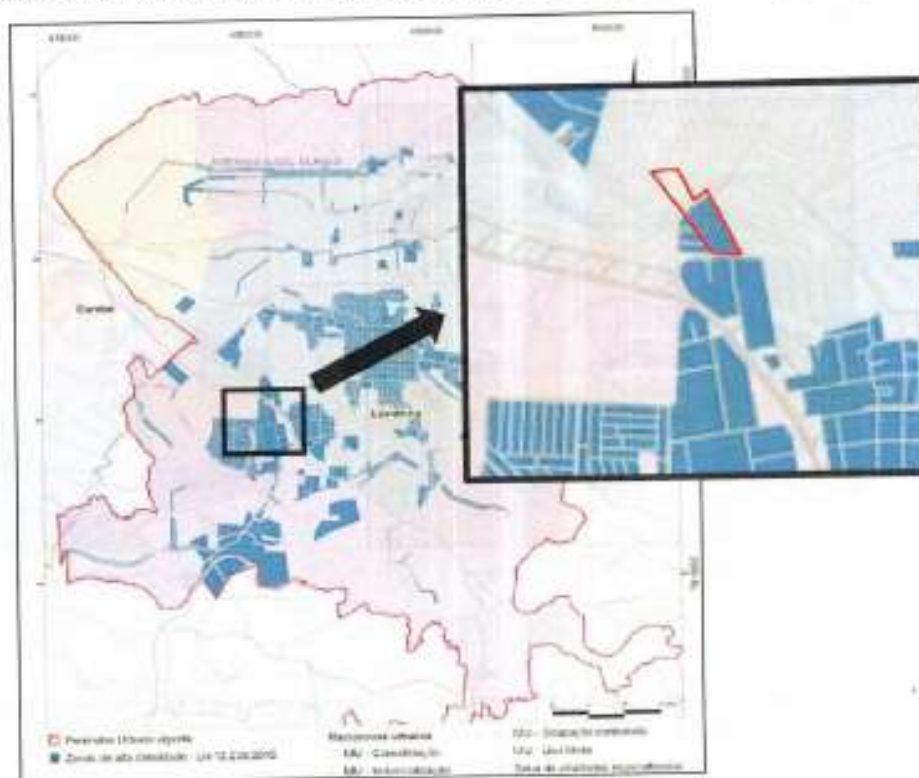
DocId: 5035155-315-4940-0b0-71284060998

12. Deste modo, em defesa aos princípios colacionados por este r. Instituto, requer-se a revisão deste imóvel nos termos finais requeridos.

13. Quanto a caracterização de macrozonas de alta densidade proposto por este r. Instituto de Pesquisa no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

14. No Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, este r. Instituto traz a análise do potencial construtivo da Lei Municipal nº 12.236/2015, justificando a sua alteração caracterizada pelas Macrozonas urbanas (MU), de "Consolidação", de "Industrialização", de "Ocupação Controlada" e de "Uso Misto", bem como destacou as zonas de Altas Densidades (Lei Municipal nº 12.236/2015).

15. Observe que o imóvel, objeto da presente proposta está inserida dentro da Macrozona urbana (MU) de "Consolidação", bem como delimitada como de Alta Densidade, como podemos verificar na figura a seguir, o que corrobora com a presente proposta de revisão, vejamos (figura 66 do Caderno Técnico apresenta sobreposição de zonas de alta densidade, atribuídas pela Lei Municipal nº 12.236/2015, com as Macrozonas Urbanas definidas na Lei Geral do Plano Diretor nº 13.339/2022):



Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)

5ª Audiência Pública - "Uso e Ocupação do Solo".

Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.

Página 4 de 10

DocId: 0325145-319-4940-4d30-73e948909

**16.** Conforme destaca o próprio Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Macrozona Urbana de Consolidação é caracterizada pelos seguintes critérios:

- Boa qualidade do espaço edificado e da paisagem urbana;
- Bom acervo de infraestrutura e serviços urbanos;
- Potencial para novas centralidades;
- Demanda de transporte coletivo;
- Existência de datas e imóveis vazios;
- Alta densidade populacional e concentração de edifícios verticais.

**17.** Ainda, no que tange as caracterizações das Macrozonas Urbanas, em relação ao uso e ocupação do solo, temos:

- Assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade;
- Maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada;
- Ampliar a oferta de moradia, utilizando os imóveis vagos, públicos e privados, respeitando o direito e a função social de propriedade;
- Viabilizar a regularização fundiária, aproveitando a infraestrutura instalada e os serviços existentes;
- Estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo;
- Promover a requalificação urbanística em bairros com tendência à estagnação, degradação ou esvaziamento populacional.

**18.** É necessário destacar, ainda, que este r. Instituto também fez uma análise justificativa sobre as áreas das quais são passíveis de adensamento populacional, no item 2.2, do Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, das quais são caracterizadas pelos seguintes aspectos:

- Inseridas na Macrozona Urbana de Consolidação;

---

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 5 de 10

DocSales ID: 083851a5-311a-4045-ab60-72a9a202896

- Com lotes maiores que 260 m<sup>2</sup> e com possibilidade de anexação de lotes;
- Com largura de vias a partir de 15m;
- Com serviços públicos disponíveis (equipamentos de educação e saúde);
- Com rede de esgoto existente;
- Em proximidade com a rede de transporte público.

**19.** Deste modo, não restam dúvidas de que a presente proposta deve ser revista por este r. Instituto, termos finais requeridos, uma vez que o imóvel denominado Lote 173-D1, objeto da presente proposta, possui as seguintes características: **(a)** está inserido na Macrozona Urbana de Consolidação; **(b)** está inserido em uma região onde os lotes são maiores que 260m<sup>2</sup>; **(c)** possui rede de esgoto já existente; **(d)** possui vias com larguras a partir de 15 metros de largura; **(e)** está inserida entre duas vias arteriais de extrema importância à nossa cidade; **(f)** está próxima à rede de transporte público; **(g)** entre demais aspectos e características das quais atribuem a área a denominação de Macrozona urbana (MU) de "Consolidação" de Alta Densidade.

**20.** Quanto aos serviços e equipamentos públicos, temos que destacar que o referido imóvel, objeto da presente proposta, já está completamente servida pelos mesmos, não restando dúvidas acerca da total viabilidade de alteração, agora proposta, nos termos ao final descritos.

**21.** Temos que destacar, complementarmente, acerca da rede estratégica de transporte coletivo.

**22.** A figura 68, do Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, este r. Instituto apresenta uma sobreposição de zonas de alta densidade (atribuídas pela Lei Municipal nº 12.236/2015) com a rede estratégica de transporte coletivo (conforme demonstrado pela figura a seguir). Podemos, mais uma vez, observar que o imóvel denominado Lote 173-D1, objeto da presente proposta, está inserido na região atendida pela rede de transporte coletivo definida como "Complementar base", conforme apresentado na figura a seguir:

---

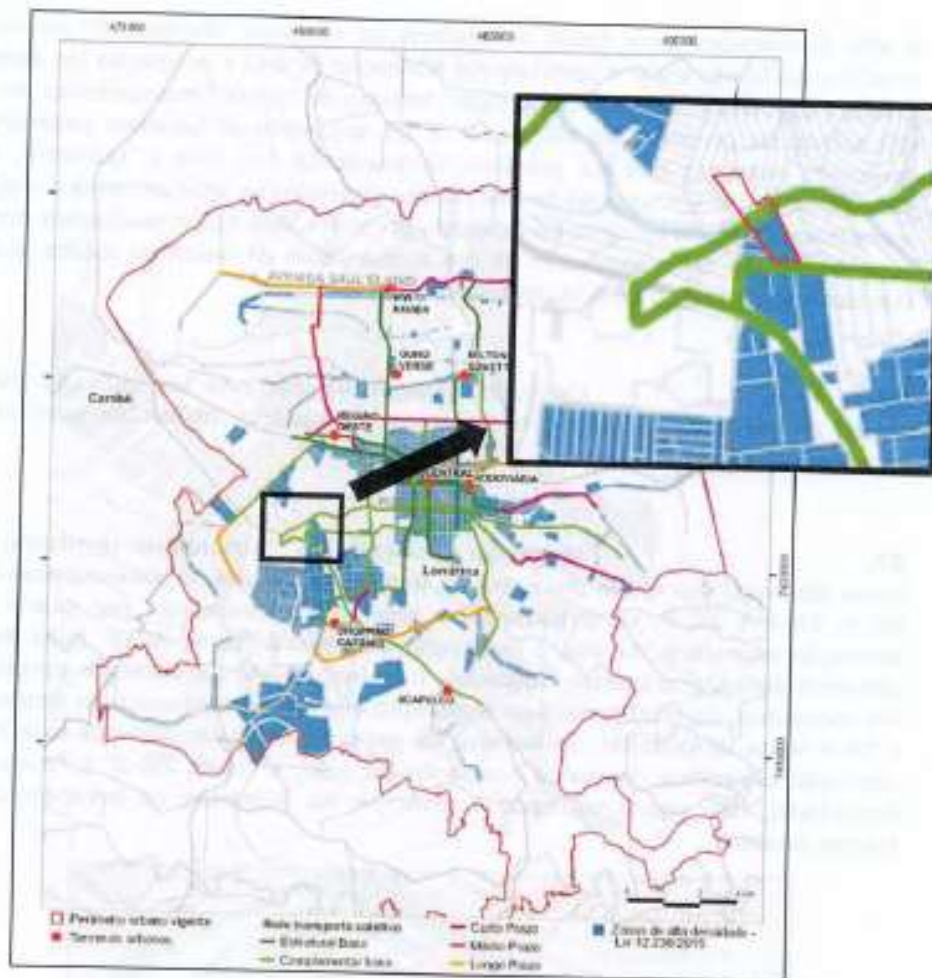
*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública - "Uso e Ocupação do Solo".*

*Proposta de alteração específica de uso e ocupação do solo.*

Página 6 de 10

Doc-Sistema ID: 263651a5-31fa-494d-a2a0-73a9409289



23. Deste modo, é de extrema clareza a necessidade de ser revisto, nos termos finais propostos, do zoneamento do referido imóvel, na Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo, junto ao Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

24. Quanto ao **princípio da isonomia** atribuídas pela Lei de Uso e Ocupação em vigor e a proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo, formatada por este Instituto de Pesquisa, no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

25. Ao analisar os imóveis ao entorno do imóvel objeto da presente proposta, observa-se que toda a região obedeceu aos critérios de agrupamento de zoneamento trazidos da lei em vigor à proposta de revisão, anteriormente descrito, conforme o nível de densidade, ou seja, houve a manutenção dos zoneamentos de média

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública - "Uso e Ocupação do Solo".*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 7 de 10

DocId:325851a5-016-4040-ato0-70w940322680

e alta densidades para todos os imóveis ao entorno, obedecendo as características trazidas da lei em vigor à proposta de alteração de uso e ocupação (os zoneamentos de média e alta densidade na lei em vigor, tornam-se "novos" zoneamentos de média e alta densidade na proposta de alteração de lei, seguindo os mesmos parâmetros). Ainda, pudemos observar que na proposta apresentada por este r. Instituto, de alteração específica do uso e ocupação do solo, foram alterados os zoneamentos em algumas áreas ao entorno do imóvel, objeto da presente proposta, das quais ganharam maior potencial construtivo, ou seja, passaram de um zoneamento de baixa ou média densidade para um novo zoneamento de alta densidade.

**26.** Contudo, observa-se que não foi utilizado para o imóvel, objeto da presente proposta, os mesmos parâmetros utilizados para os imóveis no entorno, vejamos.

**27.** Na região destacada na figura abaixo (contorno em preto), as áreas (imóveis) dos quais possuem na legislação vigente os zoneamentos denominados ZR-4, ZR-8 e ZC-3, se tornaram, na proposta apresentada por este r. Instituto de alteração específica do uso e ocupação do solo, a "nova ZC-2" (alta densidade). De diferente forma (parâmetro utilizado), o imóvel objeto da presente proposta (contorno em vermelho), da qual possui na legislação vigente os zoneamentos denominados ZR-3 e ZR-4 (alta densidade), se tornou, na proposta apresentada por este r. Instituto de alteração específica do uso e ocupação do solo, a "nova ZR-2" e "nova ZR-3" (baixa densidade), não sendo utilizado o princípio da isonomia no presente caso, vejamos figuras abaixo:



Lei em vigor.

**Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)**

**5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.**

**Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.**

Página 8 de 10

DocSign ID: 083851a0-311e-4b40-8b0d-73a040928



*Nova proposta de lei.*

**28.** É nitidamente perceptível que o imóvel, objeto da presente proposta, foi **RETIRADO INJUSTIFICAVELMENTE** dos parâmetros trazidos por este r. Instituto para as demais áreas ao entorno, ferindo a lógica do próprio estudo e desrespeitando as prerrogativas do Plano Diretor Municipal de Londrina, violando drasticamente o princípio da isonomia à referida área.

**29.** Deste modo, em respeito aos princípios da isonomia, requer-se a revisão do zoneamento deste imóvel nos termos finais requeridos.

**30.** Por fim, vimos trazer as considerações finais e o requerimento ao final exposto.

**31.** O imóvel denominado Lote 173-D1, objeto da presente proposta, está em processo de Aprovação de Loteamento, em fase final de emissão de Diretriz Urbanística, em trâmite sob SEI nº 84.002142/2022-42.

**32.** Todos os estudos realizados para o parcelamento e ocupação de solo foram baseados na legislação vigente (Lei Municipal nº 12.236/2015), buscando soluções urbanísticas para adensamento a região, tudo em conformidade aos princípios emanados por este r. Instituto.

---

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 9 de 10

DocId: 082851e6-016-4940-ac00-716e47020005

33. Uma brusca e injustificável alteração de zoneamento, como a que está sendo proposta, inviabilizará o projeto do qual está em andamento e aprovação junto ao Município de Londrina, perdendo-se anos de estudos realizados, bem como possível cancelamento do projeto e manutenção da área no estado em que se encontra nos dias de hoje.

34. Além disso, a manutenção da alteração proposta por este r. Instituto, reduzindo a densidade ocupacional da área, transformando-a em “nova ZR-2” e “nova ZR-3”, violará os princípios trazidos em todo o projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina, nos termos acima descritos, bem como violará o princípio legal da isonomia, supra mencionado.

35. É de se destacar que a região é, também, a última área do Alto da Faria Lima capaz de absorver toda a demanda comercial e residencial da região, uma vez que está inserida entre duas vias arteriais, servida por todos os serviços e equipamentos urbanos, além de ter potencial para adensamento residencial.

36. Ante ao acima exposto, requer a este r. Instituto a aprovação da presente proposta de alteração do uso e ocupação do solo do imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1º SRI sob nº 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em respeito aos Princípios<sup>3</sup> defendidos por este r. Instituto em todo o Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), bem como em respeito ao Princípio legal da Isonomia de Direitos, alterando o zoneamento da área de ZC-3 e ZR-3 para ZC-2 ou, subsidiariamente, transformando-a em ZUM-2, conforme acima exposto.

Sem mais para o momento, aproveitamos para renovar os nossos protestos da mais elevada estima e consideração.

### C. Daher Empreendimentos e Participações Ltda.

<sup>3</sup> (a) “Assegurar condições satisfatórias para desenvolvimento do uso residencial de alta densidade”; (b) “maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada”; (c) “estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes” e, (d) “estimular o adensamento populacional ordenado com edificações de uso misto por meio da simplificação dos procedimentos de licenciamento”.

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.*

*Proposta de alteração ocupação do uso e ocupação do solo.*

Página 10 de 10

DocId:3251a3-31fe-4910-abc0-73ad40916

Recibo Eletrônico de Protocolo - 8850141

**Usuário Externo (signatário):** Vitória Maria Gonçalves  
**Data e Horário:** 21/10/2022 17:10:48  
**Tipo de Peticionamento:** Intercorrente  
**Número do Processo:** 84.002142/2022-42  
**Interessados:**  
 Construtora Daher Ltda  
**Protocolos dos Documentos (Número SEI):**  
 - Projeto de diretriz urbanística 173-D 8850139  
 - Projeto de diretriz urbanística 173-D 8850140

O Usuário Externo acima identificado foi previamente avisado que o petiçãoamento importa na aceitação dos termos e condições que regem o processo eletrônico, além do disposto no credenciamento prévio, e na assinatura dos documentos nato-digiais e declaração de que são autênticos e digitalizados, sendo responsável civil, penal e administrativamente pelo uso indevido. Ainda, foi avisado que os níveis de acesso indicados para os documentos estariam condicionados à análise por servidor público, que poderá alterá-los a qualquer momento sem necessidade de prévio aviso, e de que são de sua exclusiva responsabilidade:

- a conformidade entre os dados informados e os documentos;
- a conservação dos originais em papel de documentos digitalizados até que decaia o direito de revisão dos atos praticados no processo, para que, caso solicitado, sejam apresentados para qualquer tipo de conferência;
- a realização por meio eletrônico de todos os atos e comunicações processuais com o próprio Usuário Externo ou, por seu intermédio, com a entidade porventura representada;
- a observância de que os atos processuais se consideram realizados no dia e hora do recebimento pelo GCI, considerando-se tempestivos os praticados até as 23h59min59s do último dia do prazo, considerado sempre o horário oficial de Brasília, independente do fuso horário em que se encontre;
- a consulta periódica ao SEI, a fim de verificar o recebimento de intimações eletrônicas.

A existência deste Recibo, do processo e dos documentos acima indicados pode ser conferida no Portal na Internet do(a) Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina.



## Página de Assinaturas



Número do documento: 00192

Código do documento: 083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6>

## Signatários

Signatário: C. Daher Emp. Part. Ltda

Documento Assinado em: 21/10/2022 às 23:12.

Função: Assinado como parte

E-mail: marcello@daher.adm.br

CPF: 008.013.919-11

IP do Usuário: 2804:1b2:8182:dfdf:618a:a711:3190:aec8

Signatário: C. Daher Emp. Part. Ltda

Documento Assinado em: 21/10/2022 às 23:12.

Função: Assinado como parte

E-mail: fernando@daher.adm.br

CPF: 007.145.579-51

IP do Usuário: 191.179.163.242



## Certificado de Assinatura



O Documento abaixo foi assinado digitalmente e criptografado com certificado digital da cadeia ICP-BRASIL na plataforma DocSales, conforme regulamentado pela Lei No 14.063 de 23 de Setembro de 2020 e encontra-se armazenado em cofre criptografado. Para verificar as assinaturas clique no link acesse <https://web.docsales.com/validator> e digite o Código do Documento abaixo.

Código do documento:

083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6

Hash do documento:

ec778fb13fe9a8777236d7a3d560357851ac3ce53ee3c29acee142efd7a56e9d



## Assinaturas



C. Daher Emp. Part. Ltda  
marcello@daher.adm.br

Assinado em 22/10/2022 às 02:12 (UTC) com o IP 2804:1b2:8182:dfdf:618a:a711:3190:aec8 informando o cpf 008.013.919-11.



C. Daher Emp. Part. Ltda  
fernando@daher.adm.br

Assinado em 22/10/2022 às 02:12 (UTC) com o IP 191.179.163.242 informando o cpf 007.145.579-51.

## Validador de Documento

Para validar se o documento é válido, acesse: <https://web.docsales.com/validator?uuid=083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6>





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**.

À Ilma, Sra. Dir. Planej. Urb. e Coord. Revisão da Leis Específicas do PDML, **MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA**.

**Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).**

**5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.**

**Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.**

**CONSTRUTORA DAHER LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME nº 77.710.200/0001-62, com sede à Av. Higienópolis nº 1.080, em Londrina/PR, CEP: 86020-080, com endereço eletrônico e-mail: [cdaher@cdaher.com.br](mailto:cdaher@cdaher.com.br), na qualidade de proprietária dos imóveis objeto desta proposta, localizados no Jardim Portal de Versalhes I, nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor e requerer o que segue:

1. Preliminarmente, a proponente agradece a este r. Instituto a oportunidade de realizar a presente proposta e parabeniza a toda a Equipe Técnica pelo grande trabalho e dedicação ao processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

2. Pois bem. A proponente é proprietária imóveis situados no Portal de Versalhes I, voltados para a Avenida Aniceto Espiga (via arterial), nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

---

***Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)***

***5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.***

***Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.***



Página 1 de 6

texto 03

3. Estes imóveis estão inseridos, na legislação em vigor, nos zoneamentos denominados ZR-3, ZC-5 e ZC-6 (Lei Municipal nº 12.236/2015).

4. Na proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo os imóveis em questão tornar-se-ão "novo ZR-3" e o "novo ZC-3", neste caso para os lotes voltados para via arterial (Avenida Aniceto Espiga) e via estrutural (PR-445), conforme figuras a seguir.



*Lei em vigor.*



*Proposta revisão.*

5. Estes imóveis estão inseridos na Macrozona Urbana de Consolidação, conforme destaca o próprio Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e são caracterizadas pelos seguintes critérios:

- Boa qualidade do espaço edificado e da paisagem urbana;
- Bom acervo de infraestrutura e serviços urbanos;
- Potencial para novas centralidades;
- Demanda de transporte coletivo;
- Existência de datas e imóveis vazios;
- Alta densidade populacional e concentração de edifícios verticais.

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 2 de 6

6. Ainda, no que tange as caracterizações das Macrozonas Urbanas, em relação ao uso e ocupação do solo, temos:

- Assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade;
- Maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada;
- Ampliar a oferta de moradia, utilizando os imóveis vagos, públicos e privados, respeitando o direito e a função social de propriedade;
- Viabilizar a regularização fundiária, aproveitando a infraestrutura instalada e os serviços existentes;
- Estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo;
- Promover a requalificação urbanística em bairros com tendência à estagnação, degradação ou esvaziamento populacional.

7. É necessário destacar, ainda, que este r. Instituto também fez uma análise justificativa sobre as áreas das quais são passíveis de adensamento populacional, no item 2.2, do Caderno Técnico n° 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, das quais são caracterizadas pelos seguintes aspectos:

- Inseridas na Macrozona Urbana de Consolidação;
- Com lotes maiores que 260 m<sup>2</sup> e com possibilidade de anexação de lotes;
- Com largura de vias a partir de 15m;
- Com serviços públicos disponíveis (equipamentos de educação e saúde);
- Com rede de esgoto existente;
- Em proximidade com a rede de transporte público.

8. Deste modo, não restam dúvidas de que a presente proposta deve ser revista por este r. Instituto, termos finais requeridos, uma vez que os imóveis, objetos da presente proposta, possuem as seguintes características: **(a)** estão inseridos na Macrozona Urbana de Consolidação; **(b)** estão inseridos em uma região onde os lotes são maiores que 260m<sup>2</sup>; **(c)** possuem rede de esgoto já existente; **(d)** possuem vias com larguras a partir de 15 metros de largura; **(e)** estão voltados para uma via arterial; **(f)** está próxima à rede de transporte público; **(g)** entre demais aspectos e características das quais atribuem a área a denominação de Macrozona urbana (MU) de "Consolidação" de Alta Densidade.

---

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública - "Uso e Ocupação do Solo".*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*



Página 3 de 6

9. Quanto aos serviços e equipamentos públicos, temos que destacar que o referido imóvel, objeto da presente proposta, já está completamente servida pelos mesmos, não restando dúvidas acerca da total viabilidade de alteração, agora proposta, nos termos ao final descritos.

10. Em relação aos equipamentos públicos, as áreas localizam-se no território de abrangência da UBS Tóquio e no raio de 800 metros dos lotes existem as unidades escolares EM Joaquim Pereira Mendes e EM Nina Gardemann.

11. Deste modo, é de extrema clareza a necessidade de ser revisto, nos termos finais propostos, do zoneamento dos referidos imóveis, na Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo, junto ao Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

12. Temos que destacar que na região, destacada na figura abaixo (contorno em preto), as áreas (imóveis) dos quais possuem na legislação vigente os zoneamentos denominados ZR-4, ZR-8 e ZC-3, se tornaram, na proposta apresentada por este r. Instituto de alteração específica do uso e ocupação do solo, a “nova ZC-2” (alta densidade), o que não foi utilizado como princípio aos imóveis, objetos da presente proposta, como podemos observar no presente caso, vejamos figuras abaixo:



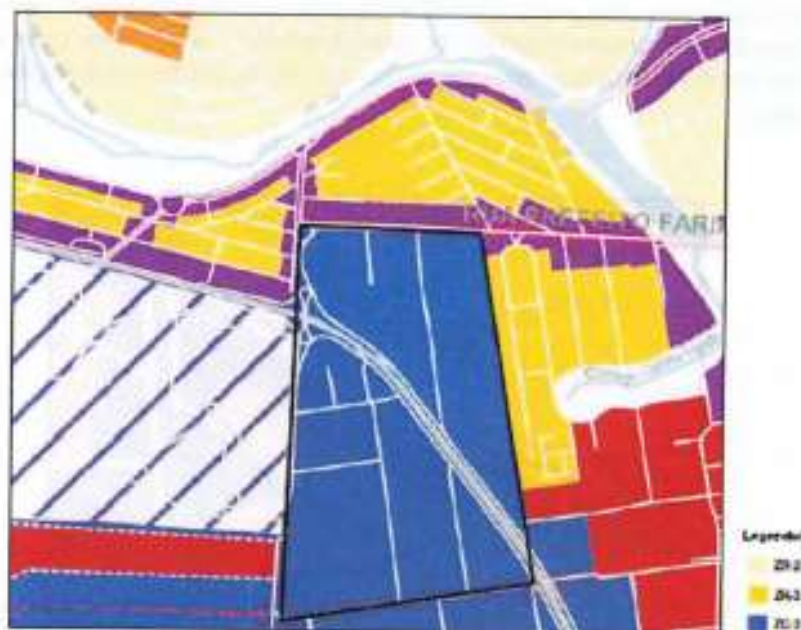
*Lei em vigor.*

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 4 de 6



*Nova proposta de lei.*

**13.** Grande parte da área entre a Av. Faria Lima e a PR-445 está consolidada com empreendimentos residenciais, e mesmo assim a região se tornou um zoneamento comercial de alta densidade, de forma até desnecessária.

**14.** Dessa forma, a região destacada no Portal de Versalhes I, tem potencial para se tornar um pólo comercial, com infraestrutura apta a receber este tipo de ocupação, e com demanda de bairros puramente residências como o Jardim Tóquio, o próprio Portal de Versalhes I e os empreendimentos residenciais verticais do alto da Faria Lima.

**15.** Seria uma oportunidade de adensar completamente o alto da Faria Lima, para que seja aproveitada toda a infraestrutura já instalada, e proporcione o surgimento de comércio robusto e eficiente na região, que tem déficit comercial.

**16.** Diante do exposto acima, considerando que o loteamento está inserido na Macrozona Urbana de Consolidação e que é princípio do Plano Diretor de Londrina "ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados", "maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada", "garantir condições favoráveis para o desenvolvimento das atividades de

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública – "Uso e Ocupação do Solo".*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 5 de 6

comércio e serviços”, “estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes” e “estimular o adensamento populacional ordenado com edificações de uso misto por meio da simplificação dos procedimentos de licenciamento”, solicita-se que a toda a área destacada na figura abaixo se torne inteiramente **ZC-2**, conforme a região oposta da Av. Aniceto Espiga.



Sem mais para o momento, aproveitamos para renovar os nossos protestos da mais elevada estima e consideração.

  
**Construtora Daher Ltda.**

---

*Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028)*

*5ª Audiência Pública – “Uso e Ocupação do Solo”.*

*Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.*

Página 6 de 6



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).**

**5ª Audiência Pública – “Lei de Uso e Ocupação do Solo”**

**Proposta de alteração específica da Lei de Uso e Ocupação Solo**

**Humberto Marques de Carvalho**, Arquiteto

Urbanista, CREA 40410

na

pl:

por meio desta 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, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

#### **Contribuições**

##### **Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição**

Conforme já encaminhando anteriormente e complementando:

Ao analisar a proposta do Zoneamento apresentada, para a Região Noroeste, ao longo da Av. Saul Elkind, onde está sendo proposto a ZIRJ e ZI2, constatei que o proposto não está levando em consideração as ações atuais, quando aos novos empreendimentos que já possuem Diretrizes aprovadas, outros estão na fase de protocolo, junto a Secretaria de Obras, aprovação do loteamento e os que estão sendo estudados para serem protocolados ainda neste ano, conforme demonstrado no croqui ilustrativo abaixo.



Figura 01: Áreas em processo de ocupação

É importante destacar que existe um vetor de desenvolvimento muito forte para a região, para a ocupação residencial, que envolve uma diversificação na sua forma de ocupação, que vai desde a ocupação tradicional de lotes isolados, cond. urbanístico, e cond. verticais. Concomitantemente, a área comercial vem acompanhando, ao longo dos eixos existentes e seus prolongamentos.

**Muitos investidores, adquiriram lotes para o desenvolvimento de empreendimentos que estão hoje garantidos pelo zoneamento existentes e estão em processo para concretização dos mesmos.**

A proposta para o setor sul da Av. Saul Elkind para a atividade industrial, irá criar, além de uma desvalorização dos lotes, a região ficará um período muito, mas muito grande sem ocupação. É sabido que empreendimentos industriais, invocados pela iniciativa privada, são raros, pois não temos volume de interesse de mercado para este setor, suficiente para ocupação de uma grande região como esta que estamos tratando. É importante destacar que a muitos anos, a área Norte a Av. Saul Elkind está zoneada como industrial e nem se quer possui indústria. (Figura 02). Neste ano tivemos uma boa notícia da implantação de uma área industrial a norte da Av. Saul Elkind, capitaneado pela iniciativa pública, já com obras iniciadas, mas que infelizmente foi paralisada. Na porção Norte do Município temos grandes áreas industriais, que ainda possuem um percentual significativo sem ocupação.

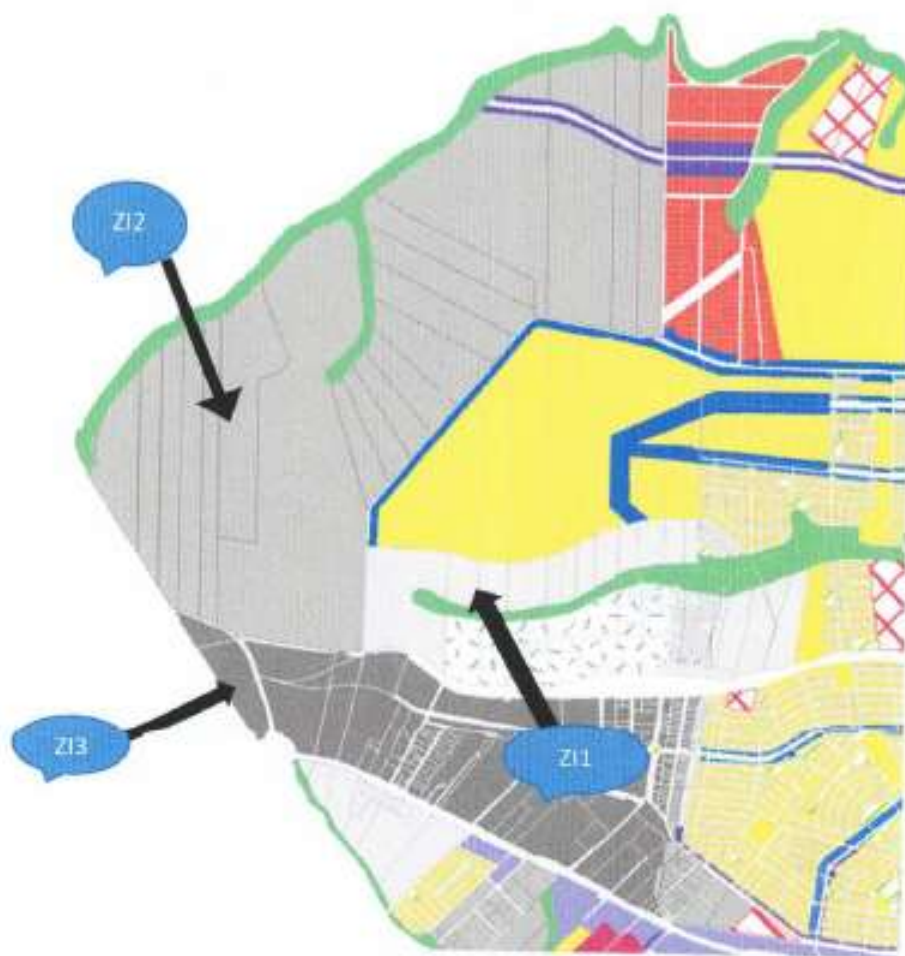


Figura 02: Mapa do zoneamento atual, área industrial

A região mais ativa quanto a sua ocupação, é a que está próxima a Rod 369, Zona Industrial 3, ainda com grandes áreas desocupadas.

O setor, sul da Av. Saul Elking, não existe tendência para o uso Industrial, fator este que ao longo das revisões dos Planos Diretores, anteriores, sempre evidenciando a previsão para a ocupação residencial e comercia/ misto ao longo dos eixos estruturantes, o que vem se consolidando.

O setor Note da Saul Elkind, faixa que compreende Rib. Jacutinga, Chácaras Maria Stela, divisa com Cambé, sempre foi proposto para atividade Industrial de baixo impacto, em função da Rib. Jacutinga, tendo como faixa de amortecimento, a própria Av. Saul Elkindo, com a previsão de ocupação nas suas duas faces, atuando como uma barreira física, com atividades comerciais e de serviços para o atendimento da região.

A proposta apresentada, irá criar um conflito irreparável, entre usos existentes, e em fase de concretização, pois é significativo a quantidade de lotes em processo de aprovação e estudo, para a atividade residencial/comercial.

É importante destacar que hoje existe um zoneamento industrial, no setor sul, ZI1, que só foi atribuída em função do raio de 500 metros da área do Pool de Combustível. Esta faixa zoneada como ZI, hoje completamente sem uso, deveria ser reavaliada pois entre a área do Pool de Combustível localizada a margem direita do Córrego Lindóia a outra margem, considerando a área de preservação permanente e as faixas sanitárias, aliadas a topografia local, já perfazem uma barreira natural, desempenhando assim uma área de amortecimento. Não haveria necessidade de ter uma distância de 500 metros. Historicamente, conforme já relatado, este distanciamento, já foi de 1000 metros, depois 800 metros e na última revisão de 500 metros. O que nos leva a concluir que não existe um embasamento técnico conclusivo e definitivo do distanciamento e da real necessidade de se ter uma "faixa de amortecimento" para este tipo de uso – Pool de Combustível. Recentemente foi localizado : Em 2012, através de um projeto de lei n 158/2012, foi solicitado anexado ao PL, cópia do ofício n 0002/2012-SUBCMDO do 3 Grupamento de Bombeiro, o qual informa " De acordo com a portaria 002/2011 do comando do Corpo de Bombeiro do Paraná, o qual institui o novo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico , em sua NPT 025- Segurança Contra Incêndio para Líquidos Combustíveis e Inflamáveis, a distância informada de 360 metros da zona especial do pool de combustível ..... "

A forma mais justa e correta caso exista a definição técnica desta "faixa de amortecimento " é que o Complexo Pool, deveria conter dentro da sua área a sua faixa de amortecimento e não inutilizar áreas do seu entorno para resguardar a segurança da sua atividade; **A restrição, para além de a técnica é desproporcional, importando em violação ao direito de propriedade constitucionalmente assegurado.**

Acredito que a região frontal Rua Joni Belai Aguiar, marginal a linha férrea, que dá acesso ao Pool de Combustível, tem uma tendência Industrial, devido as atividades já existentes no interior do bairro, que apresenta atividades de armazenamento de combustível e atividades industriais diversas.

Em análise ao Caderno Técnico apresentado do Uso e Ocupação, (figura 03), houve um avanço no entendimento do desenvolvimento para a região, mas diante da proposta apresentada, com a definição da zona ZIJ ao longo da Av. Saul Elkind até a linha de alta tensão, irá criar um impacto negativo muito grande nos empreendimentos que já estão em trâmite de aprovação, que possuem áreas residenciais nestas faixas, em atendimento ao zoneamento atual e isto também se aplica para os que já estão em processo para aprovação, conforme já comentado.



Figura 03: caderno Técnico Uso e Ocupação

É importante lembrar que os terrenos que compõem esta região, inicia-se na cabeceira da Av. Saul Elkind e vão sentido sul, até o Ribeirão Lindóia. A forma proposta de zoneamento não compatibiliza com o seu entorno devido as regras de distanciamento entre residencial e industrial o que causa desorganização na forma de ocupação.

A proposta atual para a região, tecnicamente é muito mais razoável, e compatível com a realidade de hoje. A região não carece de mais área para atividade industrial. O mais correto seria desenvolver incentivos para o já existente.

Acredito que a proposta apresentada além de criar um problema de conflito entre as atividades residenciais e industriais, mais uma vez estaremos propiciando a "eternização" de vazios urbanos, por falta de interesse para a sua ocupação.

Como sugestão, na face sul entre a Av. Saul Elkind até a faixa de preservação permanente do Rib. Lindóia, permanecesse para a implantação de atividade residencial, e atividade comercial verticais até 4 pav. Ao longo dos eixos viária estruturantes, e área

## 5.18. Contribuições de Zoneamento - SMF

24/10/2022 16:43

SEI/PML - 8833616 - Despacho Administrativo



# Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

## DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 133009 /2022

### REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”

22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

5ª Audiência Pública

PROPONENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Síntese da Proposta ou Contribuição: Inclusão e ajustes no texto da minuta da LUOS.

Iniciamos a presente com nosso reconhecimento do relevante trabalho e empenho de toda a equipe do IPPUL, que com muito esmero compilou todo entendimento e visão dos objetivos e novos caminhos para nossa cidade. Ressaltamos que muito nos engrandece poder contribuir com esse excelente trabalho.

Nesse sentido, segue nossas contribuições:

### Proposta 1

Alteração da redação do art. 27 – Minuta da nova LUOS, para o seguinte texto, em face do entendimento já pacificado e usualmente utilizado no setor de expedição de alvará e contribuintes:

**Art. 27.** A fim de classificar a forma de atuação das atividades econômicas, ficam estabelecidas as seguintes modalidades:

**I.** Ponto de referência: quando o endereço é “residencial” e será utilizado apenas para recebimento de correspondência (domicílio fiscal), ficando proibida qualquer atividade comercial ou administrativa, fixação de placa de identificação, armazenamento/estoque de mercadorias, bem como guarda de ferramentas, maquinário e/ou veículos utilizados em função da atividade.

**II.** Escritório administrativo: estabelecimento onde são exercidas atividades meramente administrativas, enquadrando-se também o comércio com atendimento exclusivo por telefone e/ou internet desde que sem armazenamento/estoque de mercadorias no local.

III. Estabelecimento Fixo ou Integral: modalidade em que o estabelecimento compreende todas as possibilidades operacionais da atividade.

## Proposta 2

[https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento\\_imprimir\\_web&acao\\_origem=arvore\\_visualizar&id\\_documento=9988656&infra...](https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9988656&infra...) 1/5

24/10/2022 16:43

SEI/PML - 8833616 - Despacho Administrativo

Inclusão de um capítulo específico para tratar do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, facilitando o entendimento geral. Segue a sugestão:

### **CAPÍTULO II - ALVARÁ DE LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

**Art. 28.** A localização de quaisquer usos e atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços, entidades públicas, privadas ou religiosas, das pessoas jurídicas e físicas a serem exercidas na Zona Urbana do município de Londrina, dependerá de autorização emitida através de **Consulta Prévia**, para a posterior emissão do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento correspondente ou sua dispensa.

**Art. 29.** Toda pessoa física ou jurídica, que exerce atividades econômicas no Município de Londrina é obrigada a atender o disposto nesta lei, inclusive nos casos de dispensa de Alvará de Licença de Localização e Funcionamento e independente da forma de atuação.

**Parágrafo Único.** A emissão automática do alvará e/ou dispensa de alvará não retira a obrigação de o contribuinte cumprir com as regulamentações necessárias para exercer a atividade com segurança, higiene, compreendidos os aspectos sanitários, ambientais, tributários, de segurança pública, uso e ocupação do solo e restrições ao uso de espaços públicos.

**Art. 30.** Os Alvarás de Licença de Localização e Funcionamento serão concedidos sempre a título precário, em caráter temporário ou não.

**Art. 31.** Fica respeitado o direito adquirido, de Alvará de Licença de Localização e Funcionamento que se encontram com o licenciamento "Ativo" ou "Provisório", desde que permaneçam com as características já licenciadas.

**Art. 32.** Qualquer alteração da situação original, que permitiu a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, será considerada novo licenciamento para todos os fins e deverá atender a esta lei.

**Parágrafo Único.** Fica excetuada da regra prevista no caput, a conversão do licenciamento Provisório para Ativo, que se dará pelo cumprimento das exigências documentais, desde que permaneçam inalteradas as características já licenciadas.

Art. 33. Entende-se por "área utilizada ou área do estabelecimento" o espaço dedicado à operação de equipamentos de trabalho, circulação de pessoas, estoque, carga/descarga, área de manobra para veículos e estacionamento, ou seja, todo espaço utilizado para o exercício da atividade.

Art. 34. Para fins de solicitação da expedição de Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, à luz da Lei Municipal nº 12.236/2015, dos processos provenientes do sistema Empresa Fácil – Redesim/Paraná que foram analisados, deferidos e por meio dos quais ocorreu o registro na Junta Comercial e na Receita Federal, os protocolos deverão ser efetuados até 1 (um) ano contados a partir data de entrada em vigor desta lei.

### Proposta 3

[https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento\\_imprimir\\_web&acao\\_origem=arvore\\_visualizar&id\\_documento=9988656&infra...](https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9988656&infra...) 2/5

24/10/2022 16:43

SEI/PML - 8833616 - Despacho Administrativo

Retirada integral dos artigos abaixo relacionados:

a) Art. 116

*Art. 116. São considerados desconformes os estabelecimentos que estejam em desacordo com esta lei, porém já regularmente licenciados durante a vigência de legislações anteriores, e que, portanto, têm garantidos seus parâmetros de uso e de ocupação do solo.*

*§1º Para licenciamentos de atividades descritas do caput deste artigo estão dispensadas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo, ficando a critério da Secretaria Municipal de Fazenda regulamentar o procedimento de emissão/renovação de alvará.*

*§2º. Os estabelecimentos enquadrados neste artigo estão dispensados de manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo da lei vigente ou anteriores.*

Esclarecemos que a supressão do art. 116 deverá acontecer, principalmente, em virtude de que as proposições elencadas na proposta 2, já oportunizam o tratamento legal dispensado para recepcionar os usos desconformes.

b) Art. 118

1. O Código de Posturas Lei Municipal nº 11.468/2011, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:

*Art. 6-A. Ficam mantidos os alvarás expedidos até a entrada em vigor desta lei que poderão ser renovados nos mesmo termos emitidos anteriormente.*

*Art. 6-B. O Alvará de Funcionamento de comércio e serviços será sempre concedido a título precário, em caráter temporário, renovável anualmente, podendo ser cassado a qualquer momento, sem ônus para o Poder Público, caso haja alteração da atividade, aumento da área utilizada ou fique comprovado que esta apresenta-se incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou incompatível com o uso da zona.*

1. . *A Secretaria Municipal de Fazenda manterá cadastro especializado das reclamações, denúncias, sugestões e informações referentes a usos a usos contestados pela vizinhança, com dados da atividade e de localização da origem do possível incômodo e da parte afetada.*

*Parágrafo Único. A revisão das atividades incômodas e suas permissões ocorrerá junto à Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei 13.339/2022.*

O artigo em comento deve ser suprimido, por entendermos que a matéria trata exclusivamente de matéria do Código de Posturas, devendo, por sua vez, disciplinado no referido diploma. Ademais, conforme consta na proposta - 2, art. 31, já foi salvaguardado o direito adquirido do contribuinte.

[https://sel.londrina.pr.gov.br/sel/controlador.php?acao=documento\\_imprimir\\_web&acao\\_origem=arvore\\_visualizar&id\\_documento=9988656&infra...](https://sel.londrina.pr.gov.br/sel/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=9988656&infra...) 3/5

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

A seguir, apresentamos a justificativa técnica correlatas às propostas supramencionadas para alteração da Minuta da nova LUOs para apreciação.

Entendemos a importância do contínuo controle do uso e ocupação do solo do município de Londrina, por sua vez, é imprescindível a avaliação da eficiência dos critérios de licenciamento de alvará, e por consequência, a correção de distorções e equívocos visando o aprimoramento da legislação.

O escopo das propostas está em dar celeridade aos atos administrativos, por conseguinte, simplificar os conceitos e em estrita observância ao princípio da legalidade, bem como privilegiar a segurança jurídica. Portanto, o cerne da proposta é apresentar com clareza ao público a exigibilidade que decorre da lei para a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento.

Sob essa ótica, a recepção pela nova LUOS dos licenciamentos ativos, respalda e pacifica o entendimento de que toda e qualquer nova solicitação obriga o interessado ao atendimento integral da nova lei. Sobretudo, a recepção também englobaria os licenciamentos desconformes.

De sorte que, se encerra de vez a aplicação de “lei morta”, bem como particularidades que se sujeitam. No nosso entendimento somente a luz da lei em vigor haveria a liberação ou não da atividade no endereço pretendido. Tratamento ao rigor da lei que privilegia a segurança jurídica, o ato jurídico perfeito, a clareza e a economicidade nas tratativas a respeito de licenciamentos de atividades econômicas, e por consequência, evitando que seja aplicada a discricionariedade nas análises e aplicação da lei, porquanto o administrado tem exigibilidade que decorre da lei, caso não preenche os requisitos legais, não poderá ter sua licença de alvará expedida.

Nesse sentido, é de salutar relevância observar que a licença de alvará é ato vinculado. Significa dizer, que todo conteúdo que permite a sua expedição já possui contorno definido em lei, e o interessado deverá cumpri-lo, na íntegra, para assim fazer jus a licença. Portanto, a Administração Pública não cria direito, apenas reconhece o direito subjetivo do interessado, desde que se preencham os requisitos legais.

Ressalte-se que a proposta do IPPUL, conforme se vislumbra no art. 116, da minuta da nova LUOS, prevê não apenas retroagir a Lei 12.236/2015 que será revogada. Conforme o texto legal qualquer lei poderá ser invocada para a concessão do licenciamento. Outrossim, a finalidade de dar efetividade, celeridade, desburocratização não será alcançada, posto que remeter legislação pretérita e revogada não trará nenhum benefício a Administração Pública, repercutindo no prejuízo do interesse público.

Saliente-se, por sua vez, que se as sugestões não forem aceitas, o IPPUL poderá atrair para si uma demanda de serviço considerável, em virtude da competência absoluta do órgão para se manifestar sobre uso e ocupação do solo, nos termos da Lei Municipal nº 5.495/1993, combinada com a Lei Municipal nº lei nº 8.834/2002, respectivamente.

Em suma, a presente proposta visa a correção de alguns parâmetros e ou alteração com o objetivo de melhorar a aplicabilidade da legislação, tendo sempre como o objetivo o desenvolvimento do município e cooperação entre os órgãos estatais.



Documento assinado eletronicamente por Alexandro Germinio Curti, Coordenador(a) de Controle do Cadastro Mobiliário, em 20/10/2022, às 13:06, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Liliana Tolari de França, Fiscal do Município, em 20/10/2022, às 13:09, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Cristiano Okamura, Gerente de Expedição e Controle do Alvará de Licença, em 20/10/2022, às 13:10, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Michele Andresa de Souza, Fiscal do Município, em 20/10/2022, às 13:11, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Carlos Roberto Leandro, Diretor(a) de Fiscalização das Atividades Econômicas, em 20/10/2022, às 13:12, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por Luciana Frasson Ribeiro, Fiscal do Município, em 20/10/2022, às 13:22, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por João Carlos Barbosa Perez, Secretário(a) Municipal de Fazenda, em 20/10/2022, às 14:46, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador 8833616 e o código CRC 0DFF9C79.



## 5.19. Alteração na Proposta de Zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro

25/10/2022 12:53

about:blank

### ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "Iara Camargo" <iaraisabell24camargo@outlook.com>  
De: iaraisabell24camargo@outlook.com  
Para: "plano.diretor@londrina.pr.gov.br" <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>, "pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>  
Data: 24/10/2022 14:46  
Assunto: ENC: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO    
Anexos: | E5DDA2F6F097417CB698BCFABC9D1D12.png (735 KB) | A4759F1E93154A57B7CDD725750DF906.png (742 KB) | C0B95EEDFC EE41948E35A293730C6AD3.png (202 KB)

---

Boa tarde

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial, para melhor segurança e incentivo ao uso da praça;
- Incentivando construções nos terrenos que atualmente se encontram vazios
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércio que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e varejos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;

Sou proprietário da Data 02 da Quadra 8 do Jardim Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att





## 5.20. Terreno na Rua Maria Lutez – interesse em ZC

25/10/2022 13:05

about:blank


ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "fernando jose fdepaula" <ffdepaula@hotmail.com>  
De: ffdepaula@hotmail.com  
Para: "Plano diretor@londrina.pr.gov.br" <Plano.diretor@londrina.pr.gov.br>  
Data: 25/10/2022 11:34 (01:30 horas atrás)  
Assunto: Lei de zoemamento  

---

Aos técnicos responsáveis pela elaboração do novo plano diretor

Eu, Fernando J F de Paula, rietário do terreno localizado na Rua Maria Lutez Cuduro, quadra 9 lote 1

Venho através deste e-mail fazer as seguintes considerações:

Tal terreno foi comprado com objetivo de construção residencial, pois a época esta era uma área de fácil acesso, segura e tranquila. Com o passar dos anos, num raio de 60 metros deste lote temos bares, Pub, lojas de móveis e comércios variados. A noite de quarta a domingo vemos uma área frequentada por jovens em virtude das opções de diversão nesta área. Tal mudança inibe o desejo de construção residencial. Após fixar placa oferecendo o terreno para construção e aluguel tive 6 interessados, todos desejando. Solicito avaliação técnica para mudança do zoneamento deste pedaço de 40 metros da rua sob pena de não conseguir ocupa-lo e atrasar o desenvolvimento da área. Sem mais, aguardo o parecer técnico e de bom senso como é peculiar neste órgão do município de Londrina, 25 de outubro de 2022

Enviado do meu iPhone

--

Esta mensagem foi verificada pelo sistema antispam e acredita-se estar livre de perigo.

Clique aqui para reportar esta mensagem como um spam.

<http://gwmail.londrina.pr.gov.br/cgi-bin/learn-mse.cgi?id=71864401114.A00E7>

## 5.21. Anexo 22 – Proposta de zoneamento para Rua Maria Luzel Cauduro

Prezados Senhores:

Sou proprietária de um lote na Rua Maria Luzel Cauduro, Jardim Alcântara, nas proximidades da Avenida Waldemar Spranger, sendo que o objeto desse email é expressar minha INDIGNAÇÃO (assim como diversos outros proprietários da mesma rua) em relação ao retrocesso de um estudo tão bem realizado anteriormente pela parte técnica do IPPUL, em relação ao zoneamento em específico da Rua Maria Luzel Cauduro onde aconteceu a referida mudança, conforme foto abaixo **(ZUM3, depois ZUM2 e agora, passando para ZR1), sendo as demais laterais da rua e frente ZC, o que considero ser o mais adequado a localização.**

É sabido, que o PLANEJAMENTO DE QUALQUER CIDADE, sempre deve levar em consideração o “bem comum a todos os cidadãos pensando, no geral, na sua INDIVIDUALIDADE e ao mesmo tempo o crescimento urbano”, sendo que, para equilibrar o INTERESSE COMUM se faz necessário planejamento de pesquisas, estudos e audiências públicas, como pode ser observado no referido caso.

É de conhecimento de todos que a abertura da Avenida Waldemar Spranger até a Região dos condomínios verticais vai gerar um aumento no fluxo de veículos da região, sendo que a Rua Maria LuzelCalduro vai ser a passagem de corte da Av. Waldemar Spranger até a Av. Garibaldi Deliberador, o que já é possível presenciar hoje **SEM TER OCORRIDO A MUDANÇA PROPOSTA, ainda em estudo por esse Município.**

Também, devemos levar em consideração que a cidade de Londrina está em constante crescimento, por isso precisamos OLHAR POR UM TODO. Por exemplo, um dia o centro da cidade já foi SOMENTE RESIDENCIAL, e com o passar do tempo o Município conseguiu CONCILIAR residências e comércios, como é notável nos dias de hoje.

Outro ponto, em relação ao Zoneamento em discussão, seria o valor das RECEITAS que o comércio nesse local geraria para o Município, além da facilidade aos inúmeros moradores que ali já residem, de ter a sua disposição vários tipos comerciais (farmácias, padarias, clínicas médicas etc) e não precisarem se DESLOCAR para outro local para terem esses atendimentos, além da geração de inúmeros empregos, bem como a diminuição do fluxo de veículos em longos trajetos, o que deixaria a cidade mais equilibrada, trazendo mais qualidade de vida a todas as pessoas em geral. Com a negativa de mudança do zoneamento para comercial

os lotes continuaram vazios, mas se vigorada a proposta do IPPUL para zona comercial, me proponho a iniciar as obras imediatamente.

**ISSO É PENSAR NO BEM COMUM, NO INTERESSE SOCIAL E INDIVIDUAL DOS CIDADÃOS QUE COMPÕEM UMA CIDADE. O INTERESSE SOCIAL E A EXPANSÃO DAS CIDADES DEVEM ANDAR JUNTAS, EM CONSTANTE EQUILIBRIO.**

Por isso, reitero, assim como vários outros proprietários, que seja mantido o estudo anterior: ZUM ou continuidade ZC, conforme proposto por esse respeitável órgão, mantendo a sequência da Avenida Waldemar Spranger, **dando a possibilidade de comércio para a rua Maria LuzelCauduro.**

Desde já, agradeço a análise da minha solicitação e fico a disposição.

Atenciosamente.

Londrina, 25 de Outubro de 2022.

**ERIKA F. COSTA**

## 5.22. Proposta de zoneamento Jardim Alcântara

FORMULARIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECIFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
22/10/2022 – 08HRS AUDITORIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA

PROPONENTE: RUA RUY NEVES RIBAS 155. CEP 86047-430 (Dr Jonilson Favareto- primeira fala na audiência de 22/10, (in associação moradores jardim Alcantara)

Moro há 25 anos nesta rua. Sempre foi ZR1.  
É uma pequena rua. Hoje quase todos terrenos com residência.  
Os números ímpares estão sendo classificados como ZUM-2.  
Não acho justo e plausível. Há três terrenos livres apenas.  
Todos os moradores estamos solicitando manutenção da rua toda como ZR\_1, mas jamais ZUM-2.  
Peço correção desta distorção

Londrina, 26 de outubro de 2022

JONILSON  
FAVARETO:36548952987

Assinado de forma digital por  
JONILSON  
FAVARETO:36548952987  
Data: 2022.10.26 10:45:26 -03'00'

## 5.23. Proposta de zoneamento já região do Jardim Mediterrâneo



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



**FAVOR ENVIAR PARA: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)**

**PROPONENTE: OEZIR MARCELLO KANTOR.**

**ENTIDADE / SEGMENTO: PROPRIETÁRIO DE ÁREA URBANA NA REGIÃO DO JARDIM BOTÂNICO.**

**Síntese da Proposta ou Contribuição: CONTESTAÇÃO DO DIREITO ADQUIRIDO DE COEFICIENTE DE CONSTRUÇÃO E ALTURA DAS OBRAS VERTICALIZADAS NA ZONA URBANA DO JARDIM BOTÂNICO COM TESTADA PARA A AV. DOS EXPEDICIONÁRIOS.**

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

OEZIR MARCELLO KANTOR, [REDACTED] ral  
de São Mateus do Sul/P [REDACTED] e  
domiciliado na cidade de Londrina, [REDACTED]

- 1) Lote nº 42-A/1, com 76.116,63 m<sup>2</sup>, da subdivisão de uma área de 84.700,00 m<sup>2</sup>, destacada do lote nº 42-A, da Gleba Ribeirão Cafezal, deste Município, com as seguintes divisas: "A Nordeste: confronta com o lote de terras nº 42-C, no rumo NW 68º00'00" SE com 267,46 metros; a Sudeste: confronta com a Avenida Projetada no rumo NE 67º34'24" SW com 319,50 metros, segue em desenvolvimento em curva à direita, com 24,76 metros e raio de 20,42 metros, segue em desenvolvimento de curva à esquerda, com 72,17 metros e raio de 30,13 metros e no rumo NE 89º47'53" SW com 3,48 metros; a Noroeste: confronta com o lote de terras nº 42-B, da Fazenda Palhano no rumo SW 00º02'30" NE com 413,80 metros; ao Norte: confronta com o Córrego do Sabiá; e a Sudeste: confronta com o lote de terras nº 42-C, no rumo NE 02º30'00" SW com 213,00 metros", contendo uma casa de madeira, conforme matrícula nº 65.865, registro anterior nº 16.112 ambos do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, Estado do Paraná;
- 2) Lote nº 42-C/1, com 74.941,68 m<sup>2</sup>, da subdivisão Do lote nº 42-C, da Gleba Ribeirão Cafezal, deste Município, com as seguintes divisas: "A Sudeste: confronta com a Avenida Projetada, no rumo NE 67º34'24" SW com 417,81 metros; a Sudoeste: confronta com o lote de terras nº 42-A, no rumo SE 68º00'00" NW com 267,46 metros; a Noroeste: confronta com o lote de terras nº 42-A, no rumo SW 02º30'00" NE com 213,00 metros; ao Norte: confronta com o córrego do Sabiá; a Nordeste: confronta com o lote de terras nº 42-D, no rumo NW 13º00'131" SE com 173,00 metros e a Noroeste: confronta com o lote de terras nº 42-D, no rumo SW 87º41'19" NE com 526,06 metros", contendo uma casa de madeira e outra de tijolos, conforme matrícula nº 65.863, registro anterior nº 16.112 ambos do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, Estado do Paraná.


Com testada para Avenida dos Expedicionários, nesta cidade, vem protestar fortemente com o não atendimento ao direito adquirido de coeficiente de construção e altura das obras verticalizadas, causando um impacto significativo no valor patrimonial dos imoveis em questão e alterando uma das premissas básicas de todas as revisões de plano diretor já realizadas em nossa cidade, onde foram desrespeitados os coeficientes de construção e os gabaritos de altura dos empreendimentos verticalizados.

Vale lembrar que este respeito ao direito adquirido pelos proprietários de áreas na zona urbana de Londrina é questão que garante a estabilidade e pungência das iniciativas empresariais em nossa cidade, torando-a referência nacional em movimentação financeira e qualidade dos investimentos.

Se não vejamos:

No zoneamento atual, estas áreas são marcadas como **ZR8** (Figura 1.), com coeficiente máximo de **2,5x** utilizando-se a fórmula  $Ca = Cb + [(St-Lm) / 1.500] + 2(T-t)$  e chegando ao valor máximo de **3,5x** utilizando a outorga onerosa. Neste zoneamento não há limitação de altura das edificações, com exceção do **COMAER**.

Figura 1.



**Prefeitura do Município de Londrina**  
Estado do Paraná

III. as vias particulares de circulação do RDMV deverão ter as seguintes características:

- a. via de circulação de veículos e pedestres:
  1. largura mínima de 5,00m (cinco metros); e
  2. largura mínima de calçada 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- b. via de circulação de veículos sem saída:
  1. comprimento mínimo da via 50,00m (cinquenta metros); e
  2. poderá ser disposta a calçada no lateral da via interna que coincide com a divisa do terreno e não servir de acesso à habitação.


IV. deverá ser prevista área específica para o acondicionamento dos depósitos de lixo e resíduos sólidos urbanos, de acordo com as normas técnicas; e

V. o número de vagas para estacionamento deverá atender o Anexo III desta Lei.

**Art. 72.** Para os atos Residência Multifamiliar Vertical (RMV), Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional, as áreas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. área mínima: 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- II. frente mínima e largura total de 40,00m (quarenta metros);
- III. taxa de ocupação máxima: 100% (um por cento) da área livre do terreno, 60% (sessenta por cento) no primeiro pavimento e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, com altura máxima (do maru ao parde), junto às divisas laterais, de 8,00m (oito metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo;
- IV. coeficiente de aproveitamento:
  - a. mínimo: 0,85 (oitenta e cinco centésimos);
  - b. básico: 2,0 (dois inteiros), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acidentado do terreno, podendo chegar até 2,5 (dois inteiros e cinquenta centésimos), aplicando a seguinte fórmula:  
 $Ca = Cb + [(St - Lm) / 1.500] + 2(T - t)$ 

onde:  
 Ca = coeficiente de aproveitamento a adotar  
 Cb = coeficiente básico de aproveitamento da zona  
 St = superfície total do lote  
 Lm = área do lote mínimo estabelecido para a zona  
 T = taxa de ocupação máxima da zona para o pavimento tipo  
 t = taxa de ocupação adotada no projeto no pavimento tipo



**Prefeitura do Município de Londrina**  
Estado do Paraná

c. máximo: 3,5 (três inteiros e cinquenta centésimos), aplicando-se o previsto nos artigos 140 a 145 (que trata da Outorga Onerosa do Direito de Construir) da Lei nº 10.617/2008 (PDPMS), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acidentado do terreno.

V. áreas mínimas:

- a. edificação: 3,00m (três metros);
- b. subsolo: 5,00m (cinco metros);
- c. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o recuo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações, adotando-se o maior valor entre a fórmula e o mínimo:  
 $R = (H - 10) / 10$ 

onde: R = recuo frontal mínimo em metros  
 H = altura total da edificação em metros
- d. os lotes de esquina poderão adotar recuo de 5,00m para uma das frentes; e
  - a. permite-se o escalonamento do recuo da edificação;

VI. afastamentos laterais para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura serão calculados de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:  
 $A = (H - 15) + 1,2m$ 

onde: A = afastamento lateral mínimo em metros  
 H = altura total da edificação em metros

- a. permite-se o escalonamento dos afastamentos laterais da edificação; e
- b. o afastamento lateral mínimo exigido é de 2,50m (dois metros e cinquenta centésimos).

VII. afastamentos mínimos de fundo para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura:

- a. 4,00m (quatro metros);
- b. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o afastamento de fundo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:  
 $AF = (H - 15) + 4,00m$ 

onde: AF = afastamento de fundo mínimo em metros  
 H = altura total da edificação em metros
- c. permite-se o escalonamento dos afastamentos de fundo da edificação.

site: [http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/arcgis\\_online/lei/zr/zr\\_8.pdf](http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/arcgis_online/lei/zr/zr_8.pdf)

Zona Residencial 3 (ZR-3)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/de pátio (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (m)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							edifício, térreo e 1ª pav.	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundo	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou bifamiliar (RUE)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	3,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC - RUC)	-	250	20.000	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Multifamiliar em Condomínio (RCM - RUM)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (4)	2,5 (4)	3 (4)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	em	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (4)	2,5 (4)	2,5 (4)

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

Recuo:  $R = H/10$   
em que:  
R = recuo mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento lateral:  $AL = (H/3,5) + 1,2m$   
em que:  
AL = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento de fundos:  $AF = (H/3,5) + 1,4m$   
em que:  
AF = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Figura 2.  
site: http://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48845-minuta-luos-ed/file  
Unidas, estas duas

mudanças, a minuta de lei causam aos proprietários destas áreas um impacto de perda patrimonial imenso, famílias que mantêm propriedades pagando impostos em função das valorizações causadas pelo uso destinado em lei, agora veem ser lhes tirados estes usos e colocando-os em abandono e prejuízo.

Não podendo aceitar uma quebra histórica nas legislações urbanísticas de nossa cidade, deixando de se manter os direitos adquiridos dos proprietários de áreas como as que aqui são citadas, requerendo desta forma a manutenção dos

coeficientes máximos de 3,5x e dos gabaritos de altura das obras verticalizadas com um único limitador de altura, neste caso o COMAER.

Londrina, 26 de outubro de 2022.

Ass. Qezir Marcello Kantor

## 5.24. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel

26/10/2022 16:42

about:blank

### ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "João Eugenio Rodella" <joao@rodella.com.br>

De: joao@rodella.com.br

Para: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

Data: 26/10/2022 14:34 (02:06 horas atrás)

Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO  

---

Boa tarde

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento não é para o bairro todo mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger

**Sou proprietário da Data 2 , da Quadra 09 do Jardim vale do reno, Rua Maria Luzel Cauduro , e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.**

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att



João Eugenio Rodella

-- Esta mensagem foi verificada e acredita-se estar livre de perigo.

## 5.25. Proposta de Alteração de Zoneamento entre a Av. Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia

ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "Sonia" <sonia@londonpisos.com.br>  
De: sonia@londonpisos.com.br  
Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br  
Data: 19/10/2022 09:07  
Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO    
Anexos: | image001.png (63 KB) | image002.png (171 KB)

---

Boa tarde  
Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger

Sou proprietário da Data 02 da Quadra 8 do Jardim Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att  
Sonia

Obs: Favor confirmar o recebimento deste e-mail

Boa tarde

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de instalações comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger

Sou proprietário da Data 02 da Quadra 8 do Jardim Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.



Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

## 5.26. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "José Wander Bregano" <wbregano@gmail.com>  
De: wbregano@gmail.com  
Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br  
Data: 14/10/2022 15:31  
Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO    
Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.png (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.png (252 KB)

---

Boa tarde

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger

Sou proprietário da Data 01 da Quadra 10 do Jardim Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att

Wander

Obs: Favor confirmar o recebimento deste e-mail

## 5.27. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Kazuo Nishiyama



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**FAVOR ENVIAR PARA: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)**

**PROPONENTE:** MICHELLE BITTENCOURT

**ENTIDADE / SEGMENTO:** Proprietária do imóvel Rua **Kazuo Nishiyama**, n. 649, Portal de Versalhes I, CEP: 86057-230.

**Síntese da Proposta ou Contribuição:** ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

A Proponente, é proprietária do terreno no Portal de Versalhes I, na Rua Kazuo Nishiyama nº: 649, o qual está a um quarteirão da Rodovia Celso Garcia Cid.

A referida área é ocupada por estudantes da Universidade Estadual de Londrina, os quais na sua grande maioria são naturais de cidades distantes de Londrina e procuram locação para residir durante o período de sua graduação.

Outrossim, visando o bem estar de alunos em não ter que muitas vezes, tarde da noite, se aventurar em conduções até a sua moradia, as quais na sua ampla maioria são distantes da UEL serão beneficiados na sua locomoção até a sua residência.

Ressalte-se de igual modo, a disponibilidade da proponente em trazer benfeitorias para o bairro, haja vista que a sua intenção é fazer apartamentos quitinete<sup>1</sup>, bem como a circulação de moeda corrente, haja vista que o bairro possui empresas, igreja, e bem próximo a UEL, bares e restaurantes, escola de ensino infantil e fundamental, clínica veterinária, etc.

Vale mencionar, que beirando a Rodovia Celso Garcia Cid, pertence ao zoneamento ZC5 (lilás) e na outra vertente pertence ao zoneamento ZC6 (roxo) e ao lado ZE4 (verde), todos no Bairro Portal de Versalhes I.

<sup>1</sup> As kitnets são imóveis populares situados nas cidades com área construída de 20 a 40 metros quadrados. Esses espaços têm banheiro, quarto, cozinha pequena integrada com a sala em estilo americano. Os dois últimos cômodos são divididos com o auxílio de uma bancada que funciona como divisória. A tradução de kitnet é cozinha pequena. Essas edificações são menos valorizadas por serem menos requintadas que os flats e lofts. Contudo, se forem bem organizadas, são adequadas para a moradia de uma ou duas pessoas. A procura por esse tipo de imóveis está aumentando a cada dia, pois apesar da estrutura simples, eles são perfeitos para casais jovens. Ao morar em uma kitnet, o usuário não precisa se preocupar com os congestionamentos e paga um preço mais acessível. A arrumação da casa não toma tempo e elas estão situadas próximas a áreas de conveniência, universidades e regiões centrais para atender o público jovem. Os cômodos podem ser unificados ou conjugados.  
Disponível em: <<https://www.imovelweb.com.br/noticias/dicas-2/loft-flat-e-kitnet/>>. Acesso em 19 out. 2022.



Destaque-se Diretor Presidente, que conforme consta no caderno nº7<sup>2</sup>, disponível no site do IPPUL – Revisão das Leis Específicas, publicado em 07/10/2022: *“Por outro lado, várias foram as áreas que deixaram de ser ZR-2, tornando-se, na maior parte dos casos ZR-8, como o polígono compreendido pelas Ruas Ibiporã, Fernando de Noronha e Ponta Grossa, o **Portal de Versalhes 1** (outro lote vizinho a este foi transformado em ZR-4)”.*

A Proponente está com obra em fase de acabamento, onde atualmente o zoneamento é ZR3, sua construção é de kitinets, bem como de outros vizinhos na mesma rua, ocorre que há quinze dias sofreram Embargos, com a alegação de que o zoneamento não permite tal construção.

<sup>2</sup> Disponível em: < <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/cadernos-tecnicos/48652-caderno-7-zonass/file>>. Acesso em 19 out. 2022. Pg. 33.



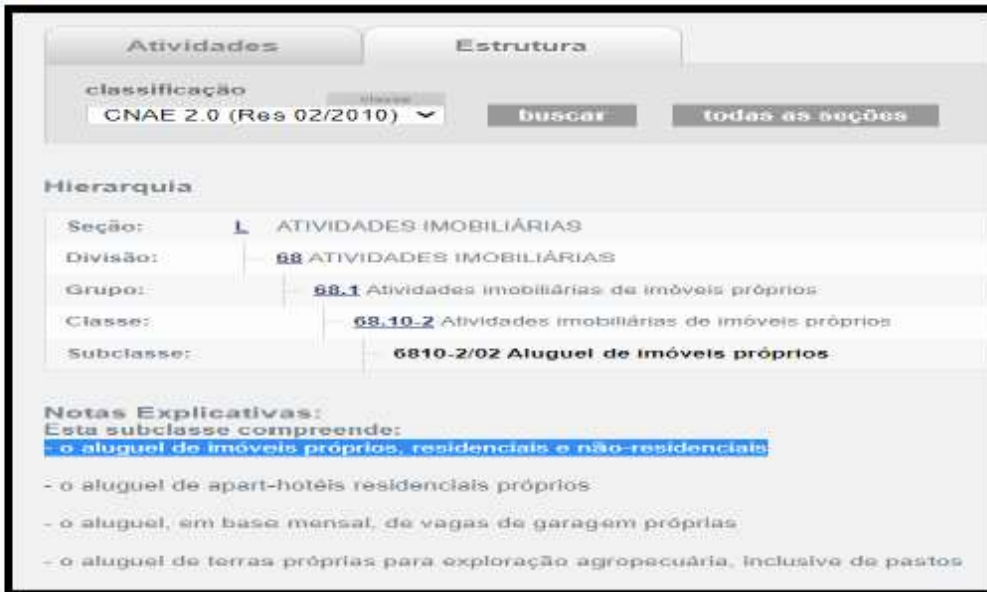
Ressalte-se que há outros dois terrenos que estão em fase de construção e com obras embargadas na mesma rua da Proponente, deixando assim o município de arrecadar os seus impostos e de arrecadar com a circulação de moeda corrente

---

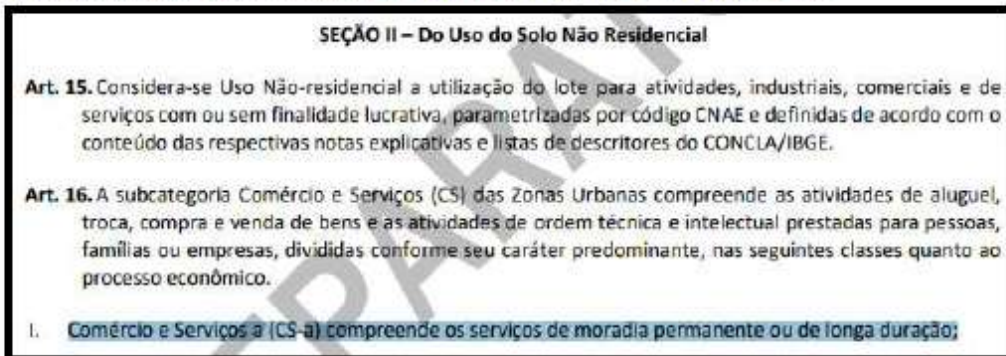
<sup>3</sup> Projeto- Obra Finalizada

dessas possíveis locações, bem como o prejuízo emocional, psicológico e financeiro que a proponente está vivenciando com a sua obra embargada com a alegação que o atual zoneamento ZR3 não permite a construção da Proponente e dos demais vizinhos.

Conforme o CONCLA/IBGE, o projeto para o terreno da proponente se enquadraria no CNAE 2.0<sup>4</sup>, Seção L, Subclasse 6810-2/02.



Portanto com base nas notas explicativas e listas descritores do CONCLA/IBGE o projeto da Proponente para o seu terreno se enquadraria no futuro artigo 16, inciso I, da Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo<sup>5</sup>.



<sup>4</sup> Disponível em: <<https://cnae.ibge.gov.br/?view=subclasse&tipo=cnae&versao=7&subclasse=6810202>>. Acesso em 19 out. 2022.

<sup>5</sup> Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48845-minuta-luos-ed/file>. Acesso em 19 out. 2022.



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



Diante do exposto, como proprietária de terreno no Portal de Versalhes I, propõe a alteração do zoneamento para que seja permitido a utilização do CS-a no Portal de Versalhes. I e assim as obras já começadas, possam ser finalizadas, como o caso ora em questão, que não traz qualquer prejuízo ao Município, nem tampouco ao Meio Ambiente, possui todos os requisitos necessários, notas, ARTs, etc.

Assinatura: Michelle Bittencourt

Londrina, 20 / 10 / 2022


MICHELLE  
DA ROSA  
BITTENCOURT  
RT

Assinado de forma  
digital por  
MICHELLE DA ROSA  
BITTENCOURT  
Dados: 2022.10.20  
11:46:55 -03'00'

## 5.28. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "Toni Mimighini" <tonimimighini@gmail.com>  
De: tonimimighini@gmail.com  
Para: "Gerencia de Pesquisa - IPPUL" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>  
Data: 25/10/2022 09:24  
Assunto: Re: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro 

---

OI Maria Eunice, bom dia...

Sábado vcs tiveram uma reunião, infelizmente não pude ir... mas alguns vizinhos apresentaram algumas justificativas para a mudança de zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro (RUA INTEIRA), gostaria de apresentá-las abaixo:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial. A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial.
- Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1.
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
- A proposta de mudança de zoneamento não é para o bairro todo, mas apenas Rua Maria Luzel Cauduro (RUA INTEIRA).
- A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Toni Mimighini - 



Em qua., 19 de out. de 2022 às 10:00, Gerencia de Pesquisa - IPPUL <[pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br](mailto:pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br)> escreveu:

Bom dia,

Confirmamos o recebimento das contribuições para o Plano Diretor. Ratificamos que a sugestão apresentada será incorporada às análises técnicas que subsidiam o planejamento urbano, visando o melhor atendimento às necessidades do município.

Atenciosamente,

---

Enviado por: "Toni Minighini" <toniminighini@gmail.com>  
De: toniminighini@gmail.com  
Para: "Gerencia de Pesquisa - IPPUL" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>  
Data: 25/10/2022 09:46  
Assunto: Re: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro  

---



Bom dia Maria Eunice...

Desculpa enviar mais um email na sequência do outro, mas talvez não fui muito claro no anterior. Gostaria que a mudança de zoneamento fosse para a RUA INTEIRA e não somente no trecho em frente a Waldemar Spranger, pois minha casa fica no numero 248 em frente a rua Eugenio Bidóia, e gostaria que fosse comercial meu imóvel (ZC), ou pelo menos zona uso misto (ZUM), até porque não vejo sentido 90% da rua ter a mudança e apenas 3 ou 4 imóveis ficaram em ZR1, não gostaria que meu imóvel ficasse de fora da alteração.

Gostaria que levasse em consideração a observação acima...  
Desde já agradeço

Toni Minighini - 

## 5.29. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

Enviado por: "José Wander Bregano" <wbregano@gmail.com>  
De: wbregano@gmail.com  
Para: Plano.diretor@londrina.pr.gov.br  
Data: 24/10/2022 17:26  
Assunto: PROPOSTA DE MUDANÇA DE ZONEAMENTO    
Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.png (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.png (252 KB) | PRAÇA NA WALDEMAR SPRANGER.png (1.4 MB)

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
  - O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
  - O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
  - Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
  - Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
  - A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, assim como eu, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
  - A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
  - Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércio que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
  - A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger;
  - A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;
- Sou proprietário da Data 01 da Quadra 10 do Jardim Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comercial da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação.

Aproveito para parabenizar o trabalho árduo, paciente e detalhado do IPPUL, na apresentação do dia 22/10 ficou claro o trabalho sério e competente que vêm executando nessa fase tão importante para a nossa Londrina.

---

Prof Dr José Wander Bregano

Chefe de Divisão de Análises Clínicas do Hospital Universitário de Londrina

Docente do Centro de Ciências da Saúde - UEL - Dpto Pat. Anal. Clin. e Toxicológicas

Av. Robert Koch nº 60, Vila Operária, Londrina-PR CEP: 86038-440

Fone: (43) 3371-2286; 3371-2322

-- Esta mensagem foi verificada e acredita-se estar livre de perigo.

## 5.30. Proposta de Alteração de Zoneamento Avenida Geraldo Júlio



Of. 017/22

Londrina, 27 de outubro de 2022.

**AO**  
**INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA (IPPUL)**  
**NESTA**

**REF.: REIVINDICAÇÃO DE INCLUSÃO NO PLANO DIRETOR DA CIDADE**

Servimo-nos da presente para solicitar a Vossas Senhorias que façam a inclusão no plano diretor deste Instituto a PAVIMENTAÇÃO da Av. Geraldo Júlio até o entroncamento da Rua 7, na sequência da Estrada Francisco de Assis da Silva Rocha até o entroncamento da Cegonha (GLEBA CAFEZAL), pois, além de atender uma solicitação tão antiga da comunidade da Região Sul, também vai ajudar a desafogar o trânsito da BR 445 sentido Tamarana e Rolândia, conseqüentemente, dando maior qualidade de vida aos moradores da região.

De antemão, comunicamos a Vossas Senhorias que já houve reclamações de que vítimas morreram no local devido a demora de atendimento, pois a estrada está muito precária (falta de pavimentação), dificultando sobremaneira o acesso ao atendimento.

Informamos ainda, que a Av. Geraldo Júlio e na sequência da Estrada Francisco de Assis da Silva Rocha estão há apenas 8.000 metros da Catedral Metropolitana de Londrina, então, o pedido do asfaltamento irá ajudar todo o entorno da Região Sul da cidade de Londrina.

**Em tempo: Estive em audiência pública na Prefeitura da cidade de Londrina no dia 21/10/22 p.p. orando sobre a importância desta pavimentação, onde a proposta foi muito bem vinda entre os vereadores, principalmente, a vereadora Sonia Gimenez, que mostrou bastante interesse pela causa.**

Sendo o que se nos apresenta para o momento, antecipamos nossas cordiais saudações.

Roberto Aparecido de Assis  
(Presidente do CONSEG-SUL)

---

Rua Geraldo Sebastião dos Santos, 104 – CEP 86045-550 – Telefone (43) 9.9910-8689  
Email: robertodeassisconseg@gmail.com – Londrina - PR

## 5.31. Proposta de inclusão de área em ZEU



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 está área é continuar como ZEU-RES, sendo que o lote mínimo é de 1.000m<sup>2</sup> e podendo ser feito loteamento fechado nesta região, nossa sugestão seria de 1.000m<sup>2</sup> possibilitando sua subdivisão, sugerimos que o lote passe a 720m<sup>2</sup> 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.

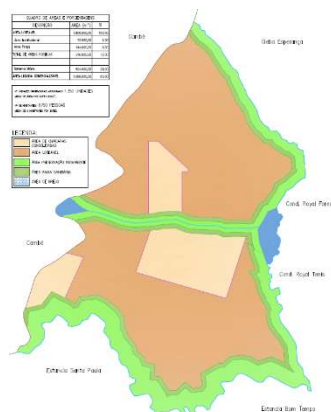
Salientamos ainda a sugestão que os 2% de doação das áreas públicas (institucionais e praças) sendo que até 4% desta área destinada a praças poderá estar inserida dentro do Loteamento Fechado desde que aprovadas pela SEMA. Pois loteamento as ruas internas são de responsabilidade do poder público, então 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  
FUTURE PAYSAGE 01 INCORPORADORA SPE LTDA

Assinado de forma digital por  
NORBERTO FARINHA:63190575991  
Dados: 2022.10.18 17:06:24 -03'00'

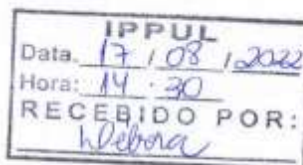




**Rosângela Khater**

— ADVOGADOS ASSOCIADOS —

OAB/PR 113



Rosângela Khater  
Humberto Tsuyoshi Kohatsu  
Pedro Rodrigo Khater Fontes  
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**

J  
F  
r  
E  
C  
L

na  
ita  
a  
de  
de  
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

Folia  
=7.117/1=

Matrícula  
=7.117=

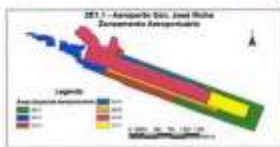
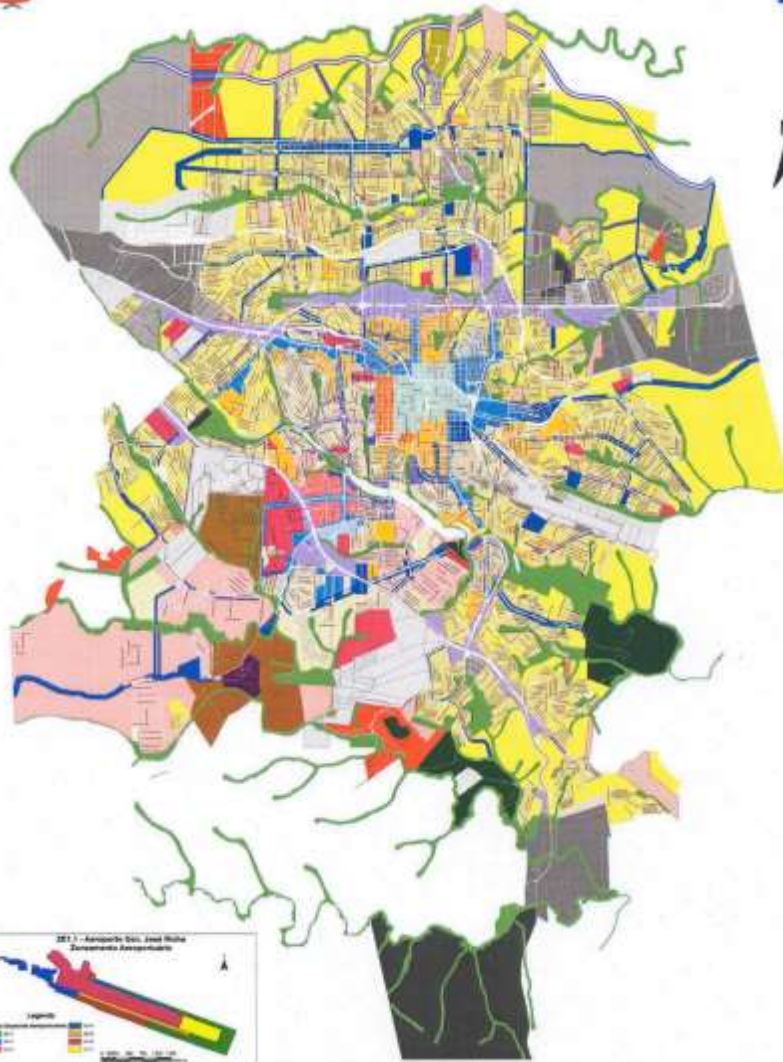
Trata-se de imóvel cuja aquisição demandou vultoso investimento por parte da empresa adquirente e, como não poderia deixar de ser, prévio e extenso estudo de mercado, mas, acima de tudo, acurada análise acerca da disciplina de uso e ocupação do solo na cidade de Londrina.

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**

201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	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 Pesquisas e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL  
 Diretoria de Planejamento Urbano  
 Gerência de Geoprocessamento



Dados SIRGAS 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 órgão municipal:

Mapas Temáticos

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.

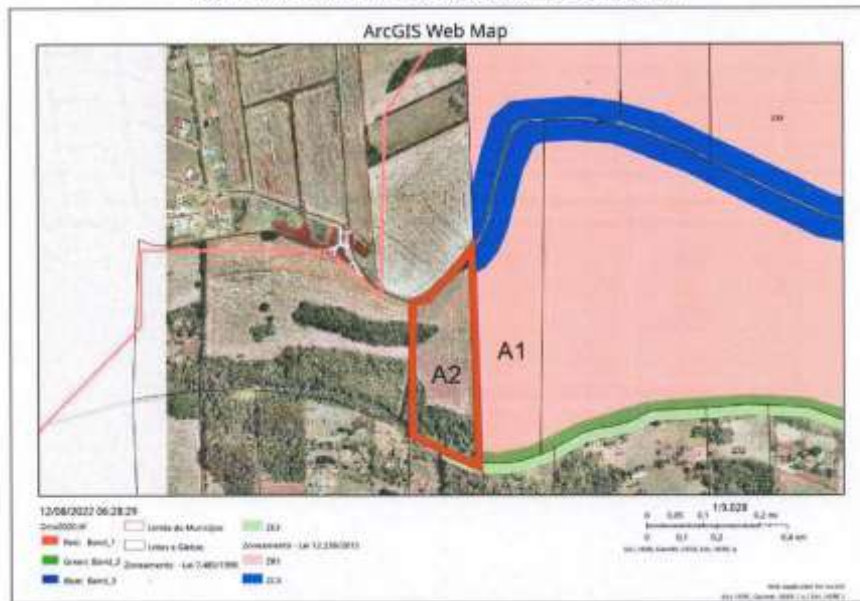
Clique no mapa desejado para abri-lo em tamanho maior:

- Macrozoneamento Municipal Lei 10.637/2008
- Macrozoneamento Urbano Lei 10.637/2008
- Uso e Ocupação do Solo Lei 12.236/2015

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (MATRICULA 7.117)  
 LOTE A1 - ÁREA = 162.000,00 - 66,94%  
 LOTE A2 - ÁREA = 80.000,00 m<sup>2</sup> - 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 – CPV 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**

## 5.32. Contribuições para a minuta da lei da nova LUOS



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**FAVOR ENVIAR PARA: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)**

**PROPONENTE:** Lílíana Tolari de França

**ENTIDADE / SEGMENTO:** SMF-GCMA e ETM

**Síntese da Proposta ou Contribuição:** Melhora na redação do Parágrafo Único do artigo 12, evitando confusão, no tocante ao uso e ocupação do solo para as subcategorias de Uso Residencial.

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

### **1- Questionamento/Observação:**

#### **SEÇÃO I – DO USO DO SOLO RESIDENCIAL E DO USO MISTO**

Art. 11. Considera-se Uso Residencial a utilização do lote para fins de moradia em caráter temporário ou permanente, exceto quando enquadrados em atividades econômicas.

Art. 12. Para efeitos desta lei, ficam definidas as seguintes subcategorias de Uso do Solo Residencial:

I. Uso Residencial Unifamiliar ou ~~Bifamiliar~~ (RUB) correspondente a uma ou duas edificações por lote, com até duas habitações isoladas, geminadas ou sobrepostas;

II. Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondente a uma edificação por lote, com mais 2 (duas) habitações sobrepostas;

III. Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) corresponde ao conjunto de unidades autônomas não edificadas ou conjunto de edificações em quantidade superior ao definido nos incisos I e II, dispostas em um lote, com acesso coletivo ao logradouro público.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) serão aqueles aplicáveis ao uso Residencial Unifamiliar ou ~~Bifamiliar~~ (RUB) e ao uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) ~~correspondentes~~ à zona em que se situe.

1.1- Observar que o art. 11 fala perfeitamente sobre utilização do lote para fins de moradia, que ao meu ver, enquadra-se na definição do artigo 6. Já o artigo 12 define as subcategorias do uso do solo residencial no tocante à edificação por lote, que ao meu ver, estaria enquadrada na definição do artigo 7.

Quando observado a definição do artigo 14 (*Considera-se Uso Misto (UM) a coexistência do Uso Residencial e do Uso Não-residencial no mesmo lote, respeitados os parâmetros da zona em que se situe para cada uso.*), em relação ao Uso Misto, também está tratando da ocupação, isto é, tipo da destinação da edificação.

Penso que pode gerar confusão na aplicação da lei, conforme exemplo hipotético:|

*Resido em um imóvel de uso Residencial Unifamiliar (RUB), com Habite-se para Residência. Solicito Licença para exercer atividade profissional de advogada, na modalidade Escritório Administrativo. Entendo que estou dando um uso misto a um imóvel residencial, mas a ocupação é residencial.*

1.2- A intenção do artigo é dizer que a subcategoria RMC deve seguir os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo das subcategorias RUB e RMV, conforme definido nos Anexos II e III, em relação à zona em que se situar? Em caso positivo, sugiro alteração na redação, conforme sugestão abaixo:

**Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis às subcategorias Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB), Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) e Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) serão aqueles correspondentes à zona em que se situe.**

1.3- No entanto, se a intenção é dizer que os parâmetros para a subcategoria RMC, no tocante à ocupação do solo (conforme art. 7) serão os mesmos da subcategoria RUB e, no que tange ao uso do solo (conforme art. 6), serão correspondentes aos da subcategoria RMV, conforme definido nos Anexos II e III, em relação à zona em que se situar. Se este for o caso, sugiro a redação a seguir:

**Parágrafo único. Os parâmetros para a subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), no tocante à ocupação do solo serão os mesmos da subcategoria Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) e, no que tange ao uso do solo, serão os iguais aos da subcategoria Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), devendo estar correspondente à zona em que se situar.**

1.4- Existe intenção na lei de proibir o uso nas modalidades integral e escritório administrativo nos imóveis classificados como RMC e RMV?

1.5- De acordo com o primeiro parágrafo da página 24 do Caderno 8 - Usos do Solo, entendo que tanto o Ponto de referência quanto o Escritório administrativo poderia ser desenvolvido em qualquer zona. É esse mesmo o entendimento?

**"Na Figura 7 consta a síntese das permissões de uso por zona, em cores. Enquanto a cor verde indica que a atividade poderá ser permitida nas três modalidades operacionais, domicílio fiscal, escritório administrativo e integral, o vermelho implica no impedimento desta última e em permissão apenas para as duas primeiras. É com base nesta figura, da lista de CNAEs que pretende operar e após identificar o zoneamento e as respectivas classes de uso, que o cidadão poderá identificar manualmente se seu estabelecimento é ou não permitido em dado endereço."**

Assinatura: Líliliana Tolari de França

Londrina, 21/10/2022



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**FAVOR ENVIAR PARA: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)**

PROPONENTE: Líliliana Tolari de França

ENTIDADE / SEGMENTO: SMF-GCMA e ETM

Síntese da Proposta ou Contribuição: Questionamentos e sugestões sobre vários artigos (71, 72, 74, 78, 79, 107, 110 e 111) da Minuta da Nova LUOS.

Texto de Fundamentação (justificativa):

Para melhor entendimento deste documento, segue legenda:

abc	Texto questionado ou com observação
abc	Questionamento ou observação
-abc	Artigo ou trecho a ser alterado ou excluído
abc	Alteração sugerida

Art. 71. A Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) abrange as seguintes áreas ou equipamentos:  
(...)

§1º Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias ao desempenho de suas finalidades.

§ 2º Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão obedecer à legislação aeronáutica pertinente, com anuência do órgão gestor do aeroporto.

§ 3º Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos I a IX do caput este artigo, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicáveis estão sujeitos a normas próprias e à análise do IPPUL, consultado o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.

Sugestão de nova redação dos Parágrafos do art. 71, visto que está confusa a interpretação do texto, além de que o § 3º cita “Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos I a IX do caput este artigo”, mas o Inciso 1 já foi tratado no §1º, e não trata-se das demais.

O texto abaixo proposto só é viável se a intenção para a Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa é não ter manifestação do IPPUL, mas somente do órgão gestor do aeroporto.

**§ 1º Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão obedecer à legislação aeronáutica pertinente, com anuência do órgão gestor do aeroporto.**



**§ 2º Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos II a IX do caput este artigo, os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias ao desempenho de suas finalidades, e estão sujeitos a normas próprias e à análise do IPPUL, consultado o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.**

**Art. 72.** No entorno da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) do Aeroporto José Richa, os imóveis deverão atender às condicionantes do Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR conforme as **Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAs)**, de modo complementar ao zoneamento definido pela presente lei.

As definições e Usos das AEAS não serão tratadas nesta Lei, como na Lei 12.236/2015, nos art. 141 a 150?

O Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR e as AEAS serão tratados em Lei específica ou Decreto. Qual o órgão responsável?

**Art. 74.** Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais é permitida a manutenção e regularização das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais, condicionadas à preservação de elementos urbanos de interesse cultural e à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina.

O uso existente e tradicional estará vinculado aos liberados em leis anteriores, ou já foi previsto para definir o zoneamento a ser adotado na Nova LUOS?

Todas as atividades econômicas a serem implantadas demandarão autorização da Sec. De Cultura?

Tal exigência burocratizaria o Licenciamento das atividades nesta Zona e Setores.

**Art. 78.** Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados complementarmente aos seguintes parâmetros especiais:

(...)

III. O pavimento térreo das edificações deverá ser destinado a usos Não-residenciais, no mínimo, nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, admitidos apenas os acessos aos usos residenciais e de garagens nesta área;

Esses parâmetros englobam o Uso (art.6) e a Ocupação (art.7), ou somente a ocupação? Já que a totalidade dos imóveis construídos já se encontram adaptados com características de imóvel comercial? Poucos são os lotes vagos nessa área, e em uma eventual edificação, deverão obedecer aos parâmetros de ocupação, e posteriormente admitirão o uso, conforme característica da ocupação, isto é não-residencial.

Em relação à destinação dos 5 primeiros metros das edificações neste Setor, onde diz que o uso deve ser não-residencial, como será possível fazer esta verificação? Não deveria ser definida a ocupação (características construtivas) não residencial nessa área?

**Art. 78.** Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados complementarmente aos seguintes parâmetros especiais:

(...)

**§ 1º** As edificações de uso Não-residencial ficam dispensadas do atendimento à quantidade mínima de vagas de estacionamento, conforme Decreto Municipal.

**Art. 79.** Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais isenta-se da exigência de vagas de estacionamento no caso de manutenção de edificação considerada significativa e/ou reconstrução da edificação original, segundo critério Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

**Parágrafo único.** Não será permitida a implantação de vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou área de manobra e veículos nos recuos, exceto para ciclo.

No §1º do art. 78 e no art. 79, a dispensa das vagas de estacionamento dizem respeito ao uso do solo (edificação) ou ao uso (implantação de atividade econômica)?

O Decreto a ser regulamentado tratará somente da dispensa de Estacionamento no Setor Especial Duque de Caxias, ou poderia também estabelecer regramento para a dispensa prevista no art. 79?

Em relação ao uso do recuo para vagas de estacionamento, ou carga e descarga, etc... observei que em alguns imóveis com construção mais recentes existe área de recuo, superior a 5 metros, justamente destinada a estacionamento de cliente. Neste caso, não seria interessante determinar o recuo de quantos metros não poderia ser utilizado?



**Art. 78.**

(...)

§ 3º. Os projetos, obras e concessão de alvarás em imóveis públicos ou privados deverão ser previamente submetidos à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina

Todas as atividades econômicas a serem implantadas no Setor Especial Duque de Caxias deverão ter autorização da Sec. De Cultura e ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina, ou essa aprovação e parecer se remetem à ocupação (construção)?

Tal exigência burocratizaria o Licenciamento das atividades nesse Setor.



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



**Art. 107.** Nos casos de aprovação de novos loteamentos, o zoneamento de lotes com acesso ao prolongamento de vias estruturais e arteriais, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

(...)

**Parágrafo único.** O zoneamento de qual trata o caput será definido no processo de Diretrizes Urbanísticas e sua efetivação, para fins de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, ocorrerá somente após o aceite do loteamento.

**O que significa o Aceite do loteamento? Não é necessário já estar efetivamente parcelado para ser implantada atividade econômica?**

**Art. 110.** A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos Patrimônios e dos Distritos Administrativos, exceto o Distrito Sede, poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e deliberação do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2008, Artigo 3º, inciso VI.

**Através de qual instrumento se dará esta análise?**

**Art. 111.** Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo conforme Lei Municipal nº 4.195/1988 ficam condicionados à adequação urbanística e regularização de parcelamento do solo para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

**Parágrafo único.** O Poder Público indicará, por meio de mapeamento publicado em Decreto Municipal, as áreas que dependerão de avaliação para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

**Qual órgão ficará responsável pela formulação do mapa e edição do decreto?**

**Isso impactará diretamente no ato da expedição do Alvará de Licença, em especial nas expedições automáticas de Alvará.**

Assinatura: Líliliana Tolari de França

Londrina, 21/10/2022

### 5.33. Proposta de alteração de zoneamento trecho da Rua Maria Luzel Cauduro

21/10/2022 17:09

about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "João Eugenio Rodella" <joao@rodella.com.br>

De: joao@rodella.com.br

Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br, wbremano@gmail.com

Data: 21/10/2022 15:31 (01:36 horas atrás)

Assunto: Fwd: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.png (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.png (252 KB) | PRAÇA NA WALDEMAR SPRANGER.png (1.4 MB)

Boa tarde

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger

**Sou proprietário da Data 2 , da Quadra 09 do Jardim vale do reno, Rua Maria Luzel Cauduro , e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.**

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att

João Eugenio Rodella

Obs: Favor confirmar o recebimento deste e-mail



## 5.34. Proposta loteamento em área hoje de ZEU

### PROJETO URBANÍSTICO ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

**Matriculas 5188, 5595, 12885, 13057, 16055, 17636, 22755**

**01)** Área 60 alqueires em zona de expansão urbana, encontra-se entre o loteamento Vida Nova Londrina e a PEEL.

**02)** Uma região em franco crescimento com um sistema viário robusto, atendida plenamente hoje por sistema de água potável, hoje na região está em instalação os novos reservatórios de água potável da SANEPAR que irão atender plenamente toda a região. E também atendida plenamente de sistema de tratamento de esgoto.



### REDE SANEPAR INSTALADA

**03)** A área se encontra entre loteamento finalizado recentemente e as penitenciárias. Esta seria a última área nobre com topografia e favorável para um Masterplan inteligente.



### EXCELENTE TOPOGRAFIA

**04)** O Masterplan contempla diversas soluções, moradias sociais, complexo residencial com comércio e verticalização, qualidade de vida, lagos, estruturação de eventos privados hoje necessário e não disponível no município de Londrina, acesso imediato único e facilitado ao futuro parque tecnológico de Londrina. Uma valorização imobiliária regional importante, conseqüentemente maior arrecadação pública.



#### **SETOR LAGO 01**

**05)** Detalhamento Masterplan

##### **5.1) SETOR LAGO 1**

**ATENDE:**

**-Setor de eventos:** Área útil de 75000 m2 com 8% da área total destinada exclusivamente a um complexo privado capacitado para 4000 convidados, com estacionamento.

**-Complexo residencial comercial e serviços 01:** área útil de 35.000 m2 com 3% da área total

##### **5.2) SETOR LAGO 2**

**ATENDE:**

**-Complexo residencial comercial e serviços 02 :**área útil 102.676 mts2 com 10% área total

**-Complexo residencial comercial e serviços 03:** área útil 48.380 mts2 com 7% área total

##### **5.3) SETOR COHAB**

**ATENDE:**

**-Residências fim social :**Área útil 138.200 mts2 com 14% área total





### 5.35. Proposta para área de recuo de 5 metros ao longo das Rodovias



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA - "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"  
22/10/2022 - 08 Horas - Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROponente: Evelin Cristina Collo

Entidade / Segmento: BR 369, PR 445, PR 323

Síntese da Proposta ou Contribuição: proposta está em anexo.

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

A fundamentação da proposta é que, diante da Lei 13.913/2019, que assegura a redução da faixa não edificável para 5 (cinco) metros, e diante do objetivo apresentado pelo Plano Diretor relacionado à ocupação do solo onde diz:  
"Minimiza a ocupação do solo, permitindo a instalação ao longo da BR 369, PR 445, PR 323, e da linha férrea;  
Se torna imprescindível a necessidade de diminuir a faixa não edificável para 5 metros.

Assinatura: Evelin C. Collo

Londrina, 22 / 10 / 2022

ANEXO 5

ILUSTRE PRESIDENTE DO IPPUL – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA.

ROBERTO CREMONEZ, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 360.256.079-15, portador da RG nº 2.119.677 SSP/Pr, LUCIANO ROCHA LOURES DE PAIVA, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 025.246.979-83, portador do Rg nº 4.359.832-5 e EVELIN CRISTINA COELHO, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF sob o n. 055.640.369-05, portadora do Rg n. 4.436.854-SSP/SC., compareceM para expor e requerer o que segue.

Considerando que a Lei nº 13.913/2019 (doc. 01), de 25 de novembro de 2019, alterou a Lei nº 6.766/79, assegurando o direito de permanência de edificações construídas em faixa não edificável ao longo de rodovias que passam por perímetro urbano, bem como, possibilitando a redução da faixa não edificável para 05 (cinco) metros, a critério exclusivo do poder público municipal;

"Art. 2º O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

4º.....  
.....  
.....  
.....

III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado."

Considerando que a alteração da Lei nº 6.766/79, foi resultado de anos de luta da Confederação Nacional dos Municípios, que acompanhou a tramitação da proposta e articulou pela inclusão de



demandas, na medida que deu segurança jurídica às famílias e a prefeituras, que também tiveram reconhecida a sua autonomia exclusiva para regular o limite da faixa não edificável, conforme matéria (doc. 02) constante no seu site<sup>1</sup>, vejamos:

A Confederação Nacional de Municípios (CNM), que acompanhou a tramitação da proposta e articulou pela inclusão das demandas dos gestores e da população local, comemora mais uma conquista do movimento municipalista. Além de dar segurança jurídica às famílias e às prefeituras que têm construções nessas condições, a matéria reforça autonomia municipal para adequar as regras a sua realidade”

Considerando que grande parte dos imóveis ao longo das rodovias que passam pelo perímetro urbano da cidade de Londrina, possuem construções com recuo de 05 (cinco) metros;

Considerando que a maioria dos terrenos restantes se encontram fechados por muros ou tela alambrado desde as suas cabeceiras;

Considerando que a questão da segurança na redução da faixa não edificável para 05 (cinco metros) já foi objeto de debate quando da análise do projeto de lei 693/2019, que originou a Lei nº 13.913/2019, dispondo o Relator da Comissão de Viação e Transporte (doc. 03):

*“Entendemos que esses quinze metros poderiam ser diminuídos, em muitos casos, uma vez que acreditamos que a margem de segurança já está inserida na faixa de domínio. Caso os órgãos de trânsito concluam que é necessário um espaço maior para segurança, poderá a administração pública desapropriar, visando ao bem comum e à segurança da população. Porém, na maioria das vezes, é suficiente a soma da faixa de domínio com cinco metros, para conceder segurança aos cidadãos. É importante notar que a proposta de mudança das regras atuais parte da premissa de que a faixa de domínio das rodovias e ferrovias já seria suficiente e bastante para garantir a segurança operacional plena e evitar todo tipo de conflito e risco à população. Ocorre que, da mesma forma como o texto original da lei possui motivos e*

<sup>1</sup> <https://www.cnm.org.br/comunicacao/noticias/conquista-aprovada-permanencia-de-construcoes-e-reducao-da-faixa-nao-edificavel-em-rodovias>



*finalidades diversos para cada uma das 4 suas hipóteses, é necessário analisar os impactos da alteração legislativa também em casa uma das hipóteses distintas, pois as consequências são igualmente diversas."*

**Considerando que a atual legislação municipal de uso e ocupação do solo, Lei nº 12.236 de 29 de janeiro de 2015 (doc. 04), já autoriza o recuo de 05 (cinco) metros ao longo das rodovias para propriedades que tiveram o parcelamento do solo realizado anteriormente à edição da Lei 6.766/79, conforme artigo 265: Ao longo de rodovias oficiais, o recuo dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos, que tenham aprovação anterior à Lei Federal nº 6.766/79 e estejam voltados para a via local (marginal) será de 5,00m (cinco metros), sendo que tal fato não é reconhecido pelo DER, que exige Legislação nova aprovada após a entrada em vigor da Lei nº 13.913/2019.**

Considerando que a Procuradoria Geral do Estado já emitiu parecer (doc. 05) em consulta realizada pelo próprio DER afirmando que a competência passou a ser exclusiva do Município, vejamos:

*"Da mesma forma, o inciso III, do citado art. 4º, também foi alterado pela Lei nº 13.913/2019 para o fim de conferir competência ao Município para modificar os limites da faixa não edificante, podendo inclusive reduzi-los para até cinco metros, o que só vem a demonstrar a plena competência municipal para tratar dessas áreas, que se constituem em uma restrição administrativa. Portanto, estamos no campo das regras de edificação, de natureza e competência locais."*

**Considerando que o novo plano direto da cidade de Londrina, lei nº 13.339/2022, Pretende otimizar a ocupação do solo ao longo das rodovias conforme disposto no artigo 31, bem como pretende, inclusive de forma compulsória, exigir do proprietário de imóvel urbano o seu adequado aproveitamento (artigos 75, 76, 77 e 78) .**

Considerando que muitos imóveis constantes nas áreas ao longo das rodovias possuem o seu aproveitamento impedido em razão do resguardo de recuo de 15 (quinze) metros para edificação, não conseguindo os proprietários dar a devida destinação aos mesmos.



Considerando que os imóveis ao longo da rodovia pr445 já perdem parte do terreno, entre 02 (dois) e 3 (três) metros por ocasião da faixa de domínio, sendo que, a faixa edificável tem início após a faixa de domínio, o que por si só já teríamos um recuo após o final do calçamento de 7 (sete) a 8 (oito) metros, no caso de redução da faixa não edificante para 05 (cinco) metros.

Considerando que atualmente está em elaboração pelo IPPUL os projetos de leis complementares que darão suporte ao novo plano diretor, em especial lei de uso e ocupação do solo pelo Município de Londrina.

Diante de todo o exposto, requer desta entidade, no intuito de promover a adequação legislativa à realidade atual, de forma a fomentar o desenvolvimento almejado pelo novo plano diretor, a promoção da discussão e manifestação acerca da alteração do artigo 265 da lei nº 12.236 de 29 de janeiro de 2015 (atual lei de uso e ocupação do solo) **que já reduz a faixa não edificável ao longo das rodovias para 05 (cinco) metros**, para imóveis parcelados antes da Lei 6.766/79, para que o mesmo seja reproduzido na nova lei de uso e ocupação do solo abrangendo todos os imóveis, independente da data do parcelamento, tendo em vista a alteração imposta pela Lei nº 13.913/2019, de 25 de novembro de 2019, que alterou a Lei nº 6.766/79.


Londrina, 18 de outubro de 2022.



## 5.36. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "Toni Minighini" <toniminighini@gmail.com>  
De: toniminighini@gmail.com  
Para: "Gerencia de Pesquisa - IPPUL" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>  
Data: 25/10/2022 09:24 (03:16 horas atrás)  
Assunto: Re: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro 

---

OI Maria Eunice, bom dia...

Sábado vcs tiveram uma reunião, infelizmente não pude ir... mas alguns vizinhos apresentaram algumas justificativas para a mudança de zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro (**RUA INTEIRA**), gostaria de apresentá-las abaixo:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial. A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial.
- Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1.
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
- A proposta de mudança de zoneamento não é para o bairro todo, mas apenas Rua Maria Luzel Cauduro (**RUA INTEIRA**).
- A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Toni Minighini - 99905-1111

Em qua., 19 de out. de 2022 às 10:00, Gerencia de Pesquisa - IPPUL <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br> escreveu:

Bom dia,

Confirmamos o recebimento das contribuições para o Plano Diretor. Ratificamos que a sugestão apresentada será incorporada às análises técnicas que subsidiam o planejamento urbano, visando o melhor atendimento às necessidades do município.

Atenciosamente,

## 5.37. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Enviado por: "Iara Camargo" <iaraisabell24camargo@outlook.com>  
De: iaraisabell24camargo@outlook.com  
Para: "plano.diretor@londrina.pr.gov.br" <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>, "pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>  
Data: 24/10/2022 14:46  
Assunto: ENC: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO    
Anexos: |E5DDA2F6F097417CB698BCFABC9D1D12.png (735 KB) | A4759F1E93154A57B7CDD725750DF906.png (742 KB) | C0B95EEDFC EE41948E35A293730C6AD3.png (202 KB)

---

Boa tarde

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial, para melhor segurança e incentivo ao uso da praça;
- Incentivando construções nos terrenos que atualmente se encontram vazios
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércio que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e varejos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;

Sou proprietário da Data 02 da Quadra 8 do Jardim Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att  
Iara Camargo



## 5.38. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

Enviado por: "José Wander Bregano" <wbregano@gmail.com>

De: wbregano@gmail.com

Para: Plano.diretor@londrina.pr.gov.br

Data: 24/10/2022 17:26

Assunto: PROPOSTA DE MUDANÇA DE ZONEAMENTO  

Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.pug (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.pug (252 KB) | PRAÇA NA WALDEMAR SPRANGER.pug (1.4 MB)

Caros

Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldemar Spranger também deveria ser comercial;
- A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, assim como eu, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldemar Spranger;
- A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;

Sou proprietário da Data 01 da Quadra 10 do Jardim Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comercial da região, sendo liberado para comercio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação.

Aproveito para parabenizar o trabalho árduo, paciente e detalhado do IPPUL, na apresentação do dia 22/10 ficou claro o trabalho sério e competente que vêm executando nessa fase tão importante para a nossa Londrina.

## 5.39. Proposta de Projeto habitacional da COHAB em Zona de Expansão Urbana

### PROJETO URBANÍSTICO ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Matriculas 5188, 5595, 12885, 13057, 16055, 17636, 22755

01) Área 60 alqueires em zona de expansão urbana, encontra-se entre o loteamento Vida Nova Londrina e a PEEL.

02) Uma região em franco crescimento com um sistema viário robusto, atendida plenamente hoje por sistema de água potável, hoje na região está em instalação os novos reservatórios de água potável da SANEPAR que irão atender plenamente toda a região. E também atendida plenamente de sistema de tratamento de esgoto.



### REDE SANEPAR INSTALADA

03) A área se encontra entre loteamento finalizado recentemente e as penitenciárias. Esta seria a última área nobre com topografia e favorável para um Masterplan inteligente.



### EXCELENTE TOPOGRAFIA

**04)** O Masterplan contempla diversas soluções, moradias sociais, complexo residencial com comércio e verticalização, qualidade de vida, lagos, estruturação de eventos privados hoje necessário e não disponível no município de Londrina, acesso imediato único e facilitado ao futuro parque tecnológico de Londrina. Uma valorização imobiliária regional importante, conseqüentemente maior arrecadação pública.



#### **SETOR LAGO 01**

**05)** Detalhamento Masterplan

##### **5.1) SETOR LAGO 1**

###### **ATENDE:**

**-Setor de eventos:** Área útil de 75000 m2 com 8% da área total destinada exclusivamente a um complexo privado capacitado para 4000 convidados, com estacionamento.

**-Complexo residencial comercial e serviços 01:** área útil de 35.000 m2 com 3% da área total

##### **5.2) SETOR LAGO 2**

###### **ATENDE:**

**-Complexo residencial comercial e serviços 02 :**área útil 102.676 mts2 com 10% área total

**-Complexo residencial comercial e serviços 03:** área útil 48.380 mts2 com 7% área total

##### **5.3) SETOR COHAB**

###### **ATENDE:**

**-Residências fim social :**Área útil 138.200 mts2 com 14% área total

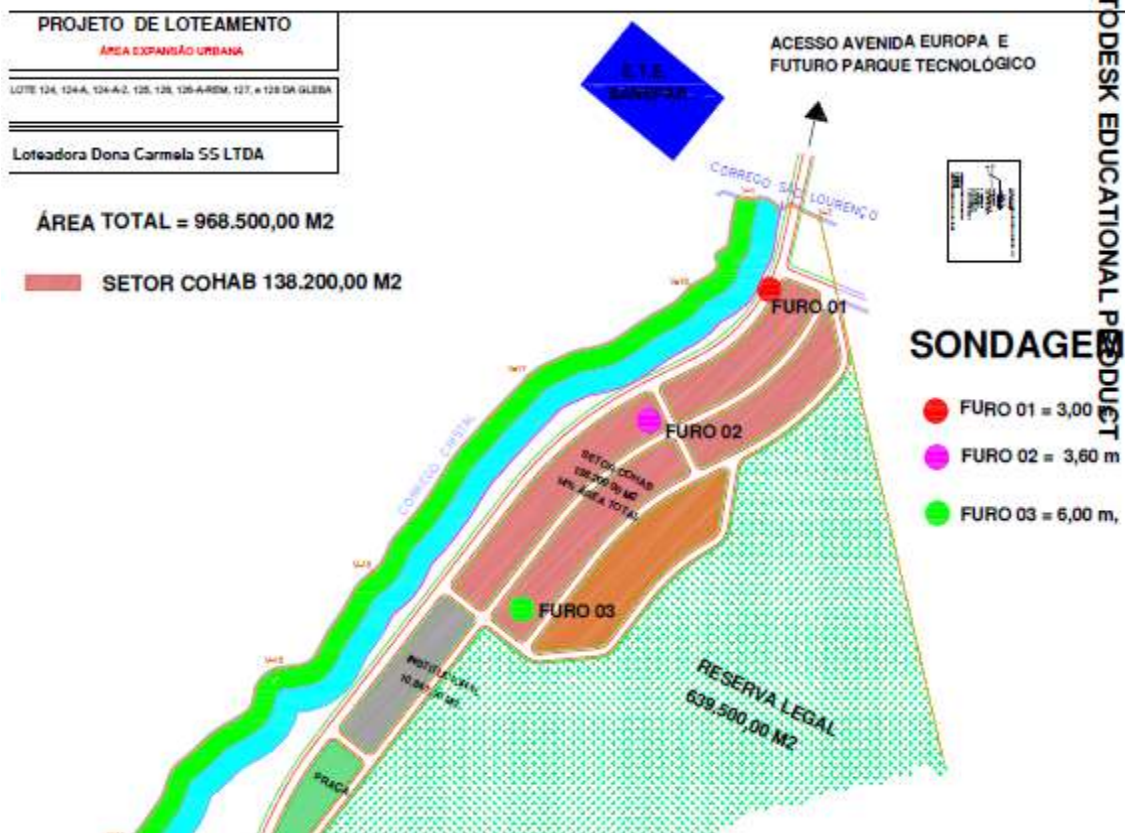


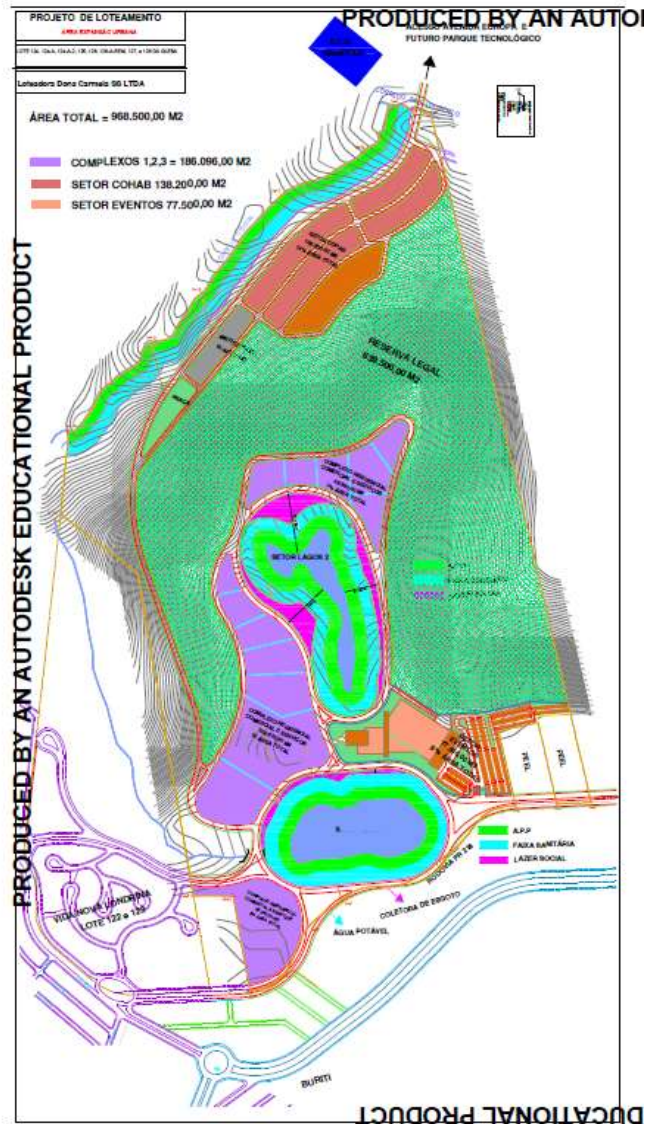
**OBSERVAÇÕES FINAIS:**

- 01- IMPACTO URBANISTICO MINIMO COM REFERÊNCIA AO PORTE DA AREA
- 02- NOS SETORES DOS LAGOS EXPONENCIAL CRESCIMENTO NA QUALIDADE DE VIDA E CONVÍVIO SOCIAL PARA TODA A REGIÃO COM INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E PÚBLICOS DE GINATICA ATENDENDO TODAS AS FAIXAS ETÁRIAS
- 03- IMPACTO AMBIENTAL MINIMO PELO MENOR USO DE AREA LOTEAVEL
- 04- SISTEMA VIARIO ROBUSTO
- 05-SOLUÇÃO VIÁRIA NAS CONEXÕES DE REGIÕES A PROJETOS FUTUROS DO MUNICIPIO, PARQUE TECNOLÓGICO
- 6- ATENDIMENTO A SITUAÇÃO SOCIAL DE MORADIA EM ESTADO EMERGENCIAL NA REGIAO
- 7- PROJETOS PRIVADOS DE QUALIDADE RESIDENCIAL, DE SERVIÇOS E EVENTOS TAMBEM SOLUCIONANDO CARÊNCIAS MUNICIPAIS E REGIONAIS REALIZADOS PELA INICIATIVA PRIVADA.

SEM MAIS

DONNA CARMELA LOTEADORA







**ARPO FUNDAÇÕES LTDA.**  
**CNPJ 20.608.856/0001-51**  
 ENDEREÇO : RUA ALFREDO BATTINI, 199 -  
 APTO 501, JD. SAN REMO - LONDRINA-PR  
[paulohdosreis@yahoo.com.br](mailto:paulohdosreis@yahoo.com.br)  
 TEL: (43) 9 9945- 4346 - (43 )9 9834-0064

---

**PERFIL DO SOBSOLO DE SONDAGEM A TRADO**  
 Endereço : TERRENO PERTO DO FRANCISCATO ( LOTEADORA DONA CARMELA)  
 Data: 26/10/2022

FURO n°	Profund.	Tipo de solo	FURO n°	Profund.	Tipo de solo
ST 01 (Ø30cm)	3,00	Argila siltosa vermelha	ST 02 (Ø30cm)	3,60	Argila siltosa vermelha
	3,00	Casca de Pedra Matacão		3,60	Casca de Pedra Matacão
FURO n°	Profund.	Tipo de solo			
ST 03 (Ø30cm)	6,00	Argila siltosa vermelha			
	6,00	Casca de Pedra Matacão			

## 5.40. Proposta de alteração de Uso – Associação Londrinense de Tiro com Arco

### REQUERIMENTO

REF. PROCESSO ADMINISTRATIVO (SEI): 19.008.047754/2021-14

OBJETO: Permissão de Uso de Imóvel Público

Eu, **FERNANDO TADEU ALEXANDRE**, brasileiro, casado, nascido em



**LONDRINA (IPPUL)**, pelas razões que seguem:

Considerando o processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14 que solicitou a Permissão de Uso de Imóvel Público de terra localizada no Jardim Monterey, de um terreno de 1.210,00m<sup>2</sup>, Quadra-6, Rua José Ernani Neves, com Matrícula 8.457 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, com Inscrição Imobiliária 04060182100970001, inscrito junto à Prefeitura do Município de Londrina para fins de uso e exercício da atividade de tiro com arco pela **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO**.

Considerando que a **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO** está devidamente regularizada e que preencheu corretamente os requisitos necessários e exigidos pela legislação municipal estabelecida no Município de Londrina/PR para fins de que seja concedida a Permissão de Uso de Imóvel Público.

Considerando que o processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14 tramitou regularmente, e que não foram encontrados óbices<sup>1</sup> para a concessão da Permissão de Uso de Imóvel Público à **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO**, conforme decisão disposta documento nº 6807812 - SGM do Processo (SEI) nº 19.008.163428/2021-53

<sup>1</sup> Documento nº 5760617, 5757668 e 6017904, todos do processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14;

Considerando que a área do imóvel objeto do processo administrativo nº 19.008.047754/2021-14 está inserida no polígono (mancha) denominado "Praça" na Lei nº 12.236/2015, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina/PR, mas que, em verdade, trata-se de área sem parâmetro de uso e ocupação definidos, de modo que inexistem parâmetro de uso e ocupação para área, o que inviabiliza a autorização qualquer tipo de uso ou ocupação para área.

Considerando, para tanto, a necessidade da alteração da Lei Municipal nº 12.236/2015, para que seja atribuído um zoneamento compatível com o *status* da área, para fins de regular uso e exercício das atividades exercidas pela **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO** no referido imóvel público.

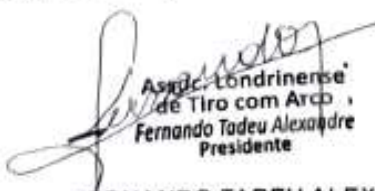
Por todo o exposto, solicita-se:

1. A alteração da descrição da área do imóvel, objeto do processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14, para que seja adequado e compatibilizado para o uso regular pela **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO**, para que esteja em conformidade com o Plano Diretor Municipal, sendo possível a sua utilização após o devido prosseguimento dos demais atos necessários;

2. Que a alteração da descrição da área do imóvel<sup>2</sup> seja inserida no registro da matrícula do imóvel, em consonância ao que dispõe as normas Municipais, para os devidos fins de direito e para viabilizar a Permissão de Uso de Imóvel Público.

Termos em que pede deferimento,

01 de novembro de 2022, Londrina/PR.



Assoc. Londrinense  
de Tiro com Arco  
Fernando Tadeu Alexandre  
Presidente

**FERNANDO TADEU ALEXANDRE**

**Presidente da ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO (ALTA)**

<sup>2</sup> Jardim Monterey, de um terreno de 1.210,00m<sup>2</sup>, Quadra-6, Rua José Emami Neves, com Matrícula 8.457 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, com Inscrição Imobiliária 34060182100970001.



# Prefeitura do Município de Londrina

## Estado do Paraná

### SOLICITAÇÃO DE PERMISSÃO DE USO DE IMÓVEL

A entidade Associação Londrinense de Tiro com Arco - ALTA Londrina,

fu  
ul  
T  
U  
Q  
I  
e  
o  
e  
u  
e  
ã

Prefeitura do Município de Londrina.

A ALTA Londrina é uma organização sem fins lucrativos que desenvolve o Projeto Arco na Escola desde setembro de 2015, que tem como finalidade a formação do cidadão pleno através da vivência do esporte Tiro com Arco. No projeto são atendidos alunos do Colégio Estadual Benedita Rosa Rezende e Escola Estadual Tiradentes, ambos em Londrina/PR. Os treinos acontecem em uma quadra gentilmente cedida pelo Colégio Estadual Benedita Rosa Rezende, em horário que não acontece atividades regulares de Educação Física. Pretende-se, no local pleiteado intensificar atividades sociais, culturais, educacionais e desportivas que contribuam para a divulgação e desenvolvimento do esporte Tiro com Arco em suas diversas modalidades, como tiro olímpico, paralímpico, composto, recurvo e tradicional; organizar campeonatos entre seus associados e não-associados; promover cursos técnicos que orientem sobre as normas e regras que garantem a segurança da prática de Tiro com Arco.

Compõe o quadro de atletas da ALTA, nomes importantes da modalidade, com premiações nacionais e internacionais, tais como CAMPEONATO BRASILEIRO DE IN DOOR/OUTDOR; CIRCUITO PARANAENSE DE TIRO COM ARCO GRALHA AZUL E OUTROS CAMPEONATOS, ALÉM DE PARTICIPAÇÃO EM EVENTOS INTERNACIONAIS E LOCAL, conforme matérias anexas (APPAE, POLÍCIA MILITAR, ACEL, ESCOLA TIRADENTES, COLÉGIO ESTADUAL BENEDITA ROSA REZENDE), o que é de grande incentivo para os iniciantes na modalidade, assim como, para formação humana e esportiva.

Neste local, para que a prática de treinos seja segura, será necessária a construção de um barracão onde serão guardados os materiais de treino (cavaletes e anteparos) e equipamentos; construção de sanitários masculinos e femininos; um anteparo de proteção e escape; reconstrução da calçada e muro; instalação de água e luz.

Neste ato, declaro (*assinalar com "x"*):

- Sou beneficiária de outro imóvel do Município;
- Não sou beneficiária de outro imóvel do Município.

Caso seja beneficiária de outro imóvel:

- ( ) Sou mantenedora de outras instituições e entidades;
- ( ) Não sou mantenedora de outras instituições e entidades.

Isto posto, requer a permissão de uso do imóvel acima mencionado.

## JUSTIFICATIVA

Qual a Instituição? Associação Londrinense de Tiro com Arco – ALTA Londrina

Para que foi instituída? A Associação Londrinense de Tiro com Arco, também designada ALTA Londrina, pessoa jurídica de direito privado, sem fins econômicos, com sede e foro na cidade de Londrina, estado do Paraná, foi instituída para promover atividades sociais, culturais, educacionais e desportivas que contribuam para a difusão e desenvolvimento do esporte de Tiro com Arco e suas mais diversas modalidades; organização de competições entre seus associados e não associados; interação com outras entidades congêneres, bem como outras Associações, Federações e Confederações, seguindo as normas de prática do desporto e paradesporto; apoio e participação na realização de competições regionais, estaduais, interestaduais e internacionais em Londrina e região; além de promover cursos técnicos de tiro com arco.

Quantos voluntários estão à frente da instituição? Compõe a Diretoria Executiva e Administrativa, oito (8) voluntários.

Quantas pessoas são atendidas diariamente? Contamos com 30 membros associados, mais 42 alunos participantes do Projeto Arco na Escola, num total de 72 pessoas, e eventuais visitantes.

Utiliza ou já utilizou outro imóvel municipal? Não.

Possui imóvel próprio? Não.

Qual a finalidade e necessidade do imóvel? Necessitamos do imóvel para sediar a ALTA Londrina e também construirmos um centro de treinamento para o desenvolvimento do esporte. Atualmente os treinos são realizados na quadra desportiva do Colégio Estadual Benedita Rosa Rezende, gentilmente cedida em horários onde não há prática de Educação Física.

**Especificar o interesse público para o ato. Pretende-se, no local pleiteado intensificar atividades sociais, culturais, educacionais e desportivas que contribuam para a divulgação e desenvolvimento do esporte Tiro com Arco em suas diversas**

modalidades, como tiro olímpico, paralímpico, composto, recurvo e tradicional; organizar campeonatos entre seus associados e não-associados; promover cursos técnicos que orientem sobre as normas e regras que garantem a segurança da prática de Tiro com Arco.

Há alguma vinculação orçamentária de recursos públicos? Não

A instituição é aberta ao público ou restrita à sócios? A ALTA é aberta à comunidade em geral.

FERNANDO TADEU ALEXANDRE (Diretor Presidente)

ALTA ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Tadeu Alexandre, Usuário Externo - Presidente**, em 06/04/2021, às 17:00, conforme horário oficial de Brasília, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **5407537** e o código CRC **698C9BFF**.

Referência: Processo nº 19.008.047754/2021-14

SEI nº 5407537

## 5.41. Proposta de zoneamento Jardim Alcântara

De: "Luciana Navarro" <luciana1navarro@hotmail.com>  
Data: 18/10/2022 19:33  
Assunto: Manutenção ZR1 J. Alcântara  
Para: "ana.muller@londrina.pr.gov.br" <ana.muller@londrina.pr.gov.br>  
Boa Noite,

Sobre a proposta de Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina

Identificação:  
Sou residente da Rua Ruy Neves Ribas, 109 Jardim Alcântara  
Luciana Alves Navarro Yuzawa

Londrina, 18 de outubro de 2022

03/11/2022 11:49

about:blank

Conforme reunião nesta segunda-feira 17/10/22 com a Sra e o Ilustríssimo Sr. Diretor Presidente – Tadeu Felismino, nos moradores do Bairro Alcântara, viemos reiterar que além das solicitações apresentadas pela Associação dos Moradores do Jardim Alcântara e Vale do Reno, onde pleiteamos a manutenção atual do interior do bairro como ZR1 (exclusivamente residencial), queremos aqui reforçar sua especial atenção para o fato que os terrenos que se encontram hoje como residenciais e localizados nos fundos dos terrenos que se encontram nas Av Harry Prochet, Av. Waldemar Spranger e Marginal da Rodovia PR445 – Celso Garcia Cid, sejam também mantidos como ZR1, ou seja, exclusivamente residenciais, como já se encontram hoje.

Entendemos seu esclarecimento na reunião, que por um consenso técnico, a norma inclui todos os terrenos da quadra em um mesmo tipo de zoneamento, porém conforme salientamos nesta reunião, nossas residências já estão instaladas, e não temos nenhum interesse em zonas mistas/comerciais, diferente de como já é praticado nas avenidas. Ou seja, nossos terrenos estão localizados e direcionados a frente dos mesmos ao interior do bairro.

Insistimos que por favor reconsiderem isto, quando na ocasião forem rever estas áreas específicas do nosso bairro após a Audiência Pública do dia 22/10/22.

Reforçamos que mantemos os pleitos da Associação, onde a vontade esmagadora da maioria dos moradores, conforme abaixo-assinado já entregue ao IPPUL em outra ocasião, concorda com a manutenção em ZR1 e para maiores esclarecimentos anexamos o mapa onde poderá verificar a situação específica de cada terreno com identificação de rua e número por morador.

Obs: neste primeiro momento, no mapa anexo, apresentamos a numeração dos terrenos mais afetados com as mudanças de zoneamento proposta pelo IPPUL, mas se necessário for, estaremos encaminhando em breve, a manifestação de todo o bairro.

Assim sendo, agradecemos desde já sua atenção.



## 5.42. Proposta de zoneamento Rua Tokuzo Oshiro



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Proprietários

ENTIDADE / SEGMENTO: Proprietários Castelfranco Rua Tokuzo Oshiro

Síntese da Proposta ou Contribuição: Zoneamento ZUM-2 na Rua Tokuzo Oshiro – Jd Castelfranco

Texto de Fundamentação (justificativa):

Unificação do tratamento para as duas testadas dos lotes da Rua Tokuzo Oshiro, estando os lotes de ambas as testadas localizados no mesmo loteamento, Jd Castelfranco.

A região está em expansão gerando alta demanda, sendo que a alteração que ora solicitamos contribuirá positivamente pela localização da Rua Tokuzo Oshiro e a excelente infraestrutura instalada.

A rua desemboca na Avenida Waldemar Spranger, Arco Leste, que apresenta como característica a importante via de integração do município e com a região metropolitana. Pontuamos a proximidade com a Avenida Adhemar Pereira de Barros, a Avenida Harry Prochet e também a integração com outras ruas e inclusive coletoras, possibilitando fácil acesso e fluxo viário.

Em face ao exposto, solicitamos a manutenção do zoneamento ZUM-2 previsto na proposta técnica apresentada pelo IPPUL, para a Rua Tokuzo Oshiro, Jd Castelfranco, incluindo os lotes adjacentes do loteamento Vale do Reno com estes a serem unificados, conforme lista de assinaturas e croqui em anexo.



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



### CATEL FRANCO ZUM-2



LOTES COM TESTADA PARA A RUA  
TOKUZO OSHIRO E ADJACENTES

- Lotes com pedido para ZUM-2 pelos proprietários
- Hospital do coração
- Serviço/ Comercio
- Edificações verticais



## 5.43. Proposta de Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira no Vale do Reno



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**PROPONENTE:** Proprietários

**ENTIDADE / SEGMENTO:** Proprietários Avenida José Gabriel Vale do Reno.

**Síntese da Proposta ou Contribuição:** Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira no Vale do Reno.

### Texto de Fundamentação (justificativa):

A Avenida José Gabriel de Oliveira, coletora A, possui caixa de rodagem com largura de 20 metros, que permite o fluxo de veículos e estacionamento simultâneo em ambos os lados, atendendo a diversos bairros, projetada para fazer a integração até regiões comerciais consolidadas e em crescimento, como os eixos das avenidas Adhemar Perreira de Barros, Garibaldi Deliberador, Harry Prochet e Waldemar Spranger.

A Avenida José Gabriel de Oliveira já conta com a instalação de escritórios, serviço e comércio, permitidos pelo zoneamento vigente, em função da hierarquia viária, COLETORA A. Salientamos que diversos lotes foram adquiridos em função dessa premissa.

A localização do bairro é estratégica como apontado pelos estudos do IPPUL. Sendo importante para o crescimento ordenado da cidade, com excepcional infraestrutura instalada - escolas, vias de escoamento, acesso da rede de transporte público e serviços de saúde. As áreas imediatamente vizinhas - jardim colonial, parque Aurora e as avenidas já citadas tem permissão inclusive a verticalização, o que demonstra o potencial de adensamento e flexibilidade de usos da região.

Ressalto ainda que esta solicitação não objetiva a alteração das demais vias do Bairro Vale do Reno e Parque Alcântara e representa o desejo da maioria dos proprietários e moradores do trecho referido da Avenida José Gabriel de Oliveira.

Solicito a manutenção do zoneamento conforme proposto pelo estudo técnico do IPPUL, ZUM-2 (Zona Uso Misto 2), no Loteamento Vale do Reno para Quadras 11 e 13, dos lotes com testada para a Avenida José Gabriel de Oliveira.

ZUM-2 AVENIDA JOSÉ GABRIEL DE OLIVEIRA  
QUADRA 11 E QUADRA 13



## 5.44. Proposta para zoneamento em localidades próximas a Avenida Saul Elkind

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).

### 5º Audiência Pública – “Lei de Uso e Ocupação do Solo”

#### Proposta de alteração específica da Lei de Uso e Ocupação Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa física, CPF n ° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Pisciocchio 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, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

#### Contribuições

Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição

Conforme já encaminhando anteriormente e complementando:

Ao analisar a proposta do Zoneamento apresentada, para a Região Noroeste, ao longo da Av. Saul Elkind, onde está sendo proposto a ZIRJ e ZI2, constatei que o proposto não está levando em consideração as ações atuais, quando aos novos empreendimentos que já possuem Diretrizes aprovadas, outros estão na fase de protocolo, junto a Secretaria de Obras, aprovação do loteamento e os que estão sendo estudados para serem protocolados ainda neste ano, conforme demonstrado no croqui ilustrativo abaixo.



Figura 01: Áreas em processo de ocupação

É importante destacar que existe um vetor de desenvolvimento muito forte para a região, para a ocupação residencial, que envolve uma diversificação na sua forma de ocupação, que vai desde a ocupação tradicional de lotes isolados, cond. urbanístico, e cond. verticais. Concomitantemente, a área comercial vem acompanhando, ao longo dos eixos existentes e seus prolongamentos.

Muitos investidores, adquiriram lotes para o desenvolvimento de empreendimentos que estão hoje garantidos pelo zoneamento existentes e estão em processo para concretização dos mesmos.

A proposta para o setor sul da Av. Saul Elkind para a atividade industrial, irá criar, além de uma desvalorização dos lotes, a região ficará um período muito, mas muito grande sem ocupação. É sabido que empreendimentos industriais, invocados pela iniciativa privada, são raros, pois não temos volume de interesse de mercado para este setor, suficiente para ocupação de uma grande região como esta que estamos tratando. É importante destacar que a muitos anos, a área Norte a Av. Saul Elkind está zoneada como industrial e nem se quer possui indústria. (Figura 02). Neste ano tivemos uma boa notícia da implantação de uma área industrial a norte da Av. Saul Elkind, capitaneado pela iniciativa pública, já com obras iniciadas, mas que infelizmente foi paralisada. Na porção Norte do Município temos grandes áreas Industriais, que ainda possuem um percentual significativo sem ocupação.



Figura 02: Mapa do zoneamento atual, área industrial

A região mais ativa quanto a sua ocupação, é a que está próxima a Rod 369, Zona industrial 3, ainda com grandes áreas desocupadas.

O setor, sul da Av. Saul Elking, não existe tendência para o uso Industrial, fator este que ao longo das revisões dos Planos Diretores, anteriores, sempre evidenciando a previsão para a ocupação residencial e comercial/ misto ao longo dos eixos estruturantes, o que vem se consolidando.

O setor Note da Saul Elkind, faixa que compreende Rib. Jacutinga, Chácaras Maria Stela, divisa com Cambé, sempre foi proposto para atividade Industrial de baixo impacto, em função da Rib. Jacutinga, tendo como faixa de amortecimento, a própria Av. Saul Elkindo, com a previsão de ocupação nas suas duas faces, atuando como uma barreira física, com atividades comerciais e de serviços para o atendimento da região.

A proposta apresentada, irá criar um conflito irreparável, entre usos existentes, e em fase de concretização, pois é significativo a quantidade de lotes em processo de aprovação e estudo, para a atividade residencial/comercial.

É importante destacar que hoje existe um zoneamento industrial, no setor sul, ZI1, que só foi atribuída em função do raio de 500 metros da área do Pool de Combustível. Esta faixa zoneada como ZI, hoje completamente sem uso, deveria ser reavaliada pois entre a área do Pool de Combustível localizada a margem direita do Córrego Lindóia a outra margem, considerando a área de preservação permanente e as faixas sanitárias, aliadas a topografia local, já perfazem uma barreira natural, desempenhando assim uma área de amortecimento. Não haveria necessidade de ter uma distância de 500 metros. Historicamente, conforme já relatado, este distanciamento, já foi de 1000 metros, depois 800 metros e na última revisão de 500 metros. O que nos leva a concluir que não existe um embasamento técnico conclusivo e definitivo do distanciamento e da real necessidade de se ter uma "faixa de amortecimento" para este tipo de uso – Pool de Combustível. Recentemente foi localizado : Em 2012, através de um projeto de lei n 158/2012, foi solicitado anexado ao PL, copia do ofício n 0002/2012-SUBCMDO do 3 Grupamento de Bombeiro, o qual informa " De acordo com a portaria 002/2011 do comando do Corpo de Bombeiro do Paraná, o qual institui o novo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico , em sua NPT 025- Segurança Contra Incêndio para Líquidos Combustíveis e Inflamáveis, a distância informada de 360 metros da zona especial do pool de combustível ..... "

A forma mais justa e correta caso exista a definição técnica desta "faixa de amortecimento " é que o Complexo Pool, deveria conter dentro da sua área a sua faixa de amortecimento e não inutilizar áreas do seu entorno para resguardar a segurança da sua atividade; A restrição, para além de a técnica é desproporcional, importando em violação ao direito de propriedade constitucionalmente assegurado.

Acredito que a região frontal Rua Joni Belai Aguiar, marginal a linha férrea, que dá acesso ao Pool de Combustível, tem uma tendência Industrial, devido as atividades já existentes no interior do bairro, que apresenta atividades de armazenamento de combustível e atividades industriais diversas.

Em análise ao Caderno Técnico apresentado do Uso e Ocupação, (figura 03), houve um avanço no entendimento do desenvolvimento para a região, mas diante da proposta apresentada, com a definição da zona ZIU ao longo da Av. Saul Elkind até a linha de alta tensão, irá criar um impacto negativo muito grande nos empreendimentos que já estão em trâmite de aprovação, que possuem áreas residenciais nestas faixas, em atendimento ao zoneamento atual e isto também se aplica para os que já estão em processo para aprovação, conforme já comentado.



Figura 03: caderno Técnico Uso e Ocupação

É importante lembrar que os terrenos que compõem esta região, inicia-se na cabeceira da Av. Saul Elkind e vão sentido sul, até o Ribeirão Lindóia. A forma proposta de zoneamento não compatibiliza com o seu entorno devido as regras de distanciamento entre residencial e industrial o que causa desorganização na forma de ocupação.

A proposta atual para a região, tecnicamente é muito mais razoável, e compatível com a realidade de hoje. A região não carece de mais área para atividade industrial. O mais correto seria desenvolver incentivos para o já existente.

Acredito que a proposta apresentada além de criar um problema de conflito entre as atividades residenciais e industriais, mais uma vez estaremos propiciando a “eternização” de vazios urbanos, por falta de interesse para a sua ocupação.

Como sugestão, na face sul entre a Av. Saul Elkind até a faixa de preservação permanente do Rib. Lindóia, permanecesse para a implantação de atividade residencial, e atividade comerciais verticais até 4 pav. Ao longo dos eixos viária estruturantes, e área

industrial na porção já definida como ZI2. Proposta apresentada (cabeceira do Rib. Lindóia até a rua Joni Belai Aguiar (marginal a linha férrea).

Diante exposto acima, sugiro uma análise, para que possamos propor usos compatíveis com a realidade existente, e que possamos evitar conflitos futuros, e evitar a criação vazios urbanos por um longo espaço do tempo, por desinteresse econômico.

**Assunto: faixas de zoneamento ao longo dos eixos estruturante.**

Outro ponto que é importante destacar na proposta apresentada, referente a faixa de zoneamento está em descompasso com o tamanho máximo da quadra, previsto na Seção II – art. 31 da Minuta. O zoneamento deveria ser aplicado na integralidade do tamanho da quadra. Eixos estruturante, requer atividades compatíveis e diferenciadas que necessitam de grandes áreas para o seu desenvolvimento e que tenham condições legislativas e técnica para o seu desenvolvimento. Não podemos errar novamente. É importante que ao longo dos eixos estruturantes as quadras possuam zoneamento único na sua integralidade.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE  
CARVALHO:10954354850

Assinado de forma digital por  
HUMBERTO MARQUES DE  
CARVALHO:10954354850  
Dados: 2022.10.19 07:04:41 -03'00'

---

Humberto Marques de Carvalho

## 5.45. Proposta de ZR2 para área não zoneada no mapa proposto

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).

### 5º Audiência Pública – “Lei de Uso e Ocupação do Solo”

#### Proposta de alteração específica da Lei de Uso e Ocupação Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa física, CPF n° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Pisciocchio 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, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

#### Contribuições

##### Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição

Em análise do lote em destaque (vermelho), conforme mapa de localização abaixo, (figura 01) ao analisar a proposta apresentada de zoneamento pelo IPPUL (figura 02), identifica-se que o referi lote não possui pintura especificando o seu zoneamento.



Figura 01: Mapa de Localização

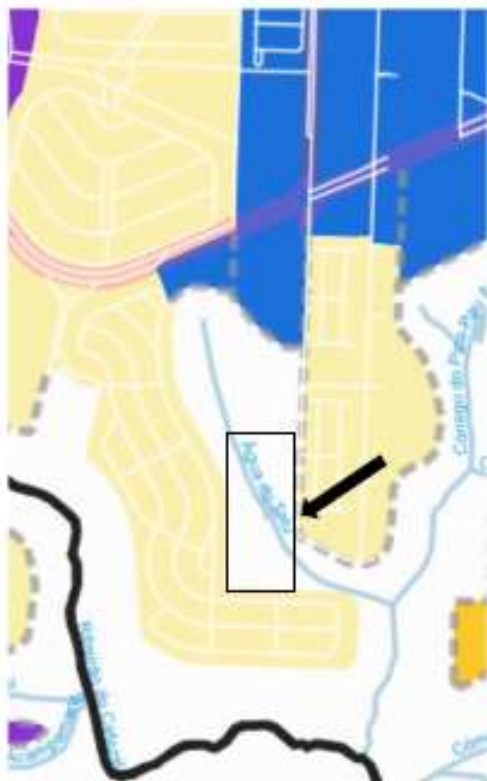


Figura 02: Zoneamento (fonte IPPUL)

**Considerações:**

- A área possui área que estão fora das faixas de preservação permanente;
- Sobre a referida área já se iniciou processo de parcelamento com a solicitação e expedição da CPVT - (CPVT n° 48/2022 – SEI n° 84.001.040/2022-18)
- O referido lote foi adquirido mediante CPVT, para o desenvolvimento de empreendimento multifamiliar horizontal de baixa densidade, na categoria de enclausurado com concessão da área de P.P., conforme previsto da lei de parcelamento.
- A continuidade do processo de parcelamento, aprovação das Diretrizes, está em andamento, onde será protocolado nos próximos dias.

Diante exposto acima, solicito uma análise, para que possa ser corrigido e compatibilizado com zoneamento do entorno (ZR2), para que o mesmo tenha as mesmas condições de uso e ocupação dos demais lotes da região.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE  
 CARVALHO:10954354850

Assinado de forma digital por HUMBERTO  
 MARQUES DE CARVALHO:10954354850  
 Data: 2022.11.03 14:22:13 -03'00'

**Humberto Marques de Carvalho**

## 5.46. Proposta de zoneamento para possibilitar implantação de supermercado

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).

5ª Audiência Pública – “Lei de Uso e Ocupação do Solo”

Proposta de alteração específica da Lei de Uso e Ocupação Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa física, CPF n ° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Piscichio 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, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

**Contribuições**

**Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição**

Em análise do lote apresentado ( destaque em vermelho), conforme mapa de localização abaixo, ( figura 01), comparando com a proposta de zoneamento ao longo dos eixos estruturante , Av. Pres. Abrahn Lincoln e Pres. Eurico Gaspar Dutra, (figura 02), é possível identificar que o lote em questão, não foi enquadrado nas mesmas condições dos demais lotes que possuem frente para os eixos estruturantes.

É importante destacar que o referido o lote possui características diferenciadas e específicas, devido a sua localização, por estar frontal para as Avs. . Pres. Abrahn Lincoln ( Via A Estrutural) e Pres. Eurico Gaspar Dutra ( Via Estrutural) , principais eixos viários da região.

**Consideração:**

- Ao analisarmos o zoneamento proposto, as duas Avenidas, possuem zoneamento comercial ZC3 para os lotes frontais as mesmas;

- Existem lotes que não foram zoneados, (áreas Institucionais, área de lazer), área já consolidadas, o que não é o caso do lote em questão, que é um lote particular que tem característica para o desenvolvimento comercial;

- A rua dos fundos, Rua Mauro Bergonse, já possui atividade comercial e de uso misto ( sorveteria, salão de beleza, loja de roupas, bar, loja de produtos usados, e comercio em geral) tornado o lote em análise, pela sua geometria e localização e tamanho, vocacionado exclusivamente para o desenvolvimento de atividade comercial.



Figura 01: mapa de localização

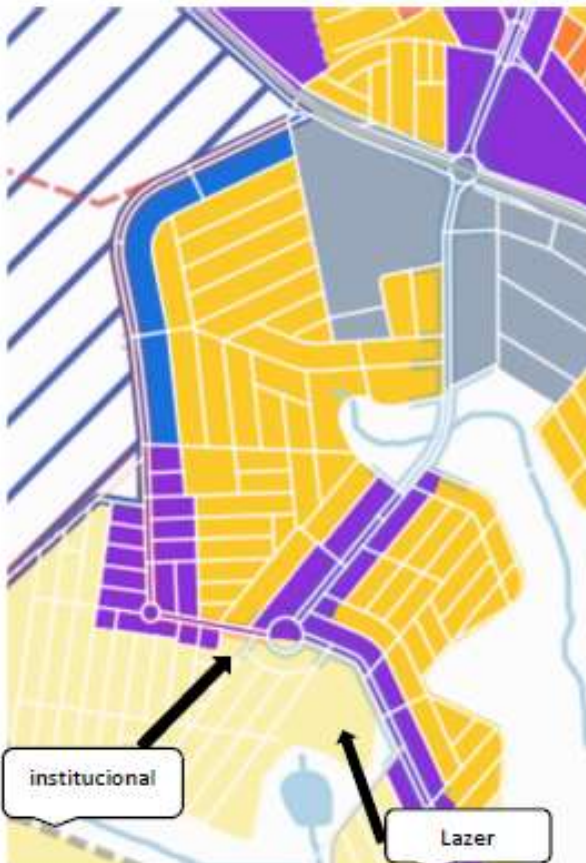


Figura 02: Zoneamento proposta ao longo dos eixos viários

Observação 01:

Ao analisar o zoneamento ao logo dos eixos estruturante, observa-se que :

- a via de maior importância Via estrutural Av. Presidente Eurico Gaspar Dutra e Via Abraham Lincoln da Rotatória sentido sudeste os lotes frontais estão zoneando como ZC3 ;

- a Via Abraham Lincoln, sentido oeste/ norte até a rua Hercules Arcosi , pertence a categoria Via arterial e os lotes confrontantes este trecho, pertencem também a ZC3.

- o trecho, na continuidade da via Abraham Lincoln com a rua Hercules Arcosi, sentido norte, denominado Av. Charles Tanus Daher, Via arterial os lotes frontais mudam de zoneamento para ZC2.

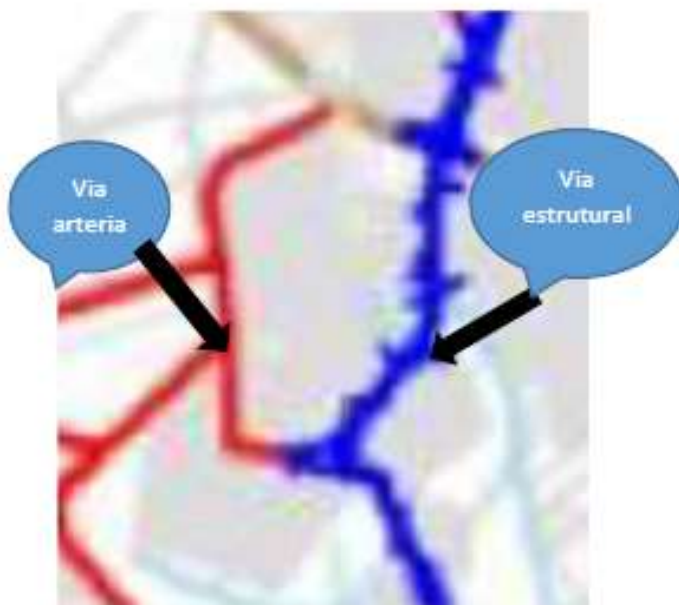


Figura 03: estruturação viária ( fonte IPPUL)

A via de maior importância, não deveria ter o maior potencial e flexibilidade na ocupação? .

Observação 02:

Sobre o lote em questão, tem-se a intenção de implantação de uma atividade comercial de um supermercado, que será deslocado do local de origem, frontal ao lote objeto da análise, para esta área, com o único objetivo de oferecer aos seu usuário da região, maior conforto, segurança, oferecendo área de estacionamento, compatível com a atividade. É importante salientar que existe uma falta de estacionamento na região pois além do supermercado existente, há vários comércios que não possuem estacionamento e os usuários acabam utilizando áreas impróprias para estacionar.

Diante exposto acima, sugiro uma análise, para que possa ser corrigido e compatibilizado o zoneamento correto para o referido lote ,para que o mesmo, tenha as mesmas condições de uso e ocupação dos demais lotes que estão na mesma situação.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE  
CARVALHO:10954354850

Assinado de forma digital por HUMBERTO  
MARQUES DE CARVALHO:10954354850  
Dados: 2022.11.03 14:37:40 -03'00'

Humberto Marques de Carvalho

## 5.47. Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Bela Suíça



### PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML 5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**FAVOR ENVIAR PARA: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)**

PROPONENTE: Carlos José Marques da Costa Branco

ENTIDADE / SEGMENTO: Morador e proprietário do Jardim Bela Suíça

Síntese da Proposta ou Contribuição: ZONAS RESIDENCIAIS MANTIDAS COM A DESIGNAÇÃO ATUAL E COM OCUPAÇÃO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL, SEM QUALQUER TIPO DE USO MISTO OU PERMISSÕES.

Texto de Fundamentação (justificativa):

Londrina é conhecida e valorizada pela sua capacidade de pioneirismo e inovação e, também, pela sua qualidade de vida e de moradia. Essa qualidade é representada por todos os fundos de vale preservados, incluindo o maior deles que é conjunto de lagos denominado Lago Igapó (I, II, III e IV), além de locais aprazíveis para se morar.

As áreas estritamente residenciais remanescentes proporcionam muito dessa qualidade de vida, como a qualidade do ar, da insolação e, especialmente áreas de infiltração da água de chuva, reduzindo muito as enchentes na bacia do córrego do Cambezinho (Lago Igapó I, II, III e IV), por exemplo. A manutenção e preservação dessas áreas, com suas características atuais, ajuda a não onerar física e financeiramente o município com remediações – e não soluções – que seriam necessárias caso não tivéssemos essas áreas com essas características.

A proposta apresentada pelo IPPUL elimina a opção de bairros estritamente residenciais à medida que propõe a mudança de ocupação de uso misto em toda a cidade, à exceção dos condomínios fechados.

Dessa forma, só restaria espaço para edifícios e para condomínios fechados, ou seja, o cidadão perderia uma opção para morar.

No material apresentado pelo IPPUL está sendo proposta a utilização de nova nomenclatura para as zonas, especialmente as residenciais, o que está levando confusão ao cidadão. Apenas alguns exemplos:

- A atual ZR-1 (zona residencial 1) está sendo nomeada de ZRC (zona residencial Cafezal), o que, pela nomenclatura impediria a sua existência em outra área da cidade que não fosse a área denominada de Cafezal;
- A atual ZR-2 (zona residencial 2) seria renomeada de ZR-1, com evidente rebaixamento de categoria da zona residencial ZR-1 atual, nivelando para baixo as opções de bairros residenciais na cidade.

Solicito que seja mantida a denominação e opção de bairros estritamente residenciais, sem qualquer tipo de uso misto, para as zonas residenciais 1 e 2 (ZR-1 e ZR-2 atuais).

Além disso, que as “permissões” atuais de uso misto, decorrentes da legislação anterior, que trouxe uma série de problemas urbanos para a cidade, inclusive alguns de ordem legal, sejam revistas e eliminadas, mantendo os bairros residenciais atualmente denominados de ZR-1 e ZR-2 com características estritamente residenciais.

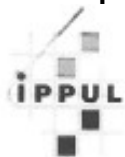
Há espaço suficiente em Londrina para as demais opções de moradia, inclusive com fachadas ativas que podem ser uma opção adequada em certas áreas, mas que seja garantido o direito de opção aos cidadãos londrinenses de morar em bairros residenciais sem ocupação de uso misto.

Assinatura: \_\_\_\_\_

*Carlos José Marques da Costa Branco*

Londrina, 04/11/2022

## 5.48. Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Vila Fugita



### PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML 5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**FAVOR ENVIAR PARA: [plano.diretor@londrina.pr.gov.br](mailto:plano.diretor@londrina.pr.gov.br)**

**PROPONENTE:** Moradores da Vila Fugita

**ENTIDADE / SEGMENTO:** Moradores da Vila Fugita

**Síntese da Proposta ou Contribuição:** Não transformação de área residencial com vários edifícios residenciais em área comercial

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

#### **Manutenção das características residenciais no bairro Vila Fugita**

Nós, moradores do bairro Vila Fugita e arredores, nos dirigimos aos Poderes Executivo e Legislativo do Município de Londrina, por meio deste abaixo-assinado, para solicitar a manutenção das características de uso e ocupação do solo existentes atualmente na região, ocupada predominantemente por imóveis residenciais. Manifestamos grande preocupação diante das propostas de mudanças na Lei de Uso e Ocupação do Solo apresentadas pelo Executivo no dia 22 de outubro de 2022, em audiência pública promovida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (Ippul). Na ocasião, tomamos conhecimento de que diversas datas da região, hoje incluídas em Zona Residencial-4 (ZR-4), passarão a ser classificadas como Zona Comercial 2 (ZC-2), a exemplo da quadra localizada na Rua Marcílio Dias entre a rua Ana Neri e a Avenida Duque de Caxias. Ressaltamos que a região apresenta diversos edifícios residenciais, alguns deles construídos há quase três décadas, e que, caso a mudança se confirme, passarão a ser permitidas no local atividades com grande potencial de geração de ruídos, inclusive em horário noturno, como bares com entretenimento, casas de festas e atividades de transporte de passageiros (garagens) – atividades proibidas atualmente. Recebemos com estranheza proposta de mudança tão drástica para a região, tendo em vista que a área sempre foi destinada a moradia e atividades de apoio residencial, tanto na Lei de Uso e Ocupação do Solo atualmente vigente (lei municipal nº 12.236/2015) quanto na Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior (lei nº 7.485/1998), na qual a região também estava incluída em ZR-4. Consideramos a mudança um retrocesso e solicitamos às instâncias decisórias do Executivo e do Legislativo a reversão da medida proposta, para que as atividades empresariais que vierem a ser permitidas na região não causem incômodo, especialmente noturno, aos moradores. Conforme é possível verificar no Sistema Empreende Londrina, grande parte da região vizinha será incluída em Zona de Uso Misto (ZUM). Desta forma, se não for possível manter a classificação residencial na área em que residimos, solicitamos ao menos que seja transformada em ZUM.

Assinatura: \_\_\_\_\_

Sérgio Luís Spolon

Londrina, 04/11/ 2022

## 5.49. Proposta de manter a Proposta de ZUM 2 no Vale do Reno e Avenida José Gabriel de Oliveira



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
5ª Audiência Pública



FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”  
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROponente: JOÃO PAULO SHINITI ITIMURA YAGUI, CPF 059.316.749-00

ENTIDADE / SEGMENTO: PARTICULAR

Síntese da Proposta ou Contribuição: Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira e no Vale do Reno.

Texto de Fundamentação (justificativa):

Solicito a manutenção do Zoneamento conforme estudo técnico (ZUM 2). A aquisição do imóvel se deu considerando a possibilidade de sua utilização e edificação de escritório de advocacia, considerando o zoneamento atual (ZR1 com frente para via coletora A).

A Avenida José Gabriel de Oliveira, faz integração do loteamento com áreas de alto adensamento, como o Aurora, Gleba Fazenda Palhano, Loteamento Castelfranco e outros.

Observa-se ainda um crescimento na região, provocado pela alteração no eixo de ocupação, que passa a deixar a Gleba Palhano e se espalha em outros locais da cidade, dentre eles o Vale do Reno e sua região de entorno.

Saliento que o Vale do Reno é um bairro de localização estratégica e com baixa taxa de ocupação.

Os lotes com área e topografia adequada para edificações com o perfil da ZUM-2.

O loteamento é cortado pelo Arco Leste, que integra a região metropolitana. Margeado por vias arteriais, com a integração através das vias coletoras. Inclusive saliento a proximidade da PR 445, que faz a ligação com as mais importantes vias do estado.

Seria uma incongruência muito grave, e prejudicial ao crescimento da cidade, a limitação de uso na referida região.

As premissas do novo plano diretor estavam corretamente contempladas pela ZUM-2, em função das demandas e da infraestrutura disponível.

