



REVISÃO DO

# PLANO DIRETOR

Revisão das Leis Específicas

LONDRINA 2018/2028

## RELATÓRIO 3 MINUTAS DOS PROJETOS DE LEI

### Volume 2

Minuta da Lei do Parcelamento do Solo





## APRESENTAÇÃO

O processo de revisão das Leis Específicas do PDML foi iniciado formalmente em fevereiro de 2020, quando ocorreu a 1ª Audiência Pública para apresentação da proposta metodológica e definição dos grupos de trabalho: Equipe Técnica Municipal (ETM), Equipe de Cooperação Técnica (GCT) e Grupo de Acompanhamento (GA) com representações e responsabilidades formalizadas por Decreto Municipal. Esta primeira fase do trabalho resultou no **RELATÓRIO 1**.

Conforme a metodologia, a sequência dos trabalhos é resumida da seguinte forma:



A segunda fase do trabalho “Diagnósticos e ‘Proposições” se desenvolveu com o objetivo de analisar criticamente as leis específicas vigentes e propor parâmetros e cenários futuros para sua revisão, somando leitura técnica e leitura comunitária. Para tanto, em 2020 foram realizadas 7 Oficinas de Qualificação multitemáticas com a participação de representantes da comunidade e do poder público, fato que foi prejudicado pela pandemia da Covid-19. Durante o ano de 2021, o IPPUL aprofundou o trabalho de levantamento e análise de dados, reunidos em Cadernos Técnicos.

Em 2022, a Lei Geral do Plano Diretor foi aprovada pela Câmara Municipal (Lei nº 13.339/2022) e estabeleceu prazos para a revisão das leis urbanísticas. Também em 2022, as Oficinas foram retomadas em formato semipresencial, completando o trabalho da leitura comunitária sobre diferentes aspectos da legislação, totalizando 12 oficinas de Qualificação entre IPPUL, ETM, GCT e GA do processo de revisão das Leis Específicas do PDML. Esta fase do trabalho tem como resultado o **RELATÓRIO 2**.

A terceira fase do processo de revisão das leis específicas correspondeu a “Minutas dos Projetos de Lei”. Para tanto foram realizadas 5 Audiências Públicas com objetivo é apresentar propostas para a revisão dessas leis conforme levantamentos e análises realizados na fase de diagnóstico e em conformidade com as diretrizes e estratégias de ordenamento territorial previstas na Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal nº 13.339/2022). Esta fase do trabalho de revisão das leis específicas está apresentada no **RELATÓRIO 3**.

A Lei Municipal nº 13.339/202, 7 de janeiro de 2022 (Lei Geral do PDM) estabeleceu:

*"Art. 154. As leis municipais mencionadas nos parágrafos a seguir, bem como as regulamentações dessas, ficam recepcionadas até sua integral revisão pelo município, tendo prevalência sobre as regras desta Lei Geral no que lhes for contrária.*

§ 1º A revisão e o protocolo das Leis Municipais nºs [11.661/2012](#), [11.672/2012](#), [12.236/2015](#), [12.237/2015](#) e [12.267/2015](#) deverão ser realizadas no prazo máximo de 12 meses a contar da vigência desta lei.

§ 2º A revisão e o protocolo das Leis Municipais nºs [11.188/2011](#), [11.381/2011](#), [11.468/2011](#) e [11.471/2012](#) deverão ser realizadas no prazo máximo de 18 meses a contar da vigência desta lei.

Neste contexto, o IPPUL moveu todos os recursos materiais e humanos disponíveis para cumprimento dos prazos legais e para apresentação dos documentos referentes a este **RELATÓRIO 3: MINUTAS DOS PROJETOS DE LEI**. Este volume reúne os seguintes documentos:

### RELATÓRIOS DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

- Relatório da 3ª Audiência Pública – Lei do Parcelamento do Solo para fins Urbanos

### MINUTAS CONSOLIDADAS

- Minuta do Projeto de Lei de- Parcelamento do Solo para fins Urbanos

# Lei de Parcelamento do Solo Urbano

# Plano Diretor Municipal de Londrina

## PDML - Leis Específicas

Revisão 2018-2028

### Relatório da 3ª Audiência Pública

Revisão da Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos

Volume: 2

Emissão: 21/10/2022

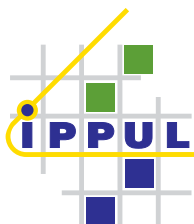
Revisão: 27/10/2022

Consolidação: 29/11/2022





**MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR**  
**PREFEITO MUNICIPAL MARCELO BELINATI**



**JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO**  
Diretor Presidente do IPPUL

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

**MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA**  
Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

**LEVANTAMENTOS, ANÁLISE E REDAÇÃO DO RELATÓRIO 3**

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

**Novembro de 2022**



## SUMÁRIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>                  | <b>2</b>  |
| <b>1.1. Preparação da 3ª Audiência Pública .....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>1.2. Atividades e Materiais da 3ª Audiência Pública .....</b>             | <b>13</b> |
| <b>1.3. Material Preparatório publicado em 23/09/2022: Minuta .....</b>      | <b>32</b> |
| <b>1.4. Considerações às Proposições Recebidas na 3ª Audiência .....</b>     | <b>73</b> |
| 1.4.1. Desmembramento .....  | 75        |
| 1.4.2. Condomínio de Lotes / Loteamentos Fechados .....                      | 76        |
| 1.4.3. Loteamentos de Acesso Monitorado e Loteamento de chácaras .....       | 80        |
| 1.4.4. Áreas destinadas ao uso público .....                                 | 80        |
| 1.4.5. Equipamentos comunitários .....                                       | 81        |
| 1.4.6. Quadras e lotes .....   | 82        |
| 1.4.7. Infraestrutura .....  | 83        |
| 1.4.8. Licenciamento Urbanístico .....                                       | 83        |
| 1.4.9. Regularização .....   | 84        |
| 1.4.10. Concessão do Direito Real de Uso .....                               | 85        |
| <b>1.5. Anexos da 3ª Audiência Pública .....</b>                             | <b>86</b> |
| 1.5.1.1. Propostas de Instituto de Desenvolvimento de Londrina - CODEL ..... | 87        |
| 1.5.1.2. Propostas de Companhia de Habitação de Londrina .....               | 91        |
| 1.5.1.3. Propostas de Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação .....     | 100       |
| 1.5.1.4. Propostas de SINDUSCON .....  | 101       |
| 1.5.1.5. Síntese das Propostas do Sinduscon e Ceal .....                     | 148       |
| 1.5.1.6. Propostas de Isabela Marie Muraguchi .....                          | 154       |
| 1.5.1.7. Propostas de Humberto Marques .....                                 | 156       |
| 1.5.1.8. Propostas de Paysage Incorporadora .....                            | 163       |
| 1.5.2. Análise da minuta elaborada pelo Sinduscon .....                      | 171       |

## **2. MINUTA CONSOLIDADA DO PROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO .... 205**

### **Lista de Tabelas**

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1 - Comparativo de conceitos de “fundo de vale” e “faixa sanitária” entre leis. ....                 | 74 |
| <b>Tabela 2</b> – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis.....                         | 77 |
| <b>Tabela 3</b> – Síntese das proposições sobre loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes..... | 78 |
| <b>Tabela 4</b> – Resumo das informações mínimas da CPVT e Diretrizes urbanísticas básicas .....            | 83 |

### **Lista de Figuras**

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 1</b> – Convite das Audiências Públicas do Processo de revisão das Leis Específicas do PDML .....    | 2  |
| <b>Figura 2</b> – Publicação do convite no Jornal Folha de Londrina .....                                      | 3  |
| <b>Figura 3</b> - Publicação do convite no site da Prefeitura Municipal de Londrina.....                       | 4  |
| <b>Figura 4</b> - Publicação do convite na Intranet (INTERAÇÃO) da Prefeitura Municipal de Londrina .....      | 4  |
| <b>Figura 5</b> – Divulgação realizada no Facebook do IPPUL .....  | 5  |
| <b>Figura 6</b> – Divulgação realizada em grupos de WhatsApp .....   | 5  |
| <b>Figura 7</b> – Divulgação realizada no site da Rádio Paiquerê .....   | 6  |
| <b>Figura 8</b> – Divulgação realizada no Blog da PML .....  | 7  |
| <b>Figura 9</b> – Reportagem sobre o tema da audiência publicada no Jornal Folha de Londrina .....             | 9  |
| <b>Figura 10</b> – Divulgação realizada no Blog de Londrina .....  | 10 |
| <b>Figura 11</b> – Divulgação no Jornal Oficial do Município .....   | 10 |
| <b>Figura 12</b> – E-mail encaminhado para os grupos de trabalho da revisão das Leis Específicas do PDML ..... | 11 |
| <b>Figura 13</b> - Divulgação realizada por meio de WhatsApp.....  | 11 |
| <b>Figura 14</b> – Reportagens sobre o parcelamento do Solo .....  | 13 |
| <b>Figura 15</b> – Imagens da participação pela plataforma do Google Meet.....                                 | 14 |
| <b>Figura 16</b> - Lista de Presença da 3º Audiência – População em geral .....                                | 16 |
| <b>Figura 17</b> - Lista de Presença da 3º Audiência Pública – Servidores IPPUL.....                           | 19 |
| <b>Figura 18</b> – Programação da 3ª Audiência .....   | 21 |
| <b>Figura 19</b> - Imagens da participação presencial na 3ª Audiência Pública .....                            | 21 |
| <b>Figura 20</b> – Slides utilizados na apresentação na 3º Audiência Pública.....                              | 22 |
| <b>Figura 21</b> – Ordem das manifestações pelos participantes da 2ª Audiência Pública .....                   | 31 |
| <b>Figura 22</b> – Representação da definição de condomínio urbanístico .....                                  | 76 |
| <b>Figura 23</b> – Representações esquemáticas do Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio .....            | 77 |

## 1. 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – PARCELAMENTO DO SOLO

Conforme já contextualizado no relatório da 2ª Audiência Pública<sup>1</sup>, foram programadas outras três Audiências, sendo elas para tratar dos temas das leis de Parcelamento do Solo, Sistema Viário e de Uso e Ocupação do Solo, conforme o convite divulgado pelo IPPUL desde o início do mês de agosto de 2022.

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

**CONVITE**

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

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b><br><i>Perímetro Urbano</i>       | <b>17/09/2022</b><br>Das 8h às 12h |
| <b>3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b><br><i>Parcelamento do Solo</i>   | <b>08/10/2022</b><br>Das 8h às 12h |
| <b>4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b><br><i>Sistema Viário</i>         | <b>15/10/2022</b><br>Das 8h às 12h |
| <b>5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</b><br><i>Uso e Ocupação do Solo</i> | <b>22/10/2022</b><br>Das 8h às 12h |

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

Fonte: IPPUL, 2022

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

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

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

A compilação destes estudos com o diagnóstico e proposições foi publicada no site do IPPUL em 23/09/2022, sendo este o Caderno Técnico 5 do processo de revisão das Leis Específicas<sup>2</sup>, cujo conteúdo, entre outros, abrangeu:

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

<sup>2</sup> Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48582-diagnostico-parcelamento-v2/file>



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

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

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

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

### 1.1. Preparação da 3ª Audiência Pública

Considerando o amplo processo de mobilização e divulgação iniciado no mês de agosto de 2022 sobre os eventos participativos voltados para toda comunidade londrinense e visando relembrar a população da ocorrência da 3ª Audiência Pública, foi republicado o convite deste evento nos sites da PML, do IPPUL, da rede de intranet dos servidores municipais (INTERAÇÃO), e, entre outros, em Jornal de grande circulação, conforme pode ser observado nas imagens a seguir.

Figura 2 – Publicação do convite no Jornal Folha de Londrina



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



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

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



|         |                  |                    |                 |             |          |
|---------|------------------|--------------------|-----------------|-------------|----------|
| INICIAL | RECURSOS HUMANOS | PORTAL DO SERVIDOR | SERVIÇOS ONLINE | PUBLICAÇÕES | CONTATOS |
|---------|------------------|--------------------|-----------------|-------------|----------|

Pesq

Menu Principal:

- Inicial
- Recursos Humanos
  - Boletim DSO
  - Formulários
  - Permuta
  - Rede de Descontos
  - RH Online
- Legislação
- CAAPSM
- Centrofarma
- Guia de Ramais
- Guia de Ramais por Servidor
- Logomarcas
- Manuais e Tutoriais

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

### CONVITE: 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

Setembro 28, 2022 Publicado em Geral

Tweeter

Lido 3

tamanho da fonte - +

Imprimir

E-mail

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

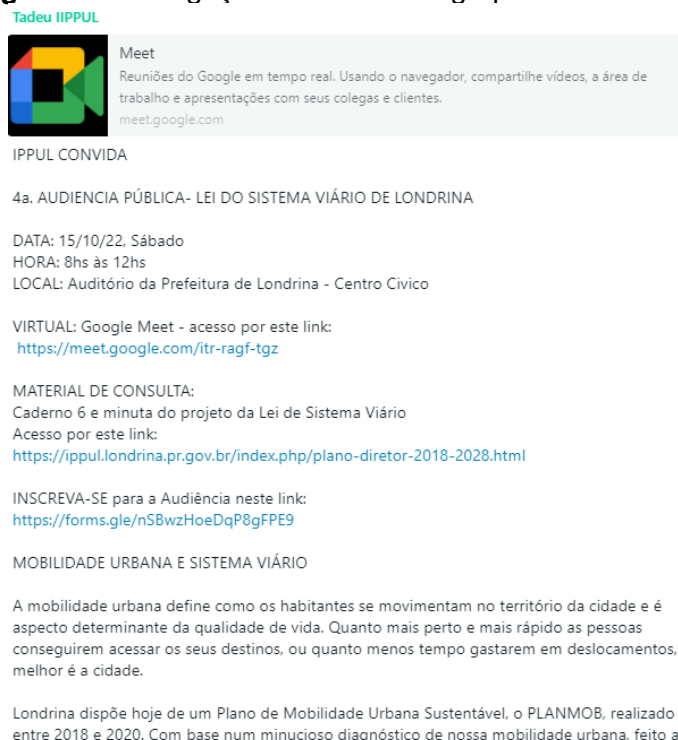


Figura 5 – Divulgação realizada no Facebook do IPPUL



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

Figura 6 – Divulgação realizada em grupos de WhatsApp





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

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

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

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

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

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

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

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

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

Convidamos os londrinenses para a Audiência Pública que vai debater a Lei do Perímetro Urbano de Londrina, neste sábado (17), das 8 às 12 hs, no Auditório da Prefeitura de Londrina, com transmissão pelo Youtube: <https://youtu.be/-OSCrb9BrY4>

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

12/14

Figura 7 – Divulgação realizada no site da Rádio Paiquerê



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

**Figura 8 – Divulgação realizada no Blog da PML**

Blog . Londrina N.COM

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

Início / Destaques / Audiência pública do Ippul discutirá Lei de Parcelamento do Solo no sábado (8)

**Audiência pública do Ippul discutirá Lei de Parcelamento do Solo no sábado (8)**

Reunião será no auditório da sede da Prefeitura de Londrina, e também contará com transmissão on-line; todos os interessados podem participar

Ulisses Sawczuk 4 de outubro de 2022 0 2 minutos de leitura

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

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

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

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



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



Presidente do Ippul, Tadeu

Felismino. Foto: Emerson Dias/NCom

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

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

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

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

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

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

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

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

**[ ESPAÇO ABERTO ]**

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

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

Os principais argumentos em favor da ampliação do atual perímetro focam na necessidade de áreas para industrialização e construção de habitações de interesse social. Em nome dessas prioridades, entidades locais propõem um aumento de 15% do atual perímetro, transformando em zona urbana toda a área ao norte, em direção à Warta, uma extensa faixa ao sul, ao longo da PR-445, e uma terceira expansão a Leste, em direção ao Limoeiro. São 33Mm<sup>2</sup> (milhões de metros quadrados) que se pretende acrescentar ao atual perímetro. Argumentos parecidos foram usados em 2012, na aprovação da última Lei do Perímetro Urbano, e em nova expansão em 2014, e resultaram numa ampliação de 5,7Mm<sup>2</sup> do perímetro de 1998, mas que teve pouca ocupação até o momento.

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

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

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

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

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

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

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

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

**FL**  
73

Os artigos, cartas e comentários publicados não refletem, necessariamente, a opinião da Folha de Londrina, que os reproduz em exercício de sua atividade jornalística e diante da liberdade de expressão e comunicação que lhe são inerentes. Os artigos devem conter dados do autor e ter no máximo 3.800 caracteres e no mínimo 1500 caracteres. As cartas devem ter no máximo 700 caracteres e vir acompanhadas de nome completo, RG, endereço, cidade, telefone e profissão ou profissão. As notícias devem ter no máximo 200 caracteres e vir acompanhadas de nome completo, RG, endereço, cidade, telefone e profissão ou profissão.

Fonte: Folha de Londrina, 2022

Figura 10 – Divulgação realizada no Blog de Londrina

Blog . Londrina N.COM

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

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

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

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

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

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

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

Figura 11 – Divulgação no Jornal Oficial do Município

## IPPUL – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANA DE LONDRINA CONVITE

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

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

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

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

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

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

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

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



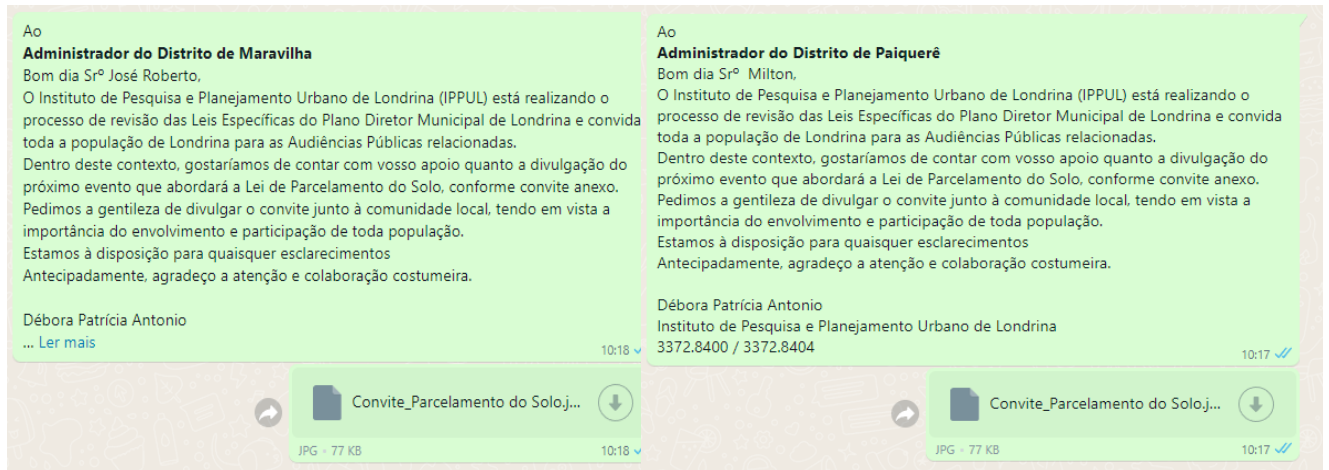
**Figura 12 – E-mail encaminhado para os grupos de trabalho da revisão das Leis Específicas do PDML**



Fonte: IPPUL, 2022.

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

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





The image displays six screenshots of WhatsApp messages, arranged in a 3x2 grid. Each message is from the Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) to a different district administrator. The messages are identical in content, detailing the revision of the Solo Urban Parceling Law and inviting the community to a public hearing. Each message includes the name of the district administrator, their contact information, and a timestamp. Below each text message is a file named 'Convite\_Parcnelamento do Solo.j...' (77 KB) with a download icon.

**Message 1 (Top Left):** To **Administradora do Distrito de São Luiz** (Sr<sup>a</sup> Leide). Sent 10:16.

**Message 2 (Top Right):** To **Administrador do Distrito de Warta** (Sr<sup>o</sup> Leonilson). Sent 10:20.

**Message 3 (Middle Left):** To **Administrador do Distrito Espírito Santo** (Sr<sup>o</sup> Sérgio). Sent 10:24.

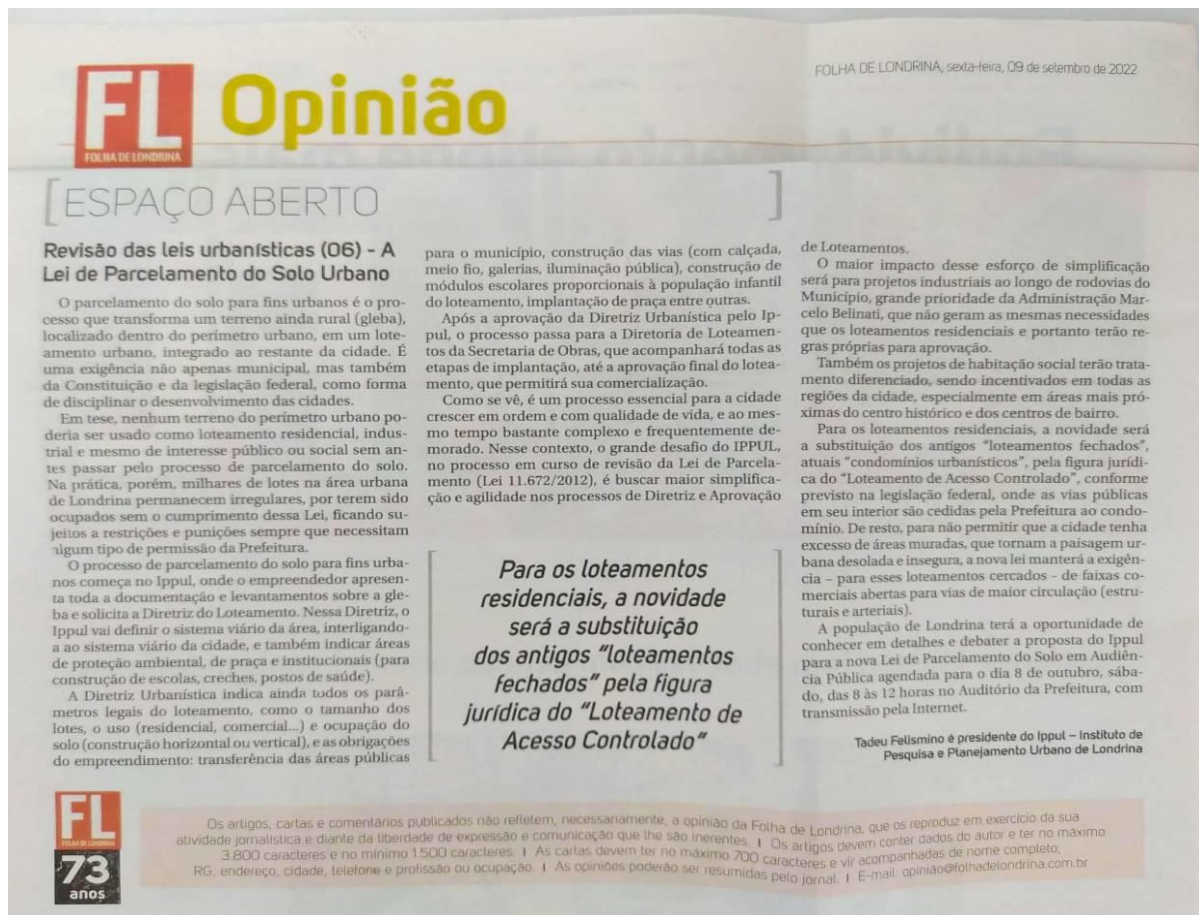
**Message 4 (Middle Right):** To **Administradora do Distrito de Irerê** (Sr<sup>a</sup> Tânia). Sent 10:19.

**Message 5 (Bottom Left):** To **Administrador do Distrito de Guaravera** (Sr<sup>o</sup> Ademir). Sent 10:2.

**Message 6 (Bottom Right):** To **Administradora do Distrito de Lerrovile** (Sr<sup>a</sup> Lelinha). Sent 10:15.

Fonte: IPPUL, 2022

Figura 14 – Reportagens sobre o parcelamento do Solo



Fonte: Jornal Folha de Londrina – Espaço Aberto.

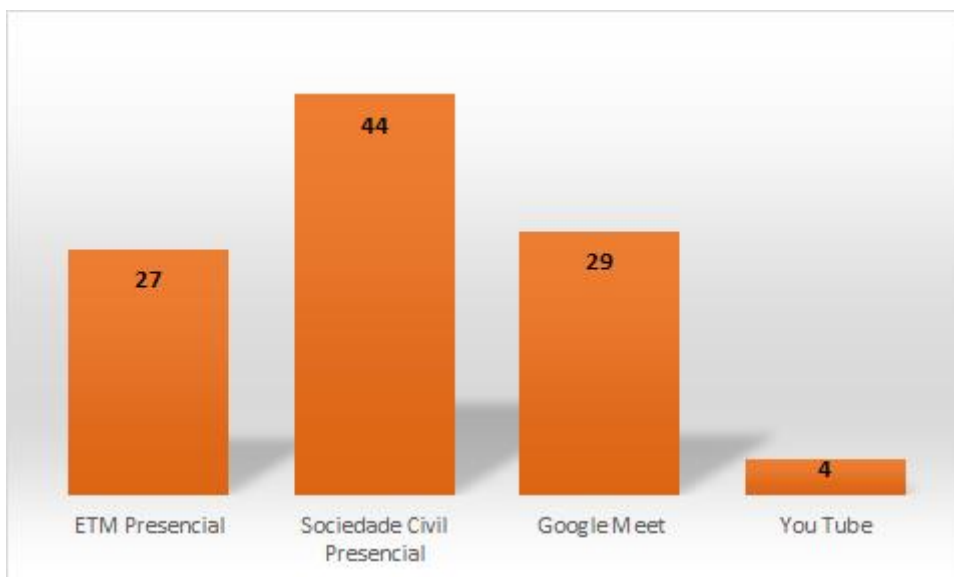
Realizada a atualização no processo de divulgação, foi realizada a 3ª Audiência Pública, conforme a descrição das atividades expostas no próximo item.

## 1.2. Atividades e Materiais da 3ª Audiência Pública

A 3ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML ocorreu em 08 de outubro de 2022 no auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, localizada na Av. Duque de Caxias, 635 - Centro Cívico, no horário das 800h às 12:00h.

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

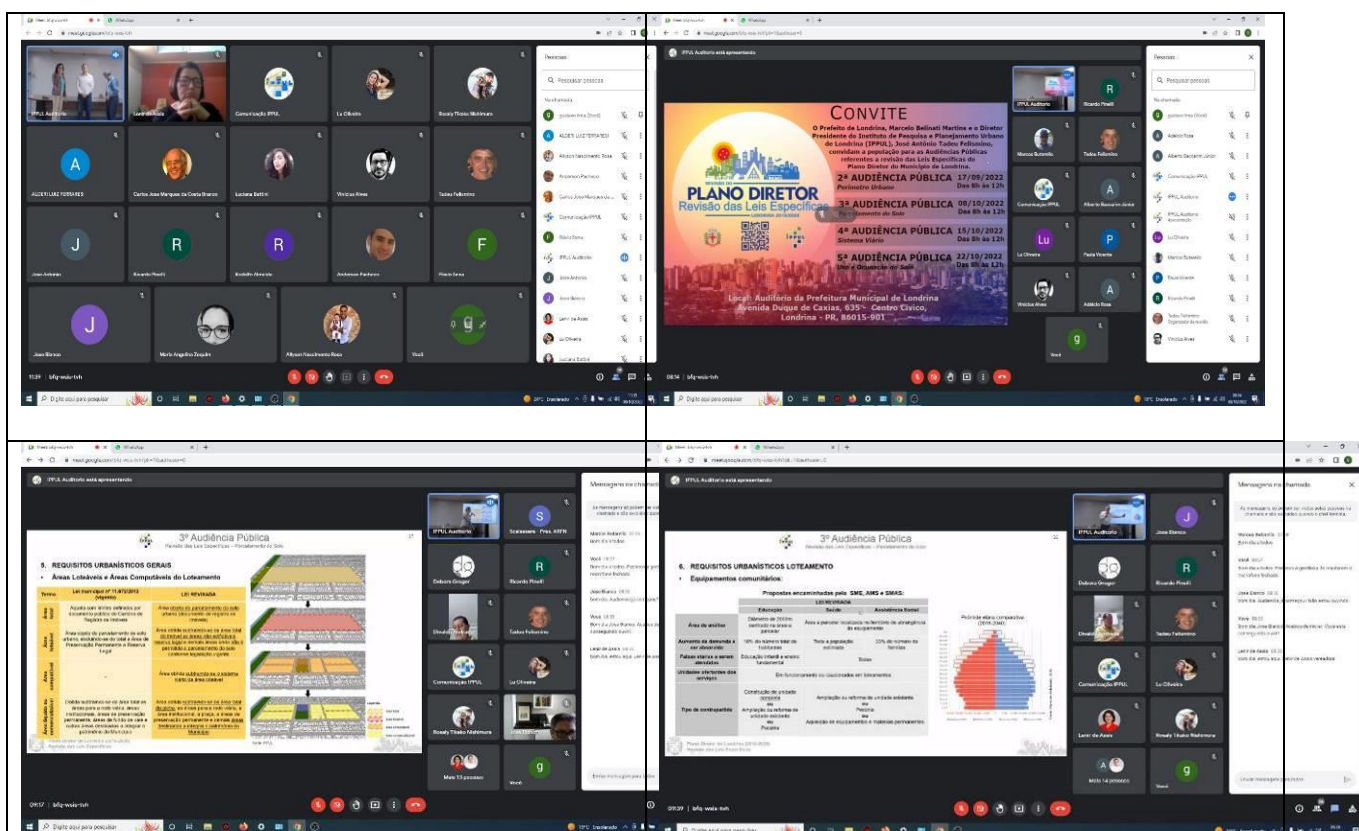
**Gráfico 1 – Participantes da 3ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da Lei do Parcelamento do Solo**

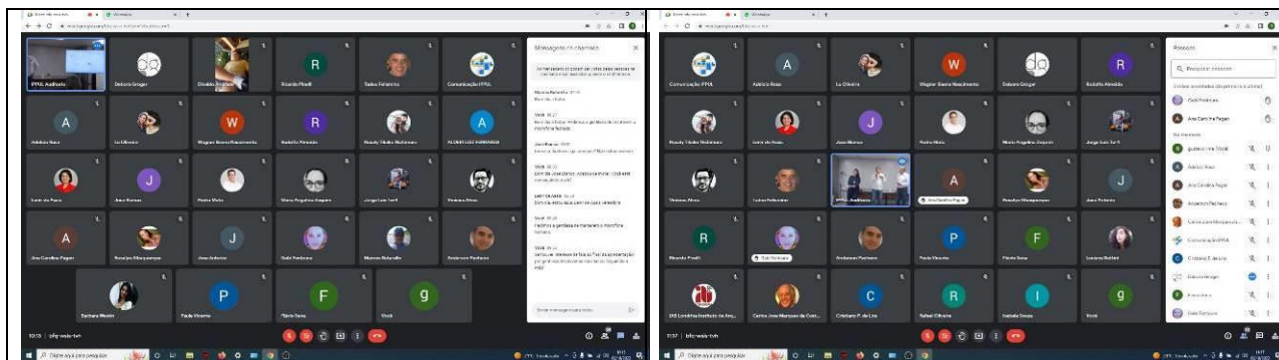


Fonte: IPPUL, 2022

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

Figura 15 – Imagens da participação pela plataforma do Google Meet





Fonte: IPPUL, 2022

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



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

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

LISTA DE PRESENÇA

**3ª Audiência Pública do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei do Parcelamento do Solo**  
Data: 08/10/2022 - Horário: das 08 às 12 horas - Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

| NOME                      | CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) | ENTIDADE           | ASSINATURA |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| MAURIC FERREI             |                           | ASS do VERGALTES   |            |
| Oictor Hugo O. de Paula   |                           | —                  |            |
| Ana Barbara Toledo        |                           | Sinduscom PR Mark  |            |
| Silvio T. Eyma            |                           | Sec. Fazenda       |            |
| EDUARDO TOMINAGA          |                           | CÂMARA MUNICIPAL   |            |
| FERNANDO F. O. Nambu      |                           | IAB - LD central   |            |
| Danta                     |                           | /                  |            |
| RAFAEL LEITE GONÇALVES    |                           | SANEPAR            |            |
| SILVIO MURAGUCHI          | 391                       | AVOS EMD.          |            |
| SAMIA M. MUSTAFA          |                           | PMLI SMAS          |            |
| DIGRES L. C. MACEDO       |                           | IAB - Londrina     |            |
| Clauelquis S. S. Pereira  |                           | —                  |            |
| Sandro P. M. Nohneje      |                           | Sinduscom          |            |
| Edna Baccin               | 79                        | Assoc. Nusselheros |            |
| Professora Sonia Guimenes |                           | Câmara Municipal   |            |
| João Mendonça             | 0                         | Ville Profeta      |            |



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



LISTA DE PRESENÇA

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

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

| NOME                       | CONTATO (E-MAIL/TELEFONE)<br>OPCIONAL | ENTIDADE                                      | ASSINATURA  |
|----------------------------|---------------------------------------|---|-------------|
| Rubens Ventura             | 9911.0123                             | AMDT  | [Signature] |
| Charles Deker Filho        |                                       | Cont. Deker                                   | [Signature] |
| Edmond Rechin              |                                       | Vitta Residencial                             | [Signature] |
| Araceli Marques de Souza   |                                       | IBSM  | [Signature] |
| Jair Vicente de Silva      |                                       | JESCAP  | [Signature] |
| ISABELA MURAGUCHI          |                                       | AVOS URBANISMO                                | [Signature] |
| Luiz Ricardo de Faria      |                                       | Associação Parolobus                          | [Signature] |
| OCTAVIANO B. DIARTE        |                                       | Otônia Napeis Trilha                          | [Signature] |
| Tatiana de Oliveira Stuchi |                                       | Secretaria de Assistência Social              | [Signature] |
| ALEXSANDRO CUNTI           | 30                                    | FAZEMSA                                       | [Signature] |
| MARIA CECÍLIA LOURES       |                                       | ASSOCIAÇÃO de MORADORES da URBEM dos TRUCANOS | [Signature] |
| LILIAN AZEVEDO MIRANDA     |                                       | Sindicato Rural Patronal Londrina             | [Signature] |
| MARCOS MOURA               |                                       | SECOUI  | [Signature] |
| MARCELA DIAS LOPES         |                                       | Assoc. FERRA SUÍÇA                            | [Signature] |
| DAVID LIMA                 |                                       | AUTONOMA                                      | [Signature] |
| FERNANDO NAUFAL DEKER      |                                       | CONET. DAKER                                  | [Signature] |
| Lucas Henrique G. Almeida  |                                       | A. Yoshii                                     | [Signature] |



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



LISTA DE PRESENÇA

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

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

| NOME                        | CONTATO (E-MAIL/TELEFONE)<br>OPCIONAL | ENTIDADE                   | ASSINATURA              |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Charles Daher               | 33221911 CDAREIA@CDAREIA.COM.BR       | CONSTRUTORA DAHER          | [Handwritten Signature] |
| Rafael de Colares           |                                       | 301100202 he SMS           | [Handwritten Signature] |
| Clayza Angélica Rozato Kato |                                       | LONDREINA                  | [Handwritten Signature] |
| Marcos Vinícius D. S. S.    |                                       | LONDREINA                  | [Handwritten Signature] |
| Agostinho Batista de        |                                       | LONDREINA                  | [Handwritten Signature] |
| Gustavo Medeiros            |                                       | LONDREINA                  | [Handwritten Signature] |
| CAMILA A. HIGASHIBARA       |                                       | COM. VER. EDUARDO TOMINAGA | [Handwritten Signature] |
| Marcos R. Furlan            |                                       | Sesop Loda                 | [Handwritten Signature] |
| Letícia Maria Guedes        |                                       | CONSTRUTORA KEBER          | [Handwritten Signature] |
| Guarano Alencar Silva       |                                       | Assoc. Nosso Recanto       | [Handwritten Signature] |
| Michelle Andressa de        |                                       | SMF                        | [Handwritten Signature] |
| Jenina Helena Jukowski      |                                       | SMF                        | [Handwritten Signature] |
| Robine Bayão de M.          |                                       | SINCOLON                   | [Handwritten Signature] |
| Guilherme Kato Saito        |                                       | OC Arquitetura             | [Handwritten Signature] |
| Deise Lima e Silva          |                                       | CMPGT                      | [Handwritten Signature] |
| Alberto Baccaram Junod      |                                       | Baccaram Engenharia        | [Handwritten Signature] |
| Maíra Cláudia Lissini       |                                       | SEMA                       | [Handwritten Signature] |





PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



LISTA DE PRESEÇA

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

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

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

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

**Figura 18 – Programação da 3ª Audiência**

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

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

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





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

Figura 20 – Slides utilizados na apresentação na 3º Audiência Pública

**CONVITE**

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

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

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

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

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

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

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

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

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>METODOLOGIA</b>   | <b>DIAGNÓSTICO E PROPOSTAS</b>   | <b>MINIJURIS DOS PROJETOS DE LEI</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>análise de realidade</li> <li>diagnóstico</li> <li>elaboração de propostas</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>análise de dados</li> <li>visão integrada</li> <li>elaboração de propostas</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>projetos de lei</li> <li>elaboração de propostas</li> </ul>  |
| <b>1ª AUDIÊNCIA</b>  | <b>OFICINAS</b>  | <b>1ª, 3ª e 4ª AUDIÊNCIAS</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>elaboração de dados</li> <li>diagnóstico</li> <li>resultados e propostas</li> <li>diagnóstico participativo</li> <li>análise e responsabilização</li> <li>cronograma</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>elaboração de dados</li> <li>diagnóstico</li> <li>resultados e propostas</li> <li>novos conceitos e parâmetros</li> <li>mapas geoespaciais e ferramentas</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>todos de revisão integral</li> <li>notas de revisão parcial</li> <li>mapas, memoriais e tabelas</li> </ul> |
| 07/02/2020   |  | 2022  |

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

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



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

**Propostas para os projetos de lei**

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

**Leis Urbanísticas Básicas:**

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

Jan de 2023

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

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

Jul de 2023

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

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

**Equipes**

**ETM**  
Equipe Técnica Municipal: servidores indicados pela administração municipal

- levantamento de dados
- avaliação e proposições
- consolidação e definição de resultados
- colaboração na preparação, divulgação e realização dos eventos

**GA**  
Grupo de Acompanhamento: Conselhos Municipais + representantes eleitos

**Movimentos populares**  
Sindicatos de empresários  
Sindicatos de trabalhadores  
Entidades profissionais e acadêmicas  
ONG's

- intercâmbio de informações e experiências
- levantamento de dados
- monitoramento e proposição
- mobilização e divulgação
- colaboração na realização dos eventos

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

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

**Eventos Participativos**

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

As informações da 3ª Audiência são resultado de:

- Leitura Técnica (IPPUL e ETM) e
- Leitura Comunitária oriundas das Oficinas de Qualificação (GA - Sociedade Civil)
  - Oficinas de Qualificação 7, 9 e 11, diretamente relacionadas ao parcelamento do solo;
  - Reuniões técnicas com a ETM de 23/03, 06/04, 16/04, 25/05 e 27/05 (2021).

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

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

**Objetivo da 3ª Audiência**  
Apresentar as informações da Leitura Técnica (IPPUL+ETM) e da leitura Comunitária (GA - Sociedade Civil), obtidas em Oficinas sobre Parcelamento do Solo

**Programação:**

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

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

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

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

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

**APRESENTAÇÃO DO CONTEÚDO TÉCNICO:**

- Larissa Blanski  
Gestora de Engenharia e Arquitetura
- Carina Ferreira Barros Nogueira  
Gerente de Planejamento Físico-Territorial
- Ana Flávia Galinari  
Diretora de Planejamento Urbano

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

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

**MATERIAL PREPARATÓRIO:**

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

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

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

- As perguntas, esclarecimentos e propostas poderão ser feitos após a apresentação do IPPUL;
- Deverão estar relacionados aos temas da 3ª Audiência - Parcelamento do Solo Urbano;
- Os participantes deverão fazer inscrição de fala;
- Serão concedidos até 03 minutos por fala de cada participante inscrito.

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

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

**PROPOSTAS COMUNITÁRIAS POR FORMULÁRIO**

- As propostas podem ser registradas em formulário próprio, preferencialmente acompanhadas de fundamentação ou justificativa;
- O prazo para encaminhamento de propostas por formulário é 21/10/2022.
- Os formulários podem ser entregues presencialmente na Audiência ou encaminhados para:  
plano.diretor@londrina.pr.gov.br

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

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

**ENCAMINHAMENTOS PÓS AUDIÊNCIA**

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

**REGISTRO**

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

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

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

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

**PRÓXIMAS AUDIÊNCIAS - MATERIAL PREPARATÓRIO**

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



## CONVITE

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

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

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

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

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

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

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

Seqüência da apresentação:

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

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 1. BREVE HISTÓRICO LEGISLAÇÃO PARCELAMENTO DO SOLO

- Lei municipal nº 1331/1951
  - Requisitos quanto aos tipos de parcelamento
  - Porcentagens de doação de áreas ao poder público
  - Obrigações de execução de infraestrutura
- Lei federal nº 6.766/1979
  - Competências de cada órgão municipal para o licenciamento urbanístico
  - Consulta Prévia de Viabilidade Técnica (CPVT) e Diretriz Urbanística
  - Porcentagens mínimas de doação de áreas ao poder público:
    - 35% da área total, sendo 7% para espaços livres e 3% para equipamentos comunitários
    - Loteamentos fechados

- Lei municipal nº 11.672/2012:
  - Porcentagens mínimas de doação de áreas ao poder público:
    - 2012 - 25% do total, sem definição porcentagem mínima para espaços livres e equipamentos comunitários
    - 2012 - Loteamentos industriais: 5% da área do lote, destinado à área institucional e espaços livres de uso público
    - 2017 - 12% da "área loteável", acrescidas do sistema viário e dos setores especiais de fundo de vale
    - Incentivos aos empreendimentos destinados à HIS
    - Possibilidade de transferência de área institucional fora da área a ser loteada
    - Condomínios urbanísticos

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 2. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Normas nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais legislações pertinentes
- Parcelamento de solo para fins urbanos:
  - Processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou redistribuição em parcelas
  - Permitido nos Perímetros Urbanos e Áreas de Expansão Urbana do Município
  - Proibido em área rural
  - Depende de Licenciamento Urbanístico por parte da Prefeitura Municipal
- "Fins urbanos":
  - Outras finalidades que não a exploração Agropecuária e Extrativa Mineral
- Objetivos (lei revisada):
  - Orientar o projeto e a execução de parcelamento do solo para fins urbanos
  - Evitar a ocupação de áreas inadequadas à moradia e ao desempenho de atividades urbanas
  - Assegurar os padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade
  - Ampliar a oferta de habitação de interesse social em imóveis urbanos ociosos

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

Áreas não edificáveis (áreas verdes):

| Termo                                | Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal)   | Lei municipal nº 11.471/2012 (Código Ambiental)   | LEI REVISADA |
|--------------------------------------|---|---|--------------|
| Área de Preservação Permanente (APP) | <p>I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural permanente, excetuando-se o elemento, desde à borda do canal do leito regular, em largura mínima de:</p> <p>a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;</p> <p>b) (...)</p> <p>II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:</p> <p>a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal seja de 50 (cinquenta) metros;</p> <p>b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;</p> <p>III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barragem ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;</p> <p>IV - (...)</p> | <p>I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima seja:</p> <p>a) de 30m, para os que tenham menos de 10 (dez) metros de largura;</p> <p>b) (...)</p> <p>II - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;</p> <p>III - nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;</p> <p>IV - no topo de montes, montes, montanhas e serras;</p> <p>V - nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 40°, equivalente a 100% na linha de maior declive;</p> <p>VI - em altitude superior a 1.500 (um mil e quinhentos) metros, qualquer que seja a vegetação;</p> |              |

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

Áreas não edificáveis (áreas verdes):

| Termo                           | Lei municipal nº 11.471/2012 (Código Ambiental)   | LEI REVISADA |
|---------------------------------|---|--------------|
| Faixa verde                     | <p>É a área não edificável contígua às áreas de preservação permanente, com objetivo de constituir zona de amonhecimento entre as mesmas e entre as áreas de preservação permanente de passagem para elementos de sistema de saneamento ou bens equipamentos de serviços públicos.</p> <p>São computados como áreas verdes, edificáveis e destinados ao loteamento passivo e de arranjos dos fundos de vale, e repassados ao domínio do Município, por ocasião do parcelamento do restante do lote, as áreas em faixa lateral contínua de, no mínimo 30m (trinta metros), contidas a partir do limite estabelecido para a faixa verde de áreas de preservação permanente dos cursos d'água.</p> <p>São constituídas pelas áreas contíguas de áreas de preservação permanente dos cursos d'água, nascentes e vazias do Município de Londrina e incluem as faixas sanitárias e áreas verdes, até a via mais próxima projetada ou executada.</p> |              |
| Sistema Viário de Fundo de Vale | <p>Devem atender, prioritariamente, a implantação de parques lineares destinados às atividades de recreação e lazer, a proteção das matas nativas, a drenagem e a conservação de áreas críticas.</p> <p>São indispensáveis, ressalvadas construções de baixo impacto e de interesse público, mediante prévio licenciamento ambiental.</p>   |              |

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

Conceitos básicos:

| Termo | Lei Federal nº 6.766/79   | Lei municipal nº 7.432/98 (revogada)  | Lei municipal nº 11.472/2012 (vigente)  | LEI REVISADA  |
|-------|---|---|---|---|
| Gleba | <p>Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos</p>   | <p>Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos</p>   | <p>Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos</p>   | <p>Terreno não suscetível de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos</p>   |
| Lote  | <p>Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano municipal para a zona em que se situa. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes</p> | <p>Lote ou data: porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma área inscrita à via de circulação, servida de infraestrutura básica para fins urbanos</p> | <p>Lote ou data: porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma área inscrita à via pública</p> | <p>Lote ou data: imóvel suscetível à edificação resultante de processo regular de loteamento, com pelo menos uma área inscrita à via pública de infraestrutura básica</p> |

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

Formas de parcelamento do solo:

| Termo          | Lei Federal nº 6.766/79  | Lei municipal nº 7.432/98 (revogada)  | Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente) | LEI REVISADA   |
|----------------|--|---|--|--|
| Loteamento     | <p>Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes</p>   | <p>Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes</p>   | <p>Verado</p>                          | <p>Divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e implantação de infraestrutura urbana</p> |
| Desmembramento | <p>Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes</p> | <p>Subdivisão de gleba em duas ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes</p> | <p>Verado</p>                          | <p>Subdivisão: divisão de lote, chácara e gleba, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes</p>               |

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

Formas de parcelamento do solo:

| Termo      | Lei municipal nº 7.432/98 (revogada)   | Lei municipal nº 11.472/2012 (vigente)   | LEI REVISADA  |
|------------|--|--|---|
| Subdivisão | <p>Divisão de lote, chácara e gleba, que não implique na abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.</p>                                     | <p>Divisão de lote, chácara e gleba, que não implique na abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.</p>                                     | <p>Desdobro ou subdivisão: divisão de lote para a formação de novos lotes</p> |
| Desdobro   | <p>Divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente voltada para vias públicas existentes, sem abertura de novas vias de circulação, prolongamento ou ampliação das já existentes.</p> | <p>Divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente voltada para vias públicas existentes, sem abertura de novas vias de circulação, prolongamento ou ampliação das já existentes.</p> | <p>Desdobro ou subdivisão: divisão de lote para a formação de novos lotes</p> |
| Unificação | <p>Requerimento ou aneação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.</p>  | <p>Requerimento ou aneação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.</p>  | <p>Unificação: união de lotes para a formação de novo lote</p>                |
| Aneação    | <p>Requerimento ou aneação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.</p>  | <p>Requerimento ou aneação: junção de dois ou mais lotes, chácara ou gleba para formar uma única unidade fundiária.</p>  | <p>Unificação: união de lotes para a formação de novo lote</p>                |

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

### 3ª Audiência Pública

Revisão das Leis Específicas - Parcelamento do Solo

#### 3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES

Modalidade de loteamento com controle de acesso:

| Termo   | Lei Federal nº 6.766/79   | Lei municipal nº 7.432/98 (revogada)   | Lei municipal nº 11.672/2012 (vigente) | LEI REVISADA   |
|---|---|--|--|--|
| Modalidade de loteamento com controle de acesso | <p>Loteamento de Acesso Controlado: modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, mediante concessão de direito real de uso. O Poder Público admite fechar condôminos de revenda, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.</p> | <p>Loteamento fechado: é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar condôminos de revenda, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.</p> | <p>Verado</p>                          | <p>Condomínio urbanístico: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas a edificação, as quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos intersetoriais sem o prévio consentimento do condomínio</p> |
| Vias de circulação                              | Públicas  | Públicas, com a concessão de uso   | Públicas, com a concessão de uso       | Privadas   |
| Restrição de entrada                            |   | Público e pode ser controlado  | Público e pode ser controlado          | Restrito   |
| Áreas públicas                                  |   |  |  | Devem estar situadas externamente à área de fechamento   |

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



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

**3. CONCEPÇÃO DAS DEFINIÇÕES**

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

Legenda:  
 Área de fechamento  
 Praça  
 Área Institucional

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

**4. MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

| Modalidades de Parcelamento do Solo         | LEI REVISADA                          | Conforme zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo |
|---|---------------------------------------|--|
| Loteamento                                  | Desmembramento (ao longo de rodovias) | Loteamento   |
|   | Subdivisão e Aneação                  |  |
| Loteamento residencial                      | Aneação                               | Unificação   |
|   | Condomínio urbanístico residencial    | Loteamento residencial                               |
| Condomínio urbanístico de chácaras de lazer | Loteamento industrial                 | Loteamento Industrial e de Cemitérios                |
|   | Loteamento industrial                 | Loteamento Industrial e de Cemitérios                |
| Condomínio urbanístico industrial           | Condomínio urbanístico industrial     | Loteamento Industrial e de Cemitérios                |
|   | Condomínio urbanístico industrial     | Loteamento Industrial e de Cemitérios                |
| Loteamento de áreas públicas                | Loteamento de áreas públicas          | Loteamento de Habitação de Interesse Social          |
|   | Loteamento de áreas públicas          | Loteamento de Áreas Públicas                         |

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**4. MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Conforme zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

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

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

- Áreas não edificáveis:

|   | Lei Federal nº 6.766/79   | LEI REVISADA  |
|---|---|---|
| As longos das faixas de domínio das rodovias  | Faixa não edificável de, no mínimo, 12 metros de cada lado, (ou reduzido por Lei Municipal até o limite mínimo de 5 metros) | As faixas de domínio público das rodovias e ferrovias   |
| As longos das faixas de domínio das ferrovias | Faixa não edificável de, no mínimo, 12 metros de cada lado  | As Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Função de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento   |
| As longos das águas correntes e dormentes     | Faixa não edificável de acordo com a Lei Municipal nos termos do artigo 1º desta Lei  | As áreas ao longo de riberões, conforme planejamento ambiental  |
| Equipamentos urbanos                          | Faixa não edificável que poderá vir a ser utilizada pelo poder público em cada loteamento                                   | As Áreas Estratégicas para Conservação da Biodiversidade ao longo do Riozinho das Apertadas e do Ribeirão das Matilhas;<br>Demais áreas previstas pela legislação municipal |

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

- Áreas não edificáveis:

Trechos da PR-445 com sobreposição da Área Estratégica para a Conservação da Biodiversidade

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

- Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento

| Termo               | Lei Municipal nº 11.672/2012 (vigente)  | LEI REVISADA   |
|---------------------|---|--|
| Área total          | Área que tem limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis                             | Área objeto do parcelamento do solo urbano, documento de registro de imóveis   |
| Área loteável       | Área objeto do parcelamento de solo urbano, excetuando-se do total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal | Área objeto do parcelamento do solo urbano, excetuando-se do total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal, conforme legislação vigente |
| Área computável     | Área objeto do parcelamento do solo urbano, excetuando-se do total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal | Área objeto do parcelamento do solo urbano, excetuando-se do total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal, conforme legislação vigente |
| Área não edificável | Área objeto do parcelamento do solo urbano, excetuando-se do total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal | Área objeto do parcelamento do solo urbano, excetuando-se do total a Área de Preservação Permanente e Reserva Legal, conforme legislação vigente |

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**5. REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

- Áreas Loteáveis e Áreas Computáveis do Loteamento

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO**

- Áreas destinadas ao uso público:

| Modalidades de loteamento                   | % sobre área computável | Área                        | Demais condições:  |
|---|-------------------------|-----------------------------|--|
| Loteamento residencial                      | 12                      | Praça e área Institucional  |  |
| LAC residencial                             | 12                      | Praça e área Institucional  |  |
| Loteamento de Habitação de Interesse Social | 12                      | Praça e área Institucional  | Área de Preservação Permanente, Setores Especiais de Função de Vale, serviços administrativos, se houver |
| Loteamento industrial e de cemitérios       | 5                       | Área pública multifuncional |  |
| LAC Industrial                              | 5                       | Área pública multifuncional |  |
| Loteamento de Áreas Públicas                | 3                       | Praça                       |  |
| Desmembramento ao longo de rodovias         | -                       | -                           | -  |

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

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas

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

**6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO**

- Áreas destinadas ao uso público:

| Equipamento                                 | Dimensões mínimas | Metragem quadrada mínima |
|---|-------------------|--------------------------|
| Centro Municipal de Criação Infantil (CMEI) | 70x20m            | 2.900m²                  |
| Escola Municipal                            | 120x70m           | 8.400m²                  |

Metragens ideais para implantação de equipamentos comunitários de educação

Planos Diretores de Londrina (2018-2028)  
Revisão das Leis Específicas



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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Áreas destinadas ao uso público:
  - Prça linear:

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Equipamentos comunitários:
 

| Educação                           | LEI REVISADA   |  |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | Sala   | Assistência social   |
| Área de análise                    | Diâmetro de 200m centrado na área a parcelar   | Área a parcelar localizada no terreno de abrangência do equipamento                                    |
| Aumento da demanda a ser absorvida | 16% do número total de habitantes  | Toda a população estimada  |
| Faixas alargas a serem atendidas   | Educação infantil e ensino fundamental   | Todas  |
| Unidades ofertadas de serviços     | Em funcionamento ou caucionados em loteamentos   |  |
| Tipo de contrapartida              | Construção de unidade completa de Ampliação ou reforma de unidades existentes ou Pecúnia | Ampliação ou reforma de unidade existente Pecúnia ou Aquisição de equipamentos e materiais permanentes |

Propostas encaminhadas pela SME, AMS e SMAS:

Pirâmide etária comparativa (2019-2024)

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Quadras e lotes:
 

|   | Lei nº 11.672/2012 (vigente)   | LEI REVISADA   | Lei nº 11.672/2012 (vigente) | LEI REVISADA   |
|---|--|--|------------------------------|--|
| Quadra máxima                           |  | 250,00m  |                              |  |
| Flexibilizações                         | Quadras com lotes acima de 15.000m² indetidas a ruas, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras |  | Lote mínimo e máximo         | A ser definido na Lei de Uso e Ocupação do solo  |
| Variáveis máximas                       |  | Até 5%   | Profundidade mínima          | A medida que a declividade do lote aumenta, aumenta proporcionalmente a largura mínima |
| Atenção de quadras irregulares e curvas |  | Distância ao longo dos pontos medidos da maior largura da quadra | Largura mínima               |  |

Dados municípios conexos:

|               | Campinas, Lei nº 265/2018 | Jundiaí, Lei nº 5.321/2018     | Johannesburgo, Lei nº 555/2020 | São José do Rio Preto, Lei nº 13.711/2021 |
|---------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
| Quadra máxima | 180m, com 10% de variação | 200m a 300m a depender da zona | 200m                           | 300m, com 5% de variação                  |

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:
  - Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:
  - Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras
  - Lotes externos "abertos" em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, no mínimo

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:
  - Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras
  - Lotes externos "abertos" em toda a extensão das vias estruturais e arteriais, no mínimo
  - Áreas destinadas ao uso público (praça, área institucional ou área pública multifuncional) externas à área de fechamento, ao longo das vias coletoras ou locais

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

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

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

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

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

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

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

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

6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO

- Área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado:
  - Instrumento jurídico utilização bens públicos: permissão de uso da Lei Orgânica (Paroer nº 810/2022 - PGM)
  - Entidade beneficiária: custear, executar e manter redes de infraestrutura loteamento
  - Área institucional, a praça, a área pública multifuncional, as áreas de preservação ambiental e de fundo de vale: não serão objeto de permissão de uso por parte do poder público

imagens lotes comerciais externos a barreira física do loteamento fechado.

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

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

**6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO**

**Faixa de transição em Zonas Industriais:**

- Destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e insustentáveis entre usos do solo diferentes
- Aplica-se aos parcelamentos do solo residenciais permitidos em zonas industriais
- Isentos de loteamentos residenciais já aprovados quando da promulgação da lei

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

Exemplo taxa de transição em loteamento residencial:

Legenda:

- Zoneamento Industrial
- uso residencial
- uso comercial
- uso institucional

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

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

**6. REQUISITOS URBANÍSTICOS LOTEAMENTO**

**Infraestrutura básica:**

| Lei Municipal nº 11.672/2012 (vigente)  | LEI REVISADA   |
|---|--|
| Demarcação das áreas, cotas, lotes, áreas não edificáveis das vias e áreas a serem transferidas ao domínio do Município | Demarcação dos lotes, das vias, das parcelas e das áreas não edificáveis                               |
| Abertura das vias oficiais de circulação  | Abertura das vias oficiais de circulação, vias de transposição e conexão com a área urbana consolidada |
| Rede de drenagem de água pluvial e suas conexões  | Rede de drenagem de água pluvial e suas conexões   |
| Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico   | Rede de distribuição de água potável e de saneamento básico  |
| Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública  | Rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública                                       |
| Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta   | Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta  |
| Passesios, com acabamento antiderrapante  | Passesios, assegurando conservação e acabamento antiderrapante no passeio                              |
| Muretas nas áreas a jusante da drenagem superficial   | Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas a jusante da drenagem superficial                       |
| Arborização das vias de circulação, tratamento paisagístico das áreas institucionais e esportivo nos fundos de vale     | Arborização urbana, das vias de circulação e das áreas verdes, e esportivo nos fundos de vale          |
| Empacotamento das vias públicas   | Empacotamento das vias públicas  |
| Ciclovias nas vias classificadas como Anel de Integração, Estaduais, Arteriais e Coletoras                              | Ciclovias  |
|   | Urbanização das praças e demais áreas verdes, de acordo com diretrizes publicadas em Decreto Municipal |

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

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

**7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS**

**Habituação de Interesse Social:**

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

| REQUISITOS HIS (todo zoneamento que permita HIS)  | LEI REVISADA   |
|---|--|
| Lei nº 11.672/2012 (vigente)  | Adaptação dos requisitos aos programas de habitação de Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal                                     |
| Admitir-se a investimentos do governo municipal, estadual ou federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários | Aplicação de recursos dos governos Municipal, Estadual ou Federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbanos e comunitários |
| Fielbitização da extensão da faixa sanitária  | Redução da largura da área de faixa sanitária, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente - DEMA                                       |

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

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

**7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS**

**Habituação de Interesse Social: Área Especial de Interesse Social**

- ZEIS da Lei nº 12.236/2015:
  - Região norte: alta concentração
  - Região leste e oeste: limite da malha urbana
  - Região sul: distantes dos equipamentos públicos comunitários
- ZEIS com contiguidade a malha urbana: próximas a fundos de vale e alta declividade

**Objetivo da Área Especial de Interesse Social:**

- Flexibilizar requisitos urbanísticos
- Estimular a produção de habitação social
- Beneficiar-se da infraestrutura existente

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

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

**7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS**

**Habituação de Interesse Social: Área Especial de Interesse Social**

Proposta da proposta para aplicação do FEUC: Macrozoneamento Urbano da Lei nº 13.359/2022

Estuturas instaladas (equipamentos de educação, saúde e assistência social)

Análise de vazios urbanos

Anel de integração (linha em verde)

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

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

**7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS**

**Habituação de Interesse Social: Área Especial de Interesse Social**

| REQUISITOS HIS (áreas inseridas na Área Especial de Interesse Social)   | LEI REVISADA   |
|---|--|
| Utilização de parâmetros urbanísticos especiais definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permissão em Zona Industrial I (Z-1)</li> <li>Sem limitação de gabarito de altura (exceto os lotes situados na faixa perpendicular de 100,00 metros da APP)</li> <li>Isenção da Cotação Obrigatória do Direito de Construir</li> <li>Isenção das exigências de vagas de estacionamento</li> </ul> |
| Parcelas de praça em área contígua à Área de Preservação Permanente, sem prejuízo à continuidade da via marginal de fundo de vale | informação supria e atenuada   |
| Fielbitização da largura e do perfil das vias locais  |  |
| Substituição da pavimentação asfáltica por solução alternativa em vias locais   |  |

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

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

**7. REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS**

**Loteamentos de acesso controlado industriais:**

- Dispensa da execução da via marginal da linha férrea, quando possível (transferência ao município de forma "projetada")

**Cemitérios-parque:**

- Predominantemente recoberto por vegetação, isento de construções túmulares, no qual as sepulturas são identificadas por lápide de pequenas dimensões ao nível do chão.
- Vantagens: permeabilidade do solo e integração com a natureza

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

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

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

**8. REQUISITOS URBANÍSTICOS ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E REGULARIZAÇÃO**

**Parcelamento do solo originalmente planejado para a finalidade agrícola e/ou residencial campestre (baixa densidade)**

Lei nº 12.236/2015: aumento potencial adensamento sem considerar a infraestrutura instalada

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

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

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

**8. REQUISITOS URBANÍSTICOS ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA E REGULARIZAÇÃO**

**Aceitação da Lei Municipal nº 1.794/1970, condicionada aos requisitos da Lei Municipal nº 4.195/1988:**

- Lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo anteriores a 19/12/88
- Inseridos em perímetro urbano ou área de expansão urbana
- Ándia não regularizados perante o Município ou cujos percentuais referentes às áreas de uso público não foram transferidos ao domínio do Município
  - Lotes e chácaras com área inferior a 20.000m²; transferência ao Município das vias públicas de circulação e áreas destinadas a fundo de vale
  - Lotes e chácaras com área igual ou superior a 20.000m²; transferência ao Município de acordo com percentagem da modalidade de loteamento
- Consulta a SME quanto à nova demanda escolar gerada pelo empreendimento
- Sistema viário e infraestrutura urbana seguirão disposições da legislação revisada
- Empreendedor responsável pela execução de serviços e obras de infraestrutura
- Áreas em Zonas Especiais excluídas das exigências da Lei

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

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

**9. REQUISITOS URBANÍSTICOS DESMEMBRAMENTO**

|  | LEI REVISADA   |
|--|--|
| Rodovias   | Infraestrutura instalada   |
| Áreas verdes   | Reserva da faixa de domínio  |
| Lotes resultantes  | Respeitar APPs, Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento |
|  | Respeitar condoms de biodiversidade  |
| Infraestrutura mínima  | Declaração áreas urbanas, à exceção do remanescente que permanecerá rural                              |
|  | Acesso direto às rodovias e validado pelo órgão responsável pela rodovia                               |
|  | Demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis   |
|  | Implantação de acesso ao lote e passeios   |
|  | Escoamento das águas pluviais  |
| Abastecimento de água potável e esgotamento sanitário                            | Abastecimento de água potável e esgotamento sanitário  |
|  | Energia elétrica e iluminação pública  |
|  | Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta  |
| Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas a jusante da drenagem superficial |  |

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



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

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

• Diretriz urbanística

Principais alterações:

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

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

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

• Diretriz urbanística simplificada

Principais alterações:

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

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

10. PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

• Documentação mínima

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

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

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

• Doação Antecipada de Áreas Públicas

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

• Aprovação do Loteamento

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

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

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

• Regularização de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

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

• Garantias e Prazos

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

• Interdição

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

• Multas

- Regulamentadas por Decreto Municipal

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

11. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

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

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

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

PORTAL DOS MUNICÍPIOS  
ESTADO DO PARANÁ

Obrigado!

Fonte: IPPUL, 2022

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

A exemplo foram realizadas colocações como:

- *Questionamento sobre o espaço para escolas, unidades de saúde e de assistência social, se a Lei de Parcelamento do Solo também pode prever espaços para implantação de escolas estaduais;*



- *Considerações sobre a forma como o IPPUL está desenvolvendo os trabalhos onde a democracia é aparente, tendo em vista que não acatou as propostas das entidades vinculadas ao setor produtivo. A contrapartida que os empreendedores devem dar para a instalação de equipamentos públicos sobrecarrega o setor, sendo esta responsabilidade do poder público. Os que empreendem na cidade já pagam impostos e geram empregos;*
- *Apontamento quanto a pirâmide etária que, a exemplo do Brasil, mostra o crescimento de idosos. Com isso o poder público deve pensar em equipamentos públicos para esta população. A cidade deve estar preparada para esta população;*
- *Consideração sobre a inadimplência em relação aos loteamentos fechados que dados em terrenos com tamanho limitado torna encarecido o custo das taxas condominiais;*
- *Apontamento quanto aos avanços positivos nas propostas em relação a interpretação da nova legislação, no entanto, ferramentas importantes foram suprimidas, sem considerar que cada lugar da cidade tem suas particularidades, a exemplo: concessão de uso de fundo de vale em área confinada; transferência de área pública para outro lote se estender para a área de praça; transferência ao poder público de valor em pecúnia; o condomínio urbanístico deve estar no incorporado na Lei de Parcelamento do Solo; necessidade de ampliar a área máxima de lotes; faixa sanitária deve estar incorporada na Lei de Parcelamento do Solo, etc.;*
- *Colocações de elogio ao trabalho realizado pelo IPPUL e argumentação de que os empresários propõem minimizar os custos e apresentar melhores resultados; o planejamento deve ser feito de forma sustentável e está indo no rumo certo. A soma de resultados promove cidades mais justas;*
- *Apontamento sobre o item 11 da apresentação da 3ª Audiência – Disposições finais e transitórias – necessidade de criminalização para atos de comercialização de lotes sem que tenha passado pelo processo regular de parcelamento do solo urbano;*
- *Argumentações sobre a necessidade de fornecimento da casa própria para quem precisa, produto este tão difícil de ser produzido e adquirido e que o IPPUL deve pensar nessas pessoas. As pessoas poderiam ter mais acesso a casa própria se não fosse o processo de licenciamento que encontra muita severidade do IPPUL, gera muitos impostos e que espera que a aprovação das leis complementares dê respostas a esses problemas. Nenhuma proposição das entidades empresariais foi acatada;*
- *Questionamento sobre a Habitação de Interesse Social – o requisito de que 70% dos lotes resultantes dos loteamentos dever ser destinados à HIS não poderá travar a aplicação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade no município? Questionamento também sobre a ocupação irregular em Zona de Expansão – Aplicação da REURB;*
- *Questionamento sobre a implantação de loteamento de acesso controlado em áreas consolidadas (possibilidade de fechamento/monitoramento);*
- *Questionamento sobre a implantação de loteamento fora do perímetro urbano e áreas de expansão urbana: somente a com a REURB? E a questão da fiscalização?*
- *Solicitação de abertura do IPPUL para acatar sugestões. Necessidade de aprendermos juntos;*
- *Apontamento quanto a necessidade de regulamentação da faixa sanitária de forma mais clara; que a doação da praça em fundo de vale é importante para a implantação de parques lineares e poderia ser estendido par todos os loteamentos;*
- *Apontamento de que a cidade é mais que estrutura e forma – são as pessoas, é a vida que elas trazem aos lugares; que os equipamentos comunitários para assistência social e saúde*



*são avanços trazidos na revisão da lei – olhar voltado para a necessidade da população; que os estudos mostraram o compromisso com a população;*

- Apontamento quanto à implantação do termo “área comutável” e a regulamentação da Doação antecipada de áreas públicas: iniciativa muito boa; questionamento quanto ao licenciamento ambiental, se irá ser exigido na fase de aprovação das Diretrizes Urbanísticas; apontamento quanto a desburocratização: publicar o mapa das diretrizes;*
- Apontamento de que, quanto à fiscalização, todo cidadão deve e pode fiscalizar;*
- Apontamento quanto a necessidade de se considerar como restrição a proximidade de todos os corpos d’água ao longo do eixo industrial da PR-445.*



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



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



**CREDENCIAMENTO DE FALAS**

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

| ORDEM | NOME                  | INSTITUIÇÃO              |
|-------|-----------------------|--------------------------|
| 01    | OK PAULO PEREIRA      | IAT                      |
| 02    | OK ANA BARBARA        | SINGUSCON                |
| 03    | OK Imabelu            | AVOS                     |
| 04    | OK Humberto           | HGM                      |
| 05    | OK OTAVIANO DUARTE    | OTAVIANO DUARTE NEG IMOB |
| 06    | OK DAVID LIMA         | AUTONOMO (SUB)           |
| 07    | OK GONARDO ALBERTO    | ASS NOSSO RECANTO        |
| 08    | OK LU OLIVEIRA        | VIREADORA                |
| 09    | OK SANDRO NOBREGA     | SINGUSCON                |
| 10    | OK FERNANDO FAYET     | IAB                      |
| 11    | OK SEU BUBONS VENTURA | ASS. MORADORES           |
| 12    | OK DEISE              | CM PGT                   |
| 13    | OK MARCOS MOURA       | SELOVI                   |
| 14    | OK HUNBERTO           | HGM                      |
| 15    | OK EDUARDO ALBERTO    | ASS NOSSO RECANTO        |
| 16    | OK TATIANA            | ASSIST. SOCIAL           |
| 17    | OK GABI FANTAUER      | CMAT                     |
| 18    | OK ALBERTO            | BARBARIN ENG.            |
| 19    | OK ANA CAROLINA PAGAN | CMAT                     |
| 20    |                       |                          |

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



### 1.3. Material Preparatório publicado em 23/09/2022: Minuta da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Prezados Londrinenses.

Apresentamos a minuta de revisão à Lei Municipal nº 11.672/2012 que trata do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos.

O material representa uma versão preliminar da nova lei, com os requisitos e procedimentos para a aprovação de projetos e implantação de loteamentos nas áreas urbanas e de expansão urbana.

A minuta é material preparatório à Audiência Pública a ser realizada em 08/10/2022 com mesmo tema, fundamentada em Cadernos Técnicos produzidos pelo IPPUL, com contribuições da Equipe Técnica Municipal (ETM) e do Grupo de Acompanhamento (GA).

Os Cadernos Técnicos, que reúnem os levantamentos e análises, estão disponíveis em <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html>

Esperamos que o material seja útil para debates e sugestões sobre as soluções indicadas. Lembramos que o texto ainda não foi objeto de análise jurídica.

Após a Audiência, a Prefeitura Municipal tem o prazo de 07 de janeiro de 2023 para consolidar as propostas e encaminhar o Projeto de Lei à Câmara Municipal de Londrina, conforme o Plano Diretor recém aprovado (Lei Municipal nº 13.339/2022).

Contamos com a dedicação de todos para o sucesso do trabalho.

Obrigado.

Equipe do IPPUL





LEI Nº xxxxx, de xxx de xxxxx de 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 a exploração Agropecuária e Extrativa Mineral e usos dependentes de localização e ativos rurais, 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 o logradouro público, existente ou projetado;
- II. **Área computável do loteamento:** área obtida subtraindo-se o sistema viário da área loteável;





- III. Área líquida ou comercializável: área obtida subtraindo-se da área total da gleba, as áreas das vias de circulação, a área institucional, a praça, a 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 com ou sem áreas públicas e infraestrutura urbana completa.
- 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 de uso público: logradouro público livre de edificação, 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. Frente ou testada: dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento;
- XXII. Gleba: imóvel não resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;





- XXIII. Infraestrutura urbana: edificações, instalações e espaços relacionados aos equipamentos urbanos.
- XXIV. Largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida de frente exigida pelo zoneamento;
- XXV. Logradouro público: áreas de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;
- XXVI. 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;
- XXVII. Parcela: quadra ou lote de domínio público ou privado, incluindo as áreas institucionais, praças e áreas públicas multifuncionais;
- XXVIII. Pista: 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;
- XXIX. População de baixa renda: aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais;
- XXX. 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;
- XXXI. Profundidade do lote: dimensão medida entre o alinhamento e a divisa de fundo do lote;
- XXXII. Quadra: imóvel público ou privado, circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXXIII. Servidão administrativa: direito de uso exercido pelo poder público sobre propriedade particular para manutenção ou execução de obras e serviços de utilidade pública;
- XXXIV. Talude: plano inclinado que limita um aterro, com a função garantir sua estabilidade;
- XXXV. 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;
- XXXVI. Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio;
- XXXVII. 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;
- XXXVIII. Via compartilhada ou via mista: via de circulação preferencial de pedestres e ciclistas e acesso permitido a veículos automotores.
- XXXIX. Via de circulação: logradouro público que possibilita acesso aos lotes, integrante do sistema viário, destinado ao deslocamento de veículos e pessoas.
- XL. Via de pedestre: via destinada prioritariamente à circulação de pedestres;**
- XLI. Via parque: via pública de circulação destinada tanto à veículos como pedestres, delimitam fundos de vale, parques, espaços livres e outras áreas ambientalmente protegidas, também nominadas como via marginal de fundo de vale;
- 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.

**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.

**§1º.** O Loteamento é permitido em glebas inseridas nos Perímetros Urbanos ou inseridas na Área de Expansão Urbana do Limoeiro (AEU-LIM), 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%.

**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.

**§1º.** 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;
- IV. previsão de vias paralelas às vias estruturais e 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 espaços livres como locais de referência e lazer;
- 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.** 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.

**Art. 18.** 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 Merrecas;
- V. Demais áreas definidas pela legislação municipal.

## 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.

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

**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;
- 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.** A função da área pública multifuncional deverá ser definida na Diretriz Urbanística;

**§2º.** A largura mínima das vias de circulação internas ao Loteamento de Cemitérios poderá ser de 6m (seis metros) para circulação de veículos e pedestres e 2m (dois metros) para circulação exclusiva de pedestres.

**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 localizadas em parcela única para cada função;
- II. As parcelas destinadas à área institucional e área pública multifuncional não deverão estar localizadas junto às vias locais;
- III. Nas parcelas destinadas à área institucional deverá de possível ser inscrito um círculo com diâmetro não inferior a 45m (quarenta e cinco metros);
- IV. As parcelas destinadas às praças deverão ser delimitadas por vias de circulação;
- V. Ao longo das vias estruturais e arteriais deverão ser previstas vias paralelas binárias com distância máxima de 125 (cento e vinte) metros em relação à via estrutural ou arterial.

**§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.

**§1º.** 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 100m (cem metros) e largura mínima de 10m (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.

**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.** Excetua-se da aplicação do caput deste artigo os 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.

## Subseção I

### Da Demanda Escolar

**Art. 27.** As unidades escolares localizadas numa distância de 2.000m (dois mil metros) de diâmetro centrado na área objeto de parcelamento do solo deverão ter capacidade técnica e estrutural instalada suficiente para absorver





o aumento da demanda escolar, na ordem de 16% (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 ano do ensino fundamental.

**§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;
- 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 famílias 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





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 ano do ensino fundamental.

**§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;
- 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 famílias 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:

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

**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 250m (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 250m (duzentos e cinquenta metros) desde que os lotes sejam maiores que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e lindeiros a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e 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 15m (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 5m (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.





#### SEÇÃO IV

##### Da Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado

**Art. 34.** Considera-se área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado aquela delimitada por barreira física com acesso coletivo obrigatório.

**Art. 35.** O Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Adequar-se ao sistema viário de modo que sua área de fechamento não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;
- 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 ao longo das vias coletoras ou locais.

**§2º.** Os acessos coletivos do inciso IV, deverão estar recuados, no mínimo, 10m (dez metros) do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação.

**§3º.** A barreira física, porventura remanescente dos incisos II e III voltada diretamente para via pública, deverá ser constituída de elementos que garantam a permeabilidade visual com a calçada.

**§4º.** Será considerada vedação com permeabilidade visual aquela composta por elementos em grade, trama, vazados ou transparentes.

**§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. 36.** 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, 100m (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;
- I. Áreas destinadas ao uso público como áreas de uso institucional e praças;
- II. Cortina verde, maciça e compacta, composta por espécies perenes;
- III. Lotes comercializáveis de usos não-residenciais permitidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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

**Art. 37.** Quando se tratar de loteamento industrial contíguo a zonas não-industriais, as áreas a serem transferidas ao município deverão estar localizadas nas divisas entre as zonas.





## **SEÇÃO VI**

### **Da Infraestrutura Básica**

**Art. 38.** 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 e a colocação dos respectivos números nas edificações no prazo máximo de sessenta dias, contados da vigência da lei que as denominou ou do ato que lhes atribuiu a numeração;
- XII. 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. 39.** 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. 40.** Quando inseridos na Área de Especial de Interesse Social, conforme Anexo I desta lei, os Loteamentos de Habitação de Interesse Social, poderão adotar os seguintes requisitos especiais complementares:

- 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. Localização de parcelas de praça em área contígua à Área de Preservação Permanente, sem prejuízo à continuidade da via marginal de fundo de vale;
- 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 250m (duzentos e cinquenta metros) de percurso deverá ser implantada via de circulação com pavimentação asfáltica.

**Art. 41.** Os requisitos especiais previstos no Art. 39 e no Art. 40 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. 42.** Nos Loteamentos de Acesso Controlado para finalidade industrial poderá ser dispensada a execução da via marginal da linha férrea, conforme análise do poder público no processo de Diretrizes Urbanísticas.

**Art. 43.** 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. 44.** 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 30m (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. 45.** 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, ouvida a Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA.

**Art. 46.** 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. 47.** A Lei Municipal nº 4.195/1988 passa a vigorar com as seguintes alterações:

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

**§1º** Em lotes e chácaras com área inferior a 20.000m<sup>2</sup> (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 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), a transferência de áreas ao domínio do Município dar-se-á de acordo com as mesmas porcentagens e funções previstas para a modalidade de loteamento.

**§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 pela Zonas Especiais conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.”

**Art. 48.** Para adequação urbanística do sistema viário e da infraestrutura urbana serão consideradas as disposições da legislação vigente.

**Art. 49.** 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.

I.

## CAPÍTULO II

### Dos Requisitos Urbanísticos para Desmembramentos

**Art. 50.** Os Desmembramento das Áreas de Expansão Urbana Industriais (AEU-IND) deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos mínimos:

- II. Implantar acesso direto às rodovias ou contornos rodoviários com infraestrutura completa instalada;
- III. Reservar as faixas de domínio das rodovias;
- IV. Respeitar as Áreas de Preservação Permanente, os Setores Especiais de Fundos de Vale e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento, se houver;
- V. 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. 51.** O lote resultante do Desmembramento será automaticamente declarado pertencente à área urbana para fins de aplicação das leis específicas do Plano Diretor, assim como para efeitos tributários, à exceção do restante da gleba que permanecerá como imóvel rural remanescente.

**§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;

**§2º.** O imóvel rural remanescente, de que trata o caput deste artigo deverá ter acesso direto a estradas ou rodovias.

**§3º.** 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. 52.** 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. 53.** 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. 54.** 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.





**§2º.** Nos casos de Desmembramento será dispensada a etapa de emissão de Diretrizes Urbanísticas, desde que não incidam novas diretrizes viárias sobre o imóvel.

**§3º.** A Aprovação de Desmembramento e Desdobro obedecerão a procedimentos próprios adotados pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

## **CAPÍTULO I**

### **Da Diretriz Urbanística**

**Art. 55.** 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 Limoeiro (AEU-LIM), 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. 56.** 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. 57.** 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 do imóvel assinada pelo responsável técnico 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, 60m (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 m (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)





- 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 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;
- XIII. Procurações, quando necessário; e
- XIV. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.

**Art. 58.** A Planta planialtimétrica cadastral mencionada no Art. 57 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. 59.** O IPPUL poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação das condicionantes do parcelamento do solo, além daqueles citados no Art. 57, conforme especificação a ser definida pelo poder público.

**Art. 60.** 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. 61.** 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. 62.** 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. 63.** A competência para definição de incidência de diretrizes viárias e urbanísticas é privativa do instituto de pesquisa e planejamento urbano de Londrina – IPPUL, vinculando a decisão dos demais órgãos da administração.

**Art. 64.** 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. 65.** 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. 66.** 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 20.000 m<sup>2</sup> 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 do solo, edificações e emissão de alvarás sobre glebas, lotes e chácaras nos casos definidos neste artigo.

**Art. 67.** 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. Procurações, quando necessário; e
- VIII. 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.

**§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. 58, para imóveis onde existam condicionantes ambientais ao parcelamento do solo.

**Art. 68.** 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. 69.** 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. 70.** 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. 71.** 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;
  - 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 caminhamento 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.

**§2º.** 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 50m (cinquenta metros) e, no caso de declividade menor, desde que em trechos de até 100m (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 100m (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.

**§3º.** 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. 72.** A documentação do projeto de loteamento enviado para aprovação constará ainda de:

- I. Documentos pessoais e prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- II. 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;
- III. Certidão atualizada de Ônus Reais e Negativa de Tributos Municipais, relativas ao imóvel a ser loteado;
- IV. Certidão Negativa da Justiça Federal, em nome do requerente;
- V. Certidão Negativa do distribuidor da Comarca, em nome do requerente;





- VI. Certidão Negativa da Fazenda municipal, estadual e federal, em nome do requerente;
  - VII. Certidão Negativa dos três Cartórios de Protesto, em nome do requerente;
  - VIII. 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;
  - IX. Alvará de Licença de Demolição ou declaração de que não há nada a demolir;
  - X. Licenças Ambientais expedidas pelo órgão competente;
  - XI. 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;
  - XII. Memorial descritivo de lotes e vias de circulação do empreendimento;
  - XIII. Escritura de Garantia da execução dos serviços de infraestrutura urbana, Carta Fiança bancária ou Depósito Pecuário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Londrina;
  - XIV. Cronograma físico de execução do serviço de obras de infraestrutura urbana exigida;
  - XV. Orçamentos dos serviços de infraestrutura urbana;
  - XVI. Laudo da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos, quando necessário;
  - XVII. 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;
  - XVIII. Escritura Pública de Permissão de Uso das Vias Públicas de Circulação, no caso de Loteamentos de Acesso Controlado;
  - XIX. Documentos solicitados por outros órgãos públicos;
  - XX. Procurações, quando necessário; e
  - XXI. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.
- Art. 73.** 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. 74.** 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. 75.** 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. 73, a fim de dar publicidade às mesmas.
- Art. 76.** 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. 77.** Nos Loteamentos de Áreas Públicas a execução das edificações nos lotes poderá ser realizada concomitantemente à execução das obras de urbanização do loteamento.

**Art. 78.** 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. 79.** Nos Loteamentos de Áreas Públicas a doação de lote para particular somente poderá ser realizada após o registro, em nome do município, das áreas destinadas ao uso público.

**Art. 80.** 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.

#### Seção I

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

**Art. 81.** Para fins de aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o poder público adotará o instrumento de permissão de uso das vias públicas de circulação, nos termos da Lei Municipal nº 11.465/1990, em favor de entidade beneficiária constituída para este fim.

**§1º.** A área institucional, a praça, a área pública multifuncional, as áreas de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto de permissão de uso por parte do poder público, devendo estar localizadas externamente à área de fechamento.

**§2º.** É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

**Art. 82.** 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
  - 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. 83.** 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.

### CAPÍTULO III

#### Da Aprovação do Projeto de Desmembramento, Desdobro ou Unificação

- Art. 84.** 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 e prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar e/ou unificar, 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 parcelado e/ou unificado;
  - V. 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;
  - VI. Procurações, quando necessário; e
  - VII. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.
- Art. 85.** 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. 86.** 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. 87.** 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.

**Parágrafo único.** Para os casos previstos no caput, a liberação dos Vistos de Conclusão de Obras ficará condicionada à conclusão da infraestrutura urbana.

**Art. 88.** 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. 89.** 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. 90.** 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. 91.** 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;
  - 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 talwegues;
  - j) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.
- I. 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;
- II. Projetos complementares que se fizerem necessários para a complementação da infraestrutura.

**Art. 92.** A documentação do projeto de adequação urbanística enviado para aprovação constará ainda de:

- I. Documentos pessoais e prova de propriedade do imóvel ou de direito para parcelar, nos termos da legislação vigente;
- II. Certidão da matrícula do imóvel, atualizada em prazo legal e de inteiro teor, expedida pelo serviço de Registro de Imóveis competente;
- III. Certidão atualizada de Ônus Reais e Negativa de Tributos Municipais, relativas ao imóvel a ser regularizado;
- 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. Alvará de Licença de Demolição ou declaração de que não há nada a demolir;
- VI. 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;
- VII. Memorial descritivo do empreendimento;
- VIII. 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;
- IX. Cronograma físico de execução do serviço de obras de infraestrutura urbana exigida;
- X. Orçamentos dos serviços de infraestrutura urbana;
- XI. Laudo da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e de Preços Públicos, quando necessário;
- XII. 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;
- XIII. Documentos solicitados por outros órgãos públicos;
- XIV. Procurações, quando necessário; e





XV. Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.

**Art. 93.** 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.

**Art. 94.** 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. 95.** 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. 96.** 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. 94, a fim de dar publicidade as mesmas.

**Art. 97.** 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. 98.** 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.





**§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.

**§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. 99.** 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. 100.** Para o registro do Licenciamento Urbanístico, deverão ser apresentados o instrumento de garantia e o cronograma físico aprovado.

**Art. 101.** Decorrido o prazo previsto no Art. 99 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. 102.** 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. 103.** 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. 104.** 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.





**§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. 105.** 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. 106.** 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. 107.** O empreendimento será submetido à fiscalização do poder público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

**Art. 108.** O empreendedor deverá protocolizar documento informando ao poder público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

**Art. 109.** 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. 110.** Todas as solicitações da fiscalização do poder público deverão ser atendidas pelo empreendedor.

**Art. 111.** Ficam vinculados a esta lei os fiscais das diversas secretarias do município para procedimentos de notificação e sanção em parcelamentos de solo com características urbanas na área rural.





#### TÍTULO IV

#### DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 112.** 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. 113.** Constitui infração os parcelamentos realizados em área rural para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista.

**Art. 114.** Os parcelamentos realizados irregularmente em área rural deverão ser restituídos à finalidade de exploração agropecuária ou extrativista.

#### CAPÍTULO I

#### Da Advertência

**Art. 115.** 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. 116.** 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. 117.** O embargo será expedido, quando:

- 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 exime as outras sanções legais cabíveis.

**Art. 118.** O embargo poderá ser levantado somente com a regularização do empreendimento.

**Art. 119.** O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo solicitado, implicará em multa e interrupção da obra ou serviço.

**Art. 120.** 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. 121.** 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. 122.** 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. 121 desta lei.

**Art. 123.** Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o §1º do Art. 121 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.

**Art. 124.** 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. 666, 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. 125.** 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. 124 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. 124 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. 126.** Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

**Art. 127.** 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. 128.** 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. 123 desta lei.

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





- 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. 129.** 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. 130.** 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. 131.** 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. 132.** A interdição poderá ser suspensa somente com a regularização do empreendimento.

**Art. 133.** 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. 134.** 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. 135.** A pena de multa poderá ser aplicada em concomitância às outras sanções previstas nesta lei.

**Art. 136.** Os procedimentos e valores das multas serão regulamentados por Decreto Municipal.

#### **CAPÍTULO VI**

##### **Da Cassação da Licença Urbanística**

**Art. 137.** 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.

## TÍTULO V

### DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

#### CAPÍTULO I

##### Da Doação Antecipada de Áreas Públicas

**Art. 138.** 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 da gleba, 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. 139.** As áreas públicas transferidas antecipadamente ao domínio do município poderão ser somadas às áreas públicas exigidas no processo de aprovação do loteamento da gleba, conforme legislação aplicável.

**Art. 140.** 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. 141.** 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. 142.** 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. 143.** 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: (Redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 12.629, de 18 de dezembro de 2017).





- 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. 144.** 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. 145.** 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. 144, 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. 146.** 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. 147.** 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.





- Art. 148.** 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. 149.** 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. 150.** 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. 151.** 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. 152.** 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.
- Art. 153.** 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. 154.** 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 N° 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. 155.** 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. 156.** 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. 157.** 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. 158.** 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.

**§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. 159.** 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. 160.** É proibida a subdivisão de glebas, lotes e chácaras em área inferior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) sem o devido parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 161.** 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. 162.** 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. 163.** 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. 164.** 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. 165.** Os casos omissos nesta lei serão encaminhados para exame e deliberação 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. 166.** Os processos de parcelamento do solo, cuja Diretrizes Urbanísticas já emitidas estiverem dentro do prazo de validade, serão analisados e aprovados, observando-se as normas da lei anterior.

**§1º** O Licenciamento Urbanístico expedido conforme a Lei nº 11.672/2012 terá sua validade garantida, não podendo ser renovado.

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

**§3º** Os procedimentos definidos nesta lei deverão ser cumpridos para os processos em andamento.





**Art. 167.** Os processos de parcelamento, na data de promulgação desta lei, já aprovados ou com Licença Urbanística expedida, 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. 168.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis n.ºs.:

- I. 7.483, de 20 de julho de 1998;
- II. 8.530, de 12 de setembro de 2001;
- III. 9.244, de 19 de novembro de 2003;
- IV. 9.308, de 23 de dezembro de 2003;
- V. 9.475, de 3 de maio de 2004;
- VI. 9.699, de 29 de dezembro de 2004; e
- VII. 9.946, de 31 de maio de 2006.

PREPARATÓRIO

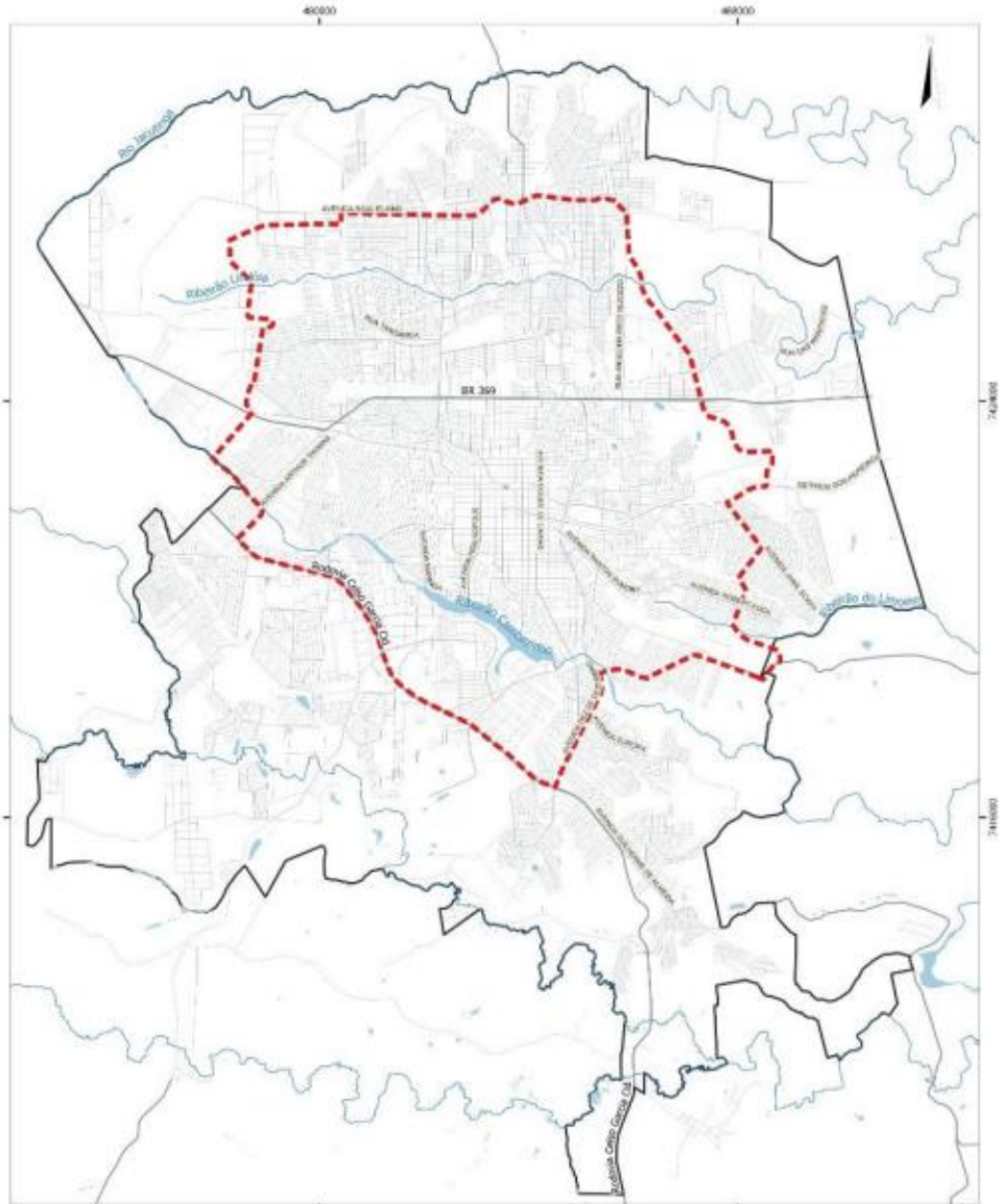


# ANEXO I



## 3º Audiência – Minuta da Lei de Parcelamento do Solo Documento preparatório

### 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

Fuente: SIBLON, IPPUL  
 Organização: IPPUL, 2022  
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2004, UTM - Zona 22S



#### 1.4. Considerações às Proposições Recebidas na 3ª Audiência

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

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

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

Sendo que

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

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

Salienta-se que ao longo do processo de revisão das Leis, o IPPUL também recepcionou outras solicitações demandadas pela população em geral, que, na maioria das vezes, visando o interesse particular, encaminharam suas propostas, pedidos e sugestões quanto aos temas das leis específicas. Tais pedidos foram analisados pela ETM considerando sua viabilidade de atendimento, tendo em vista o princípio do interesse público, cujos resultados já foram expressos nas propostas apresentadas durante a audiência pública.

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

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

<sup>3</sup> Conforme definido no Artigo nº 154 § 1º A revisão e o protocolo das Leis Municipais nº 11.661/2012, 11.672/2012, 12.236/2015, 12.237/2015 e 12.267/2015 deverão ser realizadas no prazo máximo de 12 meses a contar da vigência desta Lei.

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



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

**Áreas verdes****Erro! Vínculo não válido.**

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

**Tabela 1 - Comparativo de conceitos de “fundo de vale” e “faixa sanitária” entre leis.**

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

Fonte: IPPUL, 2022

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



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

Na minuta de lei proposta, a flexibilização do Setor Especial de Fundo de Vale está prevista somente para a modalidade de Loteamento de Habitação de Interesse Social, com anuência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA e com a justificativa de ampliar a produção de moradias para famílias de baixa renda, considerando o interesse público nos termos do Art. 53-A da Lei Federal nº 6766/1979.

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

#### Modalidades de Parcelamento do Solo **Erro! Vínculo não válido.**

Para responder às propostas acima, o tema será subdividido nos itens 1.4.1, 1.4.2 e 3.2.3.

##### **1.4.1. Desmembramento**

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

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

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

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

Visando a celeridade dos processos a serem executados em áreas de propriedade do município e, por sua vez, de interesse público, foi inserida na minuta do projeto de lei a modalidade de “Loteamento de Áreas Públicas”. Essa modalidade se enquadrará em trâmite simplificado de licenciamento, nomeada como “Diretrizes Urbanísticas Simplificadas”, onde,

basicamente, a documentação a ser apresentada pelo empreendedor é mais enxuta em comparação ao processo de Diretrizes Urbanísticas regular e nele o poder público fica responsável por emitir documentação que informe quais as diretrizes urbanísticas e viárias incidentes sobre a gleba a ser parcelada. O trâmite é sequenciado pela aprovação do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

#### 1.4.2. Condomínio de Lotes / Loteamentos Fechados

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

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

O condomínio de Lotes é uma referência aos chamados “condomínios urbanísticos”<sup>5</sup> previstos pela Lei municipal vigente nº 11,672/2012, onde as vias de circulação são de domínio privado, pois os moradores são proprietários de suas áreas comuns; o acesso é restrito aos moradores e visitantes, somente; as áreas públicas estão situadas externamente à área de fechamento.

Figura 22 – Representação da definição de condomínio urbanístico



Fonte: IPPUL, 2022

Para possibilitar o fechamento de loteamentos, à Lei Federal nº 6766/1979 foi incluída a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado que pode ter função residencial ou não-residencial. A tabela seguinte compara o conceito dessas duas modalidades que têm como característica urbanística principal a possibilidade de fechamento de suas divisas através de barreiras físicas e o acesso controlado ao público em geral, atributos que independem de seu regime jurídico.

<sup>5</sup> O Projeto de Lei federal n.º 3.057/2000, que foi elaborado para substituir a Lei federal nº 6.766/1979, traz como novidade a modalidade de parcelamento do solo em condomínio urbanístico com a seguinte definição: subdivisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existente. Acredita-se que o projeto de lei possa ter inspirado a Lei municipal vigente. No entanto, desde 2017 prevalece o disposto na Lei federal nº 6.766/1979 e, portanto, somente a possibilidade de implantação de loteamentos com acesso controlado.

**Tabela 2 – Comparativo das modalidades com acesso controlado entre leis**

| <b>Lei federal<br/>nº 6.766/1979</b>  | <b>Lei municipal<br/>nº 11.672/2012.vigente</b>   |
|---|---|
| <b>Loteamento de Acesso Controlado:</b><br>modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. Para esta modalidade aplicam-se os mesmos critérios do loteamento “aberto” quanto à abertura de novas vias oficiais de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. | <b>Condomínio urbanístico:</b> divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. |

Fonte: IPPUL, 2022.

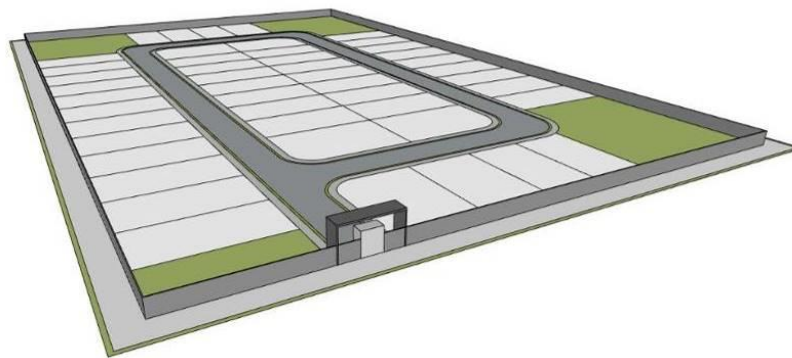
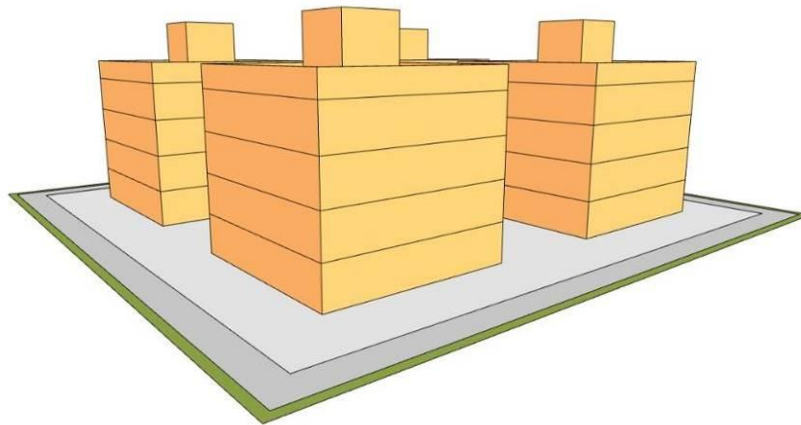
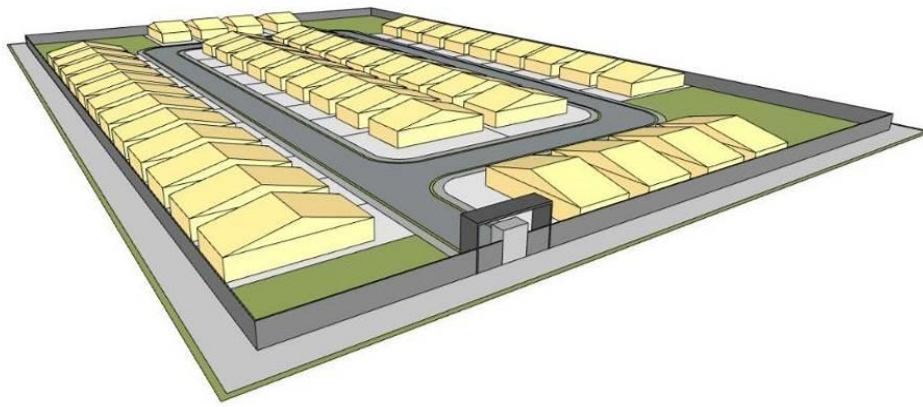
A diferença básica é que nos loteamentos de acesso controlado as vias internas são de domínio público e nos condomínios urbanísticos as vias internas são de domínio privado. Em parecer (Anexos) a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação corrobora o entendimento de que:

*“No loteamento fechado ou de acesso controlado apenas o lote individualizado é de propriedade do morador, com possibilidade de fechamento do perímetro do loteamento por cerca ou muro e acesso controlado, podendo as vias e espaços públicos do empreendimento terem seu uso limitado aos proprietários de lotes, mediante permissão ou concessão de uso pelo Município, sendo que os impostos, taxas e as despesas de manutenção de serviços comuns é rateada entre os proprietários dos lotes. Os condomínios, por seu turno, são regidos pela Lei nº 4.591/64 e neles toda a área do empreendimento é privativa, a qual é dividida entre os proprietários, com partes privativas de uso exclusivo (denominadas unidades autônomas), e partes ideais de uso comum dos condôminos.”*

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

- Grupo de edificações de uso residencial unifamiliar ou bifamiliar dispostas em unidades autônomas;
- Grupo de edificações de uso multifamiliar vertical dispostas em unidades autônomas;
- Grupo de unidades autônomas não edificadas.

**Figura 23 – Representações esquemáticas do Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio**



Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

|                   | <b>Proposta de revisão da lei de parcelamento do solo</b> | <b>Proposta de revisão da lei de uso e ocupação</b>  | <b>Justificativa</b>            |
|-------------------|---|--|---------------------------------|
| <b>Modalidade</b> | <b>Loteamento de acesso controlado</b>                    | <b>Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC)</b> | <b>Adequação à lei federal.</b> |



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

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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



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

#### **1.4.3. Loteamentos de Acesso Monitorado e Loteamento de chácaras**

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

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

Sobre os loteamentos de chácaras em área de expansão urbana, a lei vigente prevê chácaras em condomínio com os mesmos requisitos das demais modalidades, distinto somente pela maior dimensão do lote resultante, de 1.500 m<sup>2</sup>, sem possibilidade de subdivisão.

Para verificar a consolidação desses condomínios de chacara de lazer no Município, a pesquisa nos arquivos do IPPUL e da SMOP não constatou aprovação de diretrizes urbanísticas e loteamentos nessa modalidade após o ano de 2012. Assim, atualmente, a área de expansão urbana ainda se caracteriza pelo predomínio do uso rural, mas que pode ser considerada como área à disposição do Município quando da necessidade de ampliação de oferta de terrenos para produção do espaço urbano, o que não ocorre atualmente.

Conforme previsto na revisão da lei de uso e ocupação do solo, a Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) é destinada ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, além de comércio e serviços de apoio a pessoas e seus domicílios, bem como ao lazer e ao turismo rural, e abrange as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo. Portanto, na proposta de revisão da legislação, a área de expansão urbana poderá receber loteamentos abertos ou fechados, com dimensões dos lotes mínimos e máximos definidos pela lei de uso e ocupação do solo. Assim, as chácaras não são impedidas como forma de divisão fundiária, desde que atendam a todos os requisitos de loteamento.

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

#### **1.4.4. Áreas destinadas ao uso público**

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



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

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

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

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

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

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

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

Sobre os loteamentos em áreas menores que 20.000m<sup>2</sup>, considera-se que os parâmetros da lei revisada se aplicarão aos novos loteamentos sobre glebas com área igual ou superior a 20.000 m<sup>2</sup>, correspondente ao módulo rural mínimo. Os imóveis com área inferior serão submetidos à Adequação Urbanística com regularização do parcelamento original e municipalização do sistema viário e fundos de vale, se houver, conforme previsto na Lei Municipal nº 4.195/1988, incorporada na proposta de revisão da lei de parcelamento do solo.

#### **1.4.5. Equipamentos comunitários**

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

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



definições da Lei de Parcelamento do Solo vigente, e dada a sua importância para a coletividade e gestão pública, deveriam ser mantidas.

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

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

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

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

#### 1.4.6. Quadras e lotes

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

Diante do artigo 32 da minuta da Lei de Parcelamento do Solo apresentada pelo IPPUL, entende-se que é necessário que o termo “outras barreiras” seja mantido de forma abrangente. No Município existe uma diversidade de elementos que podem vir a servir como barreira por particularidades das áreas a serem loteadas. Especificar todos os tipos de barreira não parece possível prever e dificulta a aplicação da lei quando há elementos distintos. Os termos “lindeiros a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas” contidos no artigo servem como exemplo do que podem vir a ser essas barreiras. Salienta-se ainda que para a flexibilização da largura máxima da quadra é necessário que esta possua as duas condições: lotes com área superior a 15.000m<sup>2</sup> e localizarem-se junto a essas barreiras. Ainda, salienta-se que este artigo possui um parágrafo único que indica, de modo precavido, que é durante o processo de aprovação de Diretrizes



Urbanísticas pelo poder público que a flexibilização poderá ser concedida, com a verificação da barreira distinta aos exemplos contidos no artigo.

Quanto às quadras com dimensões superiores a 250 metros, é necessário ter como parâmetro de comparação as quadras da região central de Londrina que são quadradas e possuem 100x100 metros. Portanto, a quadra máxima vigente é igual a 2,5 vezes as quadras do Centro.

Assim, os requisitos para quadra máxima da lei vigente foram mantidos, sendo inclusa a proposta de flexibilização de 5% de variação a mais na maior dimensão, com aferição da distância ao longo dos pontos médios da maior largura da quadra. Além disso, a proposta também mantém, conforme a lei vigente, a possibilidade de quadras maiores que 250m (duzentos e cinquenta metros), desde que os lotes sejam maiores que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e lindeiros a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras.

#### **1.4.7. Infraestrutura**

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

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

#### **1.4.8. Licenciamento Urbanístico**

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

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

| <b>INFORMAÇÕES</b> |
|--------------------|
|--------------------|



|  |   |
|--|---|
| <b>CPVT</b>                            | Dados da área objeto do parcelamento;<br>Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso);<br>Caracterização da área objeto do parcelamento (elementos que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente e suas respectivas ações);<br>Inserção Urbana - existência de loteamento vizinhos;<br>Parecer da Secretaria Municipal de Educação;<br>Informações a respeito da existência de áreas de praças no entorno;<br>Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.);<br>Indicação da existência de vias públicas de acesso e sua identificação;<br>Indicação aproximada do sistema viário previsto com definição da hierarquia, descrição do perfil das vias e observações gerais de acordo com as legislações vigentes;<br>Requisitos urbanísticos complementares (apenas para CPVT na modalidade Condomínio Urbanístico, Condomínio Urbanístico de Chácaras de Lazer ou Condomínio Urbanístico Industrial);  |
| <b>DIRETRIZES URBANÍSTICAS BÁSICAS</b> | Dados da área objeto do parcelamento;<br>Caracterização do empreendimento (modalidade, finalidade e categoria de uso);<br>Indicação de condicionantes topográficas de infraestrutura, servidões e restrições construtivas;<br>Diretrizes Ambientais com indicação de Áreas de Preservação Permanente, áreas não edificáveis e/ou sujeitas à restrições à urbanização, adequada localização de praças e demais vegetações que compõe o sistema de áreas verdes;<br>Indicação das vias com capacidade de suporte pelo transporte coletivo;<br>Indicação da demanda gerada por equipamentos comunitários, existência de unidades no entorno com capacidade de absorção ou necessidade de provimento;<br>Áreas ambientais, áreas não edificáveis e faixas sanitárias;<br>Vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário urbano, a serem respeitadas;<br>Hierarquia viária e descrição do perfil das vias;<br>Localização, dimensionamento e geometria das áreas destinadas aos equipamentos comunitários comunitário (área institucional) e das áreas livres (praça);<br>Zoneamentos incidentes e detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada um (ex.: densidade populacional, uso do solo, lote e frente mínimos, etc.). |

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

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

#### 1.4.9. Regularização

Com o crescimento da urbanização, os parcelamentos em chácaras aprovados como baixa densidade na vigência de leis anteriores foram envolvidos pelo perímetro urbano e seus



parâmetros construtivos foram gradativamente ampliados pelas legislações até que, com a Lei municipal nº 12.236/2015, ocorreu um elevado aumento de seu potencial de adensamento populacional.

Em outras palavras, um lote de chácara<sup>6</sup> com área de 3.000m<sup>2</sup> que anteriormente comportava apenas uma unidade habitacional, poderia ser subdividido em lotes menores (média densidade) ou, em outros casos, poderia passar a comportar centenas de unidades habitacionais na forma de um edifício multifamiliar vertical, por exemplo, sem considerar a infraestrutura instalada no local (saneamento, distribuição e dimensão das vias, equipamentos comunitários, entre outros). Portanto, aquela forma original de parcelamento do solo se tornou incompatível com tal crescimento, o que trouxe grave preocupação aos gestores municipais quanto aos riscos de sobrecarga da infraestrutura existente.

Em grande parte dos casos, a infraestrutura existente nesses parcelamentos é considerada deficitária, ou seja, insuficiente para suprir as demandas de adensamento previstas pela Lei de uso e ocupação do solo vigente.

Com a elevação do potencial construtivo das chácaras, é imprescindível a adequação da infraestrutura existente a fim de torna-la compatível com o adensamento populacional previsto para a localidade, seja na ampliação do sistema de circulação, na implantação do sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto ou no atendimento da região pelo transporte coletivo e pelos equipamentos urbanos (praças, escolas, postos de saúde, etc.). Para tanto, é necessário avaliar a necessidade de regularização do parcelamento original para adequação à nova realidade do contexto urbano por meio de procedimento de licenciamento urbanístico específico (diretrizes urbanísticas simplificadas) diferente do processo de aprovação de um loteamento comum.

Conforme previsto na Lei municipal nº 4.195/1988, o conjunto de áreas a ser transferido para o domínio público, bem como a infraestrutura a ser implantada e que ficará a expensas dos proprietários dos imóveis, se dará de acordo com sua metragem quadrada. Para os lotes com área inferior a 20.000m<sup>2</sup>, a transferência de áreas ao município incide sobre a necessidade de ampliação do sistema viário e da proteção dos fundos de vale. Os lotes com área superior a 20.000m<sup>2</sup> já impactam nos serviços públicos e equipamentos institucionais disponíveis no entorno e devem ser adequados aos requisitos aplicáveis em projetos de loteamento, quanto à transferência de áreas ao Município.

Quanto às áreas externas ao perímetro e expansão urbanos (como é o caso das chácaras do Limoeiro), o processo de regularização fundiária previsto pela Lei federal contempla desde um diagnóstico de inconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais, até medidas de mitigação e compensação pelos descumprimentos legais. Assim, a partir das diretrizes do Plano Diretor, o município vem buscando aprovar o Projeto de Lei 135/2019 que dispõe sobre as regras de aplicação da REURB-S.

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

#### **1.4.10. Concessão do Direito Real de Uso**

A Lei municipal nº 7.483/1998 (revogada) já admitia a implantação de “loteamentos fechados” com a Concessão do Direito Real de Uso de logradouros públicos pelo Poder Público

<sup>6</sup> Conforme § 3º do Art. 137 da Lei Municipal nº 133/1951.



à entidade formada pelos moradores. No entanto, o instrumento é de difícil aplicação pois exige licitação e aprovação de lei específica para poder viabilizar o uso privativo dos espaços públicos, conforme determina a Lei Orgânica do Município.

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

Após consulta jurídica<sup>7</sup> a proposta de revisão da lei considerou que o instrumento jurídico mais adequado para permitir a utilização de bens públicos por particulares em loteamento de acesso controlado no município, frente as normas constitucionais e legais existentes e de modo a torná-la mais eficiente, é a Permissão de Uso de Bens Municipais, que não necessita de autorização legislativa. Isso porque possui natureza jurídica de ato administrativo discricionário e precário, diferentemente da concessão de uso que não possui caráter precário,

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

### **1.5. Anexos da 3ª Audiência Pública**

---

<sup>7</sup> Conforme análise realizada pela Procuradoria geral do Município no Parecer nº 810/2022.de “Permissão de Uso de Bens Municipais” - ver Caderno 5



### 1.5.1.1. Propostas de Instituto de Desenvolvimento de Londrina - CODEL



#### RELATÓRIO DE PROPOSTAS – CODEL PARCELAMENTO DO SOLO

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

##### 1 – DESMEMBRAMENTO (DENTRO E FORA DO PERÍMETRO URBANO)

- Permitir a aplicação do **DESMEMBRAMENTO para implantação de indústrias nas áreas localizadas DENTRO ou FORA do perímetro urbano**. Desta maneira, não haverá obrigatoriedade do proprietário da área de implantar toda a infraestrutura no lote (efetuando um loteamento). O proprietário apenas aprovará o **DESMEMBRAMENTO (SUBDIVISÃO SIMPLES)** e garantirá a aplicação de mínima infraestrutura para a área que será utilizada pela empresa.
- Quanto às áreas industriais, o preço do m<sup>2</sup> em Londrina é bem superior ao praticado em Cambé e Ibiporã. E esses municípios vizinhos utilizam **DESMEMBRAMENTO**, e são mais rápidos na aprovação de projetos, além de não aplicarem os rigores do EIV de Londrina.

##### 2 – MAIOR AGILIDADE NO PROCESSO DE APROVAÇÃO

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



**CODEL**  
**INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DE LONDRINA**  
Autarquia Municipal

### 3 – ELIMINAR EXIGÊNCIAS DESNECESSÁRIAS

---

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

### 4 – CODEL DETERMINANTE PARA FLEXIBILIZAÇÕES

---

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

### 5 – TAMBÉM INCENTIVAR INDÚSTRIAS FORA DO PERÍMETRO

---

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



**CODEL**  
**INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DE LONDRINA**  
Autarquia Municipal

#### 6 – LOTEAMENTOS PARA INDÚSTRIA

---

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

#### 7 – CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS AO LONGO DE RODOVIAS

---

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

#### 8 – ÁREAS CONSOLIDADAS

---

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

#### 9 – CONTRAPARTIDAS DE LOTEADORES

---

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

#### 10 – PERÍMETRO URBANO

---

- Permitir que áreas fora do perímetro urbano sejam utilizadas para empreendimentos industriais/empresariais, como condomínios de empresas, com lotes DESMEMBRADOS contendo áreas inferiores a 20.000 m<sup>2</sup>.
- Para este cenário, caso seja necessário, prever zonas de expansão de perímetro urbano para implantação de indústrias e condomínios industriais contemplando DESMEMBRAMENTO de lotes inferiores a 20.000 m<sup>2</sup>



**CODEL**  
**INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DE LONDRINA**  
Autarquia Municipal

**OBSERVAÇÕES:**

- Os vazios urbanos existentes no Município de Londrina são propriedades de muitos “terrenistas”, que não tem pressa para efetuar parcerias e lotear suas respectivas áreas. Os vazios existem, mas não significa que serão utilizados para ocupação urbana.  
Ex.: Daher tem área de 2.000.000 m<sup>2</sup> ao lado da UEL, entretanto a área não é ocupada (por vários motivos).
- Embora haja previsão de que a população de Londrina entre em declínio daqui a 25 anos, estamos realizando Plano Diretor para 10 anos. Restringir o perímetro acentua a interferência da “Lei da Oferta e da Procura”, o que dificulta a concretização de empreendimentos de habitação popular, já que limitar perímetro diminui oferta de áreas mais baratas. Na habitação popular, a área de terras responde por cerca de 60% do custo do empreendimento.
- Quanto aos loteamentos industriais, não são prioridade pelo setor privado porque o retorno financeiro é menor que loteamentos residenciais. Assim a possibilidade de simples DESMEMBRAMENTO DENTRO OU FORA do perímetro urbano estimulará positivamente o crescimento do número de empresas.

Londrina, 11 de outubro de 2022.



**Bruno Ubiratan**  
DIRETOR PRESIDENTE



**Atacy de Melo Junior**  
DIRETOR TÉCNICO E DE  
DESENVOLVIMENTO



### 1.5.1.2. Propostas de Companhia de Habitação de Londrina



## RELATÓRIO PROPOSTAS HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

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

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

**Diante desse cenário se traz as seguintes propostas:**

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

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

Recebido  
em 11/10/22  
Josiene  
GOVERNO



## ANEXO I

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

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

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

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

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

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

Famílias com renda de 3 a 5 s.m

Famílias com renda de 5 a 7 s.m

Famílias com renda acima de 7 s.m.



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

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

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

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

- **População beneficiária com renda de até 3 salários mínimos ( baixa renda ):** isenção total de taxas e impostos previsto na Lei Municipal nº 10.730/2009 e alterações e flexibilização urbanística e edilícia.
  
- **População beneficiária com renda de 3 a 5 salários mínimos:** isenção do primeiro ITBI e flexibilização urbanística e edilícia. Deverá haver destinação de 1% do empreendimento ao Fundo Municipal de Habitação de Londrina (FMHL).  
População beneficiária com renda de 5 a 7 salários mínimos: somente flexibilização urbanística e edilícia. Deverá haver destinação de 2% do empreendimento ao FMHL
  
- **População beneficiária com renda superior a 7 salários mínimos:** Deverá haver destinação de 3% do empreendimento ao FMHL.  
O cálculo da doação ao FMHL quando em espécie será sobre o valor total de venda estimado para o empreendimento.
  
- **Também a doação em lotes passa a se dar de outra forma: esses passam a ser doados diretamente para a Cohab e devem ser utilizados prioritariamente:**
  - para remoção de famílias em área de risco e desocupação de área pública, para regularização e urbanização de áreas ocupadas e para produção de habitação para famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, sendo que



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

## FLEXIBILIZAÇÕES NA LEI

### Para empreendimentos em parceria com a COHAB-LD:

#### PARCELAMENTO:

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

#### **Exemplo :**

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

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

#### USO E OCUPAÇÃO:

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

Rua Pernambuco, 1.002 CEP:86020-121 Londrina-PR Fone:0xx43-3315-2233 Fax:0xx43-3315-2255  
[www.cohabld.com.br](http://www.cohabld.com.br) e-mail:cohabld@cohabld.com.br




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

### **PERÍMETRO URBANO**

Verificar o PL 05 – incluir no mapa as áreas

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

Londrina, 11 de outubro de 2022.

  
Luiz Cândido de Oliveira  
Diretor Presidente

  
Denise Saltón Sapia  
Arquiteta e Urbanista

  
Ludmeire Camacho  
Advogada  
Especialista em Direito  
Imobiliário Urbanístico



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **FLEXIBILIZAÇÕES NA LEI**

**Para empreendimentos em parceria com a COHAB-LD:**

### **PARCELAMENTO:**

Compensação de praças em loteamentos com área até 24.000 m<sup>2</sup> e que seja contíguo a bairros com praças já existentes;

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

Exigência de pavimentação asfáltica podendo ser utilizado material alternativo;

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



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

Prazo para análise de diretriz, redução para 90 dias;

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

Exemplo :

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

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

### **USO E OCUPAÇÃO:**

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

Permitir térreo + 3 pavimentos nos 120m ;

Flexibilização vaga de estacionamento, exigir somente 80%;

Liberação do gabarito de altura;

Retirar obrigação de vaga de visitante dos empreendimentos;

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

### **PERÍMETRO URBANO**

Verificar o PL 05 – incluir no mapa as áreas

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



### 1.5.1.3. Propostas de Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação

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

1. Como facilitar a instalação de empresas em Londrina.

1.1 Criação de um procedimento de parcelamento do solo diferente do Loteador de lotes, simplificando a instalação e alvará.

Procedimento: Colocar na lei de Parcelamento um capítulo sobre Parcelamento de Interesse Público, que abrangerá instalação de empresas, equipamentos públicos, empreendimentos de interesse social. Procedimento simplificado para abertura de empresas nas rodovias, estradas, Saul Elkind, Angelina Vezozzo entre outras.

CPV simplificado deixando as obrigações de subdivisão e infra para depois da instalação, dando mais prazo.

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

2.1 Ampliar o perímetro nas áreas com vocação para empreendimentos de interesse social ZEIS (como é o caso do PL), aumentando a oferta de áreas com zoneamento específico para isso. O aumento de área naquele local diminui o preço do m<sup>2</sup>. A infraestrutura continua a ser do loteador, zoneamento apenas para ZEIS ou similar não sobe o preço dos terrenos pois tem uma margem de lucro bem menor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**João Alberto Verçosa Silva**  
SECRETÁRIO DE OBRAS

**Margareth de A. Pongelupe**  
Diretoria de Loteamentos



#### 1.5.1.4. Propostas de SINDUSCON



Ofício nº 052/2022

Londrina 28 de abril de 2022.

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

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

Ilustríssimo senhor Presidente,

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

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

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

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

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

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

1



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

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

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

Atenciosamente,

  
**Sandro Paulo de Marques de Nóbrega**  
**Presidente do Sinduscon Paraná Norte**



**MINUTA DE LEI**  
**PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE LONDRINA**



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

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

Londrina, XX de XXXXXXXX de 2022.

**Marcelo Belinati Martins**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO**

**Texto do Projeto de Lei anexo.**

**PROJETO DE LEI N° XX/2022**

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



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

**L E I :**

**TÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**

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

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

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

**CAPÍTULO II  
DAS DEFINIÇÕES**

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

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



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



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



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



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

## TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO REALIZADO EM GLEBAS

### CAPÍTULO I Das Modalidades de Parcelamento do Solo realizado em Glebas

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

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

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



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

**§3º.** Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de Condomínio De Lotes a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

## **CAPÍTULO II**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **CAPÍTULO III Das Vedações**

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

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

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

#### **SEÇÃO I Do Dimensionamento das Quadras**

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

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

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



necessidade da alteração pretendida;

III. Para a implantação de condomínio de lotes.

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

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

## SEÇÃO II

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

#### Subseção I

##### Das Disposições Gerais

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

- I. Áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças;
- II. Área destinada a praças, que contenha um diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros, com percentual variando de 3% à 7% (três à sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças, sendo permitido até 50% (cinquenta por cento) das áreas de praça localizadas entre a faixa sanitária e a via imediatamente adjacente;
- III. A totalidade das áreas de Arruamento;
- IV. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;
- V. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;
- VI. A totalidade das áreas Não Edificáveis, quando houver;
- VII. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;
- VIII. Áreas de faixa sanitária.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



### Subseção III

#### Das áreas públicas destinadas à implantação de praças

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

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

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

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

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

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

### SEÇÃO III

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

##### Subseção I

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

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

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

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

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



margens;

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

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

#### **Subseção II Das faixas de domínio**

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

#### **Subseção II**

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

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

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

### **CAPÍTULO V**

#### **Da Expedição da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica**

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

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

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

**Art. 27.** A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL, compreendendo as seguintes informações:

- I. o zoneamento;
- II. a densidade populacional;
- III. o uso do solo;
- IV. a taxa de ocupação;
- V. o coeficiente de aproveitamento;
- VI. os recuos e afastamentos;



- VII. a altura máxima permitida;
- VIII. a largura das vias de circulação com as devidas hierarquias;
- IX. as áreas de preservação ambiental permanente;
- X. a infraestrutura urbana exigida;
- XI. indicação aproximada, em croqui, do sistema viário previsto;
- XII. outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e
- XIII. elementos de interesse histórico, cultural e natural.

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

## CAPÍTULO VI

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

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

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



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

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



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

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

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

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

## **CAPÍTULO VII**

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

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

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

## **SEÇÃO I**

### **Do Projeto Urbanístico**

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

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

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



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

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

## **SEÇÃO II**

### **Dos Memoriais Descritivos**

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



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

**I.** Identificação contendo:

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

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

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

**III.** Acessos principais

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

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

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

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

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



### SEÇÃO III

#### Dos Projetos Complementares

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

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

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

### SEÇÃO IV

#### Modelo de Contrato

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



## SEÇÃO V

### Do Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços

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

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

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

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

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

## SEÇÃO VI

### Das Garantias de Execução

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## **CAPÍTULO VIII**

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

#### **SEÇÃO I**

##### **Aprovação prévia do projeto urbanístico**

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

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



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

## **SEÇÃO II**

### **APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES**

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

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



### **SEÇÃO III**

#### **Documentação para licença urbanística**

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

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

### **SEÇÃO IV**

#### **Da emissão do decreto de licença urbanística**

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

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

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

### **SEÇÃO V**

#### **Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura**

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

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



## SEÇÃO VI

### Do Registro do Parcelamento do Solo

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

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

## SEÇÃO VII

### Da Execução do Parcelamento do Solo

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

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

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

## SEÇÃO VIII

### Da Emissão do Termo de Conclusão de Obras

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO IX DO DESMEMBRAMENTO**

### **SEÇÃO I Dos Requisitos Gerais**

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

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



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

## SEÇÃO II

### Do Projeto de desmembramento

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

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

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

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

**Art. 66.** Não será admitido desmembramento quando:

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

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

## TÍTULO III

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

#### CAPÍTULO I

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

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

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



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

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

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

## **CAPÍTULO II** **Das vedações**

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

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

### **SEÇÃO I** **Das dimensões do Condomínio de Lotes e do Dimensionamento das Quadras**

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

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

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

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

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

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

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



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

### **Subseção I** **Das Disposições Gerais**

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

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

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

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

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

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

### **Subseção III** **Das Áreas Públicas Destinadas À Implantação De Praças**

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

### **Seção III** **Dos Requisitos E Parâmetros Para Áreas De Preservação Permanente E Faixas De** **Domínio**

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

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

#### **Subseção I** **Da Infraestrutura, Obras e Serviços a serem executados pelo Proprietário ou** **Empreendedor**



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

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

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

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

#### **Subseção II**

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

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

#### **CAPÍTULO IV**

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

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

#### **CAPÍTULO V**

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

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

#### **Seção I**

#### **Do Projeto Urbanístico**

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

#### **Seção II**

#### **Dos Memoriais Descritivos;**

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

#### **Seção III**

#### **Dos Projetos Complementares**

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



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

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

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

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

#### **Seção V Das Garantias de Execução**

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

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

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

#### **Seção I Aprovação Prévia do Projeto Urbanístico**

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

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

#### **Seção II Aprovação dos Projetos Complementares**

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

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

#### **Seção III Documentação Para Licença Urbanística**

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



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

#### **Seção IV**

##### **Da emissão do Decreto de Licença Urbanística**

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

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

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

#### **Seção V**

##### **Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura**

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

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

#### **Seção VI**

##### **Do Registro do Parcelamento do Solo**

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

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

#### **Seção VII**

##### **Da Execução do Parcelamento do Solo**

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

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



## Seção VIII

### Da Emissão do Termo de Conclusão de Obras

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

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

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

## CAPÍTULO VII

### DO SISTEMA DE ACESSO MONITORADO EM LOTEAMENTOS

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

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

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

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

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

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

II – planta do sistema de acesso monitorado do loteamento;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **TÍTULO IV DO FRACIONAMENTO DO SOLO EM LOTES**

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

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

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



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

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **Da Subdivisão e Anexação de Lote**

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

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

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

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

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

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

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

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

I - rumos e distâncias das divisas;

II - áreas de origem;

III - áreas resultantes;

IV - denominação de origem;

V - denominação resultante;

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

VII - indicação precisa das edificações existentes; e

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



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

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

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

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

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

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

Parágrafo Único: Os requerimentos de subdivisão de lotes com área inferior a 20.000m<sup>2</sup>, com matrícula expedida com data anterior a dezembro de 1988 e não parcelados, deverão ser encaminhados ao IPPUL para análise da incidência de diretrizes urbanísticas e viárias, bem como para a definição de normas de arruamento, zoneamento e outras condicionantes de implantação de serviços e/ou obras de urbanização, visando a regularização da subdivisão, ficando isento da expedição de diretrizes, seguindo diretamente para a aprovação junto à Diretoria de Loteamentos.

**Art. 114.** A Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia - SMPOT, deverá ser informada, ao final do processo, para fins de atualização do Sistema de Informação Geográfica de Londrina (SIGLON).

### **CAPÍTULO III** **DO FRACIONAMENTO DE SOLO URBANO REALIZADO EM LOTES NA** **MODALIDADE DE CONDOMÍNIOS DE LOTES**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES PARA USO INDUSTRIAL**

**Art. 126.** É admitida a implantação de condomínios de lotes para uso industrial com acesso controlado ao público em geral, desde que atendidas às disposições legais vigentes e às seguintes condições:

**I** - o empreendedor deverá encaminhar pedido de diretrizes urbanísticas, indicando a área e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

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



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

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

- a) obedecer às diretrizes do sistema viário previstas para a região;
- b) existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura;
- c) não será permitida a divisão em áreas inferiores às datas determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- d) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento; e
- e) o arruamento interno de cada condomínio deverá ser realizado em conformidade com a Lei do Uso e Ocupação do Solo que determina o perfil transversal do sistema viário.

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

**Art. 128.** A pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, deve comprometer-se com a preservação e manutenção das áreas objeto de concessão, quando for o caso, e das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

- I** - o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- II** - os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto, em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do empreendimento, respeitada a legislação em vigor;
- III** - a manutenção, limpeza das vias e das áreas públicas internas e de fundo de vale, se for o caso;
- IV** - a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público, para entrega ao serviço de limpeza pública;
- V** - a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;
- VI** - a manutenção de arborização, das áreas verdes e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município de Londrina.

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

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

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



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

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

## **CAPÍTULO V**

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

#### **SEÇÃO I**

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

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

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

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

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

**Art. 135.** A área mínima das chácaras será de 1.750 m<sup>2</sup> (mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior.

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

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

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



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

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

## **CAPÍTULO VI**

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

#### **SEÇÃO I**

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

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

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

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

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

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

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

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



**Art. 142.** A área mínima privativa das chácaras será de 1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior.

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 145.** Deverá constar nos contratos de compra e venda que os serviços de meio-fio com sarjeta, esgotamento sanitário através de solução técnica composta por fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, caso permitido, mureta e passeio, arborização e pavimentação asfáltica serão de responsabilidade dos adquirentes.

## **TÍTULO V**

### **Das Disposições Penais**



**Art. 146.** A falta de cumprimento das disposições da presente Lei, bem como de exigências para regularização de parcelamento do solo, verificadas no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais das seguintes penalidades:

- I. Embargo administrativo;
- II. Cassação do alvará de licença;
- III. Multa pecuniária;
- IV. Providências visando a aplicação das disposições penais previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicáveis.

**Art. 147.** Fica sujeito às penalidades de embargo administrativo, cassação do alvará, aplicação de multa e disposições penais previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicáveis, todo aquele que:

- I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da Administração Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda da Legislação de âmbito federal e estadual aplicáveis à matéria;
- II. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

**§1º** A multa a que se refere este artigo corresponderá a valores de 100 (cem) a 1000 (mil) vezes a UFM - Unidade Fiscal.

**§2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, ficando o infrator na obrigação de, imediatamente, tomar as medidas necessárias para sanar a infração, de acordo com as disposições legais.

**§3º** No caso de não pagamento das multas descritas anteriormente, os débitos vencidos serão encaminhados à dívida ativa.

**Art. 148.** São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Administração Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## **TÍTULO VI** **Das Disposições Finais**

**Art. 149.** Os parcelamentos do solo irregulares poderão ser regularizados, obedecido ao disposto nas Leis que integram o Plano Diretor Municipal e, em especial, nas Leis Federais nº 6.766 de 1979 e nº 13.465 de 2017 e suas sucedâneas.

**Art. 150.** Para os parcelamentos do solo aprovados e não implantados, em caso de caducidade de licença concedida, nova licença somente será expedida com base na presente Lei.

**Art. 151.** A aprovação de projeto de quaisquer modalidades de parcelamento do solo ou anexação não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município de Londrina, quanto a eventuais divergências referentes a áreas e dimensões de glebas, quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada ou unificada.



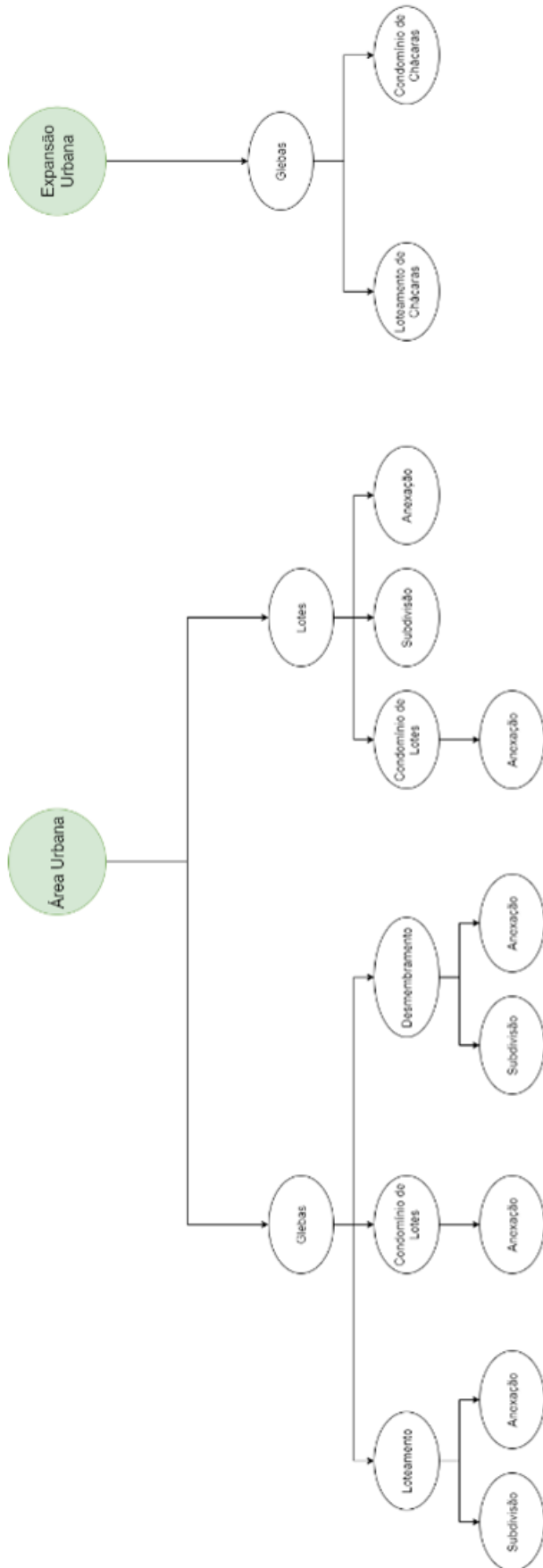
**Art. 152.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciados pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

**Art. 153.** Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Londrina, XX de XXXXXXX de 2022.

**Marcelo Belinati Martins**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO**

# FLUXOGRAMA DE PARCELAMENTO DE SOLO - LONDRINA





### 1.5.1.5. Síntese das Propostas do Sinduscon e Ceal



Ao Ilustríssimo Senhor  
Tadeu Felismino  
Presidente do IPPUL.

Londrina, 21 de outubro de 2022.

Referente: Considerações sobre a minuta da Lei de Parcelamento do Solo proposta pelo IPPUL.

Ilustríssimo Senhor,

O Sinduscon Paraná Norte e o CEAL – Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina, por intermédio de seus Presidentes, abaixo subscritos, neste ato representando as demais Entidades do Setor Produtivo de Londrina, com o objetivo de colaborar com o setor público no estudo, revisão e elaboração das Leis Complementares do Plano Diretor e assim contribuir com o desenvolvimento sustentável e responsável de nossa cidade, vêm, respeitosamente, expor e requerer o que segue.

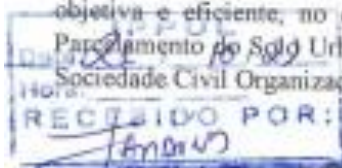
Desde meados do ano de 2019 o Sinduscon Paraná Norte, o CEAL – Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina e demais entidades do setor produtivo da cidade têm se dedicado na elaboração de material técnico composto por minutas de leis, mapas, tabelas de usos e de permissibilidade, dentre outros documentos referentes às leis complementares do Plano Diretor de Londrina, especialmente a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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

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

Nesse sentido e respeitando tais premissas, no dia 29 de abril de 2022 as Entidades protocolaram junto ao IPPUL, Gabinete do Prefeito Marcelo Belinati e Câmara Municipal de Londrina a Minuta da Lei de Parcelamento do Solo.

Em que pese as inúmeras tentativas de se explicar e justificar os motivos e critérios técnicos adotados no material protocolado pelas Entidades, bem como buscar o diálogo e ponto de equilíbrio para haver consenso entre o poder público e empreendedores na busca por uma lei mais justa, objetiva e eficiente, no dia 23 de setembro de 2022 o IPPUL apresentou sua minuta da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, cujo conteúdo não atendeu absolutamente nenhum ponto proposto pela Sociedade Civil Organizada. Pelo contrário. O conteúdo apresentado pelo IPPUL prejudica o trâmite dos



Página 1 de 3



processos, onera demasiadamente a instalação de novos empreendimentos e conseqüentemente coloca em risco o futuro do desenvolvimento de Londrina.

Como exemplo, abaixo segue o resumo das proposições solicitadas e não acatadas pelo

IPPUL:

- a) Quadras com distância superior a 250m para uso institucional ou adequação ao sistema viário projetado/existente;
- b) Doação de 10% de áreas institucionais (equipamentos comunitários e/ou praças) calculado sobre a área líquida de quadras, para empreendimentos residenciais, com declividade inferior a 30%;
- c) Doação de 3% de áreas institucionais (equipamentos comunitários e/ou praças) calculado sobre a área líquida de quadras, para empreendimentos industriais, com declividade inferior a 30%;
- d) Exclusão da exigência de construção de escolas e CMEIs;
- e) Até 50% das áreas de praça com a possibilidade de doação entre a Faixa Sanitária e via marginal de fundo de vale;
- f) Nos parcelamentos do solo em que houver incidência da faixa de proteção de mananciais de abastecimento com largura de 100 (cem) metros, poderão ser computados até 50% (cinquenta por cento) como área de praças ou áreas verdes;
- g) Isenção de doação de áreas públicas para lotes menores de 20.000,00 m<sup>2</sup>;
- h) Construção de mureta no alinhamento predial, com no mínimo 30 (trinta) centímetros de altura, podendo ser dispensado nos casos de terreno com topografia em declive, ou cota inferior em relação ao logradouro ou já gramados;
- i) A construção da mureta será dispensada quando o lote estiver gramado;
- j) Não foi mantida a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;
- k) As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez.
- l) A critério do empreendedor, devidamente justificado e com a apresentação do novo cronograma físico-financeiro, os loteamentos poderão ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigidas e situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, situações econômicas justificáveis;
- m) Seguro garantia;
- n) Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços. Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público.
- o) Após a publicação do Decreto de Licença Urbanística, o empreendedor deverá solicitar a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura mediante a apresentação da Licença de Instalação do empreendimento emitido pelo órgão ambiental municipal competente e cópia da publicação do Decreto de Licença Urbanística.
- p) Após a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, iniciar-se-á contagem do prazo para a execução das obras de infraestrutura, contemplado no cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.
- q) O Poder Público procederá à individualização e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano após a emissão do Termo de Conclusão de Obras, proporcional conforme a data de emissão do Termo de Conclusão de Obras.
- r) Parcelamento do Solo Urbano realizado em Glebas na Modalidade Condomínio de Lotes;
- s) O fechamento perimetral do condomínio de lotes, nos trechos confrontantes com vias públicas, deverá ser composto de até 1/3 (um terço) de vedação, em termos visuais, intercalado com 2/3 (dois terços) de gradil ou alambrado, devendo estes iniciarem a, no máximo, 50 cm (cinquenta centímetros) do solo, garantindo a permeabilidade visual.



- 133 710) O comprimento máximo do perímetro externo do Condomínio de Lotes dependerá somente das vias arteriais, estruturais e vias de fundo de vale conforme diretrizes da Lei do Sistema Viário.
- 132 u) Sistema de acesso monitorado em loteamentos (abertos);
- 132 v) Parcelamento do Solo realizado em Glebas na Modalidade Loteamento de Chácaras em Zona De Expansão Urbana;
- w) Houve a troca da figura jurídica da Concessão de Uso nos loteamentos de acesso controlado por Permissão de Uso.

Diante do exposto e tendo em vista se tratar de normativa indispensável para o planejamento responsável de nossa cidade, requer-se a inclusão dos pontos acima descritos na minuta a ser apresentada ao Poder Legislativo, uma vez que reuniões técnicas já realizadas em nada contribuíram para um texto que viesse a acolher referidas propostas no sentido de atender o desenvolvimento de nossa cidade sempre pautado pelas exigências do mercado e da comunidade.

Sem mais para o momento, estamos à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

  
Sandro Paulo Marques de Nóbrega  
Presidente do Sinduscon PR Norte

  
Decarlos Manfrin  
Presidente do CEAL – Clube de  
Engenharia e Arquitetura de Londrina



## Propostas de Gustavo Ramos

---

### CONTRIBUIÇÕES PARA A MINUTA DE PARCELAMENTO DO SOLO DE LONDRINA

**Nome:** Gustavo Marques de Oliveira Ramos  
**Profissão:** Analista Jurídico  
**Endereço:** Rua Venezuela, 557, Apto 907 – Torre B, Londrina/PR  
**E-mail:** gustavo.marques2911@gmail.com  
**Órgão/Entidade:** Não represento nenhum órgão.

### CONTRIBUIÇÕES

#### 1 – Condomínio de Lotes

Durante a Audiência Pública realizada no dia 08/10/2022 foi exposto pelos membros do IPPUL que o entendimento da entidade é que o Condomínio de Lotes não é uma modalidade de parcelamento do solo, razão pela qual a minuta não contempla essa forma de condomínio edilício. Essa interpretação, a meu ver, está correta.

Noto, ainda, que a minuta de Uso e Ocupação do Solo previu o Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), composto por unidades autônomas edificadas ou não. Por esse motivo compreendo que o condomínio de lotes está contemplado pela nova legislação.

Entretanto, entendo que, na forma estabelecida nas minutas de parcelamento e uso ocupação do solo, a nova modalidade de condomínio edilício está prejudicada e pouco poderá ser aproveitada.

Essa percepção se funda em duas ordens de razão: a) 20.000m<sup>2</sup> como tamanho máximo do lote; b) ausência da previsão de aprovação conjunta do parcelamento do solo e do condomínio de lotes.

**a)** Ao analisar a minuta de uso e ocupação do solo, verifico que o IPPUL definiu, nos termos em que determina a lei federal de parcelamento do solo, como tamanho máximo do lote a metragem de 20.000m<sup>2</sup>.



Todavia, nessa metragem o aproveitamento em lotes é muito baixo e, por consequência, a taxa de manutenção do condomínio é muito alta. Abaixo, um breve resumo sobre o aproveitamento em cada zoneamento:

**Premissas das simulações:**

- 1 – Tamanho do lote: 20.000m<sup>2</sup>
- 2 – Sistema viário interno: 6.000m<sup>2</sup>
- 3 – Área de lazer e portaria: 2.000m<sup>2</sup>
- 4 – Área vendável: 12.000m<sup>2</sup>

**Aproveitamento por zoneamento:**

ZC1 – Considerando o lote mínimo de 500m<sup>2</sup> o aproveitamento seria de **24 lotes**;  
ZR1/ZC2 – Considerando o lote mínimo de 360m<sup>2</sup> o aproveitamento seria de **33 lotes**;  
ZR2/ZR3/ZC3 – Considerando o lote mínimo de 250m<sup>2</sup> o aproveitamento seria de **48 lotes**.

**Estimativa de custos para manutenção de portaria:**

Em média, o custo de uma portaria, com ronda noturna, fica em torno de 30.000,00. Portanto, considerando apenas a portaria, empreendimentos pequenos como este teriam uma taxa de manutenção de aproximadamente:

ZC1 = R\$ 1.250,00;  
ZR1/ZC2 = R\$ 909,00;  
ZR2/ZR3/ZC3 = R\$ 625,00.

Importante reforçar que estes custos consideram apenas a portaria, de modo que a este valor seriam acrescidos custos de limpeza, energia, água, telefone, internet, contabilidade e outros.

Não desconsidero, para fins desta contribuição, o simulado proposto pelo IPPUL no caderno 9, pág. 80. Entretanto, o estudo considera apenas a cota-parte do terreno, de modo que não reflete a quantidade real de lotes resultantes, pois é preciso considerar na análise as áreas de sistema viário, vagas internas de garagem (comuns para receber visitantes), área de lazer, e outros.

Portanto, com o devido respeito, entendo que manter a limitação dos 20.000m<sup>2</sup> como tamanho máximo do lote irá inviabilizar o acesso deste produto à população, tão procurado em razão da ineficiência do Poder Público em prover segurança pública e espaços de lazer adequados.

Assim, sugiro que o tamanho máximo do lote seja de 122.500.2 (350m<sup>2</sup>x350m<sup>2</sup>), a fim de que a quantidade de lotes resultante viabilize e diminua os custos de manutenção do condomínio, facilitando o acesso à população.



**b)** Além dos argumentos expostos acima, compreendo que o Condomínio de Lotes ficou prejudicado nas minutas apresentadas em razão da falta de previsão de aprovação conjunta ao parcelamento do solo.

Logo, da forma proposta, seria necessário passar por toda a aprovação do parcelamento do solo para depois iniciar a aprovação do condomínio.

Deste modo, fazer com que o empreendedor aguarde o longo, e as vezes imprevisível, processo de aprovação do parcelamento do solo significa retardar significativamente a capacidade de lançamento de novos empreendimentos.

Significa, em síntese, atrasar a geração de novos empregos, impostos e investimentos para a cidade.

Isto posto, contribuo no sentido de reforçar a importância e a necessidade de prever uma aprovação conjunta do parcelamento do solo com a aprovação do condomínio, devendo tal previsão – na minha percepção – estar expressa na lei de parcelamento do solo ou na lei de uso ocupação. Isso porque, na falta de previsão expressa, nenhuma secretaria e/ou servidor irá autorizar a aprovação conjunta, visto que a administração pública deve pautar-se nas previsões taxativas do ordenamento legal.

## **2 – Direito Adquirido**

Analisando a minuta de parcelamento do solo, constato que o Art. 166 prevê que processos com Diretrizes Urbanísticas emitidas terão direito adquirido no sentido de terem seus projetos analisados e aprovados com base na lei anterior.

Por outro lado, a lei vigente (11.672/2012) estabelece que será assegurada essa condição aos processos com consulta prévia e/ou diretrizes expedidas.

Ao considerar que um empreendedor, ao realizar investimentos na aquisição de terrenos e ao fechar parcerias, busca no sistema legal vigente uma estabilidade e previsibilidade do que poderá executar no imóvel, acredito que limitar essa forma de direito adquirido apenas aos processos com diretrizes aprovadas irá prejudicar uma quantidade expressiva de empreendedores, que precisam de tempo para se planejar e dar início às aprovações.

Portanto, sugiro que seja mantida a fórmula estabelecida na lei vigente, no intuito de manter um regime de segurança jurídica aos diversos empreendedores que atuam em nossa cidade.

Londrina, 18 de Outubro de 2022.

---

GUSTAVO MARQUES DE OLIVEIRA RAMOS



## 1.5.1.6. Propostas de Isabela Marie Muraguchi



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



#### FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “PARCELAMENTO DO SOLO” 08/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

**PROPONENTE:** Isabela Marie Muraguchi

**ENTIDADE / SEGMENTO:** Avos Urbanismo

**Síntese da Proposta ou Contribuição:** Inclusão de Condomínio de Lotes na Lei de Parcelamento

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

Com base na Lei Federal 13.465/2017, que concebe a figura do Condomínio de Lotes por meio do Capítulo VII do Título III do Código Civil, respeitosamente sugiro a inclusão do Condomínio de Lotes na Lei de Parcelamento de Solo pelos seguintes motivos:

- 1) Pela constituição do regime condominial não há dúvidas a respeito da obrigatoriedade do rateio das despesas comuns de manutenção. As taxas condominiais, diferentemente das taxas associativas típicas de um Loteamento de Acesso Controlado, constituem Título Executivo Extrajudicial (artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil) e, portanto, a cobrança fica regulamentada e mais ágil.
  - a. Registra-se hoje alta taxa de inadimplência da Taxa de Manutenção em Associações de Moradores de Loteamentos fechados, inclusive de moradores que usufruem dos serviços da área de lazer e Portaria, uma vez que, conforme artigo 5º, XVII e XX da Constituição Federal, “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.
- 2) Garante segurança jurídica aos condôminos e à Prefeitura. O controle de acesso se torna legal, pois as vias internas constituem propriedade comum dos condôminos e sendo propriedade comum dos condôminos, os custos com manutenção da infraestrutura, pavimentação e energia elétrica das vias internas, segurança, coleta de lixo, pagamento de IPTU das áreas comuns são responsabilidade dos condôminos.
- 3) A população, na busca por segurança, anseia por Condomínio de Lotes. Não prever esta figura na revisão da Lei de Parcelamento gerará embates, inclusive judiciais entre os moradores, proprietários e usuários do entorno do empreendimento.
- 4) Verificamos a previsão do Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) no artigo 13 da minuta da revisão da lei de uso e ocupação do solo, porém com tamanho máximo de 20.000 m<sup>2</sup>. Observando empreendimentos existentes, este tamanho é ideal para condomínios verticais, porém minúsculo para um condomínio de lotes, pois gera uma baixa quantidade de unidades autônomas e uma taxa de condomínio inviável aos moradores, como mostra a simulação a seguir:
  - a. Tamanho do Lote: 20.000 m<sup>2</sup>
  - b. Previsão de área do sistema viário interno: 6.000 m<sup>2</sup>
  - c. Previsão de área de portaria e área de lazer (enxuta): 1.500 m<sup>2</sup>
  - d. Área líquida vendável: 12.500 m<sup>2</sup>
    - o Quantidade de unidades considerando tamanho mínimo de 500 m<sup>2</sup> (Z. Ribeirão Cafezal/ ZC1): 25 lotes
    - o Quantidade de unidades considerando tamanho mínimo de 360 m<sup>2</sup> (ZR1/ ZC2): 34 lotes
    - o Quantidade de unidades considerando tamanho mínimo de 250 m<sup>2</sup> (ZR2/ ZR3/ ZC3): 50 lotes
  - e. Previsão de custo mensal com apenas manutenção de portaria com ronda noturna: R\$ 33.113,00
    - o Custo médio de manutenção de Portaria (Zona do Ribeirão Cafezal/ ZC1) - 29 lotes: R\$ 1.324/ lote
    - o Custo médio de manutenção de Portaria (Zona do Ribeirão Cafezal/ ZC1) - 40 lotes – R\$ 953/ lote
    - o Custo médio de manutenção de Portaria (ZR1/ ZC2) - 58 lotes – R\$ 662/ lote



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



Portanto, calculando apenas o custo de manutenção de Portaria por lote, sem incluir outras despesas comuns de condomínio como energia, telefone, internet, limpeza, honorário contábil, o valor mensal da taxa de condomínio horizontal seria excessivo por conta da quantidade baixa de lotes causada pela limitação do lote máximo em 20.000 m<sup>2</sup>.

O Item 2.4 *Estudo sobre o Lote Máximo* do Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos, do IPPUL, cita na Tabela 09 a “cota-parte de 200 m<sup>2</sup>” para um condomínio horizontal resultando em 100 unidades. Porém, esta quantidade de lotes é impraticável, porque deve-se descontar a metragem das vias internas, área de lazer e estacionamento e respeitar o tamanho do lote mínimo para cada zoneamento.

- 5) Para a implantação de um Condomínio de Lotes, respeitosamente sugeriria, pelos motivos citados acima, a definição do tamanho máximo em 122.500 metros quadrados (350 metros por 350 metros de faces laterais) e a previsão do Condomínio de Lotes já na Lei de Parcelamento de Solo com diferenciação entre tamanho máximo para condomínio vertical e para condomínio de lotes.

Londrina, 14 de outubro de 2022.

ISABELA MARIE

MURAGUCHI:0746115

Assinatura: 6950

Assinado de forma digital por  
ISABELA MARIE  
MURAGUCHI:07461156950  
Dados: 2022.10.14 17:50:51 -03'00'



### 1.5.1.7. Propostas de Humberto Marques

À Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná.

Ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente do IPPUL, JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO.

**Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).**

**3º Audiência Pública – “Lei de Parcelamento do Solo” – 08/10/2022.**

**Proposta de alteração específica da Lei de Parcelamento do Solo**

**Humberto Marques de Carvalho**, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa física, CPF n ° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Pischchio 300, Apt. n° 303, Gleba Palhano, atuante na área de planejamento Urbano vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor apontamentos a título de contribuição, para que tenhamos uma legislação urbanística mais próxima da nossa realidade e que possamos juntos, buscar a realização de uma cidade justa, e com qualidade de vida urbana.

#### **Contribuições**

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

I. No mínimo 12% (doze por cento) da área computável do loteamento destinada à praça e área institucional;

#### **CAPÍTULO I**

##### **Das Definições**

**I. Área computável do loteamento:** área obtida subtraindo-se o sistema viário da área loteável;

**Comentário:** O termo área computável não reflete o que foi passado na conferência, pois ainda existem áreas a serem suprimidas para se chegar a área computável (preservação permanente, Faixa sanitário se houver, área com declividade acima de 30%). No meu entendimento não está claro.

##### **Sugestão:**

**Área computável do loteamento:** área total do terreno, subtraída as áreas de Preservação Permanente, Faixa Sanitária se houver, área de arruamento, área com declividade acima de 30% de declividade.

**Obs.:** As definições de Área computável – Área Líquida ou comercializável - Área Loteável ou área útil, no meu entendimento não está claro.



II I. No mínimo 12% (doze por cento) da área computável do loteamento destinada à praça e área institucional;

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

I. As praças, áreas institucionais e áreas públicas multifuncionais **deverão ser localizadas em parcela única para cada função;**

II. As parcelas destinadas à área institucional e área pública multifuncional não deverão estar localizadas junto às vias locais;

III. Nas parcelas destinadas à área institucional deverá de possível ser inscrito um círculo com diâmetro não inferior a 45m (quarenta e cinco metros);

IV. As parcelas destinadas às praças **deverão ser delimitadas por vias de circulação;**

**Comentários:** **Item I:** O termo deverá, inviabiliza a distribuição das áreas de praça pelo empreendimento, principalmente os de grande porte, onde urbanisticamente é importante estas áreas fiquem distribuídas afim de propiciar acesso fácil a todos. Outro ponto importante a destacar é que existem casos que estas áreas em loteamento vizinhos, já estão distribuídas e localizadas na divisa dos empreendimentos, onde deverias ser complementada e neste caso não seria possível o atendimento. **Item IV:** Acredito que o terno, deverão, dificulta em muito, a aplicação de possibilidades de

Implantação das praças. Temos que tem uma certa flexibilidade para definição destes espaços, pois haverá inúmeras situações a serem enfrentadas no processo de parcelamento, onde estar circundado por via, não causa nenhum prejuízo a qualidade do espaço público. Acredito que a flexibilização é o melhor caminho para que se defina, tecnicamente, no estudo de cada caso, objetivado o melhor resultado.

**Comentário:** O item 1 do art. 22, ao meu entendimento está contradizendo o item 1 do §1º. (referente a parcela única).

**Art. 22 - §3º.** Admite-se a implantação de praças lineares desde que atendidos os seguintes critérios:  
I I. Tenham comprimento mínimo de 100m (cem metros) e largura mínima de 10m (dez metros);

**Comentário:** Limitar comprimento máximo, pode inviabilizar soluções futuras urbanísticas interessantes.

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

**Comentário:** área pública, que dizer praça? É importante que os termos sejam claros para não haver dúvidas na aplicação da Lei. Ter a possibilidade de transferir tanto a área de Praça com Institucional)

Como sugestão, acredito que se houvesse também possibilidade de transformar em pecúnia esta obrigatoriedade, seria muito importante para os casos onde não necessitassem deste equipamento e áreas, por já estarem contemplados. Estes valores poderiam ser destinados ao atendimento de outras regiões, mais necessitadas. A formato da avaliação poderia ser o mesmo aplicado no caso da transferência de lotes.



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

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

**Comentário:** Os percentuais devem ser definidos antecipadamente em Lei, pois o número de alunos para o ensino fundamental é bem inferior que o número de alunos para a educação infantil, que também não possui 2 turnos. Isto pode onerar ainda mais a o empreendimento com relação a contrapartida.

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

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

**Comentário:** Os percentuais devem ser definidos antecipadamente em Lei, pois o número de alunos por sala para o ensino fundamental é bem superior que o número de alunos para a educação infantil, onde este também não possui 2 turnos. Isto vai onerar ainda mais a o empreendimento com relação a contrapartida.

#### **Da Demanda de Saúde ou Assistência Social**

##### **Art. 29.**

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

**Comentário:** Os novos empreendimentos não possuem lastro financeiro para mais esta solicitação. Os custos finais ficarão muito acima do que o mercado pode pagar. Este como também a questão da escola, são de responsabilidade pública, que arrecada impostos em todos os níveis da construção dos empreendimentos, e seus futuros moradores, dão continuidade na contribuição dos impostos. “ Dizer que o empreendimento está gerando demanda é uma análise muito cômoda”. Grande parte dos moradores futuros, também são de áreas limítrofes, que já usufruem de um sistema público já existente. É necessário de uma pesquisa real deste assunto para evidenciarmos se esta “ contribuição” da escola é realmente necessária. Se for um ou outro, o percentual deve ser previamente definido.



**Art. 32.** Permite-se a implantação de quadras maiores que 250m (duzentos e cinquenta metros) desde que os lotes sejam maiores que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e lindeiras a rios, rodovias, ferrovias, vias expressas e outras barreiras.

**Comentário:** Tem que haver um indicativos e exemplos de outras barreiras". Está muito solto.

#### **Da Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado**

**Art. 35.** O Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:  
II. Situar lotes edificáveis externos à área de fechamento, no mínimo, **em toda a extensão** das vias estruturais e arteriais, obedecendo os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento;

**Comentário:** Não Seria melhor estabelecer um percentual mínimo ao longo destes eixos? Pode existir algumas interferências de projeto que podem provocar um impasse na sua solução. Como por exemplo acesso ao empreendimento, jardins etc.

**Sugestão:** II. Situar lotes edificáveis externos à área de fechamento, no mínimo, **50%** dos trechos das vias estruturais e arteriais, obedecendo os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento;

**§3º.** A barreira física, porventura remanescente dos incisos II e III voltada diretamente para via pública, **deverá ser constituída de elementos que garantam a permeabilidade visual com a calçada**

**§4º.** Será considerada vedação com permeabilidade visual aquela composta por elementos em grade, trama, vazados ou transparentes.

**Comentário:** muito restritivo, inviabiliza o empreendimento

**Sugestão:** §3º..A barreira física, porventura remanescente dos incisos II e III voltada diretamente para via pública, deverá ser constituída **também** de elementos que garantam a permeabilidade visual com a calçada

**Art. 40.** Quando inseridos na Área de Especial de Interesse Social, conforme Anexo I desta lei, os loteamentos de Habitação de Interesse Social, poderão adotar os seguintes requisitos especiais complementares:

II- Localização de parcelas de praça em área **contígua à Área de Preservação Permanente**, sem prejuízo à continuidade da via marginal de fundo de vale;

**Comentário:** Apenas na categoria de parcelamento de Interesse Social, se tem a prerrogativa de **locar a praça na "Faixa Sanitária" (contígua à Área de Preservação Permanente)**. E os Parques Lineares? só vão poder fazer nas áreas de Interesse Social?

Esta condição também deve ser contemplada para todo tipo de empreendimento.

#### **SEÇÃO IV**

#### **Da Área De Fechamento do Loteamento de Acesso Controlado**



**Art. 34.** Considera-se área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado aquela delimitada por barreira física com acesso coletivo obrigatório.

**Art. 35.** O Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

I. Adequar-se ao sistema viário de modo que sua área de fechamento não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

Comentário: Em muito se comentou nas reuniões técnicas e na própria Audiência a questão das áreas de fechamento. Em resumo, ficou claro que teríamos a possibilidade de se fazer empreendimentos maiores uma vez que a padronização dos distanciamentos das vias seria flexível. Fato que de acordo com o art. 11 da proposta da lei do sistema Viário, não possibilita este formato, pois regra a distância máxima entre coletoras de 350 metros, o que não difere em nada da situação atual. O município possui regiões, de enclausuramento que não interferem nas ligações viárias do município, que permitiriam fechamento com maiores dimensões.

Obs.: A texto não contemplou a forma de parcelamento de Condomínio de Lotes, conforme legislação federal. Formato este que pode ser concebido nas mesmas condições do Loteamento Controlado, sem neste caso, a concessão das ruas internas, o que já é hoje uma conquista nos empreendimentos Condomínio Urbanístico. Este formato propicia um parcelamento mais simples objetivo onde o lote mínimo, (unidade autônoma), seria compatibilizado com cada zona, que tem como objetivo regular o adensamento de cada região.

O formato apresentado para Cond. de lotes, conforme apresentado verbalmente, restringe a área de fechamento, influenciando negativamente no produto, inviabilizando-o.

**Art. 47.** A Lei Municipal nº 4.195/1988 passa a vigorar com as seguintes alterações:

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

Comentário: O termo não é depois de 19 de dezembro de 1988?

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

**Art. 79.** Para fins de aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o poder público adotará o instrumento de permissão de uso das vias públicas de circulação, nos termos da Lei Municipal nº 11.465/1990, em favor de entidade beneficiária constituída para este fim.  
§1º. A área institucional, a praça, a área pública multifuncional, as áreas de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto de permissão de uso por parte do poder público, de vendo estar localizadas externamente à área de fechamento.



§2º. É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

**Comentário:** Houve um retrocesso quanto a criação da figura do Loteamento Controlado, volta-se a possibilidade de concessão das áreas de circulação, item este já pacificado anteriormente com a criação dos Com. Urbanístico.

O §2º. Proposto, cria uma condição que, comercialmente desestimula os consumidos deste tipo de empreendimento.

A figura do Condomínio de acesso controlado deveria ser utilizada para adaptação de empreendimentos já existente que pelo seu desenho urbano, possibilita a sua transformação. Foi ignorada a figura do Cond. de Lotes regulamentado pela legislação federal, que simplifica a modalidade da Figura dos empreendimentos fechados, que deveria ser aproveitado na nossa Legislação, adaptada nas suas respectivas zonas, onde o tamanho das unidades autônomas e fração ideal, variariam com cada zoneamento, tendo como parâmetro de base a Densidade. Foi ignorado a questão dos casos de confinamento por acidentes geográficos / físicos, onde dá condições de implantação de empreendimentos que podem extrapolar a área de fechamento, pois a sua formação, não impede as interligações viárias estruturante do Município. Dentro desta situação, tem foi ignorado a possibilidade de concessão das áreas ambientais, já previsto na Lei atual. Esta falta de flexibilidade, sobra as áreas ambientais, aparecem em casos muito específicos no cenário urbano e faz com que deixamos de resolver situações em nosso município, onde é a única alternativa para viabilização de empreendimento. Isto evitaria, vazios urbanos, possibilita o “uso/ preservação” estas áreas, e uma economia de manutenção para o município na sua conservação.

**Comentário e sugestão:** Não existe definição de faixa sanitária mas tem indicação da sua existência no art. 61.

**Obs.:** É importante que conste a definição da faixa sanitária e área consolidada nesta lei, especificando a faixa mínima a ser incorporada e possibilitando o aumento da faixa, caso necessário, para a implantação dos parques lineares (praças lineares), conforme art. 16 – item VI. Neste caso desde que a declividade seja de no máximo 15%, será permitido computar no máximo 50% da área de praça sobre a faixa sanitária.

Nos casos de área com entorno já consolidadas, fica dispensado a faixa sanitária.

Área já consolidada, se refere a área já ocupada, com infraestrutura já existente (o termo densidade não se aplica neste caso, pois estamos nos referido a ocupação e infraestrutura não o quanto é ocupado.

**Art. 166.** Os processos de parcelamento do solo, cuja **Diretrizes Urbanísticas** já emitidas estiverem dentro do prazo de validade, serão analisados e aprovados, observando-se as normas da lei anterior.

**Comentário:** O processo de parcelamento do solo, inicia-se com a emissão da Consulta Prévia e com o protocolo das Diretrizes. Nesta fase, já foi envolvido recursos financeiros na compra de lote e programação de projetos para a realização do empreendimento, direcionado pela CPVT. É inaceitável que no transcorrer do processo, ocorra alteração do que se pode fazer. É uma questão de direito, a regra não pode mudar no transcorrer do processo.



**Proposta:**

**Art. 166.** Os processos de parcelamento do solo, cuja Diretrizes Urbanísticas já protocoladas, serão analisados e aprovados, observando-se as normas da lei anterior.

**§1º** O Licenciamento Urbanístico expedido conforme a Lei nº 11.672/2012 terá sua validade garantida, não podendo ser renovado.

**Comentário:** deve existir uma condição / procedimento de renovação do Licenciamento. O processo de Licenciamento é muito árduo, e muito demorados, é muito importante que existe em alguns casos, a possibilidade de renovação por um período pré-determinado.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE  
CARVALHO:10954354850

Assinado de forma digital por  
HUMBERTO MARQUES DE  
CARVALHO:10954354850  
Dados: 2022.10.19 07:03:46 -03'00'

---

Humberto Marques de Carvalho



### 1.5.1.8. Propostas de Paysage Incorporadora



#### PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML 4ª Audiência Pública



**FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS  
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – “SISTEMA VIÁRIO”  
15/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina**

**PROPONENTE: FUTURE PAYSAGE 01 INCORPORADORA SPE LTDA**

**ENTIDADE / SEGMENTO: LOTEAMENTO**

**Síntese da Proposta ou Contribuição: INCLUSÃO DE LOTE ÁREA EXPANSÃO URBANA**

**Texto de Fundamentação (justificativa):**

FUTURE PAUSAGE 01 INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. 23.274.696/0001-40, Representada neste ato por seu sócio NORBERTO FARINHA, com endereço a Rua João Wyclif, 111 Sala 1706, telefone 43 3338-5030 e-mail:vanessa.obraprima@gmail.com; Vem através desta apresentar proposta para área ZEU-RES, para os lotes do croqui em anexo onde atualmente a uma área de expansão urbana e na proposta do novo Plano Diretor o qual já foi solicitado anteriormente ( SIP 45116/2019 e 48826/2019) para inclusão no perímetro urbano, trata-se de uma área que está dentro de Londrina (uma ilha) pois todo seu redor está o perímetro de Londrina exceção a divisa do Município de Cambé.

Como na nova proposta do IPPUL para está área é continuar como ZEU-RES, sendo que o lote mínimo é de 1.000m<sup>2</sup> e podendo ser feito loteamento fechado nesta região, nossa sugestão seria de 1.000m<sup>2</sup> possibilitando sua subdivisão, sugerimos que o lote passe a 720m<sup>2</sup> sem subdivisão conforme tabela em anexo.

Desta maneira estamos reduzindo o adensamento em 50%(cinquenta) por cento caso a área em questão fosse passada para perímetro urbano e recebesse zoneamento ZR1 que é o de menor adensamento.

Salientamos ainda a sugestão que os 2% de doação das áreas públicas (institucionais e praças) sendo que até 4% desta área destinada a praças poderá estar inserida dentro do Loteamento Fechado desde que aprovadas pela SEMA. Pois loteamento as ruas internas são de responsabilidade do poder público, então essa demanda seria do Loteamento fechado.

Diante disso solicitamos que nossa proposta seja analisada e deferida

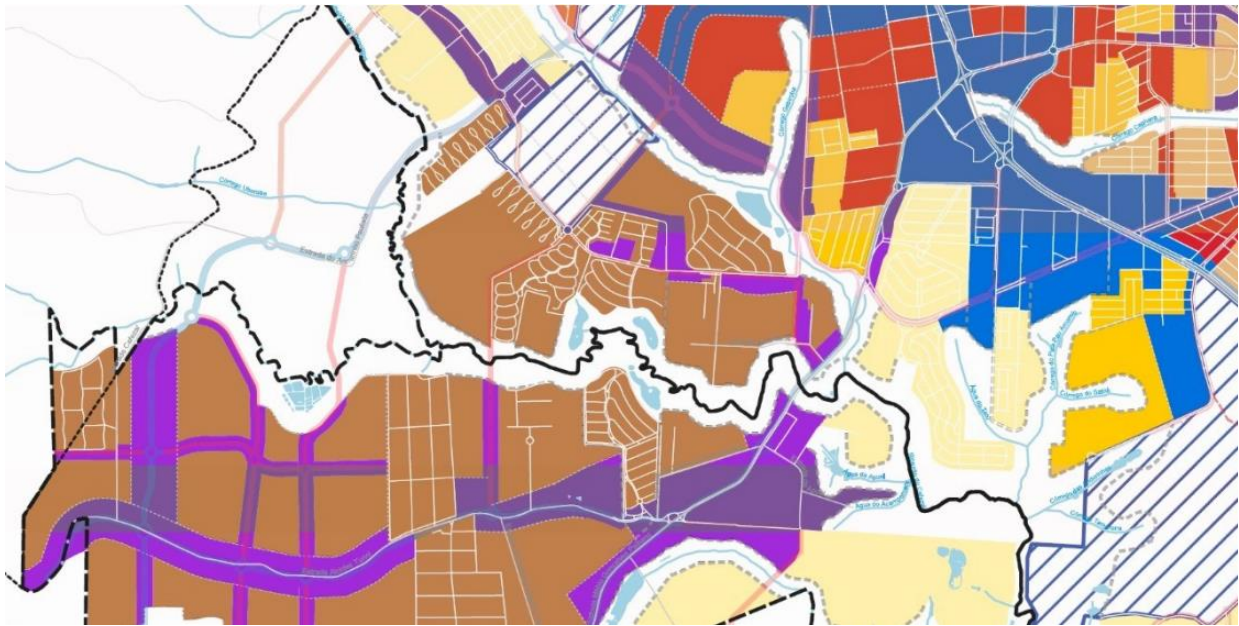
LONDRINA, 18 DE OUTUBRO DE 2022.

NORBERTO

FARINHA:63190575991

Assinado de forma digital por  
NORBERTO FARINHA:63190575991  
Dados: 2022.10.18 17:06:24 -03'00'

**FUTURE PAYSAGE 01 INCORPORADORA SPE LTDA**



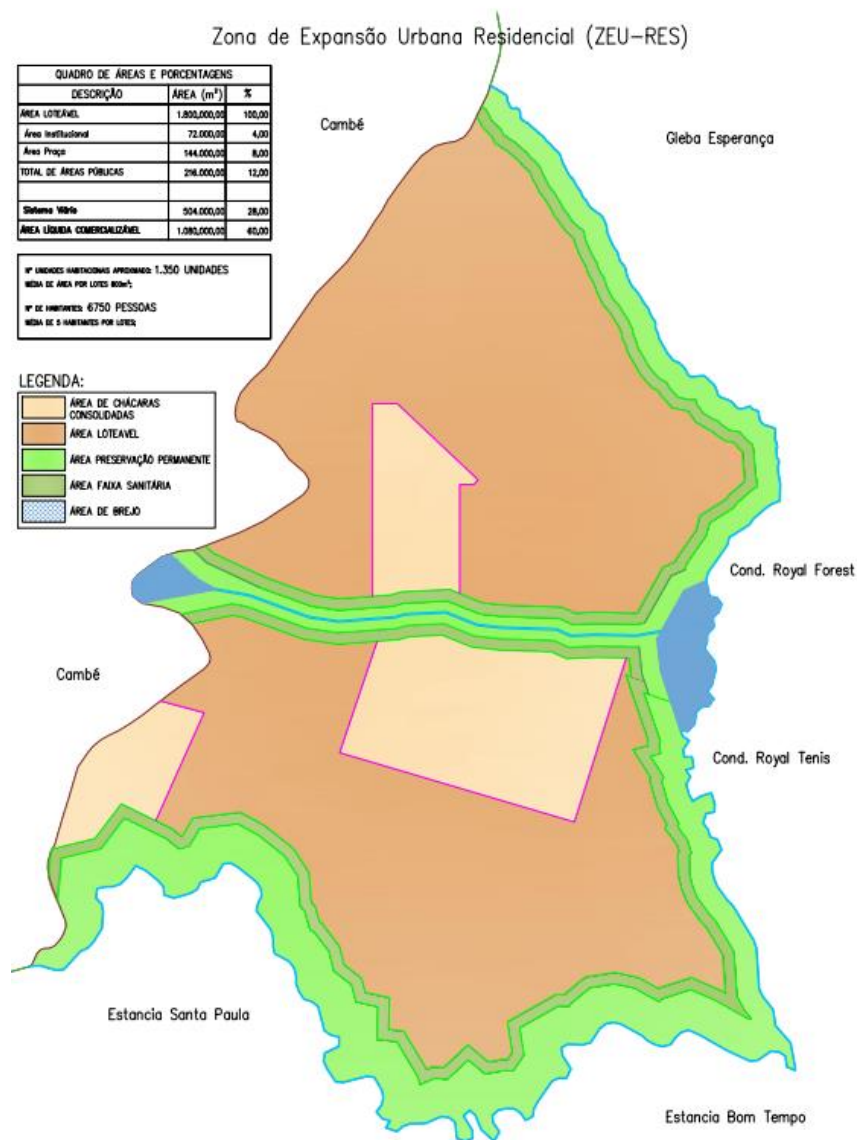
### Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)

| QUADRO DE ÁREAS E PORCENTAGENS |                        |        |
|--------------------------------|------------------------|--------|
| DESCRIÇÃO                      | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | %      |
| ÁREA LOTEÁVEL                  | 1.800.000,00           | 100,00 |
| Área Institucional             | 72.000,00              | 4,00   |
| Área Praça                     | 144.000,00             | 8,00   |
| TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS        | 216.000,00             | 12,00  |
| Sistema Viário                 | 304.000,00             | 28,00  |
| ÁREA LÍQUIDA COMERCIALIZÁVEL   | 1.080.000,00           | 60,00  |

Nº UNIDADES HABITACIONAIS APROXIMADO: 1.350 UNIDADES  
 MÉDIA DE ÁREA POR LOTES 800m<sup>2</sup>  
 Nº DE HABITANTES: 6.750 PESSOAS  
 MÉDIA DE 5 HABITANTES POR LOTES

**LEGENDA:**

- ÁREA DE CHACARAS CONSOLIDADAS
- ÁREA LOTEÁVEL
- ÁREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- ÁREA FAIXA SANITÁRIA
- ÁREA DE BREJO

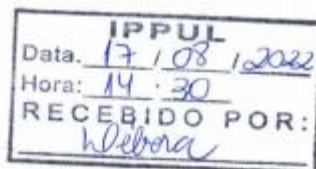




**Rosângela Khater**

— ADVOGADOS ASSOCIADOS —

OAB/PR 113



Rosângela Khater  
Humberto Tsuyoshi Kohatsu  
Pedro Rodrigo Khater Fontes  
Fernanda Khater Pontes Brito  
Marcio José Faria Palla  
Ricardo Domingues de Brito  
Telma de Carvalho Fleury  
Zirbo Quintino Pontes Filho  
Andréa Cunha Pontes Tsujioka  
Junior Fermino

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA.**

**PROCESSO N. 84.003211/2022-35**

**CONSULTA PRÉVIA – VIABILIDADE LOTEAMENTOS - CPVT**

**C. M. SOUZA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – EPP**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Bento Munhoz da Rocha Neto nº 1111, sala 2, Jardim do Lago, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 28.289.614/0001-54, em nome próprio e representando a **FORTEZZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Rio de Janeiro, 221, sala 132, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 13.594.945/0001-20, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria expor e ao final requerer o quanto segue:

### **1.- Aspectos gerais.**

A Requerente, na consecução de sua atividade societária, assessorou a empresa **FORTEZZE**, acima qualificada, no processo aquisitivo do imóvel matriculado sob o n. 7.117 no CRI do 1º Ofício de Londrina, cujas divisas e confrontações seguem abaixo:

Av. Paraná, 453 | 11º andar | Conjuntos 1102/1105 | Fone: (43) 3379-7500 | Fax: (43) 3323-7919  
Londrina-Pr | CEP: 86010-370 | e-mail: advocacia@khateradv.com.br | Site: www.khateradvocacia.adv.br



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA

REGISTRO GERAL

Folha  
=7.117/1=

Matrícula  
=7.117=

MATRÍCULA Nº: 7.117.- DATA: 19 de julho de 1977.-  
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote nº 222 (duzentos e vinte e dois), com 242.000,00 m<sup>2</sup>, ou 24,20 ha., da Gleba Cafetal, deste Município, com as seguintes divisas e confrontações: "Principiando num marcô de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão do Salto, segue confrontando com o lote nº 223, no rumo Norte cerca de 1.032,00 metros, até um marco colocado na beira de uma estrada que vai para Rolândia; daí mede-se pela dita estrada rumo a Rolândia, 693,00 metros aproximadamente, até um marco semelhante aos outros, deste ponto segue confrontando com o lote nº 221 no rumo Sul com 352,00 metros mais ou menos, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão do Salto e descendo por este, segue até o ponto de partida".-  
PROPRIETÁRIO: TOSHIKI SUSA, japonês, casado, agricultor, CIC nº 115.788.909-34, residente e domiciliado nesta cidade.-  
REGISTRO ANTERIOR: 13.408, deste Ofício. Dou fé.-

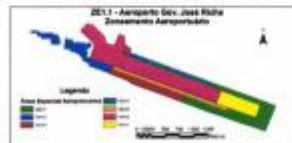
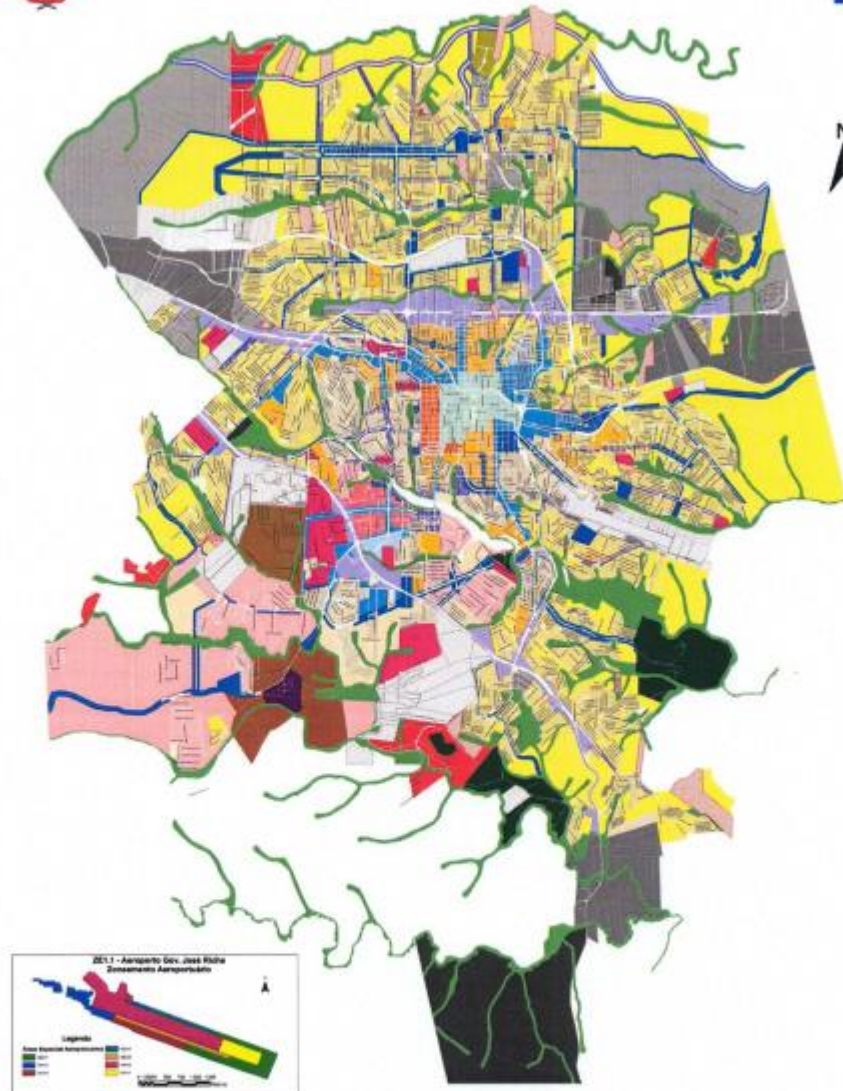
Trata-se de imóvel cuja aquisição demandou vultoso investimento por parte da empresa adquirente e, como não poderia deixar de ser, prévio e extenso estudo de mercado, mas, acima de tudo, acurada análise acerca da disciplina de uso e ocupação do solo na cidade de Londrina.

Foi neste sentido que a **FORTEZZE**, com o intuito de analisar a viabilidade econômica da aquisição do imóvel para fins de imediata exploração imobiliária, buscou e se valeu de informações oficiais veiculadas por esse destacado Instituto (**IPPUL**), socorrendo-se dos mapas oficiais nele publicados, com a referência da legislação respectiva.

Basta se verificar, para tanto, os dizeres constantes do sítio do IPPUL, bem retratado nas Atas Notariais anexadas ao presente requerimento, e que são abaixo reproduzidos para melhor visualização e entendimento, com especial destaque ao Mapa de Uso e Ocupação do Solo elaborado a partir dos ditames legais da Lei Municipal 12.236/2015, senão veja-se:



### MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - Lei 12.236/2015



**Legenda**

|     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 328 | 329 | 330 | 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336 | 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 | 343 | 344 | 345 | 346 | 347 | 348 | 349 | 350 | 351 | 352 | 353 | 354 | 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360 | 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 | 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | 375 | 376 | 377 | 378 | 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384 | 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 391 | 392 | 393 | 394 | 395 | 396 | 397 | 398 | 399 | 400 | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 | 415 | 416 | 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 | 423 | 424 | 425 | 426 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432 | 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 | 439 | 440 | 441 | 442 | 443 | 444 | 445 | 446 | 447 | 448 | 449 | 450 | 451 | 452 | 453 | 454 | 455 | 456 | 457 | 458 | 459 | 460 | 461 | 462 | 463 | 464 | 465 | 466 | 467 | 468 | 469 | 470 | 471 | 472 | 473 | 474 | 475 | 476 | 477 | 478 | 479 | 480 | 481 | 482 | 483 | 484 | 485 | 486 | 487 | 488 | 489 | 490 | 491 | 492 | 493 | 494 | 495 | 496 | 497 | 498 | 499 | 500 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

Prefeitura do Município de Londrina  
 Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL  
 Diretoria de Planejamento Urbano  
 Gerência de Geoprocessamento

0 0,75 1,5 3 4,5 6  
 Quilômetros

Dados SIRSAS 2000 - Coordenadas UTM - Fuso 22S

Londrina, 04 de agosto de 2015.

Acerca do relevo, importância e vinculação das informações dos mapas veiculados no sítio do IPPUL reproduz-se a inconcussa informação constante do material de divulgação deste destaca órgão municipal:

Mapas Temáticos

Publicado: Terça, 19 de janeiro de 2016, 12:09

Estes mapas contemplam informações sobre hidrografia, relevo, divisão política, estradas, zoneamento e outros, e tem sido utilizado por planejadores, consultores, profissionais das áreas imobiliária e construção civil, professores, estudantes e comunidade em geral.

Clique no mapa desejado para abri-lo em tamanho maior.

Macrozoneamento Municipal Lei 10.637/2008

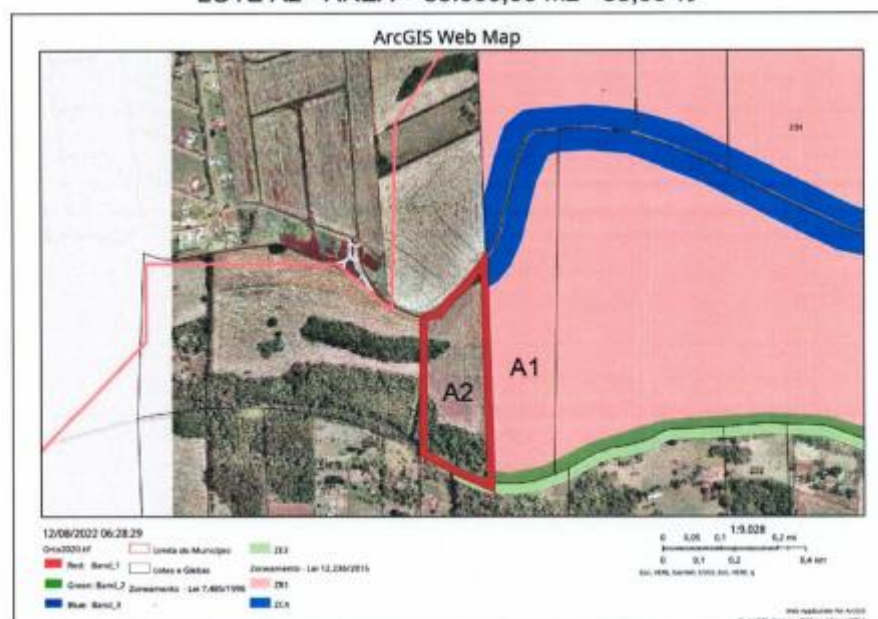
Macrozoneamento Urbano Lei 10.637/2008

Uso e Ocupação do Solo Lei 12.236/2015

Com base no referido Mapa Oficial da cidade, reproduzido no sítio do próprio IPPUL, portanto com efeitos vinculativo, o imóvel que a **FORTEZZE** estava a avaliar encontrava-se e se encontra, diga-se de passagem, em boa parte, quase 67% (sessenta e sete por cento) de sua extensão, dentro do Perímetro Urbano Municipal em Zoneamento ZR1, comportando, por conseguinte, o imediato uso e ocupação na forma permitida na já mencionada Lei Municipal 12.236/2015.

Para melhor compreensão, com base nas informações encontradas no Mapa Oficial veiculado pelo IPPUL, reproduz-se o mapa em que se delimita a faixa do Lote 222, com área de 242.000,00 m<sup>2</sup>, Matriculado sob o n. 7.177 perante o CRI do 1º Ofício desta Comarca de Londrina, que se encontra em Zoneamento ZR1, senão veja-se:

LOTE N.º 222 - ÁREA 242.000,00 m<sup>2</sup> (MATRICULA 7.177)  
LOTE A1 - ÁREA = 162.000,00 - 66,94%  
LOTE A2 - ÁREA = 80.000,00 m<sup>2</sup> - 33,06 %



Destarte, a decisão tomada pela **FORTEZZE** para o ato aquisitivo do imóvel, objeto do pedido do presente procedimento administrativo de Consulta Prévia – Viabilidade Loteamentos – CPVT – foi toda ela balizada nas informações oficiais constantes dos Mapas veiculados no sítio do IPPUL que davam e dão conta de que o imóvel, em grande parte de sua extensão, está situado no perímetro urbano em Zoneamento ZR1.



---

## 2.- Conclusão.

**POR TODO O EXPOSTO** e com base nas premissas irrefutáveis acima delineadas, balizadas e robustecidas pelos elementos documentais ora anexados, pede-se e se espera que a análise e decisão a ser proferida no presente processo de Consulta Prévia – Viabilidade Loteamentos – CPVT tombado sob o n. 84.003211/2022-35 seja feita sob os auspícios, limites e informações encontradas no Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Lei 12.236/2015, veiculada pelo próprio IPPUL, especialmente quando identifica que o imóvel Matriculado sob o n. 7.177 perante o CRI do 1º Ofício desta Comarca de Londrina encontra-se, em grande parte de sua extensão, encontra-se em área de Zoneamento ZR1.

Termos em que,  
Pede e se espera deferimento.  
Londrina, 16 de agosto de 2022.



**C. M. SOUZA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – EPP**

**1.5.2. Análise da minuta elaborada pelo Sinduscon**

| <b>ARTIGO</b> | <b>MINUTA SINDUSCON</b>  | <b>ANÁLISE EM<br/>27/10/2022</b>    | <b>JUSTIFICATIVAS</b>                         |
|---------------|--|-------------------------------------|---|
| 1             | Art. 1º. Esta Lei tem por objetivo disciplinar o parcelamento do solo para fins urbanos localizado no Perímetro Urbano do Distrito Sede, dos Distritos do Município e na área de expansão urbana observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal e estadual pertinentes. |                                     |   |
| 1             | Parágrafo único. O Parcelamento do solo urbano compreende as modalidades de:   |                                     |   |
| 1             | I. Parcelamento do solo urbano realizado em glebas;  | <b>CONTEMPLADO</b>                  | Desmembramento e loteamento.                  |
| 1             | II. Parcelamento do solo urbano realizado em lotes.  | <b>CONTEMPLADO</b>                  | Desdobro ou subdivisão/unificação             |
| 2             | Art. 2º. Para a aplicação das disposições desta lei, são adotadas as seguintes definições:   |                                     |   |
| 2             | Desmembramento: modalidade de parcelamento do solo consistente na subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.   | <b>CONTEMPLADO</b>                  |   |
| 2             | Afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, não consideradas a projeção dos beirais e as divisas do lote, podendo ser afastamento lateral ou de fundos;  | <b>PARCIALMENTE<br/>CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo     |
| 2             | Alinhamento predial: linha divisória limitando os lotes ou chácaras em relação à via pública;  | <b>CONTEMPLADO</b>                  |   |
| 2             | Anexação: unificação de dois ou mais lotes ou chácaras contíguas ou áreas já parceladas ou regularizadas para formar um único lote ou uma única área regularizada.   | <b>PARCIALMENTE<br/>CONTEMPLADO</b> | Mesmo conceito de <u>unificação</u> .         |
| 2             | Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o                          | <b>PARCIALMENTE<br/>CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Florestal/Código Ambiental |



|   |  |                                 |   |
|---|--|---------------------------------|---|
|   | solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;   |                                 |   |
| 2 | Área de proteção ambiental: é uma área, constituída por terras públicas ou privadas, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Conceito da Lei federal nº 9.985/2000 (Unidades de Conservação) |
| 2 | Áreas de expansão urbana: considera-se Zona de Expansão Urbana, para fins de aplicação desta lei, aquela delimitada e definida pela Lei do Perímetro da Zona de Expansão Urbana do Distrito Sede do Município.   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei do Perímetro                                    |
| 2 | Área líquida ou comercializável: é a área total obtida subtraindo-se as áreas públicas;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Área loteável: área objeto de parcelamento do solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente, faixa sanitária, reserva legal e demais áreas não edificáveis assim definidas por esta lei, pelo Código Ambiental do Município e Lei de Parcelamento do Solo municipal, estadual e federal;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Área ou faixa não edificável: compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Áreas Públicas: São as áreas de terras a serem obrigatoriamente transferidas ao Município, no ato do parcelamento do solo para fins urbanos, e destinamse ao arruamento, praças, preservação permanente, reservas florestais legais, áreas não edificáveis, instalação de equipamentos urbanos e de equipamentos comunitários, tais como os de   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Mesmo conceito de Áreas Destinadas ao Uso Público               |



|   |  |                                 |   |
|---|--|---------------------------------|---|
|   | atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, assistência social, educação e administração pública;   |                                 |   |
| 2 | Área regularizada: área que já tenha passado por processo de parcelamento do solo ou que tenha recebido por parte do poder público municipal alvará de construção, habite-se e cobrança de IPTU.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A definição depende de análise caso-a caso para caracterização da irregularidade que pode ser urbanística, ambiental, fundiária, documental, tributária, jurídica, etc, de modo cumulativo ou não, incluindo irregularidade administrativa conforme diferentes e notórias situações observadas no histórico das gestões municipais. |
| 2 | Área rural: área externa ao polígono definido pela lei do perímetro urbano;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei do Perímetro  |
| 2 | Área total do empreendimento: aquela com limites definidos por documento público do Cartório de Registro de Imóveis;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Área urbana: área contida no perímetro urbano, delimitada e definida pela Lei Específica do Perímetro Urbano.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei do Perímetro  |
| 2 | Áreas verdes urbanas: espaços, públicos ou privados, podendo ser computados como áreas de praças, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais; | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Conceito do Código Florestal/Código Ambiental, não contempla área da praça.   |
| 2 | Arruamento: conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes, e chácaras   | <b>CONTEMPLADO</b>              | Conceito de vias de circulação  |



|   |   |                                 |   |
|---|---|---------------------------------|---|
|   | urbanas, definidos no âmbito do projeto de parcelamento do solo;  |                                 |   |
| 2 | Calçada: parte da via destinada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei do Sistema Viário   |
| 2 | Chácara Urbana: lote resultante de processo regular de parcelamento do solo, originariamente parcelado sob o nome de “chácara” anterior a <u>1998</u> , com localização e configuração definidas em área urbana, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação, e com zoneamento definido; | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Chácara: porção de terra com localização e configuração definidas em área de expansão urbana, resultante de processo regular de parcelamento do solo;   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Na área de expansão urbana é permitido o loteamento aberto ou fechado, com dimensões dos lotes mínimos definidos pela lei de uso e ocupação do solo. Não está impedido o loteamento com lotes de grandes dimensões, semelhantes a chácaras.   |
| 2 | Centralidade: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Ciclo faixa: parte da pista de rolamento ou passeio destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei do Sistema Viário   |
| 2 | Ciclovia: pista exclusiva destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei do Sistema Viário   |
| 2 | Condomínio de Lotes: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;       | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Mesmo conceito de Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) proposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Entende-se que o condomínio de lotes se dá em lotes urbanos já parcelado para fins urbanos, semelhante ao condomínio edifício com suas unidades autônomas e frações ideais, respitados os recuos, afastamentos, |



|   |   |                                 |  |
|---|---|---------------------------------|--|
|   |   |                                 | taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento da LUOS.   |
| 2 | Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, sendo a modalidade de Condomínio de Lotes quando aprovado concomitantemente com as respectivas residências; | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Mesmo conceito de Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) proposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo. |
| 2 | Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 2 | Equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 2 | Faixa de Domínio: Área ao longo das rodovias, ferrovias, emissários de água potável, esgoto, drenagem, dutos e similares destinados a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, sendo estabelecida pelas Leis complementares à Lei do Plano Diretor Municipal e/ou pelas concessionárias dos serviços públicos;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 2 | Faixa sanitária: área não edificável, contígua à Área de Preservação Permanente e/ou inserida nos fundos de vale e/ou área de proteção de manancial de abastecimento, cujo uso está vinculado à servidão administrativa para elementos de sistema de saneamento e águas pluviais, bem como áreas verdes urbanas, com largura máxima de 10 (dez) metros.   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito de servidão administrativa  |



|   |   |                                 |  |
|---|---|---------------------------------|--|
| 2 | Fração ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Conceito da Lei federal nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios)  |
| 2 | Frente ou testada: dimensão do lote ou chácara, medida no alinhamento predial;  | <b>CONTEMPLADO</b>              | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo  |
| 2 | Fundo do lote ou chácara: dimensão medida na divisa oposta à frente ou testada.   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo  |
| 2 | Fundo de vale: área destinada à proteção dos cursos d'água, compreendendo área de preservação permanente, área de proteção de manancial de abastecimento, faixa sanitária e áreas verdes urbanas, se houver.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Ambiental   |
| 2 | Gleba: É a área de terras que ainda não foi objeto de parcelamento de solo. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir juridicamente como área loteada ou desmembrada, composta de lotes e áreas públicas. | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 2 | Hierarquia territorial: corresponde à divisão do Município em glebas, lotes e chácaras.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Sem necessidade em manter o termo na nova minuta   |
| 2 | Estrutura territorial: é a forma em que está dividido o território do Município, podendo ser urbana e rural.  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Sem necessidade em manter o termo na nova minuta   |
| 2 | Infraestrutura: equipamentos de redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, vias de circulação, pavimentação, sinalização viária e arborização;         | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Entende-se que a definição de "equipamento urbano" já contempla o termo                                |
| 2 | Largura do lote, chácara: dimensão medida entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre frentes, quando houver somente uma divisa lateral   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 2 | Licença urbanística: ato administrativo expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser atendidas pelo empreendedor para  | <b>CONTEMPLADO</b>              | Apesar de não contemplado nas definições, o licenciamento urbanístico está previsto no corpo da minuta |



|   |   |                                 |   |
|---|---|---------------------------------|---|
|   | implantar, alterar ou ampliar loteamentos ou condomínios de lotes;  |                                 |   |
| 2 | Logradouros públicos: espaços de propriedade pública e de uso destinados a vias oficiais de circulação e a espaços livres;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Lote Urbano - Área de terra contida no perímetro urbano resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e possua pelo menos uma das faces voltada para logradouro público e/ou privado, servido de infraestrutura básica e dimensões compatíveis com o estabelecido por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal e demais leis de âmbito municipal, estadual e federal aplicáveis à matéria; | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Loteamento de Acesso Monitorado: utilização de câmeras, guaritas, refletores no intuito de propiciar segurança e bem-estar aos moradores.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Conceito a ser adotado na revisão do Código de Posturas por não se tratar de parcelamento do solo e, sim, uso dos espaços públicos já instalados. |
| 2 | Loteamento integrado à edificação: variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Esta modalidade de execução do loteamento somente está prevista para os Loteamentos de Áreas Públicas   |
| 2 | Parcelamento do solo para fins urbanos: divisão da gleba sob a forma de loteamento, <u>desmembramento ou condomínio de lotes</u> ;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | O conceito de de Condomínio de Lotes é igual ao Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) proposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.      |
| 2 | Parques Lineares: espaços criados ao longo dos cursos d'água, cuja principal função é a de exercer proteção à rede hídrica e às vegetações ciliares, que poderão contemplar funções de lazer e recreação;   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Ambiental  |
| 2 | Passeio: parte do logradouro público ou privado destinado ao trânsito de pedestres;   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei do Sistema Viário   |



|   |  |                                 |   |
|---|--|---------------------------------|---|
| 2 | Praça: área de terreno de propriedade pública ou privada e de uso comum, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Profundidade de um compartimento: distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Conceito a ser adotado na revisão do Código de Obras  |
| 2 | Profundidade do terreno: distância medida entre o alinhamento e a divisa de fundo;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Quadra: terreno urbano, loteado, público ou privado, circundado, <u>total ou parcialmente</u> , por logradouros que lhe são adjacentes;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A quadra deve ser totalmente circundada por logradouros adjacentes;   |
| 2 | Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, da Lei 12.651/2012, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa; | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Florestal  |
| 2 | Servidão administrativa: ônus real imposto especificamente a uma propriedade definida, para possibilitar passagem de serviço ou utilidade pública;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Subdivisão: modalidade de fracionamento de um lote ou chácara em dois ou mais lotes menores em áreas já parceladas ou regularizadas, <u>podendo haver abertura de novas vias oficiais de circulação ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes, desde que previstos na Lei do Sistema Viário.</u>   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | De acordo com a Lei federal nº 6.766/79, o parcelamento do solo com abertura de novas vias é definido como loteamento |
| 2 | Talude: é o plano inclinado que limita um aterro e tem como função garantir a estabilidade deste. Pode ser resultado de uma escavação ou de origem natural.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Talvegue: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais de modo eventual;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |



|   |   |                                 |   |
|---|---|---------------------------------|---|
| 2 | Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio a qual fica vinculada uma fração ideal do terreno e das coisas comuns e que se pode, também, atribuir uma parcela da área comum do condomínio.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Via de pedestre: aquela destinada à circulação de pedestres; e  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 2 | Via oficial de circulação: via de domínio público integrante do sistema viário.   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 3 | Art. 3º Para fins desta Lei são modalidades de Parcelamento Do Solo Realizado Em Glebas:  |                                 |   |
| 3 | I. Loteamento   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 3 | II. Desmembramento;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 3 | III. Condomínio de Lotes: para uso residencial e industrial   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo |
| 3 | §2º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico. | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 3 | §1º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, na modalidade de Loteamento, toda subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico                              | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |



|   |  |                                 |  |
|---|--|---------------------------------|--|
| 3 | §3º. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de Condomínio De Lotes a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio; | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo  |
| 4 | Art. 4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em Zonas Urbanas, De Expansão Urbana e/ou <u>De Urbanização Específica</u> , delimitadas pelos Perímetros Urbanos definidos em Lei Específica e complementar à Lei do Plano Diretor Municipal.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | As áreas de urbanização específica deverão ser tratadas pela Reurb, em lei específica. |
| 5 | Art. 5º. As áreas e dimensões mínimas e máximas dos lotes serão reguladas pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas disposições deverão ser observadas em todas as modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 6 | Art. 6º. Os projetos de parcelamento do solo deverão observar obrigatoriamente a hierarquia, dimensões, continuidade e normas referentes às vias existentes e/ou projetadas, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 6 | Parágrafo único. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 7 | Art. 7º Somente serão admitidos parcelamentos do solo em glebas com testada para vias públicas oficiais que as conecte à rede viária urbana existente.   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 7 | § 1º As vias públicas oficiais de acesso à gleba que trata o presente artigo deverão ser pavimentadas pelo proprietário interessado, no caso da inexistência de tal infraestrutura.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |



|    |  |                        |  |
|----|--|------------------------|--|
| 7  | § 2º Não serão consideradas como vias públicas oficiais as ciclovias, as servidões e as vias exclusivas para pedestres.  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | As vias oficiais integrantes do sistema viários incluem todos os espaços destinados ao deslocamento de pessoas e veículos. |
| 8  | Art. 8. O ônus das obras necessárias para construção, alargamentos ou prolongamentos de vias de conexão da gleba à rede viária pública oficial recairá ao proprietário.                                      | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 9  | Art. 9. É vedado em quaisquer modalidades de parcelamento do solo, que lotes situados em rotatórias, tenham testada voltada apenas para a mesma.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | As rotatórias faem parte do sisema viário, sem possibilidade de utilização como lotes edificáveis.                         |
| 10 | Art. 10. É vedado o parcelamento do solo que resulte lotes encravados, comunicáveis apenas por uma servidão de passagem, sem uma solução de acesso direto ou por via interna, à rede viária pública oficial. | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:  |                        |  |
| 11 | I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública ou áreas com suspeita de contaminação;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | IV. Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | V. Em áreas de Preservação Permanente;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | VI. Em áreas de riscos, assim definidas em Decreto do Poder Executivo Municipal;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | VII. Em faixa de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 11 | VIII. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana, até a sua correção;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |



|    |   |                                 |   |
|----|---|---------------------------------|---|
| 11 | IX. Nos raios de abrangência de Estações de Tratamento de Esgotos e/ou de aterros sanitários  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | No entorno das Estações de Tratamento é permitido o uso industrial.   |
| 12 | Art. 12. O comprimento máximo da face da quadra será 250m (duzentos e cinquenta metros).  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 13 | Art. 13. O comprimento máximo da maior face da quadra poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta) metros, podendo ser aumentado até os limites do sistema viário macroprojetado, nos seguintes casos:  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | O comprimento máximo da maior face da quadra não poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta) metros  |
| 13 | <u>I. Para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores</u> , à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, definido no momento da expedição das diretrizes;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A excessão é aplicável aos lotes em frente à rodovias, que sejam delimitados por barreiras naturais ou urbanas.   |
| 13 | <u>II. Frente a necessidade de garantir uma maior continuidade de vias ou mesmo para harmonizar com o sistema viário básico existente ou projetado, sendo necessário nesse caso, que seja elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV que comprove a necessidade da alteração pretendida;</u>   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A continuidade do sistema viário já é prevista nas diretrizes urbanísticas e na lei do sistema viário como requisito básico para parcelamentos do solo sem a necessidade de EIV |
| 13 | III. Para a implantação de condomínio de lotes.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado deverá se adequar ao sistema viário e não o contrário.  |
| 13 | Parágrafo único. Considera-se o comprimento máximo da quadra, a maior distância entre 02 (duas) faces voltadas para logradouros públicos opostos, sendo que:<br>a) Nos casos de quadra com formato retangular, a medida será tomada segundo uma linha que liga os pontos médios das 02 (duas) faces dos logradouros públicos opostos;<br>b) Nos casos de quadras com formato irregular ou curvo, o comprimento máximo da quadra será aferido pela distância percorrida por linha ou curva | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | É necessário prever em lei o modo de aferição de quadras com formato irregular, apenas.   |



|    |  |                                 |   |
|----|--|---------------------------------|---|
|    | traçado ao longo dos pontos médios da largura da quadra.   |                                 |   |
| 14 | Art. 14. O proprietário, no processo de parcelamentos do solo para fins urbanos, salvo as exceções previstas nos parágrafos §1º e §2º do presente artigo, deverá transferir ao Município, sem ônus, a título de Áreas Públicas, de <u>10% (dez por cento)</u> :  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A exclusão do sistema viário no cômputo das áreas públicas já reduz a porcentagem de áreas a ser transferida ao município, dispensando a necessidade de outros descontos.   |
| 14 | I. Áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, <u>com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área líquida de quadras</u> , à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | De acordo com a Lei federal nº 6.766/79, "as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, <u>serão proporcionais à densidade de ocupação</u> prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem". Portanto, a porcentagem deverá ser mínima e não máxima para que atenda à demanda específica de cada localidade quanto às dimensões e funções das áreas públicas. |
| 14 | II. Área destinada a praças, que contenha um diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros, com percentual variando de 3% à 7% (três à sete por cento) da área líquida de quadras, à critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, a ser definida no momento da expedição das diretrizes, no limite máximo de 10% (dez por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos comunitários e praças, <u>sendo permitido até 50% (cinquenta por cento) das áreas de praça localizadas entre a faixa</u> | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A implantação de praças nos Setores Especiais de Fundo de Vale é permitida em loteamentos de interesse social localizados em áreas de entorno consolidado, mediante parecer favorável da SEMA.  |



|    |  |                                 |   |
|----|--|---------------------------------|---|
|    | <u>sanitária e a via imediatamente adjacente;</u>  |                                 |   |
| 14 | III. A totalidade das áreas de Arruamento;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 14 | IV. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 14 | V. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 14 | VI. A totalidade das áreas Não Edificáveis, quando houver;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 14 | VII. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 14 | VIII. Áreas de faixa sanitária.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 14 | § 1º Ficam isentos da transferência de áreas públicas ao Município, com exceção de vias públicas, áreas de proteção de manancial e áreas de fundos de vale, quando houver, as Glebas com área inferior a 20.000,00 (vinte mil) metros quadrados; | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Os novos loteamentos deverão ser implantados em glebas com área igual ou superior a 20.000 m <sup>2</sup> , correspondente o módulo rural mínimo. Os imóveis com área inferior serão submetidos à Adequação Urbanística com regularização do parcelamento original e municipalização do sistema viário e fundos de vale, se houver. |
| 14 | § 2º Nos loteamentos em zonas industriais, a transferência de áreas ao Município, a título de área pública, será de no mínimo:   |                                 |   |
| 14 | I. Área destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e/ou praças, <u>de 3% (três por cento) da área líquida de quadras;</u>  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A exclusão do sistema viário no cômputo das áreas públicas já reduz a porcentagem de áreas a ser transferida ao município, dispensando a necessidade de outros descontos.   |
| 14 | II. A totalidade das áreas de Preservação Permanente, quando houver;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |



|    |   |                                 |  |
|----|---|---------------------------------|--|
| 14 | III. A totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 14 | IV. A totalidade das áreas não edificáveis, quando houver;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 14 | V. Áreas de proteção de mananciais de abastecimento, quando houver;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 14 | VI. A totalidade das áreas de arruamento.   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 15 | Art. 15. É permitida a transferência de área institucional fora da área a ser parcelada, desde que:   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 15 | I. A área a ser transferida esteja inserida no perímetro urbano do Município;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 15 | II. Contenha laudo de avaliação da Comissão de Avaliação da Prefeitura do Município de Londrina, <u>em prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir de sua solicitação, com valores equivalentes da área objeto do parcelamento e da área a ser transferida;</u> | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto |
| 15 | III. Contenha laudo apresentado pelo empreendedor expedido por profissional habilitado acompanhado de anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART).  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto |
| 15 | IV. Contenha pareceres favoráveis das secretarias e órgãos municipais envolvidos:   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto |
| 15 | Parágrafo Único: Caso o laudo de avaliação da Comissão de Avaliação da Prefeitura do Município de Londrina não seja elaborado dentro do prazo estipulado no inciso II, passa a valer somente o laudo apresentado por empreendedor conforme inciso III.              | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | O trâmite da transferência de área institucional/pública multifuncional será regulamentado por decreto |
| 16 | Art. 16. As áreas públicas, da área loteável da gleba, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser constituídas em vários lotes e deverão atender aos seguintes requisitos:   |                                 |  |
| 16 | I. Acesso por via pública oficial pavimentada;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |



|    |   |                                 |  |
|----|---|---------------------------------|--|
| 16 | II. Constituir-se preferencialmente em um único lote;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 16 | III. Lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento).  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 16 | V. Ao menos um dos lotes deverá conter uma área mínima de <u>30% (trinta por cento) da área total a ser doada.</u>  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | É necessário manter o previsto pela legislação vigente (50%), a fim de possibilitar proporções de área adequadas para implantação de equipamentos. Não foi apresentada justificativa para a proposta de redução para 30% |
| 16 | IV. O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 16 | § 1º O Município não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas públicas previstas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional adequado, salvo as já concedidas. | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.   |
| 16 | § 2º Não serão contabilizadas para fins de equipamentos urbanos e/ou comunitários áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 17 | Art. 17. As Áreas Públicas, da área loteável da gleba, destinadas à implantação de praças, deverão atender aos seguintes requisitos:  |                                 |  |
| 17 | I. Acesso por via pública oficial pavimentada;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 17 | II. Lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento);   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 17 | III. O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 17 | § 1º Não serão aceitas a título de áreas públicas destinadas a praças, áreas nãoedificáveis ou com restrição ambiental, <u>salvo as exceções previstas nos parágrafos segundo e terceiro seguintes.</u>   |                                 |  |
| 17 | § 2º Nos parcelamentos do solo em que houver incidência da faixa de proteção de mananciais de abastecimento com largura de 100 (cem) metros, <u>poderão ser computados até 50% (cinquenta por cento) como área de praças ou áreas verdes;</u>                             | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | As áreas verdes são excluídas da área loteável e, portanto, não podem ser contabilizadas como áreas a serem transferidas ao domínio público. Além disso, a   |



|    |  |                        |  |
|----|--|------------------------|--|
|    |  |                        | função das praças difere da faixa de proteção de mananciais.   |
| 17 | § 3º Os canteiros e os dispositivos de conexão viária não serão computados como praças, e sim como parte do arruamento.  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 17 | § 4º O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas públicas previstas para implantação de praças, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso recreacional adequado, salvo as já concedidas.  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários. |
| 18 | Art. 18. Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, o proprietário transferirá sem ônus ao município as áreas de preservação permanente, faixa sanitária, reservas florestais legais e Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento na gleba no momento do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis. | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 19 | Art. 19. Para fins desta Lei, as Reservas Florestais Legais na área urbana, são aquelas registradas como tal e ficam declaradas como áreas verdes urbanas.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Florestal   |
| 20 | Art. 20. Ao longo dos cursos d'água naturais correntes ou intermitentes, no entorno de nascentes, lagos e lagoas naturais, as áreas de preservação permanente deverão observar os seguintes requisitos:  |                        |  |
| 20 | I. As dimensões das Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas legalmente já parceladas para fins urbanos, nos termos da Legislação Federal e Municipal, são aquelas vigentes à época do parcelamento do solo para fins urbanos;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Florestal/Código Ambiental  |
| 20 | II. Em Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas ainda não parceladas para fins urbanos, a largura mínima a ser obedecida  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Florestal/Código Ambiental  |



|    |  |                        |  |
|----|--|------------------------|--|
|    | é de 30 (trinta) metros para cada lado dos mesmos, contados a partir das margens;  |                        |  |
| 20 | III. As metragens das faixas marginais das Áreas de Proteção de Mananciais de Abastecimento do Ribeirão Cafezal e Ribeirão Jacutinga contarão a partir da borda da calha do leito regular, em largura mínima de 100 (cem) metros, podendo nessa largura/metragem/espaco/distancia ser implantados faixa sanitária, estação elevatória, áreas de praça ou áreas verdes. | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Conceito do Código Florestal/Código Ambiental  |
| 20 | IV. As áreas de praça <u>ou áreas verdes</u> serão computadas como áreas de doação, desde que permita inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro, conforme art. 17, inc. III.  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | As áreas verdes são excluídas da área loteável e, portanto, não podem ser contabilizadas como áreas a serem transferidas ao domínio público. |
| 21 | Art. 21. Deverá ser reservada uma faixa de domínio ao longo das rodovias, ferrovias, estradas, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou outros serviços especiais em rede, com as seguintes dimensões:  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 21 | I. Rodovias Federais e Estaduais: faixa de domínio, de acordo com as especificações da concessionária do serviço DNIT e do DER;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 21 | II. Ferrovia: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 21 | III. Proteção de dutovias e/ou canalizações em galerias ou emissários de águas pluviais, água potável e/ou de esgoto: faixa com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), medidos a partir do eixo da canalização, salvo maiores exigências da concessionária do serviço público;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 21 | IV. Linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço público de energia;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |



|    |   |                                 |   |
|----|---|---------------------------------|---|
| 21 | V. Estradas Municipais: faixa de domínio, medidos a partir do seu eixo, conforme Lei Específica e Complementar do Sistema Viário;   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei de Sistema Viário                                 |
| 22 | Art. 22. Quaisquer parcelamentos do solo para fins urbanos realizados em glebas, com exceção aos casos previstos nesta lei, deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:  |                                 |   |
| 22 | I. Demarcação das quadras, lotes, vias e áreas a serem transferidas ao Município, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | II. Abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | III. Obras complementares necessárias à contenção da erosão, bem como para impedimento de escoamento de água para imóveis vizinhos;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Conceito a ser adotado na revisão da lei de parcelamento do solo. |
| 22 | IV. Implantação de guias em todos os logradouros públicos;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | V. Implantação de sarjetas em todos os logradouros públicos   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | VI. Implantação da rede de galerias de águas pluviais e de todos os demais elementos de drenagem superficial e dissipação de energia, que permita o adequado escoamento até a destinação final;                                     | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | VII. Construção de mureta no alinhamento predial, com no mínimo 30 (trinta) centímetros de altura, podendo ser dispensado nos casos de terreno com topografia em declive, ou cota inferior em relação ao logradouro ou já gramados. | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | VIII. Instalação de sistema de distribuição de água potável;<br>IX. Instalação de sistema de esgotamento sanitário;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | X. Instalação da rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 22 | XI. Arborização das vias e logradouros públicos;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |



|    |  |                                 |  |
|----|--|---------------------------------|--|
| 22 | XII. Pavimentação das vias em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) conforme Parâmetros de dimensionamento da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 22 | XIII. Área destinada à calçada <u>com largura mínima de 3,00m (três metros)</u> ;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Dimensionamento conforme Lei do Sistema Viário   |
| 22 | XIV. Construção de calçada <u>com largura pavimentada de 1,45m (um metro e quarenta e cinco centímetros), mais a inclusão do piso tátil</u> , e nos padrões estabelecidos pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 22 | XV. Rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a NBR 9050 de 2015 – Norma de Acessibilidade ou sucedâneas, a serem padronizadas através de Decreto do Poder Executivo Municipal;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 22 | XVI. Construção de ciclovias ou ciclofaixas nas vias com esta previsão, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas diretrizes gerais de parcelamento do solo, expedidas pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 22 | XVII. A critério do empreendedor, preferencialmente a construção de pontes e transposições nos fundos de vale, quando não se tratar do acesso principal, e quando estiverem previstas como via projetada pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e/ou pelas diretrizes gerais de parcelamento do solo, expedidas pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal. | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A necessidade da execução de pontes/transposições é definida nas Diretriz Urbanística, conforme sistema viário previsto e condicionantes específicas de cada localidade. |



|    |   |                                 |  |
|----|---|---------------------------------|--|
| 22 | XVIII. Nos casos de transposição, o prolongamento ou construção de vias arteriais, será exigida, preferencialmente, a construção de uma das vias pelo loteador em pista simples, nas dimensões de via local prevista na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico; | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A necessidade da execução de pontes/transposições é definida nas Diretriz Urbanística, conforme sistema viário previsto e condicionantes específicas de cada localidade. |
| 22 | XIX. Sinalização de trânsito horizontal e vertical  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 22 | XX. Placas denominativas das vias públicas, quando já estiverem nomeadas pelo poder público.;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 23 | § 1º Ficará a cargo do proprietário a construção de ponte ou transposição pelo fundo de vale caso não houver outro acesso ao empreendimento por via pública;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 22 | § 2. A construção da mureta será dispensada quando o lote estiver gramado.  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |  |
| 23 | Art. 23. Nos loteamentos e desmembramentos em zonas residenciais de chácaras ou nas zonas de urbanização específica, será exigido todas as infraestruturas, obras e serviços relacionados no artigo anterior, com exceção à:  |                                 |  |
| 23 | I. Implantação de guias nos logradouros públicos;   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Somente no caso de desmembramento.   |
| 23 | II. Construção de mureta no alinhamento predial ou ;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> |  |
| 23 | III. Construção de calçadas;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> |  |
| 23 | IV. Arborização dos logradouros e áreas públicas;   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> |  |
| 23 | Rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas das quadras;   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> |  |
| 23 | V. Construção de ciclovias.   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> |  |
| 24 | Art. 24. Deverão ser atendidas, na execução da infraestrutura, obras e serviços, no mínimo, com as seguintes recomendações e requisitos:  |                                 |  |
| 24 | I. As redes de abastecimento de água potável e de coleta de esgotos sanitários deverão contemplar as áreas públicas;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |



|    |   |                        |   |
|----|---|------------------------|---|
| 24 | II. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e anuência do Instituto ambiental competente do Estado do Paraná, quando necessário.                                | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Competência do Código Ambiental   |
| 24 | III. Em nenhum caso, os parcelamentos do solo poderão prejudicar o escoamento natural das águas em suas respectivas bacias hidrográficas;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 24 | IV. As placas denominativas das vias públicas deverão ser implantadas nas esquinas das quadras, seguindo os critérios e especificações estabelecidos pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 25 | Art. 25 Para obtenção da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado deverá protocolizar requerimento ao Poder Público, anexando os seguintes documentos:   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica não será documento obrigatório para Diretriz Urbanística e poderá ser regulamentada por decreto. |
| 25 | I - croqui da área de interesse, onde se pretende o parcelamento ou anexação; e   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> |   |
| 25 | II - mapa ou croqui identificando a presença de formações rochosas, áreas alagadiças, vegetação, redes de alta tensão, cercas, construções, áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), caminhos e congêneres na área objeto do parcelamento ou anexação. | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> |   |
| 26 | Art. 26 O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para fins urbanos considerando obrigatoriamente a existência de elementos, no entorno ou na área objeto do pedido, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;            | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> |   |
| 27 | Art. 27. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será expedida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL, compreendendo as seguintes informações:   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> |   |



|    |   |                                 |   |
|----|---|---------------------------------|---|
| 27 | I. o zoneamento;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | VIII. a largura das vias de circulação com as devidas hierarquias;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | II. a densidade populacional;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | III. o uso do solo;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | IV. a taxa de ocupação;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | V. o coeficiente de aproveitamento;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | VI. os recuos e afastamentos;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | VII. a altura máxima permitida;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | IX. as áreas de preservação ambiental permanente;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | X. a infraestrutura urbana exigida;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | XI. indicação aproximada, em croqui, do sistema viário previsto;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | XII. outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | XIII. elementos de interesse histórico, cultural e natural.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 27 | Parágrafo Unico. A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica deverá ser expedida no prazo de 30 (trinta) dias após o cumprimento das exigências legais e terá validade de 12 (doze) meses.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |   |
| 28 | Art. 28. Para solicitar as Diretrizes de parcelamento do solo, o proprietário ou procurador deverá solicitar ao órgão municipal competente de planejamento urbano, por meio de requerimento as condições e as exigências para o parcelamento do solo, apresentando para este fim os seguintes documentos: |                                 |   |
| 28 | I. Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, <u>atualizada no máximo de 90 dias;</u>   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A matrícula atualizada tem o prazo de validade 30 dias conforme Cartório. |
| 28 | II. Certidão Negativa de Tributos Estaduais e Federais, quando couber, referente ao Imóvel;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Documento necessário somente na fase de parovação do loteamento.          |
| 28 | III. Certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Documento necessário somente na fase de                                   |



|    |  |                        |  |
|----|--|------------------------|--|
|    |  |                        | parvação do loteamento.  |
| 28 | IV. Planta de situação da gleba, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Pode ser substituído pela planta planialtimétrica cadastral georreferenciada |
| 28 | V. Plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, com extensão de no mínimo 60 (sessenta) metros além das divisas do imóvel ou até o divisor de água, devendo ser: | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | VI. As plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, exigidas no inciso anterior, deverão conter, quando for o caso:  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | b) A poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as coordenadas de cada um dos vértices;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | c) Curvas de nível de metro em metro, com destaque para o caminhamento dos talwegues;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | d) Carta de declividade com destaque para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | e) Vias adjacentes e de acesso à gleba, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | f) Rodovias e ferrovias nas adjacências;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | g) Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas, áreas de preservação permanente e reservas florestais legais;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | h) Perímetro das áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários, caso estejam inseridas dentro da área a ser parcelada;         | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | i) Cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |
| 28 | j) Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |  |



|    |  |                        |   |
|----|--|------------------------|---|
| 28 | k) Localização de eventuais afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | l) Perímetro das eventuais construções ou benfeitorias existentes;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | m) Servidões e/ou faixas diversas de domínio;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | n) Linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | p) Redes de drenagem de águas pluviais;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | o) Dutos;  |                        |   |
| 28 | q) Rede de esgoto e água potável;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | VII. Esquema preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas de vias e demais áreas públicas;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | VIII. Tipo de uso predominante a que o parcelamento do solo se destina;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | IX. Laudo de sondagem e percolação do solo, contendo:<br>a) Planta georreferenciada, com a localização dos furos em coordenadas UTM – (Universal Transversa de Mercator) Datum SIRGAS 2000.<br>b) Documentação fotográfica da região de cada furo, para facilitar a identificação em campo;<br>c) Furos de, no mínimo, 6 (seis) metros de profundidade ou até o topo da rocha sã;<br>d) Indicação do nível do lençol freático;<br>e) Relatório do teste de infiltração e percolação, onde estejam expressos os vários tipos de solos, as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquidos ou em decomposição, orgânicos ou não;<br>f) Detecção de áreas aterradas com material nocivo à saúde ou suspeita de contaminação; | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 28 | X. Carta de viabilidade de fornecimento de energia elétrica expedida pela Concessionária local;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Documento necessário somente na fase de parvação do loteamento. |
| 28 | XI. Carta de viabilidade de atendimento de rede de água e de esgoto expedida pela concessionária local;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |



|    |  |                        |   |
|----|--|------------------------|---|
| 28 | XII. Comprovante de Pagamento das taxas para expedição das diretrizes;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 29 | Art. 29. Todos os documentos e plantas, relacionados no artigo anterior, deverão ser entregues em arquivo digital e deverão ser assinados pelo proprietário ou procurador, através de procuração particular, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU. | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 30 | Art. 30. O órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal, expedirá por meio de documentos hábeis, as diretrizes gerais a serem obedecidas pelo proprietário, fixando:  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 30 | I. As vias de circulação existentes ou projetadas, seus prolongamentos, traçado e respectivas dimensões;   | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 30 | II. As características gerais do parcelamento em relação ao uso e ocupação do solo urbano, definidos pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 30 | III. As áreas a título de áreas públicas a serem transferidas ao município;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 30 | IV. A interligação da rede coletora de águas pluviais e sua destinação;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 30 | V. Os equipamentos urbanos e comunitários que deverão ser executados pelo proprietário, de acordo com esta lei;  | <b>CONTEMPLADO</b>     |   |
| 31 | Art. 31. As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Este prazo de validade das diretrizes urbanísticas não deve superar o prazo de revisão das leis específicas (3 anos) para evitar incompatibilidade com as novas diretrizes revisadas. |



|    |   |                                 |  |
|----|---|---------------------------------|--|
| 32 | Art. 32. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais ao proprietário é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do(s) protocolo(s) do requerimento e da entrega de todos os documentos exigidos por esta Lei.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 46 | Art. 46. A critério do empreendedor, devidamente justificado e com a apresentação do novo cronograma físico-financeiro, os loteamentos poderão ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigidas e situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, situações econômicas justificáveis.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A prerrogativa é do poder público/órgão licenciador. |
| 47 | Art. 47. Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento e anexação do solo, será constituída caução, antes da expedição do Licenciamento Urbanístico, no valor de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos) vezes o valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, através de uma das seguintes garantias:<br><br>IV. Seguro garantia; | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Análise pendente da Secretaria de Obras              |
| 49 | Art. 49. Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços. Parágrafo único: Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público   | <b>CONTEMPLADO</b>              | Análise pendente da Secretaria de Obras              |
| 54 | Art. 54. Após a publicação do Decreto de Licença Urbanística, o empreendedor deverá solicitar a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura mediante a apresentação da Licença de Instalação do empreendimento emitido pelo órgão ambiental municipal competente e cópia da publicação do Decreto de Licença Urbanística.  | <b>CONTEMPLADO</b>              | Análise pendente da Secretaria de Obras              |



|    |   |                                 |   |
|----|---|---------------------------------|---|
| 55 | Art. 55. Após a emissão do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, iniciarse-á contagem do prazo para a execução das obras de infraestrutura, contemplado no cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Análise pendente da Secretaria de Obras   |
| 61 | Art. 61. Para efeito desta lei, o Poder Público procederá à individualização e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano após a emissão do Termo de Conclusão de Obras. Parágrafo Único: A cobrança do IPTU será proporcional conforme a data de emissão do Termo de Conclusão de Obras.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Análise pendente da Secretaria de Obras   |
| 68 | Art. 68. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo II, do Título II.  |                                 |   |
| 68 | Parágrafo primeiro. São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na constituição e convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo. | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo para Uso residencial multifamiliar em condomínio (RMC)  |
| 68 | Parágrafo Segundo. O arruamento externo deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local   | <b>CONTEMPLADO</b>              |   |
| 68 | Parágrafo Terceiro. O fechamento perimetral do condomínio de lotes, nos trechos confrontantes com vias públicas, deverá ser composto de até 1/3 (um terço) de vedação, em termos visuais, intercalado com 2/3 (dois terços) de gradil ou alambrado, devendo estes iniciarem a, no máximo, 50 cm (cinquenta centímetros) do solo, garantindo a permeabilidade visual.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado deverá ser composto de lotes externos edificáveis em vias estruturais e arteriais e, na área remanescente, ser composta de elementos com permeabilidade visual.<br>a proposta poderá se adotada na Lei de Uso e Ocupação do Solo para |



|    |  |                                 |  |
|----|--|---------------------------------|--|
|    |  |                                 | a vedação de condomínios de lotes.   |
| 71 | Art. 71. O comprimento máximo do perímetro externo do <u>Condomínio de Lotes</u> dependerá somente das vias arteriais, estruturais e vias de fundo de vale conforme diretrizes da Lei do Sistema Viário.   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Condição dos Loteamentos de Acesso Controlado  |
| 72 | Art. 72. Os lotes internos do Condomínio de Lotes poderão ter área privativa mínima e área total de acordo com Lei de Uso e Ocupação do Solo.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.    |
| 73 | Art. 73. As quadras internas do Condomínio de Lotes poderão ter comprimento superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros, a critério do empreendedor;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | O comprimento máximo da maior face da quadra não poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta) metros, exceto nos casos de lotes confinados de frente para a rodovia. |
| 74 | Art. 74. O sistema viário interno será definido pelo empreendedor, respeitando-se as dimensões de leito carroçável mínimo de 6 (seis) metros e passeio com largura mínima de 1,5m;                         | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do solo e sistema viário.  |
| 75 | Art. 75. Deverá haver, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área privativa de lotes, a ser destinada a áreas de uso comum, com exceção do sistema viário   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A área da praça já inclui a função de lazer no loteamento onde o condomínio se localizar. No entanto, não é proibido.  |
| 75 | Parágrafo Único. No caso de haver edificações nas áreas de uso comum, o projeto destas deverá ser aprovado concomitantemente ao projeto do Condomínio de Lotes junto à Diretoria de Aprovação de Projetos. | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Conceito da Lei de Uso e Ocupação do Solo  |
| 76 | Art. 76. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção II, Subseção I, consoante ao disposto nos artigos subsequentes.  |                                 |  |



|    |  |                                 |  |
|----|--|---------------------------------|--|
| 76 | §1º. As áreas públicas a serem transferidas ao município deverão, obrigatoriamente, estar localizadas externamente ao perímetro do <u>Condomínio de Lotes</u> .  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.  |
| 76 | §2º. Além do disposto no caput desse artigo, serão transferidos ao município as áreas de arruamento externo ao perímetro do Condomínio de Lotes, quando houver;  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado, já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado. |
| 76 | §3º. Fica dispensada qualquer doação de áreas públicas prevista no caput deste artigo nas glebas ou lotes já regularizados, parcelados ou que comprovadamente tenham contribuído com doação de áreas públicas com porcentagem igual ou superior do caput, em processos anteriores. | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 80 | Art. 80. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo IV do Título II, Seção IV, Subseção I.  |                                 |  |
| 80 | §1º. Além da infraestrutura mencionada no caput deste artigo, o empreendedor deverá realizar a implantação do fechamento perimetral e controle de acesso, às suas expensas.  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 80 | §2º. Internamente ao Condomínio de Lotes, poderá ser dispensada a construção de mureta no alinhamento predial, a critério do empreendedor.   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          |  |
| 80 | §3º. Internamente ao Condomínio de Lotes, o dimensionamento e materiais a serem utilizados para a execução da Pavimentação ficarão a critério do empreendedor, observando sempre as boas práticas de engenharia e normas técnicas pertinentes.                                     | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A lei de uso e ocupação não define tal critério mas, como as vias não são públicas, não precisam atender à infraestrutura mínima.                                  |
| 86 | Art. 86. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção III   |                                 |  |
| 86 | Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente os projetos   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Não há necessidade dessa definição já que a implantação de   |



|     |  |                                 |   |
|-----|--|---------------------------------|---|
|     | complementares externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.   |                                 | condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.  |
| 87  | Art. 87. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção V.  |                                 |   |
| 87  | Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente o Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Não há necessidade dessa definição já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado. |
| 88  | Art. 88. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VII do Título II, Seção VI  |                                 |   |
| 88  | Parágrafo Único. Serão apresentados ao Poder Público somente as Garantias de Execução das obras externos ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes.  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Não há necessidade dessa definição já que a implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado. |
| 89  | Art. 89. Aplica-se ao Condomínio de Lotes o disposto no Capítulo VIII do Título II, Seção I  |                                 |   |
| 89  | Parágrafo Único. A análise e aprovação das áreas internas ao fechamento perimetral do Condomínio de Lotes serão realizadas pela Diretoria de Aprovação de Projetos concomitantemente à aprovação das áreas externas junto à Diretoria de Loteamento. | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A implantação de condomínio de lotes (com unidades autônomas) é possível somente após o loteamento executado.   |
| 107 | Art. 107. Para fins desta Lei são modalidades de fracionamento do solo em Lotes:   |                                 |   |
| 107 | I.Subdivisão;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A divisão de lotes ou chácaras como parcelamento regular é feita por Desdobro. Sem a regularizadade do parcelamento, o fracionamento não é permitido.   |
| 107 | II.Condomínio de Lotes.  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | A divisão de lotes ou chácaras como parcelamento regular é feita por Desdobro. Sem a regularizadade do parcelamento, o                                  |



|     |  |                                 |  |
|-----|--|---------------------------------|--|
|     |  |                                 | fracionamento não é permitido.   |
| 107 | §1º Considera-se fracionamento do solo para fins urbanos na modalidade de Subdivisão o fracionamento de um lote ou chácara em dois ou mais lotes menores, em áreas já parceladas ou regularizadas, atendendo às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes. | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A divisão de lotes ou chácaras como parcelamento regular é feita por Desdobro. Sem a regularização do parcelamento, o fracionamento não é permitido.   |
| 107 | §2º Considera-se fracionamento do solo para fins urbanos na modalidade de Condomínio de Lotes a subdivisão de lote em lotes destinados a edificação, com testada para vias de circulação e/ou logradouros internos privados, com partes designadas de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico                   | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | O condomínio de lotes é formado por unidades autônomas e frações ideais, a ser implantado após o loteamento executado, com parâmetros urbanísticos definidos na Lei de uso e Ocupação do Solo. |
| 108 | Art. 108. Para as modalidades de parcelamento do solo em Lotes de que trata o presente Título, não será exigido o EIV/RIV.   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 126 | Art. 126. É admitida a implantação de condomínios de lotes para uso industrial com acesso controlado ao público em geral, desde que atendidas às disposições legais vigentes e às seguintes condições:   |                                 |  |
| 126 | III – as áreas destinadas ao uso público, em condomínios industriais, devem estar situadas fora do perímetro fechado;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 126 | IV - a área passível de fechamento, com controle de  |                                 |  |



|     |   |                                 |  |
|-----|---|---------------------------------|--|
|     | acesso, deve atender aos seguintes requisitos:  |                                 |  |
| 126 | a) obedecer às diretrizes do sistema viário previstas para a região;  | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 126 | b) existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura;                                  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | A área de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado deverá adequar-se ao sistema viário de modo que sua área de fechamento não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras; |
| 126 | c) não será permitida a divisão em áreas inferiores às datas determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;   | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 126 | d) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento; e  | <b>PARCIALMENTE CONTEMPLADO</b> | Oa acessos deverão ser feitos por meio de recuo da portaria em relação à via pública para acomodação de veículos , sem interferência na via pública.   |
| 126 | e) o arruamento interno de cada condomínio deverá ser realizado em conformidade com a Lei do Uso e Ocupação do Solo que determina o perfil transversal do sistema viário. | <b>CONTEMPLADO</b>              |  |
| 127 | Art. 127. Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada.  | <b>CONTEMPLADO</b>              | Aplica-se ao Loteamento de Acesso Controlado   |
| 130 | Art. 130. O IPPUL pode dar a concessão de uso de áreas de preservação permanente ao condomínio, quando:   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas públicas e o Código ambiental define a função das vias ambientais.   |
| 130 | I - não houver a necessidade de incidência de sistema viário ao longo dos cursos d'água;  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | As áreas ambientais sempre serão separadas das áreas edificáveis por um logradouro público que pode ser executado ou mantido em projeção para futura implantação.  |
| 130 | II - os lotes estiverem confinados por acidentes geográficos;   | <b>NÃO CONTEMPLADO</b>          | As áreas ambientais sempre serão separadas das áreas edificáveis por um logradouro público que pode ser executado  |



|     |  |                        |   |
|-----|--|------------------------|---|
|     |  |                        | ou mantido em projeção para futura implantação.   |
| 130 | III - tratar-se de áreas contíguas a parques ambientais, áreas de paisagens, que abriguem exemplares raros de fauna e flora, e unidade de conservação que impossibilite a transposição.  | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | As áreas ambientais sempre serão separadas das áreas edificáveis por um logradouro público que pode ser executado ou mantido em projeção para futura implantação. |
| 130 | Parágrafo único. Não será permitido o acesso de público externo às áreas de preservação permanente, objeto de concessão ao condomínio de lotes para uso industrial, exceto em casos de acesso por órgãos ambientais competentes. | <b>NÃO CONTEMPLADO</b> | Norma superior (Lei Orgânica) regulamenta a concessão ou alienação de áreas públicas e o Código ambiental define a função das vias ambientais.                    |



## 2. MINUTA CONSOLIDADA DO PROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

### 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

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 cinquenta metros) de largura ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Merrecas. | Referência aos corredores de biodiversidade.           |



|                       |  |                                |
|-----------------------|--|--------------------------------|
| 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 locais ao longo de rodovias, respeitando os seguintes requisitos:

| Requisitos            | Revisão  | Justificativa   |
|-----------------------|--|---|
| Rodovias              | - Acesso direto às rodovias com infraestrutura instalada; e<br>- 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;<br>- Respeitar corredores de biodiversidade.  | Aplicação das legislações ambientais vigentes.  |
| Lotes resultantes     | - Declarados áreas urbanas, à exceção do remanescente que permanecerá rural;<br>- Acesso deverá ser validado pelo órgão responsável pela rodovia.  | Adequação à Lei do Perímetro Urbano.  |
| Infraestrutura mínima | - Demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis;<br>- Implantação de acesso ao lote e terraplenagens;<br>- escoamento de águas pluviais;<br>- Abastecimento de água potável e esgotamento sanitário;<br>- Energia elétrica e iluminação públicas; | Infraestrutura compatível com a modalidade de desmembramento.                             |



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | - Pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta;<br>- Muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial. |  |
|--|---|--|

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.  |  |
| 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<br><b>ou</b><br>ampliação ou reforma de unidade existente<br><b>ou</b><br>pecúnia. | Ampliação ou reforma de unidade existente<br><b>ou</b><br>pecúnia<br><b>ou</b><br>aquisição de equipamentos e materiais permanentes. |   |

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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;<br>- 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;<br>- Recuo de 10,00m do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação. | Readequação de requisito baseado em sugestão da Diretoria de Trânsito e Sistema Viário – IPPUL. |
| Relação entre barreira física e as vias de circulação | Existir, ao longo de todo o perímetro fechado, uma via pública de 15,00m de largura.                                    | Situar lotes externos à área de fechamento, no mínimo, em toda a extensão das vias estruturais e arteriais.                                  | Criação de requisitos visando a qualificação do ambiente urbano.                                |
| Distanciamento entre ruas de contorno                 | 350,00m   | Não há obrigatoriedade de ruas de contorno.  | Extinção de requisito para viabilizar lotes externos à barreira física.                         |
| Distanciamento entre perímetros fechados              | 120,00m   | Adequar-se ao sistema viário de modo que não interrompa a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras.                           | Readequação de requisito vinculado ao sistema viário.   |
| Lotes internos à barreira física                      | Dimensão definida pelo zoneamento.  | Dimensão definida pelo zoneamento.   | Manutenção de requisito.  |
| Vedação da barreira física                            | -   | Elementos construtivos que garantam a permeabilidade visual em, pelo menos, 2/3  | Diminuir aridez visual/insegurança das vias públicas  |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | da extensão remanescente dos requisitos anteriores |  |
|--|--|--|--|

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

| <b>Requisitos</b> | <b>Lei nº 12.236/2015 (vigente)</b>            | <b>Proposta de revisão</b>                       | <b>Justificativa</b>  |
|-------------------|--|--|---|
| 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.

| <b>Requisitos</b>   | <b>Proposta de revisão</b>   | <b>Justificativa</b>  |
|---|--|---|
| Para loteamentos de HIS em todo o perímetro urbano                        | Adaptação dos requisitos de parcelamento do solo previstos nesta lei aos programas de Habitação de Interesse Social dos governos Municipal, Estadual e Federal   | Criação de requisito baseado na compatibilidade com 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 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.

Assim, os que contenham área superior a 20.000m<sup>2</sup>, 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 20.000m<sup>2</sup>, 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.



## 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;
- 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;
- 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.

**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;
- 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.

**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 9.000m<sup>2</sup> (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.

**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.

**§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:

- 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 15.000m<sup>2</sup> (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

**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

### 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;
- 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:

**“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 20.000m<sup>2</sup> (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 20.000m<sup>2</sup> (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.

**§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

#### 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)
  - 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.

**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.

**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 20.000m<sup>2</sup> (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 do 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.

**§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;
  - 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 caminhamento 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 ciclovias;



- 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.

**§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.

**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



## Seção I

### 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 obrigatoriedades 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.

## 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.

**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;

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 talwegues;

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.

**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.

**§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.

§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**

**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:

- 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 exime 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.

**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:

- 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.

## **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:

- 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.

**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.

**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 N° 89.817 de 20 de junho de 1984, publicado no D.O. de 22 de junho de 1984 e alterações subsequentes;
  - VIII. Portaria N° 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.

**§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 20.000m<sup>2</sup> (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.

**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 n<sup>o</sup>s.:

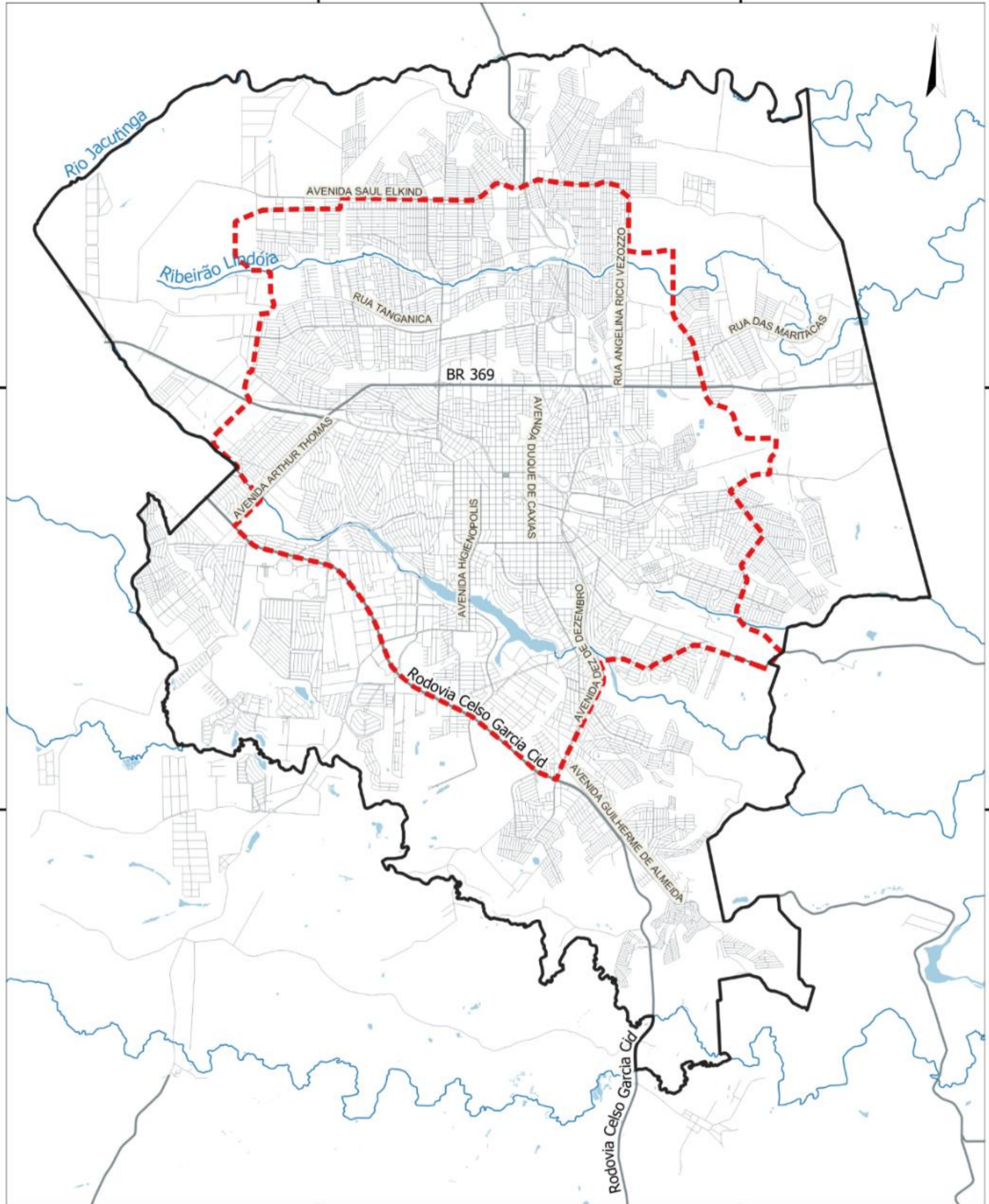
- I. [8.530, de 12 de setembro de 2001;](#)
- II. [9.244, de 19 de novembro de 2003;](#)
- III. [9.308, de 23 de dezembro de 2003;](#)
- IV. [9.475, de 3 de maio de 2004;](#)
- V. [9.699, de 29 de dezembro de 2004;](#)
- VI. [9.946, de 31 de maio de 2006;](#) e
- VII. 11.672, de 24 de julho de 2012.



# ANEXO I

480000

488000



7424000

7416000

Área Especial de Interesse Social

Vias Principais

Hidrografia

Perímetro Urbano

Rodovias

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

