



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal (1988) instituiu o Plano Diretor como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de expansão urbana. Por sua vez, o Estatuto das Cidades (2001), regulamentou o capítulo da Política Urbana da Constituição estabelecendo o Plano Diretor como instrumento de planejamento municipal. O município de Londrina aprovou a Lei nº 13.339/2022 - Lei Geral do Plano Diretor em 7 de janeiro de 2022, onde aponta como integrantes da lei geral, o corpo de leis destinadas a institucionalizar o processo de planejamento e entre elas a Lei de Parcelamento do Solo. O Plano Diretor também instituiu que a revisão e o protocolo das Leis Municipais n.º 11.661/2012, 11.672/2012, 12.236/2015, 12.237/2015 e 12.267/2015 tivesse o prazo máximo de 12 meses a contar da vigência desta lei. Além disso, essa revisão buscou alinhamento com as diretrizes e estratégias, tais como:

Art. 39. “fortalecer o planejamento urbano em suas dimensões técnica e participativa, em defesa da prevalência dos interesses coletivos sobre os interesses individuais...” e como estratégia “aprimorar o planejamento urbano e a definição de parâmetros urbanísticos para parcelamento...”;

Art. 58. “estabelecer critérios na Lei de Parcelamento do Solo para implantação de um sistema viário articulado entre todas as regiões da cidade”;

Art. 61 “estimular a coesão de atividades produtivas ao longo das grandes vias de circulação”;

Art. 18 “evitar os vazios e as discontinuidades nas áreas urbanas em terrenos públicos e privados”; e,

Art. 55 “simplificar as normas de aprovação da habitação de interesse social, estabelecendo parâmetros especiais de parcelamento...”.

O presente Projeto de Lei, atendendo aos requisitos da Lei Geral do Plano Diretor, visa atualizar a nº 11.672/2012 que trata do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, de 24 de julho de 2012, que estabelece normas para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado no Perímetro Urbano do Distrito Sede e dos Distritos do Município de Londrina. Como objetivos, esta revisão buscou: orientar o projeto e a execução de parcelamento do solo para fins urbanos; evitar a ocupação de áreas inadequadas à moradia e ao desempenho de atividades urbanas; assegurar os padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos parcelamentos do solo para fins urbanos; e, ampliar a oferta de habitação de interesse social em imóveis urbanos ociosos.

Este PL faz parte do processo revisão das Leis Específicas do PDML que foi iniciado formalmente em fevereiro de 2020, quando da realização da primeira audiência pública de apresentação da proposta metodológica e definição dos grupos de trabalho – Equipe Técnica Municipal (ETM), Equipe de Cooperação Técnica (GCT) e Grupo de Acompanhamento (GA).

Conforme o esquema mostrado na Figura 1, o processo de revisão das Leis Específicas foi definido em fases, com Metodologia (Fase 1), Diagnóstico e Proposições (Fase 2) e elaboração das Minutas dos Projetos de Lei (fase 3). Os Relatórios 1, 2 e 3 de cada fase são complementares à Justificativa deste Projeto de Lei



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Figura 1 - Fases do trabalho de Revisão das Leis Específicas do PDML



Fonte: IPPUL

Na segunda fase, foram realizadas 12 Oficinas de Qualificação multitemáticas com a participação de representantes da comunidade e do poder público, com o objetivo de apresentar e debater propostas sobre os temas das leis específicas. No entanto, as atividades realizadas em 2020 foram parcialmente prejudicadas pela pandemia de COVID-19. O trabalho de leitura comunitária foi interrompido, permanecendo as análises técnicas desenvolvidas pela equipe do IPPUL e pelos técnicos das Secretarias e órgãos municipais, formalmente indicados. Em 2022 foi possível retomar as Oficinas junto ao GA e ETM.

Para o processo de revisão da Lei nº 11.672/2012 que trata do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Município de Londrina, buscou-se analisar a legislação vigente relacionada as definições vinculadas a esta. O trabalho de leitura técnica da realidade (levantamentos e diagnóstico) foi reunido no Caderno Técnicos 5 - Diagnóstico e Proposições sobre Parcelamento do Solo, que compõe o Relatório 2.

Na terceira fase foram realizadas as Audiências Públicas, possibilitando novo debate sobre as propostas construídas pela ETM e GA. A Audiência Pública sobre a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo ocorreu em 22 de outubro de 2022 e sua continuidade deu-se no dia 12 de novembro de 2022 conforme consta no Relatório da 5ª Audiência Pública (Uso e Ocupação do Solo).

Definições: Conflitos e Compatibilização entre Leis

Foram identificados os conflitos entre conceitos apresentados nas leis urbanísticas sobre os seguintes temas: modalidades de parcelamento do solo; requisitos urbanísticos; áreas destinadas ao uso público; conceitos de “A.P.P”, “reserva legal”, “área verde urbana”, “fundo de vale” e “faixa sanitária”; conceitos de áreas livres. Após a análise comparativa entre as leis pretéritas foram confrontados e compatibilizados os conceitos utilizados em comum entre as leis federal e municipais, a fim de eliminar os conflitos na revisão da Lei de Parcelamento do Solo municipal.

Sobre as Áreas Não Edificáveis, propõe-se a compatibilização e definição dos seguintes requisitos:

Lei federal nº 6.766/79	Revisão	Justificativa
Ao longo das faixas de domínio das rodovias.	As faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;	Referência à lei federal.
Ao longo das faixas de domínio das ferrovias.		
Ao longo das águas correntes e dormentes.	As Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento;	Referência à lei federal e código ambiental municipal.
	As Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade correspondente à faixa bilateral de, no mínimo, 350m (trezentos e	Referência aos corredores de biodiversidade.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

	cinquenta metros) de largura ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Merrecas.	
Equipamentos Urbanos.	As áreas ao longo de dutovias, conforme exigência do respectivo licenciamento ambiental;	Referência à lei federal.
–	Demais áreas definidas pela legislação municipal.	Referência às leis municipais.

Novas Modalidades de Parcelamento do Solo e Requisitos Urbanísticos

Entre os objetivos da revisão da Lei municipal nº 11.672/2012 estão a simplificação dos requisitos urbanísticos e a proposta de condicioná-los às modalidades de parcelamento do solo. Assim, propõe-se a compatibilização entre as leis municipais vigentes como Código Ambiental, Lei do Sistema Viário e Lei de Uso e Ocupação do Solo, eliminando aspectos que dificultam sua aplicação.

As novas modalidades de parcelamento do solo contidas no projeto de lei são detalhadas em sua definição e acompanhadas de requisitos urbanísticos e procedimentos de acordo com cada especificidade.

Modalidades	Definição
Parcelamento do Solo para Fins Urbanos	Processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas, que poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento ou Desdobro.
Loteamento	Divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e implantação de infraestrutura urbana.
Desmembramento	Divisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
Desdobro	Divisão de lote para a formação de novos lotes
Unificação	União de lotes para a formação de novo lote.

O Desmembramento foi adicionado ao projeto de lei com o objetivo de contribuir com o desenvolvimento no setor da Indústria e ampliar as possibilidades locacionais ao longo de rodovias, respeitando os seguintes requisitos:

Requisitos	Revisão	Justificativa
Rodovias	- Acesso direto às rodovias com infraestrutura instalada; e - Reserva da faixa de domínio.	Caso houver a abertura de vias e logradouros públicos, não irá configurar desmembramento.
Áreas verdes	- Respeitar Áreas de Preservação Permanente, Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento; - Respeitar corredores de biodiversidade.	Aplicação das legislações ambientais vigentes.
Lotes resultantes	- Declarados áreas urbanas, à exceção do remanescente que permanecerá rural;	Adequação à Lei do Perímetro Urbano.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

	- Acesso deverá ser validado pelo órgão responsável pela rodovia.	
Infraestrutura mínima	- Demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis; - Implantação de acesso ao lote e terraplenagens; - Escoamento de águas pluviais; - Abastecimento de água potável e esgotamento sanitário; - Energia elétrica e iluminação públicas; - Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta; - Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial.	Infraestrutura compatível com a modalidade de desmembramento.

Nos loteamentos, propõe-se a definição dos seguintes requisitos para as Áreas Destinadas ao Uso Público:

Modalidades Revisadas	Requisitos da Nova Lei	Justificativa
Loteamento residencial	12% da área computável destinada à praça e área institucional.	Manutenção de requisito.
Loteamento de acesso controlado residencial		
Loteamento de Habitação de Interesse Social		
Loteamento Industrial e de Cemitérios	5% da área computável destinada à área pública multifuncional.	Manutenção da % e readequação requisito baseado na função compatível com a modalidade.
Loteamento de acesso controlado industrial		
Loteamento de Áreas Públicas	3% da área computável destinado à praça.	Necessidade de estabelecer requisito baseado na função compatível com a modalidade.
Desmembramento o longo de rodovias	-	-

Sobre o conceito de Áreas Públicas, propõe-se a compatibilização e definição dos seguintes requisitos:

Áreas destinadas ao uso público	Requisitos da nova lei	Justificativas
Praça	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento.
	Ser delimitada por vias de circulação;	
	Necessário inscrever círculo de 20 metros de diâmetro em seu interior;	Manutenção de requisito da lei vigente.
	Possibilidade de implantação de via compartilhada em dois de seus lados;	Criação de requisitos possibilitando espaços multifuncionais, visando a qualificação do ambiente urbano.
	Possibilidade de projetar praças lineares.	



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Área Institucional	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento.
	Não deverão estar localizadas junto às vias locais;	Necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
	Necessário inscrever círculo de 45 metros de diâmetro em seu interior;	Necessidade de estabelecer área mínima baseada na função da área pública.
	Possibilidade de transferi-la para outra área que não a que esteja sendo loteada (exceto em Loteamentos de H.I.S.).	Manutenção de requisito da lei vigente.
Área pública multifuncional	Parcela única (admite-se diferentes parcelas, desde que atendidos critérios mínimos);	Necessidade de estabelecer requisitos visando a adequada composição da área no projeto do loteamento
	Não deverão estar localizadas junto às vias locais;	Necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
	Possibilidade de transferi-la para outra área que não a que esteja sendo loteada (exceto em Loteamentos de H.I.S.).	Manutenção de requisito da lei vigente.

Sobre Equipamentos Comunitários, propõe-se a definição dos seguintes requisitos:

Requisitos	Educação	Saúde	Assistência Social
Área de análise	Diâmetro de 2000m centrado na área a parcelar.	Área a parcelar localizada no território de abrangência do equipamento de saúde.	Área a parcelar localizada no território de abrangência do equipamento de assistência social.
Aumento da demanda a ser absorvida	16% do número total de habitantes do novo parcelamento,	Toda a população estimada para o novo empreendimento.	33% do número de unidades habitacionais do novo parcelamento do solo.
Faixas etárias a serem atendidas	Educação infantil e ensino fundamental.	-	-
Unidades ofertantes dos serviços a serem consideradas na análise	Em funcionamento ou previstas em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados.		
Tipo de contrapartida	Construção de unidade completa ou ampliação ou reforma de unidade existente ou pecúnia.	Ampliação ou reforma de unidade existente ou pecúnia ou aquisição de equipamentos e materiais permanentes.	



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Os requisitos urbanísticos para o desenho das Quadras e dos Lotes foram assim revisados:

Requisitos	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Revisão	Justificativa
Quadra máxima	250,00m	250,00m	Manutenção de requisito.
Flexibilizações	Quadras com lotes acima de 15.000m ² lindeiras a rios, ao longo de rodovias, vias expressas, vias arteriais e estruturais, áreas industriais e outras barreiras	Quadras com lotes acima de 15.000m ² lindeiras a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras.	Manutenção de requisito.
Variações máximas	-	Até 5% a mais na maior dimensão.	Necessidade de estabelecer requisito inexistente.
Aferição de quadras irregulares ou curvas	-	Distância ao longo dos pontos médios da maior largura da quadra.	Necessidade de estabelecer requisito inexistente.
Lote mínimo e máximo	-	A ser definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.	Suprir necessidade de requisito inexistente.
Profundidade mínima	15,00m em terrenos cuja declividade média seja de, no máximo, 5%	15,00m em terrenos cuja declividade média seja de, no máximo, 5%	Manutenção de requisito.
Largura mínima	5,00m em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10%	5,00m em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10%	Manutenção de requisito.

Os requisitos urbanísticos para Loteamentos Fechados também foram revisados:

Requisitos	Lei nº 11.672/2012 (vigente)	Revisão	Justificativa
	Condomínio urbanístico	Loteamento de acesso controlado	Adequação à lei federal.
Localização áreas destinadas ao uso público	- Fora do perímetro a ser fechado; - 1% da área loteável, como praça nos pontos de controle de acesso ao condomínio.	Fora do perímetro a ser fechado, ao longo das vias coletoras ou locais.	Manutenção e necessidade de estabelecer requisito vinculado ao sistema viário.
Acessos coletivos	Através de faixas de aceleração e desaceleração.	- Ao longo das vias coletoras ou locais; - Recuo de 10,00m do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação.	Readequação de requisito baseado em sugestão da Diretoria de Trânsito e Sistema Viário – IPPUL.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Relação entre barreira física e as vias de circulação	Existir, ao longo de todo o perímetro fechado, uma via pública de 15,00m de largura.	Situar lotes externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais.	Criação de requisitos visando a qualificação do ambiente urbano.
Distanciamento entre ruas de contorno	350,00m	Não há obrigatoriedade de ruas de contorno.	Extinção de requisito para viabilizar lotes externos à barreira física.
Distanciamento entre perímetros fechados	120,00m	Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras.	Readequação de requisito vinculado ao sistema viário.
Lotes internos à barreira física	Dimensão definida pelo zoneamento.	Dimensão definida pelo zoneamento.	Manutenção de requisito.
Vedação da barreira física	-	Elementos construtivos que garantam a permeabilidade visual em, pelo menos, 2/3 da extensão remanescente dos requisitos anteriores	Diminuir aridez visual/insegurança das vias públicas

Na Faixa de Transição em Loteamentos Industriais propõe-se a ampliação das possibilidades funcionais:

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

Para Habitação de Interesse Social, foram definidos requisitos especiais e uma “Área de Especial de Interesse Social” que abrange a área mais consolidada da cidade. Todos os requisitos de Infraestrutura Urbana vigente foram mantidos na proposta de revisão da lei, exceto para a produção de Habitação de Interesse Social em áreas consolidadas, como forma de estimular a ocupação de vazios urbanos e aproveitar as estruturas já instaladas.

Requisitos	Proposta de revisão	Justificativa
Para loteamentos de HIS em todo o perímetro urbano	Adaptação dos requisitos de parcelamento do solo previstos nesta lei aos programas de Habitação de	Criação de requisito baseado na compatibilidade com



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

	Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal	programas governamentais.
	Possibilidade de aplicação de recursos dos governos Municipal, Estadual ou Federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários a ser provisionado em lei orçamentária	Manutenção de requisito.
	Redução da largura da área de que trata o §3º, do artigo 127 da Lei Municipal nº 11.471/2012, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA	Manutenção de requisito.
Para loteamentos de HIS inseridos na Área de Especial de Interesse Social	Utilização de parâmetros urbanísticos especiais definidos pela Lei de Uso de Ocupação do Solo, desde que as unidades habitacionais sejam unifamiliares ou bifamiliares.	Promover maior número de unidades habitacionais.
	Ser dispensada da destinação de área de praça, quando a gleba possuir Área de Preservação Permanente e Setor Especial de Fundo de Vale	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.
	Flexibilização da largura e do perfil das vias locais definidas pela Lei do Sistema Viário.	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.
	Substituição da pavimentação asfáltica por solução de pavimentação alternativa em vias locais.	Baratear o custo final da habitação.

Como estímulo à formação de Cemitérios-Parque também foram definidos requisitos especiais:

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

Procedimentos para Licenciamento Urbanístico

A Lei municipal nº 11.672/2012 reforça a importância do planejamento urbano no processo de aprovação de parcelamento do solo e define que o IPPUL é responsável pela tramitação dos processos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica (CPVT) e Diretrizes Urbanísticas, fases iniciais do processo de Licenciamento Urbanístico dos loteamentos urbanos. No entanto, verificou ao longo do tempo que a CPVT, como o próprio nome diz, consolidou seu caráter de simples consulta.

A fim de agilizar a tramitação da análise e tramitação dos projetos de parcelamento do solo urbano, entende-se que a CPVT possa permanecer como processo administrativo eletivo, sem necessidade de sua previsão em lei. Assim, para a emissão das informações mínimas necessárias à aprovação do loteamento, é proposto que os processos de Diretrizes Urbanísticas necessitam transcorram



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

minimamente pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, para confirmação da área objeto do parcelamento do solo, e Secretaria Municipal do Ambiente, para emissão de diretrizes ambientais.

Diretrizes Ambientais

A experiência na tramitação de processos demonstra que as diretrizes ambientais emitidas pela SEMA necessitam de aprimoramento na delimitação de áreas não loteáveis/edificáveis, ainda que os recursos sejam limitados para a realização de vistorias em volume demandado. Como medida de aprimoramento, a SEMA poderá requerer estudos complementares sobre os impedimentos ambientais ao loteamento, a fim de subsidiar sua análise técnica com maior precisão e instrumentalizar as diretrizes urbanísticas do IPPUL sobre a demarcação realista das áreas com restrições ambientais. Deste modo, pretende-se evitar ao máximo os equívocos de projeto e execução de obras em áreas protegidas ou onde as condições impeditivas ao parcelamento do solo sejam de caráter sanitário e de segurança pública.

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

Demanda por Equipamentos Comunitários

Verificou-se que a demanda escolar era inócua na fase de Diretrizes Urbanísticas visto que deveriam ser confirmadas na fase de aprovação do parcelamento do solo. Como proposta, a demanda por equipamentos comunitários gerada pelo novo parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser estimada na fase de Diretriz Urbanística, a partir do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, sem necessidade de consulta às secretarias de educação, saúde e assistência social. Assim, no momento da aprovação do parcelamento do solo pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, em que é consolidada a geração de unidades residenciais do empreendimento, as secretarias deverão ser consultadas para confirmação da demanda inicialmente estimada e indicação das respectivas contrapartidas.

Procedimento de Adequação e Regularização do Parcelamento do Solo

Uma situação muito comum no município, e que demandou exaustivamente o IPPUL nos últimos anos, são os parcelamentos do solo para a finalidade de “chácara”, aprovados anteriormente ao ano de 1988, para a finalidade agrícola ou residencial campestre. Com o crescimento da urbanização, essas “chácaras” foram absorvidas pelo perímetro urbano e seus parâmetros construtivos foram gradativamente sendo ampliados pelas legislações até que, com a Lei municipal nº 12.236/2015, ocorreu um elevado aumento de seu potencial de adensamento populacional.

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

Ou seja, conforme já estava previsto pela Lei municipal nº 4.195/1988, quando se pretende realizar a utilização de lotes para finalidade urbana, ficou estabelecido que o conjunto de áreas a ser transferido para o domínio público, bem como a infraestrutura a ser implantada e que ficará a expensas dos proprietários dos imóveis, se dará de acordo com sua metragem quadrada.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Assim, os que contenham área superior a 20.000m², serão enquadrados nos moldes dos loteamentos normais (conforme § 2º do Art. 7º do Decreto Municipal nº 577/2018) e estarão sujeitos aos dispositivos da lei revisada quanto à transferência de áreas ao Município. Já para os lotes com área inferior a 20.000m², em que haverá apenas a doação das vias incidentes sobre o lote e das áreas de fundo de vale, ocorrerá seu enquadramento em modalidade designada pelo IPPUL como de “adequação e regularização urbanística” e que será descrita mais adiante.

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

Diretrizes Urbanísticas Simplificadas

Além dos casos de Adequação e Regularização, os Parcelamentos do Solo de Áreas de Domínio Público também seguem procedimento simplificado de licenciamento, considerando que não há geração de demanda habitacional, nem a necessidade de destinação de áreas institucionais. Tal procedimento, que vem sendo adotado pelo IPPUL desde abril de 2018, é composto por dois documentos base: uma certidão e uma planta esquemática. A certidão compreende informações mínimas e a planta informa as diretrizes macroviárias incidentes sobre a área em análise. O traçado das diretrizes macroviárias será apresentado de forma esquemática, a fim de ser consolidado na fase de aprovação do parcelamento do solo, a partir dos projetos executivos.

Por fim, é importante reforçar que o extenso processo participativo de elaboração desta revisão garantiu a todos a exposição de percepções, ideias e pensamentos, que foram compilados pela Equipe Técnica Municipal, com o apoio do Grupo de Acompanhamento. Salientamos que os relatórios 2 e 3 anexos a este processo apresentam as informações e os conteúdos completos referentes ao processo de revisão das Leis Específicas do PDML fundamentais a complementação da presente justificativa.

Esperamos, assim, diante das razões aduzidas, que o projeto encontre favorável acolhimento dos integrantes desse Egrégio Colegiado Municipal.

Londrina, 23 de novembro de 2022.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

MINUTA de PROJETO DE LEI N° xxxxx/2022

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE LONDRINA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. Esta Lei estabelece normas, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado nos Perímetros Urbanos e Áreas de Expansão Urbana do Município, observadas disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Parágrafo único: Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos em área rural.

Art. 2. A execução de parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de Licenciamento Urbanístico por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 3. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outras finalidades que não as atividades de produção Agropecuária, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único: As glebas não parceladas para fins urbanos poderão ser anexadas ou subdivididas junto ao órgão competente atendendo à Fração Mínima de Parcelamento do INCRA para o Município de Londrina.

Art. 4. Esta lei integra as normas da legislação urbanística vinculada ao Plano Diretor Municipal de Londrina.

Art. 5. Esta lei tem como objetivos:

- I. Orientar o projeto e a execução de parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. Evitar a ocupação de áreas inadequadas à moradia e ao desempenho de atividades urbanas;
- III. Assegurar os padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos parcelamentos do solo para fins urbanos;
- IV. Ampliar a oferta de habitação de interesse social em imóveis urbanos ociosos.

CAPÍTULO I

Das Definições

Art. 6. Adota-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados nesta lei e demais normas legais a ela vinculadas:

- I. Alinhamento: linha de divisa entre o lote e logradouro público, existente ou projetado;
- II. Área computável do loteamento: área obtida subtraindo-se o sistema viário da área loteável;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- III. Área líquida ou comercializável: área obtida subtraindo-se da área total da gleba, as áreas das vias de circulação, as áreas institucionais, as áreas públicas multifuncionais, as praças, as áreas de preservação permanente e demais áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;
- IV. Área institucional: área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário tais como educação, cultura, saúde, segurança e lazer.
- V. Área loteável ou área útil: área obtida subtraindo-se da área total do imóvel as áreas não edificáveis, reserva legal e demais áreas onde não é permitido o parcelamento do solo conforme legislação vigente.
- VI. Área ou faixa não edificável: área onde não é permitida qualquer edificação, conforme legislação vigentes;
- VII. Área pública multifuncional: área resultante de processo regular de loteamento destinada à implantação de equipamento público comunitário, praça ou outros serviços públicos.
- VIII. Área total: área objeto do parcelamento do solo urbano, com limites definidos por documento público de registro de imóveis;
- IX. Área urbana consolidada: área inserida no perímetro urbano que dispõe de sistema viário implantado, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados com usos urbanos residenciais, comerciais, industriais, institucionais ou direcionadas à prestação de serviços e dispõe de, no mínimo, 2 (dois) equipamentos urbanos implantados, conforme legislações vigentes;
- X. Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;
- XI. Chácara: imóvel inserido no perímetro urbano ou na área de expansão urbana, resultante de parcelamento do solo na forma das Leis Municipais nº 1.797/1970 e nº 4.195/1988, cujas áreas públicas e/ou equipamentos urbanos e comunitários sejam insuficientes para atendimento da demanda populacional existente ou projetada pela lei de uso e ocupação do solo vigente;
- XII. Cortina verde: conjunto de duas ou mais espécies arbóreas e arbustivas adaptadas à região e ao solo local, distribuídas em linhas paralelas, formando uma barreira de isolamento em seu perímetro;
- XIII. Diretriz viária: projeção horizontal de via de circulação ou parte dela, integrante do sistema viário municipal, incidente sobre gleba ou lote;
- XIV. Diretriz Urbanística: conjunto de normas e critérios que determinam o uso e a ocupação do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas aos equipamentos urbano e comunitário como condição básica para aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XV. Divisa: linha imaginária que delimita a gleba ou o lote;
- XVI. Equipamentos comunitários: Instalações e espaços destinados aos serviços públicos de educação, saúde, assistência social, esportes, cultura, turismo, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- XVII. Equipamentos urbanos: serviços públicos de infraestrutura urbana relacionados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;
- XVIII. Espaço livre: área sem edificação, sem função de lazer e recreação, não computável no percentual mínimo de áreas públicas do loteamento;
- XIX. Faixa de domínio: área ao longo das rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes;
- XX. Faixa de transição: área de terras destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incomodidades entre usos do solo diferentes, principalmente, entre o uso industrial e residencial;
- XXI. Faixa sanitária: área não edificável, vinculada à servidão administrativa para a instalação de equipamentos urbanos de saneamento, com a largura mínima de 10,00m (dez metros);
- XXII. Frente ou testada: dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento;
- XXIII. Gleba: imóvel não resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXIV. Infraestrutura urbana: edificações, instalações e espaços relacionados aos equipamentos urbanos;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- XXV. Largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida de frente exigida pelo zoneamento;
- XXVI. Logradouro público: áreas de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação, praças e espaços livres;
- XXVII. Lote ou data: imóvel destinado à edificação resultante de processo regular de loteamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública de circulação servida de infraestrutura básica;
- XXVIII. Parcela: quadra ou lote de domínio público ou privado, incluindo as áreas institucionais, praças e áreas públicas multifuncionais;
- XXIX. Pista ou leito carroçável: parte da via destinada à circulação e/ou estacionamento de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros;
- XXX. População de baixa renda: aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais;
- XXXI. Praça: logradouro público resultante de processo regular de loteamento destinado ao lazer, recreação e atividades ao ar livre, constituído predominantemente de vegetação e mobiliário urbano;
- XXXII. Profundidade do lote: dimensão medida entre o alinhamento e a divisa de fundo do lote;
- XXXIII. Quadra: imóvel público ou privado, circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXXIV. Servidão administrativa: direito de uso exercido pelo poder público sobre propriedade particular para manutenção ou execução de obras e serviços de utilidade pública;
- XXXV. Talude: plano inclinado que limita um aterro, com a função garantir sua estabilidade;
- XXXVI. Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais; canal mais profundo do leito de um curso de água;
- XXXVII. Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio;
- XXXVIII. Urbanificação ou Urbanização: processo de transformação do espaço a partir da aplicação de técnicas e conhecimentos urbanísticos, dotando-o de infraestrutura e serviços, habilitando-o para o desempenho ordenado de atividades urbanas;
- XXXIX. Via compartilhada ou via mista: via de circulação preferencial de pedestres e ciclistas, com acesso permitido a veículos automotores e largura mínima de 6,00m (seis metros);
- XL. Via ou via de circulação: logradouro público que possibilita acesso aos lotes, integrante do sistema viário, por onde transitam veículos e pessoas, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central;
- XLI. Via parque: via pública de circulação destinada tanto à veículos como pedestres, que delimita os fundos de vale, parques, espaços livres e outras áreas ambientalmente protegidas, também nominada como via marginal de fundo de vale;
- XLII. Zona: porção territorial para a qual são definidos parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, definidos por lei específica.

CAPÍTULO II

Das Modalidades De Parcelamento Do Solo para Fins Urbanos

Art. 7. Considera-se Parcelamento do Solo para Fins Urbanos o processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas, que poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento ou Desdobro.

Parágrafo único. Os lotes resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos deverão ter acesso por vias públicas conectadas à área urbana consolidada.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 8. Considera-se Loteamento a divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e implantação de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. O Loteamento é permitido em glebas inseridas nos Perímetros Urbanos ou inseridas na Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM), na Área de Expansão Urbana do Cafezal (AEU-CAF) e na Área de Expansão Urbana do Espírito Santo (AEU-ES).

Art. 9. Considera-se Loteamento de Acesso Controlado a modalidade de loteamento residencial ou não-residencial cujas vias de circulação são limitadas ao acesso público mediante instrumento de Permissão de Uso de Bens Municipais, atendidas as disposições legais vigentes.

Art. 10. Considera-se Loteamento de Habitação de Interesse Social a modalidade de loteamento cujos lotes resultantes sejam destinados à população de baixa renda na proporção mínima de 70% (setenta por cento).

Art. 11. Considera-se Loteamento Industrial e de Cemitérios a modalidade de loteamento cujos lotes resultantes sejam destinados ao uso industrial e ao sepultamento e cremação de humanos e de animais domésticos de pequeno e médio portes, conforme zoneamento da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 12. Considera-se Loteamento de Áreas Públicas a modalidade de loteamento cujos lotes resultantes sejam destinados ao uso não residencial em imóvel de domínio público para as finalidades de:

- I. Equipamentos comunitários;
- II. Equipamentos Urbanos;
- III. Demais finalidades não residenciais de interesse público em áreas de domínio do Município, do Estado ou da União.

Art. 13. Considera-se Desmembramento a divisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. O Desmembramento é permitido exclusivamente nas glebas inseridas em Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND);

Art. 14. Considera-se Desdobro ou Subdivisão a divisão de lote para a formação de novos lotes.

Art. 15. Considera-se Unificação a união de lotes para a formação de novo lote.

TÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 16. Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I. Respeito ao sítio natural e à hidrografia;
- II. Contiguidade à malha urbana e continuidade do traçado das vias adjacentes, existentes ou projetadas;
- III. Definição de hierarquia viária articulada ao uso e ocupação do solo, favorecendo centralidades e reduzindo a necessidades de deslocamentos;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- IV. Previsão de vias paralelas às vias arteriais para permitir de sistemas de circulação binários ou trinários;
- V. Previsão de espaços públicos e infraestrutura adequados à mobilidade ativa, ao convívio social e à escala humana;
- VI. Implantação de parques lineares ao longo de cursos d'água urbanos, elevando o conforto ambiental com a preservação das matas ciliares;
- VII. Distribuição equilibrada de áreas de lazer e espaços livres como locais de referência;
- VIII. Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda, favorecendo a acessibilidade;
- IX. Qualificação da paisagem respeitando os aspectos ambientais, socioeconômicos, funcionais, estéticos e histórico-culturais.

Art. 17. São consideradas áreas não edificáveis, para fins de parcelamento do solo:

- I. As faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;
- II. As áreas ao longo de dutovias, conforme exigência do respectivo licenciamento ambiental;
- III. As Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento;
- IV. As Áreas Estratégicas para Conservação da Biodiversidade ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Marrecas;
- V. Demais áreas definidas pela legislação municipal.

Art. 18. Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão atender aos requisitos urbanísticos descritos nesta lei, sem prejuízo às exigências da legislação estadual ou municipal e exigências específicas estabelecidas no âmbito do Licenciamento Urbanístico.

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Seção I

Das Áreas Destinadas ao Uso Público

Art. 19. Nos loteamentos, as áreas a serem transferidas ao domínio do Município são definidas por meio de Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL e deverão ser compostas, cumulativamente, de:

- I. No mínimo 12% (doze por cento) da área computável do loteamento destinada à praça e área institucional;
- II. Vias de circulação conforme hierarquia definida na lei municipal do sistema viário; e
- III. Área de Preservação Permanente, Setores Especiais de Fundos de Vale, servidões administrativas, se houver.

§1º. Para fins de aplicação do inciso I, os loteamentos deverão, necessariamente, garantir um percentual mínimo de áreas públicas destinadas à área institucional, bem como às praças, exceto os casos previstos no §2º;

§2º. O poder público poderá complementarmente exigir a reserva de faixa não edificável como servidão administrativa, que deverá ser consolidada preferencialmente por vias públicas.

§3º. As permissões previstas nesse artigo serão objeto de análise do poder público durante a aprovação das Diretrizes Urbanísticas.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 20. Nos loteamentos Industriais e de Cemitérios as áreas a serem transferidas ao domínio do Município deverão ser compostas, cumulativamente, de:

- I. No mínimo 5% (cinco por cento) da área computável do loteamento destinado à área pública multifuncional;
- I. Vias de circulação conforme hierarquia definida na lei municipal do sistema viário; e
- II. Área de Preservação Permanente, Setores Especiais de Fundos de Vale, servidões administrativas, se houver.

Parágrafo único. A função da área pública multifuncional deverá ser definida na Diretriz Urbanística;

Art. 21. Nos loteamentos de Áreas Públicas conforme Art. 12, as áreas a serem reservadas ao uso público do Município deverão ser compostas, cumulativamente, de:

- I. No mínimo 3% (três por cento) da área computável do loteamento destinado à praça;
- II. Vias de circulação conforme hierarquia definida na lei municipal do sistema viário; e
- III. Área de Preservação Permanente, Setores Especiais de Fundos de Vale, servidões administrativas, se houver.

Art. 22. As áreas destinadas ao uso público dos loteamentos deverão atender aos seguintes critérios:

- I. As praças, áreas institucionais e áreas públicas multifuncionais deverão ser implantadas prioritariamente em parcela única para cada função;
- II. As parcelas destinadas à área institucional e área pública multifuncional deverão ter, preferencialmente, formato retangular ou quadrado e não deverão ter acesso por vias locais;
- III. A parcela destinada a área institucional, quando identificada a demanda por construção de nova unidade escolar completa, deverá ter área mínima de 9.000m² (nove mil metros quadrados);
- IV. As parcelas destinadas às praças deverão ser delimitadas por vias de circulação;
- V. Ao longo das vias estruturais e arteriais deverão ser implantadas vias paralelas em ambos os lados, à distância perpendicular máxima de 125,00m (cento e vinte e cinco metros).

§1º. Admite-se a distribuição de praças, áreas institucionais e áreas públicas multifuncionais em diferentes parcelas desde que sejam atendidos os seguintes critérios:

- I. No mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área destinada a cada função deverá ser localizada em parcela única com declividade inferior a 15% (quinze por cento);
- II. Não serão computadas como áreas destinadas ao uso público aquelas onde não possa ser inscrito um círculo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro.

§2º. Admite-se a implantação de via compartilhada em, no máximo, dois lados da praça, a ser computada como sistema viário.

§3º. Admite-se a implantação de praças lineares desde que atendidos os seguintes critérios:

- I. Tenham comprimento mínimo de 100,00m (cem metros) e largura mínima de 10,00m (dez metros);
- II. Sejam localizadas junto à pista e delimitadas por via compartilhada junto ao alinhamento.

§4º. Os canteiros centrais ao longo das vias e os dispositivos de conexão viária serão computados como parte do sistema viário.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 23. É permitida a transferência da área institucional e área pública multifuncional fora da área a ser loteada, desde que a área a ser transferida esteja inserida no perímetro urbano do Município.

§1º. A permissão prevista neste artigo será objeto de análise do poder público durante a aprovação das Diretrizes Urbanísticas;

§2º. A aprovação das Diretrizes Urbanísticas deverá resguardar a previsão das áreas institucionais e área pública multifuncional dentro da área a ser loteada;

§3º. O procedimento de transferência a que se refere o caput do artigo ocorrerá junto a aprovação do loteamento e será regulamentado por Decreto Municipal;

§4º. Fica proibida a aplicação do caput deste artigo aos loteamentos de Habitação de Interesse Social.

Seção II

Dos Equipamentos Comunitários

Art. 24. As demandas das políticas públicas de educação, saúde ou assistência social geradas pelo novo parcelamento do solo para fins urbanos deverão ser atendidas pelo empreendedor, nesta ordem de prioridade e não-cumulativamente, por meio de contrapartidas.

Parágrafo único. As demandas de que trata o caput serão calculadas com base nos dados oficiais do Censo Demográfico vigente.

Art. 25. As contrapartidas a serem cumpridas pelo empreendedor deverão ser indicadas no Licenciamento Urbanístico pela respectiva secretaria, mediante avaliação técnica, e confirmadas na aprovação do parcelamento do solo.

Parágrafo único. Para os casos em que a contrapartida resultar em implantação de nova unidade, ampliação ou reforma e/ou adequação de edificação existente, os projetos arquitetônicos e complementares serão fornecidos pelo empreendedor, observadas as especificações definidas pela secretaria afeta, devendo constar no cronograma físico de execução do serviço de obras os prazos para a entrega dos projetos aprovados, bem como para sua execução.

Art. 26. Ficam desobrigados a suprir as demandas para as políticas públicas de educação, saúde ou assistência social os parcelamentos do solo que não gerarem unidades residenciais conforme restrições do(s) zoneamento(s).

Subseção I

Da Demanda Escolar

Art. 27. As unidades escolares localizadas numa distância de 2.000,00m (dois mil metros) de diâmetro centrado na área objeto de parcelamento do solo deverão ter capacidade técnica e estrutural instalada suficiente para absorver o aumento da demanda escolar, na ordem de 16% (dezesseis por cento) do número total de habitantes do novo parcelamento do solo.

§1º. A Secretaria Municipal de Educação tem a prerrogativa de definição das faixas etárias a serem atendidas, desde a educação infantil até o 5º (quinto) ano do ensino fundamental.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§2º. As unidades escolares de que trata o caput deste artigo referem-se àquelas em funcionamento ou previstas em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados, que atenda a demanda da educação infantil e do ensino fundamental.

§3º. Os centros de educação infantil filantrópicos poderão ser considerados desde que sejam conveniados com o Município e que estejam situados em imóveis públicos municipais.

Art. 28. Caso inexistam condições de absorver a nova demanda escolar, a contrapartida terá a base cálculo definida pela Secretaria Municipal de Educação e regulamentada por decreto próprio, respeitando os índices e dados oficiais aplicáveis à política afeta, admitindo-se como pagamento de obrigação:

- I. A construção de nova unidade escolar completa, no imóvel a ser parcelado ou em local definido pela Secretaria Municipal de Educação;
- II. A ampliação de unidade escolar já existente;
- III. A reforma ou adequação de edificação existente, baseado em fórmula de cálculo compensatório; ou
- IV. O pagamento em pecúnia.

§1º. Para atendimento ao inciso I deverão ser exigidos os blocos pedagógico, administrativo e de serviço, além dos anexos, conforme os padrões do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE, ou conforme especificações definidas pela Secretaria Municipal de Educação.

§2º. Para atendimento ao inciso II, deverá ser exigido, no mínimo, o módulo escolar, que compreende: sala de aula, área de circulação e outros serviços complementares conforme o Código de Obras do Município, exigências do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária.

Subseção II

Da Demanda de Saúde ou Assistência Social

Art. 29. As unidades ofertantes de serviços de saúde ou de serviços, programas e projetos da política de assistência social localizadas no território de abrangência onde a área objeto de parcelamento do solo estiver inserida deverão ter capacidade técnica e estrutural instalada suficiente para absorver o aumento da demanda.

§1º. Para atendimento às unidades ofertantes de serviço de saúde, o aumento da demanda terá como base o número total de habitantes do novo empreendimento, respeitando-se os princípios do Sistema Único de Saúde da universalidade, equidade e integralidade, assegurados pela Lei Orgânica da Saúde nº 8080/90.

§2º. Para atendimento às unidades ofertantes de serviços, programas e projetos da política de assistência social, o aumento da demanda terá como base a média de atendimento a 33% (trinta e três por cento) do número total de unidades residenciais do novo parcelamento do solo.

§3º. As unidades ofertantes dos serviços de que trata o caput deste artigo referem-se àquelas em funcionamento ou previstas em loteamentos já aprovados ou em execução, desde que devidamente caucionados.

Art. 30. Caso inexistam condições de absorver a nova demanda por serviços de saúde ou por serviços, programas e projetos da política de assistência social, a contrapartida terá a base cálculo definida pela referida secretaria e regulamentada por decreto próprio, respeitando os índices e dados oficiais aplicáveis à política afeta, admitindo-se como pagamento de obrigação:



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- I. A ampliação de unidade ofertante dos serviços já existente;
- II. A reforma ou adequação de edificação existente, baseado em fórmula de cálculo compensatório; ou
- III. O pagamento em pecúnia.

Parágrafo único. Para atendimento aos incisos I e II deverão ser respeitadas as especificações técnicas da secretaria afeta, exigências do Corpo de Bombeiros, da Vigilância Sanitária e demais órgãos e instituições cabíveis, em cumprimento às Leis vigentes.

Seção III

Das Quadras e Lotes

Art. 31. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

§1º. Permite-se a variação de até 5% (cinco por cento) na maior dimensão das quadras para adequação do projeto urbanístico.

§2º. Para aplicação deste artigo, poderão ser implantadas vias compartilhadas, desde que os lotes lindeiros tenham frente voltados para ela, atendidas as necessidades do sistema viário.

§3º. Nos casos de quadra com formato irregular ou curvo, o comprimento máximo da quadra será aferido pela distância percorrida junto à face de maior extensão da quadra.

Art. 32. Permite-se a implantação de quadras maiores que 250,00m (duzentos e cinquenta metros) desde que os lotes resultantes tenham área igual ou maior que 15.000m² (quinze mil metros quadrados) e sejam lindeiros a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas ou outras barreiras.

Parágrafo único. A permissão prevista nesse artigo será objeto de análise do poder público durante a aprovação das Diretrizes Urbanísticas.

Art. 33. Os lotes resultantes do parcelamento do solo deverão atender às dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, além dos seguintes critérios:

- I. A profundidade mínima admissível é de 15,00m (quinze metros) em terrenos cuja declividade média seja no máximo 5% (cinco por cento), medida no sentido do comprimento do lote, e, a partir desse valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno deve-se adicionar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- II. A largura mínima admissível é de 5,00m (cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e, no intervalo entre 10% (dez por cento) e 30% (trinta por cento), para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida.

Parágrafo único. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 34. Fica vedado que lotes resultantes do parcelamento do solo tenham frente ou testada voltada para rotatórias.

Seção IV

Da Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 35. Considera-se área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado aquela delimitada por barreira física com acesso coletivo obrigatório.

Art. 36. O Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Adequar-se ao sistema viário de modo sua área de fechamento não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;
- II. Situar lotes edificáveis externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, obedecendo os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento;
- III. Situar a área institucional, praça e área pública multifuncional externamente à área de fechamento, ao longo das vias coletoras ou locais, atendendo aos requisitos do Art. 22.
- IV. Situar os acessos coletivos, preferencialmente, ao longo das vias coletoras ou locais.

§1º. Os acessos coletivos do inciso IV, deverão estar recuados, no mínimo, 10,00m (dez metros) do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação.

§2º. A vedação da barreira física junto ao alinhamento, porventura remanescente dos incisos II, III e IV, deverá ser constituída de elementos construtivos que garantam a permeabilidade visual em pelo menos 2/3 (dois terços) de sua extensão.

§3º. Para garantir a permeabilidade visual, os elementos construtivos da vedação deverão ser vazados, transparentes, em grade ou trama, descontados os elementos estruturais.

§4º. É admitida a construção de muretas, ou outro meio de contenção, até o limite de 80cm no alinhamento para contenção do terreno.

§5º. As despesas relativas à implantação da barreira física do Loteamento de Acesso Controlado serão de responsabilidade dos proprietários e/ou da respectiva entidade oficialmente constituída.

Seção V

Da Faixa De Transição Em Zonas Industriais

Art. 37. Os parcelamentos do solo residenciais permitidos em zonas industriais, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, deverão prever uma faixa de transição de, no mínimo, 100,00m (cem metros) de largura junto de suas próprias divisas.

§1º. A faixa de transição da qual trata o caput deste artigo poderá ser constituída por:

- I. Vias de circulação;
- II. Áreas destinadas ao uso público como áreas de uso institucional e praças;
- III. Cortina verde, maciça e compacta, composta por espécies perenes;
- IV. Lotes comercializáveis de usos não-residenciais permitidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§2º. Ficam isentas da obrigatoriedade da implantação de faixa de transição os loteamentos residenciais já aprovados quando da promulgação desta lei.

Art. 38. Quando se tratar de loteamento com função industrial contíguo a zonas não-industriais, as áreas a serem transferidas ao município deverão estar localizadas nas divisas entre as zonas.

Seção VI



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Da Infraestrutura Básica

Art. 39. São responsabilidades do empreendedor a execução e o custeio das obras de:

- I. Demarcação dos lotes, das vias, das parcelas a serem transferidas ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II. Abertura das vias oficiais de circulação, vias de transposição e conexão com a área urbana consolidada, elementos do sistema viário e terraplenagens;
- III. Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do imóvel a parcelar;
- IV. Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico;
- V. Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária;
- VI. Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta;
- VII. Calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código de Obras;
- VIII. Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);
- IX. Arborização urbana, das vias de circulação e das áreas verdes, e replantio dos fundos de vale, em conformidade com o Plano Diretor de Arborização do Município de Londrina;
- X. Urbanização das praças e demais áreas verdes, de acordo com diretrizes publicadas em Decreto Municipal;
- XI. Emplacamento das vias públicas;
- XII. Colocação dos respectivos números nas edificações no prazo máximo de sessenta dias, contados da vigência da lei que as denominou ou do ato que lhes atribuiu a numeração;
- XIII. Ciclovias conforme Lei Municipal do Sistema Viário.

Parágrafo único. O poder público poderá solicitar infraestruturas complementares.

Seção VII

Dos Requisitos Urbanísticos Especiais para Loteamentos

Art. 40. Os loteamentos de Habitação de Interesse Social poderão adotar os seguintes requisitos urbanísticos especiais:

- I. Adaptação dos requisitos de parcelamento do solo previstos nesta lei aos programas de Habitação de Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal;
- II. Possibilidade de aplicação de recursos dos governos Municipal, Estadual ou Federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários a ser provisionado em lei orçamentária;
- III. Redução da largura da área de que trata o §3º, do artigo 127 da Lei Municipal nº 11.471/2012, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA.

Art. 41. Quando inseridos na Área de Especial de Interesse Social, conforme Anexo I desta lei, os loteamentos de Habitação de Interesse Social, poderão adotar os seguintes requisitos especiais complementares:

- I. Utilização de parâmetros urbanísticos especiais definidos pela Lei de Uso de Ocupação do Solo, desde que as unidades habitacionais sejam unifamiliares ou bifamiliares;
- II. Supressão de área destinada à praça, quando a gleba possuir Área de Preservação Permanente e Setor Especial de Fundo de Vale;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- III. Flexibilização da largura e do perfil das vias locais definidas pela Lei do Sistema Viário;
- IV. Substituição da pavimentação asfáltica por solução de pavimentação alternativa em vias locais.

Parágrafo único. Para a permissão prevista no inciso IV, a cada 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de percurso deverá ser implantada via de circulação com pavimentação asfáltica.

Art. 42. Os requisitos especiais previstos no Art. 40 e no Art. 41 somente poderão ser adotados mediante atestado da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB para Loteamento de Habitação de Interesse Social e serão objeto de análise pelo poder público no processo de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 43. Aos Loteamentos de Acesso Controlado com finalidade industrial poderá ser dispensada a execução das vias marginais de linha férrea ou de fundo de vale, mantendo sua projeção e domínio público, mediante análise do poder público durante a aprovação das Diretrizes Urbanísticas.

Art. 44. Os loteamentos de Cemitérios-Parque poderão adotar os seguintes requisitos urbanísticos especiais:

- I. Transferência de, no mínimo, 3% (três por cento) da área computável do loteamento destinado à área pública multifuncional;
- II. Substituição da pavimentação asfáltica por solução de pavimentação alternativa em vias de circulação mediante análise do poder público no processo de Diretrizes Urbanísticas.

Parágrafo único. Entende-se por Cemitério-Parque aquele predominantemente recoberto por vegetação, isento de construções tumulares, no qual as sepulturas são identificadas por lápide de pequenas dimensões ao nível do chão.

Seção VIII

Dos Requisitos Urbanísticos Especiais de Adequação Urbanística e Regularização de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 45. Nos parcelamentos do solo lindeiros ao Lago Igapó I, localizados entre a barragem e a Avenida Higienópolis, permite-se que os lotes tenham frente para a lâmina d'água, demarcando-se a faixa não edificável de 30,00m (trinta metros) a partir da cota máxima de inundação do corpo d'água.

Parágrafo único. Deverão ser transferidas ao domínio do Município a área de praça junto a lâmina d'água, na continuidade com a Rua Flavio Luz e demais vias perpendiculares à lâmina d'água definida pelo IPPUL.

Art. 46. Nos parcelamentos do solo já implantados, onde inexistam vias marginais de fundo de vale projetadas ou executadas, a delimitação dos Setores Especiais de Fundo de Vale deverá ser definida pelo IPPUL, consultada a Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA.

Art. 47. A [Lei Municipal nº 1.794/1970](#), que autorizou o poder público a aceitar o parcelamento da Fazenda Palhano, é recepcionada em sua integralidade pela presente lei.

Parágrafo único. A aceitação referida no caput deste artigo fica condicionada ao atendimento dos mesmos requisitos da Lei Municipal nº 4.195, de 19 de dezembro de 1988.

Art. 48. A Lei Municipal nº 4.195/1988 passa a vigorar com as seguintes alterações:



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 1º. *Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo aprovados antes de 19 de dezembro de 1988, inseridos no perímetro urbano ou em área de expansão urbana, ainda não regularizados perante a Prefeitura Municipal, ou cujos percentuais referentes às áreas de uso público não foram transferidos ao domínio do Município ficam sujeitos às mesmas exigências dos loteamentos.*

§1º *Em lotes e chácaras com área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), deverá ocorrer a transferência ao domínio do Município, das vias públicas de circulação incidentes, além das áreas destinadas a fundo de vale, se houver;*

§2º *Em lotes e chácaras com área igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), a transferência de áreas ao domínio do Município dar-se-á de acordo com as mesmas porcentagens previstas para a modalidade de loteamento, podendo ser integralmente destinadas à função de área institucional ou de praça;*

§3º *A Secretaria de Educação deverá ser consultada quanto ao atendimento à nova demanda escolar gerada pelo empreendimento cuja contrapartida será obrigação do empreendedor.*

§4º *É também obrigação do empreendedor a execução de serviços e obras de infraestrutura.*

Art. 2º (...);

Art. 3º *Obedecida a legislação pertinente, ficam excluídas da exigência do artigo 1º, as áreas compreendidas pelas Zonas Industriais e Zonas Especiais conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.”*

Art. 49. *Para adequação urbanística do sistema viário e da infraestrutura urbana serão consideradas as disposições da legislação vigente.*

Art. 50. *O Poder Público indicará, por meio de mapeamento publicado em Decreto Municipal, as áreas que dependerão de consulta referente a regularidade para aplicação da Lei Municipal nº 4.195/1988.*

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Desmembramentos

Art. 51. *Os Desmembramento das Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND) deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos mínimos:*

- I. *Implantar acesso direto às rodovias ou contornos rodoviários com infraestrutura completa instalada;*
- II. *Reservar as faixas de domínio das rodovias;*
- III. *Respeitar as Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento, se houver;*
- IV. *Respeitar a Área Estratégica para a Conservação da Biodiversidade ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Merrecas conforme a Resolução Conjunta SEMA/IAP nº 005/2009.*

Parágrafo único. *O poder público poderá complementarmente exigir a reserva de faixa não edificável como servidão administrativa, junto aos Setores Especiais de Fundos de Vale.*

Art. 52. *O lote resultante do Desmembramento será automaticamente declarado apto para aplicação das demais leis específicas do Plano Diretor, assim como para efeitos tributários, à exceção do restante da gleba que permanecerá como imóvel rural remanescente.*



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§1º. O imóvel rural remanescente, de que trata o caput deste artigo, deverá ter área não inferior à Fração Mínima de Parcelamento do INCRA para o Município de Londrina e acesso direto a estradas ou rodovias;

§2º. O projeto de acesso ao lote resultante do Desmembramento deverá ser submetido previamente à análise e anuência dos órgãos responsáveis pela(s) rodovia(s);

Art. 53. São responsabilidades do empreendedor a execução e o custeio das obras de infraestrutura:

- I. Demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis;
- II. Implantação de acesso ao lote a partir do sistema viário existente e terraplenagens;
- III. Escoamento das águas pluviais;
- IV. Abastecimento de água potável e esgotamento sanitário;
- V. Energia elétrica e iluminação públicas;
- VI. Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta;
- VII. Calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código de Obras;
- VIII. Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);
- IX. Obras viárias de retorno e passarelas para pedestres, se necessárias.

TÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 54. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de Licenciamento Urbanístico por parte do poder público Municipal.

Parágrafo único. Cabe à autoridade metropolitana o exame e a anuência prévia à aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos que se enquadrem nos critérios definidos pelo Artigo 13 da Lei Federal nº 6.766/79 e pelo Ente Interfederativo institucionalizado pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDUI.

Art. 55. A Prefeitura Municipal somente procederá ao Licenciamento Urbanístico de parcelamento do solo para fins urbanos, depois de cumpridas as seguintes etapas:

- I. Apresentação de Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL;
- II. Apresentação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, elaborado nos termos da presente lei, para aprovação pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação;
- III. Juntada de documentos em conformidade com as instruções da presente lei.

§1º. Nos casos de Desmembramento será dispensada a etapa de emissão de Diretrizes Urbanísticas, desde que não incidam novas diretrizes viárias sobre o imóvel.

§2º. A Aprovação de Desmembramento e Desdobro obedecerão a procedimentos próprios adotados pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

Art. 56. Decreto Municipal regulamentará a emissão de Consulta Prévia de Parcelamento do Solo de caráter informativo sobre os parâmetros urbanísticos e a legislação aplicável.

CAPÍTULO I



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Da Diretriz Urbanística

Art. 57. As Diretrizes Urbanísticas deverão ser emitidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL para os loteamentos inseridos nos Perímetros Urbanos, na Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM), na Área de Expansão Urbana do Cafezal (AEU-CAF) e na Área de Expansão Urbana do Espírito Santo (AEU-ES).

Parágrafo único. As Diretrizes Urbanísticas de loteamentos localizados na Área de Expansão Urbana das quais trata o caput somente serão emitidas se houver, pelo menos, um loteamento contíguo inserido no perímetro urbano com equipamento comunitário de educação em funcionamento.

Art. 58. A Diretriz Urbanística tem como objetivo definir o projeto urbanístico de parcelamento do solo para fins urbanos quanto à sua integração com o meio natural e com a área urbana consolidada; à ampliação de infraestrutura e serviços urbanos para suprir demandas; ao atendimento às normas técnicas e à legislação aplicável como condição básica para sua aprovação na etapa de Licenciamento Urbanístico.

Art. 59. Para obtenção da Diretriz Urbanística o interessado deverá protocolizar requerimento junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL anexando a seguinte documentação mínima:

- I. Requerimento específico com indicação do uso e da modalidade a que se destina o loteamento;
- II. Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- III. Certidão da matrícula do imóvel, atualizada em prazo legal e expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente;
- IV. Planta planialtimétrica cadastral georreferenciada do imóvel assinada pelo responsável técnico e responsável legal em arquivo .PDF, e sua respectiva cópia em formato .DWG, constando os seguintes itens:
 - a) coordenadas georreferenciadas em U.T.M. (Universal Transversal Mercator);
 - b) escala 1:1000 (um para mil), podendo, em razão da complexidade do projeto, serem exigidas plantas adicionais em escala diferente;
 - c) perímetro referente às divisas do imóvel;
 - d) levantamento planialtimétrico cadastral de, no mínimo, 60,00m (sessenta metros), além das divisas do imóvel, podendo o poder público exigir área de levantamento maior, especialmente nos casos de proximidade com barreiras urbanas e naturais;
- V. Laudo de sondagem, com furos de, no mínimo, 6,00m (seis metros) de profundidade ou até o topo da rocha sã e relatório do teste de infiltração e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solos, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquidos ou em decomposição, orgânicos ou não, bem como documentação fotográfica dos furos de sondagem, para facilitar a identificação em campo;
- VI. Planta com locação dos furos de sondagem com as coordenadas em UTM – SIRGAS-2000, em arquivo .PDF, e sua respectiva cópia em formato .DWG;
- VII. Carta de declividade georreferenciada em arquivo .PDF, e sua respectiva cópia em formato .DWG, apresentando, no mínimo, os seguintes intervalos:
 - a) Declividade de 0% a 14,99% (cor verde)



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- b) Declividade de 15 a 29,99% (cor amarela)
 - c) Declividade de 30% a 99,99% (cor laranja)
 - d) Declividade igual ou superior a 100% (cor vermelha)
- VIII. Proposta de Diretriz Urbanística em escala de 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil), assinada digitalmente pelo responsável técnico e responsável legal em arquivo .PDF, e sua respectiva cópia em formato .DWG;
- IX. Planilha de cálculo com estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- X. Anuência ou declaração de viabilidade técnica quanto às redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, a ser expedida pela SANEPAR;
- XI. Atestado de que o imóvel é integrante de Programa de Habitação de Interesse Social, se for o caso;
- XII. Documentos solicitados por outros órgãos públicos, quando necessário;
- XIII. Procurações, quando necessário; e
- XIV. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.

Art. 60. A Planta planialtimétrica cadastral mencionada no Art. 59 desta lei, deverá conter, no mínimo, as seguintes indicações, se houver:

- I. Divisas do imóvel;
- II. Benfeitorias existentes;
- III. Árvores significativas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- IV. Nascentes e corpos d'água intermitentes ou não;
- V. Equipamentos comunitários e urbanos na área;
- VI. Servidões e/ou faixas diversas de domínio, existentes no local em escala;
- VII. Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;
- VIII. Curvas de nível de metro em metro e indicação em planilha de caminhamento dos talwegues;
- IX. Planilha de cálculo da área do imóvel;
- X. Arruamentos vizinhos e estradas vicinais em todo o perímetro, com a locação exata das vias oficiais de circulação e a distância para com os loteamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;
- XI. Apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;
- XII. Localização de eventuais afloramentos de rochas;
- XIII. Indicação de demais áreas de vulnerabilidade para ocupação e respectivas restrições à ocupação urbana; e
- XIV. Identificação das áreas não edificáveis, conforme legislação federal, estadual e municipal.

Art. 61. O IPPUL poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação das condicionantes do parcelamento do solo, além daqueles citados no Art. 59, conforme especificação a ser definida pelo poder público.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 62. Com base nos documentos fornecidos pelo empreendedor, o poder público deverá indicar condicionantes técnicas que subsidiarão o IPPUL na definição de Diretrizes Urbanísticas quanto aos seguintes aspectos:

- I. Conformidade do levantamento planialtimétrico e necessidade de retificação de divisas e confrontações;
- II. Restrições construtivas relacionadas à topografia e infraestrutura;
- III. Restrições à urbanização relacionadas às áreas de preservação permanente e demais áreas não edificáveis;
- IV. Dimensionamento das vias de circulação para a demanda por transporte coletivo;
- V. Arborização urbana e dos componentes das áreas verdes;
- VI. Produção de habitação de interesse social, desenvolvimento socioeconômico e preservação histórico-cultural.

§1º. Verificada a necessidade de retificação de divisas e confrontações da área, anexação de glebas, bem como qualquer outra diligência registral que não comprometa a regular tramitação da Diretriz Urbanística, tais observações deverão obrigatoriamente constar no texto da Diretriz Urbanística, devendo ser sanadas tais irregularidades antes da aprovação e registro do loteamento urbano, sob pena de invalidação da Diretriz Urbanística emitida.

§2º. A Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA deverá emitir diretrizes ambientais para parcelamento do solo urbano com a definição das áreas não-edificáveis e dos critérios necessários para garantir a conservação dos recursos naturais, das medidas preventivas e mitigadoras da poluição e, quando couber, determinar estudos de impacto de vizinhança.

Art. 63. A Diretriz Urbanística deverá conter, no mínimo:

- I. As áreas de preservação ambiental permanente e demais áreas com restrição à ocupação;
- II. As servidões administrativas, faixas sanitárias, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- III. Os logradouros públicos existentes ou projetados, as vias de acesso ao novo parcelamento do solo e de conexão com a área urbana consolidada, a serem respeitadas;
- IV. O traçado viário no novo parcelamento do solo conforme perfis e hierarquia do sistema viário municipal;
- V. A localização das áreas institucionais e praças a serem transferidas ao domínio do município;
- VI. Demandas por equipamentos comunitários geradas pelo novo parcelamento do solo para fins urbanos;
- VII. A infraestrutura urbana a ser executada;
- VIII. O zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação do solo;
- IX. Elementos de interesse histórico-cultural;
- X. Outras observações necessárias à viabilidade do loteamento.

Art. 64. O IPPUL deverá emitir as Diretrizes Urbanísticas, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo, descontados os dias dispensados à complementação de informação externa ou correção dos dados.

Art. 65. A competência para definição de incidência de diretrizes viárias e urbanísticas é privativa do instituto de pesquisa e planejamento urbano de Londrina – IPPUL, vinculando a decisão dos demais órgãos da administração.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 66. As Diretrizes Urbanísticas vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, a partir de sua emissão, renovável por igual período a pedido do interessado, desde que não haja alterações no projeto urbanístico.

§1º. As Diretrizes Urbanísticas não perderão sua validade desde que o projeto de aprovação do loteamento tenha sido protocolizado na Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, durante a vigência desta lei.

§2º. As Diretrizes Urbanísticas emitidas não implicam em aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo poder público.

Art. 67. As Diretrizes Urbanísticas poderão ser substituídas a pedido do empreendedor ou a critério do poder público, para fins de adaptação ou compatibilização do projeto urbanístico com os demais projetos complementares.

Seção I

Da Diretriz Urbanística Simplificada

Art. 68. As Diretrizes Urbanísticas Simplificadas serão emitidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL exclusivamente para os seguintes casos:

- I. Loteamentos de Áreas Públicas conforme Art. 12;
- II. Adequação Urbanística e Regularização de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em lotes e chácaras com área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) definidos pela Lei Municipal nº 4.195/1998 e na Lei Municipal nº 1.794/1970.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação deverá consultar previamente o IPPUL quando da aprovação de parcelamento o solo, edificações e emissão de alvarás sobre glebas, lotes e chácaras nos casos definidos neste artigo.

Art. 69. Para obtenção da Diretriz Urbanística Simplificada o interessado deverá protocolizar junto ao IPPUL anexando a seguinte documentação mínima:

- I. Requerimento específico com indicação do uso pretendido no imóvel;
- II. Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- III. Certidão da matrícula do imóvel, atualizada em prazo legal e expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente;
- IV. Croqui de localização do imóvel;
- V. Planta do imóvel com a identificação de formações rochosas, áreas alagadiças, vegetação, redes de alta tensão, cercas, construções, áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), caminhos e congêneres;
- VI. Estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível que aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VII. Documentos solicitados por outros órgãos públicos, quando necessário;
- VIII. Procurações, quando necessário; e
- IX. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.

§1º. A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação deverá apresentar informações e documentos referentes ao parcelamento de solo originário, quanto à transferência de áreas ao domínio do Município e o cumprimento das obras e serviços de infraestrutura.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§2º. Nos casos de empreendimentos não-residenciais em Áreas Públicas ficam dispensadas as exigências do inciso VI deste Artigo

§3º. O IPPUL poderá solicitar Planta Planialtimétrica Cadastral em arquivo .PDF, e sua respectiva cópia em formato .DWG, nos termos do Art. 60, para imóveis onde existam condicionantes ambientais ao parcelamento do solo.

Art. 70. O IPPUL emitirá a Diretriz Urbanística Simplificada com a indicação aproximada das seguintes informações:

- I. As áreas de preservação ambiental permanente e demais áreas com restrição à ocupação;
- II. As vias de acesso e de conexão com a área urbana consolidada, a serem respeitadas;
- III. O traçado viário conforme perfis e hierarquia do sistema viário municipal;
- IV. A necessidade de áreas institucionais e praças a serem transferidas ao domínio do município;
- V. A infraestrutura urbana a ser executada;
- VI. Demandas por equipamentos comunitários geradas pelo novo empreendimento;
- VII. A delimitação e indicação do(s) zoneamento(s) conforme legislação vigente;
- VIII. Elementos de interesse histórico-cultural;
- IX. Órgãos públicos que deverão ser consultados para aprovação ou regularização do empreendimento.

Art. 71. O IPPUL deverá emitir as Diretrizes Urbanísticas Simplificadas, em prazo não superior a 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.

Art. 72. As Diretrizes Urbanísticas Simplificadas vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, a partir de sua emissão, renovável por igual período, a pedido do interessado.

§1º. As Diretrizes Urbanísticas Simplificadas não perderão sua validade desde que o projeto de aprovação ou regularização do empreendimento tenha sido protocolizado na Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, durante a vigência desta lei.

§2º. As Diretrizes Urbanísticas Simplificadas emitidas não implicam em aprovação do projeto do empreendimento pelo poder público.

CAPÍTULO II

Da Aprovação do Projeto do Loteamento

Art. 73. Para aprovação junto à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação o empreendedor deverá apresentar o Projeto do Loteamento conforme Diretrizes Urbanísticas, instruído com os seguintes documentos:

- I. Requerimento específico;
- II. Planta de Diretrizes Urbanísticas aprovada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL;
- III. Planta geral do loteamento, na escala de 1:1000 (um para mil), assinada pelo proprietário e profissional habilitado com:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;

b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais Universal Transversal Mercator - UTM;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- c) divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
- e) perfis longitudinais em escala 1:1000 (um para mil) e transversais em escala 1:100 (um para cem) de todas as vias oficiais de circulação, em 4 (quatro) vias de cópias;
- f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos perfis mínimos regulamentados na Lei do Sistema Viário;
- g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
- h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;
- i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;
- j) indicação, no quadro de áreas, da área total dos lotes e do sistema viário, bem como das áreas a serem transferidas ao domínio público e do número total de lotes;
- k) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:1000 (um para mil) e vertical em escala 1:100 (um para cem);
- l) planilha de caminamento dos talwegues;
- m) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

IV. Projetos complementares referentes a:

- a) perfis longitudinais e transversal das vias de circulação;
- b) sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia às margens dos cursos d'água;
- c) sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento;
- d) rede de coleta das águas residuais e servidas;
- e) sistemas de distribuição de eletricidade;
- f) rede de iluminação pública;
- g) guias, sarjetas e pavimentação das vias de circulação e calçadas, com acessibilidade universal;
- h) sinalização viária vertical, horizontal e de ciclovia;
- i) arborização urbana e das áreas verdes;
- j) urbanização das praças e demais áreas verdes e replantio nos fundos de vale;
- k) proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal, para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes;
- l) proteção de Áreas de Preservação Permanente, quando necessário;
- m) ampliação/construção de equipamento comunitário, quando necessário;
- n) faixas de domínio e servidão administrativa, quando necessário; e
- o) desdobro/unificação, quando necessário.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§1º. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e convexa, observando o seguinte:

- I. A declividade mínima das vias e avenidas será de 1% (um por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50,00m (cinquenta metros) e, no caso de declividade menor, desde que em trechos de até 100,00m (cem metros), será exigido menor espaçamento das captações de águas pluviais;
- II. A declividade máxima é de 12% (doze por cento) e, em trechos inferiores a 100,00m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade de 15% (quinze por cento);
- III. As quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas; e
- IV. Nas intersecções de vias, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da via, principalmente nos cruzamentos oblíquos.

§2º. Para garantir a prevenção de erosão e de inundações o poder público poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

Art. 74. A documentação do projeto de loteamento enviado para aprovação constará ainda de:

- I. Documentos pessoais;
- II. Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- III. Certidão da matrícula do imóvel, atualizada em prazo legal e de inteiro teor, expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente, com averbação da Reserva Legal;
- IV. Certidão atualizada de Ônus Reais e Negativa de Tributos Municipais, relativas ao imóvel a ser loteado;
- V. Certidão Negativa da Justiça Federal, em nome do requerente;
- VI. Certidão Negativa do distribuidor da Comarca, em nome do requerente;
- VII. Certidão Negativa da Fazenda municipal, estadual e federal, em nome do requerente;
- VIII. Certidão Negativa dos três Cartórios de Protesto, em nome do requerente;
- IX. Planilha de cálculo com estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- X. Alvará de Licença de Demolição ou declaração de que não há nada a demolir;
- XI. Licenças Ambientais expedidas pelo órgão competente;
- XII. Modelo de contrato de compromisso de compra e venda de lotes, depositado no Cartório de Registro de Imóveis, com a infraestrutura urbana exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- XIII. Memorial descritivo de lotes e vias de circulação do empreendimento;
- XIV. Escritura de Garantia da execução dos serviços de infraestrutura urbana, Carta Fiança bancária ou Depósito Pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Londrina;
- XV. Cronograma físico de execução do serviço de obras de infraestrutura urbana exigida;
- XVI. Orçamentos dos serviços de infraestrutura urbana;
- XVII. Laudo da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos, quando necessário;
- XVIII. Documento de autorização e compromisso de terceiros em realizar a Doação Antecipada de Áreas Públicas, nos termos do Capítulo I, Título V desta lei, quando necessário;
- XIX. Escritura Pública de Permissão de Uso das Vias Públicas de Circulação, no caso de Loteamentos de Acesso Controlado;
- XX. Documentos solicitados por outros órgãos públicos;
- XXI. Procurações, quando necessário; e
- XXII. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 75. As Secretarias Municipais responsáveis pelas políticas públicas de educação, saúde ou assistência social deverão ser consultadas na etapa de Aprovação do Projeto do Loteamento quanto ao atendimento à demanda gerada pelo novo empreendimento, cuja contrapartida será obrigação do empreendedor

Art. 76. A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação poderá promover ajustes técnicos no projeto do loteamento, visando a regular adaptação e compatibilidade da proposta com os projetos complementares, desde que não implique na modificação das Diretrizes Urbanísticas.

Art. 77. De posse de toda documentação exigida, o poder público terá o prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre a aprovação do loteamento.

§1º Estando o projeto correto para a aprovação, o poder público solicitará que o empreendedor apresente a versão final, exatamente igual à versão analisada para aprovação.

§2º O poder público, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Licenciamento Urbanístico e expedirá Alvará de Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para estes exigidos.

§3º O Decreto a que se refere o parágrafo anterior deverá constar expressamente a contrapartida indicada no Art. 75, a fim de dar publicidade às mesmas.

Art. 78. Em qualquer modalidade de parcelamento do solo, a aprovação das edificações nos lotes poderá ser realizada concomitantemente à aprovação do loteamento.

Art. 79. A critério do poder público, os loteamentos poderão ser executados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigidas e situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, situações econômicas justificáveis.

§1º Durante a aprovação do loteamento, o empreendedor deverá apresentar o cronograma de execução de cada etapa, acompanhado das plantas com a definição das áreas a serem executadas em cada etapa e seus respectivos orçamentos de serviços de infraestrutura urbana.

§2º Somente será expedido Alvará de Licença de Execução de uma nova etapa, bem como a liberação de garantias referentes à etapa concluída, após a aceitação de etapa anterior.

Art. 80. Deverão constar do contrato padrão de compra e venda licenciado pelo poder público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo Art. 26 das leis federais nºs 6.766/79 e 9.785/99, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento, os parâmetros de uso e ocupação do solo, os recuos, as servidões, as áreas não edificáveis, as restrições de desdobro, o licenciamento ambiental, a existência de garantias reais, o cronograma físico das obras e serviços a executar e a denominação do empreendimento.

Art. 81. É proibido vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lotes ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o loteamento devidamente aprovado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Do Instrumento de Permissão de Uso das Vias Públicas do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 82. Para fins de aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o poder público adotará o instrumento de permissão de uso das vias públicas de circulação, nos termos da Lei Municipal nº 11.465/1990, em favor de entidade beneficiária constituída para este fim.

§1º. A área institucional, a praça, a área pública multifuncional, não serão objeto de permissão de uso por parte do poder público, devendo estar localizadas externamente à área de fechamento.

§2º. A permissão de uso das Áreas de Preservação Permanente e os Setores Especiais de Fundo de Vale será admitida mediante análise e parecer da Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA;

§3º. É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 83. São condições para a aplicação do instrumento de permissão de uso na aceitação do Loteamento de Acesso Controlado:

- I. A entidade beneficiária deve ser uma sociedade civil oficialmente regularizada, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias públicas objeto da permissão;
- II. A entidade beneficiária deve-se comprometer a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamentos, e:
 - a) o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
 - b) os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor;
 - c) a manutenção, a limpeza das vias e outras áreas públicas objeto de permissão de uso;
 - d) a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo poder público para entrega ao serviço de limpeza pública;
 - e) a manutenção e a limpeza de sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais.
- III. A Escritura Pública de Permissão de Uso emitida por ocasião da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado deverá conter todos os encargos da entidade beneficiária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da permissão de uso, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento; e
- IV. O poder público e as concessionárias prestadoras de serviços e equipamentos urbanos deverão ter acesso ao Loteamento de Acesso Controlado independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados.

Art. 84. A extinção ou dissolução da entidade beneficiária, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei implicarão em extinção automática da permissão de uso, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao patrimônio municipal todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Parágrafo único. Ressalvadas as obrigações descritas no artigo anterior, a responsabilidade pela retirada da barreira física da área de fechamento e pelos encargos decorrentes será dos proprietários ou da entidade beneficiária.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

CAPÍTULO III

Da Aprovação do Projeto de Desmembramento, Desdobro ou Unificação

Art. 85. Para aprovação Desmembramento, Desdobro ou Unificação junto à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação o empreendedor deverá apresentar projeto de desdobro ou unificação, instruído com os seguintes documentos:

- I. Requerimento específico;
- II. Documentos pessoais;
- III. Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- IV. Certidão da matrícula do imóvel, atualizada em prazo legal e de inteiro teor, expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente;
- V. Certidão atualizada de Ônus Reais e Negativa de Tributos Municipais, relativas ao imóvel a ser parcelado e/ou unificado;
- VI. Projetos geométricos de Desmembramento, Desdobro ou Unificação, acompanhados do memorial descritivo, devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico e uma cópia em mídia digital;
- VII. Procurações, quando necessário; e
- VIII. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.

Art. 86. Nos projetos geométricos deverão constar obrigatoriamente os seguintes elementos:

- I. Rumos e distâncias das divisas;
- II. Áreas de origem;
- III. Áreas resultantes;
- IV. Denominação de origem;
- V. Denominação resultante;
- VI. Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VII. Indicação precisa das edificações existentes; e
- VIII. Indicação precisa da localização, em relação ao perímetro urbano mais próximo, quando se tratar de desmembramento.

Art. 87. Os projetos de Desmembramento, Desdobro ou Unificação serão apresentados, nas escalas 1:200 (um para duzentos) e 1:500 (um para quinhentos).

Parágrafo único. Excepcionalmente, serão admitidas escalas diferentes dos previstos no caput deste artigo.

Art. 88. Estando o projeto correto para a aprovação, o poder público solicitará que o empreendedor apresente a versão final, exatamente igual à versão analisada para aprovação-

§1º De posse de toda a documentação exigida, o poder público expedirá a aprovação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação.

§2º A aprovação de Desmembramento, Desdobro ou Unificação somente será emitida mediante a comprovação de quitação integral dos débitos municipais, garantia dos mesmos ou divisão proporcional.

§3º Para os casos previstos no §2º, a liberação dos Vistos de Conclusão de Obras ficará condicionada à conclusão da infraestrutura urbana.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 89. O desdobro que resulte em área igual à metade do lote mínimo poderá ser submetido a registro no Cartório de Registro de Imóveis a partir da obtenção do Certificado de Vistoria de Conclusão da Obra referente a pelo menos uma edificação sobre a área.

Art. 90. As áreas com dimensões menores que o lote mínimo poderão ser subdivididas, mesmo que não tenham acesso à via de circulação, desde que seja com a finalidade de ajuste geométrico e unificação aos lotes lindeiros.

§1º As áreas das quais trata o caput serão consideradas inedificáveis até a unificação aos lotes lindeiros.

§2º O IPPUL deverá ser consultado para a verificação de incidência viária sobre os lotes.

Art. 91. A aprovação do desmembramento será negada quando incidir sobre o imóvel os seguintes elementos:

- I. Diretrizes viárias, conforme hierarquia definida na Lei Municipal do Sistema Viário;
- II. Faixa de domínio das estradas municipais, se houver;

Parágrafo único. Nos casos aludidos no caput deste artigo, o imóvel objeto de desmembramento deverá ser submetido ao processo de diretrizes urbanísticas e aprovação de loteamento.

CAPÍTULO IV

Da Regularização de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 92. Para Regularização de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos junto à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação o empreendedor deverá apresentar projeto de adequação urbanística, conforme Diretriz Urbanística Simplificada, instruído com os seguintes documentos:

- I. Requerimento específico com indicação do uso pretendido no imóvel;
- II. Planta de Diretriz Urbanística Simplificada emitida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL;
- III. Planta geral de adequação urbanística, na escala de 1:1000 (um para mil), assinada pelo proprietário e profissional habilitado com:

- a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais Universal Transversal Mercator - UTM;
- c) divisão de lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações, vias existentes e confrontantes;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
- e) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;
- f) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;
- g) indicação, no quadro de áreas, da área total dos lotes e do sistema viário, bem como das áreas a serem transferidas ao domínio público e do número total de lotes;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

h) os perfis longitudinais dos lotes no local de maior declive, horizontal em escala 1:1000 (um para mil) e vertical em escala 1:100 (um para cem);

i) planilha de caminhamento dos talvegues;

j) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

IV. Planilha de cálculo com estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir;

V. Projetos complementares que se fizerem necessários para a complementação da infraestrutura.

Art. 93. A documentação do projeto de adequação urbanística enviado para aprovação constará ainda de:

- I. Documentos pessoais;
- II. Prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- III. Certidão da matrícula do imóvel, atualizada em prazo legal e de inteiro teor, expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente;
- IV. Certidão atualizada de Ônus Reais e Negativa de Tributos Municipais, relativas ao imóvel a ser regularizado;
- V. Planilha de cálculo com estimativa do número de unidades residenciais calculada conforme potencial máximo permitido pelo(s) zoneamento(s), descontada a área passível de aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI. Alvará de Licença de Demolição ou declaração de que não há nada a demolir;
- VII. Modelo de contrato de compromisso de compra e venda de lotes, depositado no Cartório de Registro de Imóveis, com a infraestrutura urbana exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- VIII. Memorial descritivo do empreendimento;
- IX. Escritura de Garantia da execução dos serviços de infraestrutura urbana, Carta Fiança bancária ou Depósito Pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Londrina;
- X. Cronograma físico de execução do serviço de obras de infraestrutura urbana exigida;
- XI. Orçamentos dos serviços de infraestrutura urbana;
- XII. Laudo da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos, quando necessário;
- XIII. Documento de autorização e compromisso de terceiros em realizar Doação Antecipada de Áreas Públicas, nos termos do Capítulo I do Título V desta lei, quando necessário;
- XIV. Documentos solicitados por outros órgãos públicos;
- XV. Procurações, quando necessário; e
- XVI. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.

Art. 94. Na hipótese da existência de infraestrutura implantada no local, cabe ao empreendedor apresentar provas documentais que estejam em validade.

§1º. Para os casos em que os projetos complementares da infraestrutura existente não constem nos arquivos da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, o empreendedor deverá apresentar conjunto de projetos **as built** para análise e aprovação pelo poder público.

§2º. Para os casos em que os projetos complementares da infraestrutura existente constem nos arquivos da Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação e, no entanto, não puderem ser revalidados, fica o empreendedor responsável por iniciar novo processo de licenciamento da referida infraestrutura havendo, inclusive, a incidência de taxas administrativas.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 95. A Secretaria Municipal de Educação deverá ser consultada na etapa de Regularização de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos quanto ao atendimento à demanda escolar gerada pelo novo empreendimento, cuja contrapartida será obrigação do empreendedor.

Art. 96. A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação poderá promover ajustes técnicos no projeto de adequação urbanística, visando a regular adaptação e compatibilidade da proposta com os projetos complementares, desde que não implique na modificação da Diretriz Urbanística Simplificada.

Art. 97. De posse de toda documentação exigida, o poder público tem o prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre a aprovação da regularização.

§1º Estando o projeto correto para a aprovação, o poder público solicitará que o empreendedor apresente a versão final, exatamente igual à versão analisada para aprovação.

§2º O poder público, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Regularização e expedirá Alvará de Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para estes exigidos.

§3º O Decreto que se refere o parágrafo anterior deverá constar expressamente as cláusulas de compensação, bem como a contrapartida indicada no Art. 95, a fim de dar publicidade as mesmas.

Art. 98. No que couber, aplicam-se aos casos previstos neste capítulo as disposições do Artigo 18 da Lei Federal nº 6766/1979.

CAPÍTULO V

Das Garantias e Prazos

Art. 99. Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento do solo, será constituída caução, antes da emissão do Licenciamento Urbanístico, no valor de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos) vezes o valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, através de uma das seguintes garantias:

- I. Carta de fiança bancária ou pessoal;
- II. Caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);
- III. Depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à prefeitura do município de Londrina;
- IV. Caução real mediante hipoteca de imóveis situados no município de Londrina, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que deverão ser avaliados pela comissão permanente de avaliação da prefeitura municipal de Londrina;
- V. Seguro garantia.

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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§2º Quando os imóveis caucionados forem localizados em área diferente do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados.

§3º Não serão aceitas como caução, pelo poder público, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

§4º Deverão constar Escritura Pública de Caução, além das obras e serviços de infraestrutura, o valor equivalente ao cumprimento do disposto no Art. 24 e Art. 25 desta lei.

Art. 100. O Licenciamento Urbanístico tem prazo de execução da infraestrutura de 4 (quatro) anos prorrogáveis por, no máximo, 24 (vinte e quatro) meses.

§1º A prorrogação será concedida, a critério do poder público, apenas a empreendedores que não estiverem com outros empreendimentos em situação irregular junto ao poder público.

§2º Em caso de inobservância do prazo previsto no caput deste artigo, para início das obras, o Licenciamento Urbanístico será cancelado.

Art. 101. Para o registro do Licenciamento Urbanístico, deverão ser apresentados o instrumento de garantia e o cronograma físico aprovado.

Art. 102. Decorrido o prazo previsto no Art. 100 desta lei, na aprovação sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele, ainda:

- I. Sujeito às penalidades e multas previstas neste diploma legal; e
- II. Impedido de obter a aprovação de diretrizes urbanísticas e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 103. Com a concordância do poder público, a garantia poderá ser reduzida, na proporção da execução das obras e serviços, desde que previsto no cronograma e pré-definido no orçamento.

§1º Somente após a conclusão da totalidade das obrigações o poder público poderá liberar as garantias estabelecidas.

§2º Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo poder público.

CAPÍTULO VI

Da Aceitação

Art. 104. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato do Licenciamento Urbanístico, o poder público procederá, mediante decreto, à aceitação definitiva do empreendimento.

Art. 105. A aceitação poderá, a critério do poder público, ser parcial, desde que em cada uma das partes do empreendimento a totalidade das suas obras de infraestrutura esteja concluída.

§1º Para efeito desta lei, o poder público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano, no menor prazo entre a aceitação e 3 (três) anos contados da emissão do Licenciamento Urbanístico, com base na Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§2º Para efeito desta lei, o poder público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano dos lotes já liberados para construção ou depois da aceitação do loteamento.

Art. 106. Para obtenção da aceitação do empreendimento, o empreendedor, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao poder público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I. Escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II. Laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III. Cópia da certidão do Cartório de Registro de Imóveis do empreendimento;
- IV. Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V. Declaração de aceitação da arborização urbana e dos serviços de urbanização das praças e demais áreas verdes emitido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- VI. Certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais, quando houver; e
- VII. Demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

§1º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§2º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça depois das exigências serem cumpridas pelo empreendedor.

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

Art. 107. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o poder público, no prazo máximo de trinta dias, publicará o decreto de aceitação.

CAPÍTULO VII

Da Fiscalização

Art. 108. O empreendimento será submetido à fiscalização do poder público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

Art. 109. O empreendedor deverá protocolizar documento informando ao poder público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

Art. 110. Os funcionários, investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 111. Todas as solicitações da fiscalização do poder público deverão ser atendidas pelo empreendedor.

Art. 112. Ficam vinculados a esta lei os fiscais das diversas secretarias do município para procedimentos de notificação e sansão em parcelamentos de solo com características urbanas na área rural.

TÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 113. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Legislação Federal, a aplicação das seguintes sanções:

- I. Advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada;
- II. Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- III. Intervenção, que consiste na interferência direta do poder público na execução da obra de parcelamento;
- IV. Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, inclusive áreas contíguas, quando for constatado risco à vida;
- V. Multa, na forma de penalidade pecuniária, conforme legislação federal, em especial as leis nº 6766/79, nº 9605/98 e nº 9785/99, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;
- VI. Penalidade e multa na forma pecuniária, conforme legislação federal, em especial as leis nº 6766/79, nº 9605/98 e nº 9785/99, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;
- VII. Cassação do alvará de licença.

§1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo, da intervenção, da interdição ou da cassação do Alvará de Licença, para parcelamento.

§2º Todas as sanções serão comunicadas ao interessado, mediante notificação oficial do poder público.

Art. 114. Constitui infração os parcelamentos realizados em área rural para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 115. Os parcelamentos realizados irregularmente em área rural deverão ser restituídos à finalidade de exploração agropecuária ou extrativista.

CAPÍTULO I

Da Advertência

Art. 116. Será aplicada pena de advertência quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, nos seguintes casos:

- I. Descumprimento de prazos administrativos;
- II. Descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados; e
- III. Não atendimento à fiscalização.

§1º A pena de advertência será aplicada por escrito.

§2º A reincidência na conduta acarretará a aplicação de pena de embargo e multa, nos termos da legislação federal.

CAPÍTULO II

Do Embargo

Art. 117. A execução do empreendimento em desconformidade com os projetos aprovados acarretará o embargo do empreendimento pelo poder público, que consiste na suspensão temporária, total ou parcial, da obra ou serviço.

Art. 118. O embargo será expedido, quando:



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- I. O agente público constatar irregularidade no objeto do parcelamento;
- II. As solicitações da fiscalização do poder público não forem atendidas;
- III. Descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados.

Parágrafo único. A aplicação do embargo não exige as outras sanções legais cabíveis.

Art. 119. O embargo poderá ser levantado somente com a regularização do empreendimento.

Art. 120. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo solicitado, implicará em multa e interrupção da obra ou serviço.

Art. 121. Em caso de intervenção em obra embargada, o custo da regularização será efetuado às expensas dos adquirentes, sem prejuízo da ação regressiva contra o empreendedor.

CAPÍTULO III

Da Intervenção

Art. 122. O poder público fará intervenção no empreendimento sempre que constatar:

- I. Paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos;
- II. Que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, em conformidade com laudo técnico expedido pela autoridade licenciadora.

§1º A autoridade licenciadora notificará o empreendedor para que, no prazo de 30 (trinta) dias e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§2º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação, mediante edital publicado em jornal oficial do Município, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§3º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes.

Art. 123. Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, da existência de parcelamento irregular, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade do estabelecido no Art. 122 desta lei.

Art. 124. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o §1º do Art. 122 desta lei sem a necessária regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

§1º A decisão que determinar a intervenção indicará o nome do interventor e será acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado.

§2º Estando o empreendimento registrado em mais de um Registro de Imóveis, as averbações deverão ser realizadas em todas as circunscrições competentes.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 125. Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes serão notificados via publicação em Jornal Oficial do Município a imediatamente suspender o pagamento, ao empreendedor, das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito em conta específica aberta pelo Município.

§1º O Município receberá as quantias encaminhadas pelos adquirentes e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no Art. 840, inciso I, do Código de Processo Civil.

§2º Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do §1º deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

§3º O município poderá recorrer às garantias oferecidas pelo empreendedor, mesmo que de forma parcial para executar obrigações não cumpridas pelo empreendedor antecipadamente a obra.

§4º O Município poderá levantar as garantias conforme orçamento atualizado da obra a ser executada.

Art. 126. Ao interventor, que será nomeado pelo poder público, serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do §1º do Art. 125 desta lei, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

§1º As quantias auferidas com a alienação dos lotes ou ainda com a execução das garantias deverão ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 1º do Art. 125 desta lei.

§2º A execução da infraestrutura será iniciada após prévio processo licitatório, que poderá ocorrer em etapas, desde que os valores depositados sejam suficientes.

Art. 127. Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 128. O interventor prestará contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

Parágrafo único. O interventor equiparar-se-á a servidor público, no que concerne a seus deveres e responsabilidades.

Art. 129. A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que seja verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir o parcelamento.

§1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto nos parágrafos 1º e 2º do Art. 124 desta lei.

§2º Encerrada a intervenção, o empreendedor assumirá novamente a responsabilidade pela execução do parcelamento, a ele competindo:



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- I. Requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;
- II. Notificar os adquirentes dos lotes, pelo registro de imóveis, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

Art. 130. A regularização do parcelamento, mediante intervenção, não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 131. Aplicar-se-ão também aos parcelamentos executados sem registro, no que couberem, as normas relativas à intervenção previstas nesta lei.

CAPÍTULO IV

Da Interdição

Art. 132. Será aplicada pena de interdição quando for constatado risco ambiental e à vida, proibindo-se o uso e a ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, inclusive áreas contíguas.

Art. 133. A interdição poderá ser suspensa somente com a regularização do empreendimento.

Art. 134. O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição, no prazo solicitado, implicará em multa e cassação do Alvará de Licença.

CAPÍTULO V

Da Multa

Art. 135. Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração e conforme a legislação federal, especificamente, nos seguintes casos:

- I. Quando o poder público e as concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados, forem impedidos de acessar o empreendimento;
- II. Quando o empreendedor não executar, no todo ou em parte, obras de infraestrutura de sua responsabilidade; e
- III. Nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo, interdição e intervenção.

Art. 136. A pena de multa poderá ser aplicada em concomitância às outras sanções previstas nesta lei.

Art. 137. Os procedimentos e valores das multas serão regulamentados por Decreto Municipal.

CAPÍTULO VI

Da Cassação da Licença Urbanística

Art. 138. A cassação da Licença Urbanística será aplicada nos casos de:

- I. Descumprimento das exigências contidas no termo de interdição no prazo solicitado;
- II. Descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo solicitado.

Parágrafo único. Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do poder público.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I

Da Doação Antecipada de Áreas Públicas

Art. 139. O parcelamento do solo motivado pelo Poder público, tão somente para fins de execução de diretriz viária e/ou equipamentos urbanos, poderá ser enquadrado como Doação Antecipada de Áreas Públicas, sem prejuízo da análise técnica pelo IPPUL, quanto às implicações decorrentes de ocupação da área.

Parágrafo Único. Em tais hipóteses, admite-se a transferência de área ao domínio do município, anteriormente ao loteamento do imóvel, desde que:

- I. Seja demonstrado o interesse público, mediante expressa justificativa técnica, consignando a necessidade de execução de vias de circulação e sua previsão legal;
- II. A transferência de áreas ao domínio do município seja realizada por meio de doação pura e simples, com expressa renúncia sobre qualquer direito à indenização por parte do proprietário do imóvel;
- III. Conste expressamente do instrumento de doação, que será realizada advertência notarial cautelar de que as matrículas resultantes estarão sujeitas às disposições desta lei e da Lei Federal nº 6.766/79, quando houver interesse em sua utilização para fins urbanos.

Art. 140. As áreas públicas transferidas antecipadamente ao domínio do município poderão ser somadas às áreas públicas exigidas no processo de aprovação do loteamento do imóvel, conforme legislação vigente.

§1º Como base de cálculo do percentual mínimo de áreas públicas, deverá ser considerada a área original do imóvel, anteriormente à doação antecipada.

§2º As disposições do caput aplicam-se aos parcelamentos do solo com áreas públicas deficitárias.

Art. 141. Não se aplica a Doação Antecipada de Áreas Públicas aos lotes resultantes de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos, que tenham realizado a devida transferência de áreas ao domínio público nos termos previstos na legislação.

CAPÍTULO II

Da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos

Art. 142. Fica criada a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos, para fixação dos preços públicos referentes a imóveis e outras solicitações do Poder Executivo ou de terceiros.

Art. 143. O uso de imóveis municipais autorizados, permitidos ou concedidos pelo poder público será remunerado através de preço público, fixado nos termos desta lei, reajustado anualmente pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos.

Parágrafo único. Exclui-se das atribuições desta Comissão avaliações para fins tributários.

Art. 144. A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos, a ser nomeada por Decreto do Prefeito Municipal, será constituída por 7 (sete) membros indicados pelos seguintes órgãos e entidades:



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- I. 3 (três) técnicos avaliadores, servidores ou empregados públicos de carreira com conhecimento das técnicas de avaliação e que serão designados exclusivamente para esta função;
- II. 1 (um) servidor de carreira da Secretaria de Gestão Pública ou de outra Secretaria, vinculada à atividade;
- III. 1 (um) técnico, servidor de carreira lotado na Secretaria de Governo;
- IV. 1 (um) representante da Sincil com experiência em avaliação; e
- V. 1 (um) representante da OAB.

§1º A Comissão, que será presidida pelo representante da Secretaria de Governo, deliberará com a presença de todos os seus membros, os quais deverão assinar os laudos de avaliação.

§2º Para cada membro efetivo, será designado um membro substituto que atuará por convocação do Presidente.

§3º O Prefeito, após análise dos laudos de avaliação devidamente assinados, os homologará.

Art. 145. São atribuições da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos:

- I. Avaliar os imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, passíveis de alienação, doação ou permuta;
- II. Avaliar os imóveis particulares para fins de aquisição pelo poder público ou desapropriação amigável;
- III. Avaliar as áreas urbanas remanescentes de obra pública ou resultantes de modificação de alinhamento, para alienação aos proprietários lindeiros;
- IV. Fixar os preços públicos a serem pagos por particulares que se utilizarem de bens do patrimônio público municipal;
- V. Verificar a compatibilidade do valor do locatício pretendido pelo proprietário em relação ao mercado imobiliário local, tratando-se de locação de imóveis particulares pelo poder público, bem como em suas revisões; e
- VI. Avaliar os bens públicos em geral, passíveis de licitação por leilão ou para doação às entidades de assistência social.

Parágrafo único. Os valores contidos na planta de valores e ITBI poderão ser usados para garantia de bens.

Art. 146. Para fins de fixação dos preços públicos a serem pagos por particulares que se utilizarem de bens do patrimônio público, na forma do inciso IV do Art. 145, a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas:

- I. O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, com avaliadores e demais profissionais idôneos e inscritos no cadastro de atividades do Município de Londrina;
- II. Normas técnicas de avaliação previstas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- III. A localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;
- IV. A finalidade da autorização, permissão ou concessão de uso, ou seja, o tipo e a dimensão do comércio ou atividade a ser desempenhada no local; e
- V. Jornais e periódicos de no máximo 3 (três) meses da data da avaliação.

Art. 147. Os preços públicos, atualizados na forma do disposto no artigo anterior, serão imediatamente cobrados dos usuários atuais de imóveis municipais, prevalecendo o interesse público das contratações.

Art. 148. O uso de bens públicos municipais por entidades que não visem lucro e por prazo inferior a 30 (trinta) dias será isento do pagamento de preços públicos, desde que autorizados pelo Chefe do Executivo.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 149. A cessão gratuita de prédio público somente será permitida por lei específica, ficando mantidas as leis em vigor que autorizam a concessão da gratuidade.

Art. 150. Cabe ao Presidente da Comissão presidir, orientar ou ordenar e supervisionar os seus trabalhos; convocar e presidir suas reuniões; representá-la; distribuir expedientes à Comissão e solicitar através do Secretário, quando necessário, auxiliar ou técnico para assessorar os membros da comissão, na mesma proporção da sua composição.

Art. 151. Além das assinaturas ou voto em aparte deverão constar do laudo de avaliação os seguintes parâmetros:

- I. Identificação do solicitante;
- II. Finalidade e objetivo do laudo;
- III. Identificação e caracterização do bem avaliado, conforme NBR 14653-2:2004 da ABNT, com a indicação da data da vistoria;
- IV. Indicação da(s) metodologia(s) utilizada(s), conforme NBR 14653-2:2004 da ABNT;
- V. Diagnóstico de mercado - relato noticiando data, página de paradigmas;
- VI. especificação da avaliação, a qual deverá indicar a especificação atingida em relação à fundamentação e precisão;
- VII. Apresentação do tratamento dos dados, detalhamento dos cálculos e justificativas sobre o resultado adotado;
- VIII. Resultado da avaliação e sua data de referência; e
- IX. Qualificação completa e assinatura do responsável pela avaliação.

CAPÍTULO III

Do Georreferenciamento

Art. 152. Os projetos para parcelamento de solo devem ser executados dentro plano topográfico local e apresentado o perímetro do imóvel no sistema Universal Transversal Mercator (UTM), conforme Decreto de georreferenciamento em vigor, tendo:

- I. Os marcos geodésicos de precisão e as referências de nível de precisão integrantes do Sistema Geodésico Brasileiro - SGB, implantados no território municipal;
- II. Os marcos geodésicos de apoio imediato e as referências de nível de apoio imediato, implantados no território municipal, para densificação do Sistema Geodésico Brasileiro – SGB, para apoio dos levantamentos topográficos e aerofotogramétricos;
- III. Os pontos topográficos e as referências de nível topográficas de apoio aos levantamentos topográficos executados no território municipal a partir do apoio geodésico;
- IV. Os pontos de referência para estrutura fundiária implantada e materializada no terreno a partir do apoio geodésico;
- V. Os pontos de segurança - PS, implantados e materializados no terreno pelos levantamentos topográficos executados no território municipal;
- VI. Os pontos de concordância e os pontos de tangência (pcs e pts) nas concordâncias de esquinas nas quadras, implantados e materializados na sarjeta, na base do meio-fio pela administração municipal, com pinos de aço para definição dos alinhamentos nas faces de quadra; e
- VII. Os pontos de referência utilizados como geocódigos (de quadra, de gleba e de segmento de logradouro) para o sistema de informação geográfica das informações territoriais.

Art. 153. O referencial planimétrico ou Datum Horizontal Oficial no Brasil é o SIRGAS-2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas de 2000) e deve ser utilizado no Município.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 154. Os marcos geodésicos e as referências de nível de precisão e de apoio imediato, implantados e materializados no terreno como elementos integrantes da Rede de Referência Cadastral Municipal são considerados obras públicas, na forma do que preceituam e no que for pertinente o Artigo 13 e seus parágrafos do Decreto-Lei nº 243, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 155. Observar, no que for aplicável para fins destas Normas, os seguintes documentos:

- I. “Especificações e Normas Gerais para Levantamentos Geodésicos”, aprovadas pela Resolução PR nº 22, de 21.07.83, do Presidente do I B G E, e homologadas pela Resolução COCAR 02/83, de 14.07.83, publicada no D.O. de 27.7.83;
- II. “Parâmetros para Transformação entre Sistemas Geodésicos”, aprovados pela Resolução N.º 23, de 21 de fevereiro de 1989, do Presidente do I B G E, e que altera os parâmetros de transformação definidos no Apêndice II da R. PR-22, de 21-07-83, em seus itens 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6;
- III. “Especificações e Normas Gerais para Levantamentos GPS: Versão Preliminar”, aprovadas pela Resolução N.º 05, de 31 de março de 1993, da Presidência do I B G E, e que passaram a complementar o capítulo II das Especificações e Normas para Levantamentos Geodésicos da R. PR-22 de 21-07-83.
- IV. “Padronização de Marcos Geodésicos: Instrução Técnica”, aprovadas através da Norma de Serviço N.º 29, do Diretor de Geociências do IBGE;
- V. Norma ABNT NBR 13.133 – “Execução de levantamento topográfico”, de 30.6.94;
- VI. Norma ABNT NBR 14.166 - “Rede de Referência Cadastral Municipal - Procedimento”;
- VII. Instruções Reguladoras das Normas Técnicas da Cartografia Nacional, estabelecidas pelo Decreto Nº 89.817 de 20 de junho de 1984, publicado no D.O. de 22 de junho de 1984 e alterações subsequentes;
- VIII. Portaria Nº 511, de 7 de dezembro de 2009 – “Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros” do Ministério da Cidade.

Art. 156. Os marcos geodésicos de precisão e os marcos geodésicos de apoio imediato devem estar situados em todos os empreendimentos de parcelamento de solo sendo, no mínimo, 1 (um) marco por loteamento acrescentado 1 (um) marco a cada 10 ha (dez hectares) de área.

Art. 157. Os marcos de concreto e os demais para materialização no terreno dos pontos geodésicos e as referências de nível implantadas pela Rede de Referência Cadastral Municipal devem ser construídos conforme especificações fornecidas pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, através de portaria.

CAPÍTULO IV

Das Responsabilidades

Art. 158. Em todas as etapas de licenciamento do parcelamento do solo, todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, apresentando os respectivos Registros ou Anotações de Responsabilidades Técnicas (RRT ou ART), para cada etapa.

Art. 159. Para os fins desta lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar como responsáveis técnicos os laudos, execução de obras e serviços, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do poder público.

§1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos nos seus respectivos conselhos profissionais, conforme suas atribuições.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§2º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, estudos, cálculos, topografia, memoriais, laudos e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos bem como pela execução das obras e serviços aos profissionais ou empresas.

Art. 160. Os dados fornecidos em plantas, projetos, memoriais, certidões, escrituras, laudos e demais documentos apresentados pelo empreendedor são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao poder público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Parágrafo único. Constatada falsidade em qualquer documento apresentado, ou estando este em desacordo com a cópia original aprovada, o Licenciamento Urbanístico, perderá imediatamente sua validade, sujeitando o interessado às penalidades legais cabíveis.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 161. É proibida a divisão de glebas, lotes e chácaras em área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) sem o devido parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 162. Toda e qualquer obra, parcelamento do solo ou demais ações que venham a ocupar as margens de Rodovias Estaduais e Federais, seja por ocupação transversal ou paralela ao eixo da rodovia, ou por qualquer ação que acabe por influenciar no tráfego de rodovias administradas pelo Estado e/ou União, sejam submetidos previamente à análise do órgão ou entidade com circunscrição sobre a rodovia.

Art. 163. A doação de imóveis municipais deverá ser precedida de Licenciamento Urbanístico, com registro das áreas destinadas ao uso público quando se tratar de Loteamento de Áreas Públicas conforme Art. 12.

Art. 164. Qualquer modificação nos projetos licenciados ou na execução do empreendimento sem a prévia autorização do poder público deverá ser submetida a novo licenciamento pelo poder público, a pedido do interessado.

Art. 165. Em casos de parcelamentos do solo informais ou irregulares, o poder público fica obrigado a dar publicidade ao fato e a comunicar ao Ministério Público.

Art. 166. Constitui crime contra a Administração Pública realizar obra, venda ou publicidade de qualquer tipo sobre parcelamento do solo em desacordo com as disposições desta lei e Lei Federal nº 6766/1979.

Art. 167. Os casos omissos nesta lei serão encaminhados para análise e parecer do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

Art. 168. Nos processos de Diretrizes Urbanísticas em trâmite, o não cumprimento de prazos e notificações administrativas emitidas pelo IPPUL implicará em arquivamento do processo, sem prorrogação, e a aplicação das leis urbanísticas vigentes no caso de novo protocolo.

Art. 169. Os processos de Diretrizes Urbanísticas em trâmite obedecerão aos requisitos técnicos da lei vigente na data de seu protocolo.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Parágrafo único. Nos processos em trâmite, admite-se a adoção integral das disposições desta lei, mediante declaração expressa do interessado no prazo máximo de 90 dias, contados a partir da sua publicação.

Art. 170. Os processos de aprovação de parcelamento do solo, cuja Diretrizes Urbanísticas já emitidas estiverem dentro do prazo de validade, serão analisados e aprovados observando-se a lei de parcelamento do solo indicada na Diretriz.

Parágrafo único. As disposições do caput não se aplicam aos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que serão definidos conforme lei vigente na data de protocolo da aprovação do projeto de edificações.

Art. 171. O Licenciamento Urbanístico expedido conforme a Lei municipal nº 11.672/2012 terá sua validade garantida, não podendo ser renovado.

§1º Para os parcelamentos do solo aprovados e não implantados, em caso de caducidade de licença concedida, nova licença somente deverá ser expedida com base na presente Lei.

§2º No caso de loteamento já registrado, o Licenciamento Urbanístico poderá ser ampliado para o novo prazo a critério do poder público.

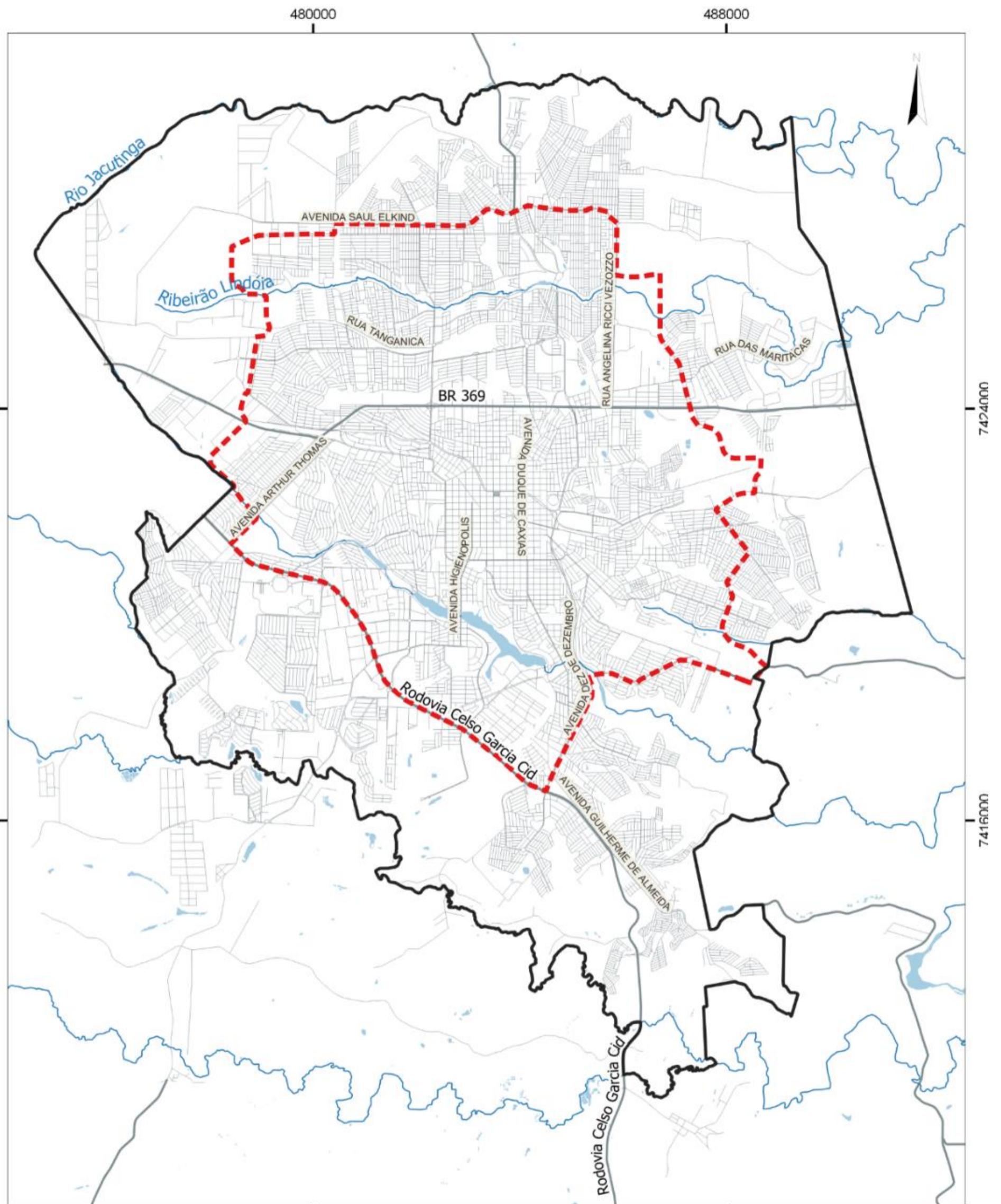
Art. 172. Os processos de parcelamento do solo, já aprovados ou com Licença Urbanística expedida na data de promulgação desta lei, com os prazos de execução da infraestrutura vencidos, terão suas licenças canceladas.

Parágrafo único. Para a retomada do empreendimento, será necessário o pedido de novo Licenciamento Urbanístico.

Art. 173. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis nºs.:

- I. [8.530, de 12 de setembro de 2001;](#)
- II. [9.244, de 19 de novembro de 2003;](#)
- III. [9.308, de 23 de dezembro de 2003;](#)
- IV. [9.475, de 3 de maio de 2004;](#)
- V. [9.699, de 29 de dezembro de 2004;](#)
- VI. [9.946, de 31 de maio de 2006;](#) e
- VII. 11.672, de 24 de julho de 2012.

ANEXO I



- Área Especial de Interesse Social
- Perímetro Urbano
- Vias Principais
- Rodovias
- Hidrografia
- Arruamento

REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DE LONDRINA Delimitação da Área Especial de Interesse Social

Fonte: SIGLON, IPPUL
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM

0 1 2 3 km

