REVISÃO DO

PLANO DIRETOR

Revisão das Leis Específicas

LONDRINA 2018/2028

PDIL

RELATÓRIO 3
MINUTAS DOS PROJETOS DE LEI

Volume 4

Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo

APRESENTAÇÃO

O processo de revisão das Leis Específicas do PDML foi iniciado formalmente em fevereiro de 2020, quando ocorreu a 1º 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 5ª Audiência Pública – Lei de Uso e Ocupação do Solo

MINUTAS CONSOLIDADAS
- Minuta do Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano Urbano (LUOS) e Outorga Onerosa do Direto de Construir (OODC)

Lei de Uso e Ocupação do Solo e Outorga Onerosa do Direito de Construir

Plano Diretor Municipal de Londrina

PDML - Leis Específicas
Revisão 2018-2028

Relatório da 5ª Audiência Pública

Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano Urbano (LUOS) e Outorga Onerosa do Direto de Construir (OODC)

Volume: 4
Emissão: 07/11/2022
Revisão: 18/11/2022
Consolidação: 29/11/2022

REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
LONDRINA 2018/2028

MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR
PREFEITO MUNICIPAL MARCELO BELINATI

JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO
Diretor Presidente do IPPUL

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

MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA
Gerente de Pesquisa e Plano Diretor

ORGANIZAÇÃO DO RELATÓRIO 5
Ana Flávia Galinari
Ana Luiza Muller Moreira
Caroline Nascimento Benek
Larissa Maria Z. Blanski
Maria Eunice Garcia Ferreira
Vinicius Biazotto Gomes

Estagiários:
Gabriely Aparecida Rissi da Silva
Gabriel Antônio Ferreira Montazoli

Novembro de 2022

SUMÁRIO

1. 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA 2
1.1. Preparação da 5ª Audiência Pública 3
1.2. Atividades e Materiais da 5ª Audiência Pública 12
1.3. Material Preparatório publicado em 07/10/2022 3: Minuta 40
1.4. Considerações às Proposições Recebidas na 5ª Audiência 107
1.4.1. Propostas gerais sobre uso do solo 107
1.4.2. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Res. Alcântara e Vale do Reno 114
1.4.3. Sobre o lote 3A6 do Parque Residencial Tucanos 120
1.4.4. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Jardim Shangri-lá A 123
1.4.5. Propostas gerais sobre ocupação do solo 134
1.4.6. Propostas para a revisão do zoneamento em glebas e lotes específicos 137
1.4.7. Lotes 124, 124-A, 124-A-2, 125, 126, 126-A-REM, 127, e 128 da Gleba Cambé 137
1.4.8. Lote nº 15 da Gleba Lindóia 140
1.4.9. Lotes voltados para as ruas Pedro Faria e Takabumi Mura 143
1.4.10. Lote 173-D1 da Gleba Patrimônio Londrina 144
1.4.11. Lotes do loteamento Portal de Versalhes 1 149
1.4.12. Zona Industrial do Jacutinga na Região Noroeste 154
1.4.13. Lotes nº 42-A/1 e nº 42-C/1 da Gleba Cafezal 155
1.4.14. Lotes nº 261-A, nº 239-E1/A e nº 239-E1B da Gleba Cafezal 163
1.4.15. Notas sobre as considerações recebidas 168
1.5. Anexos da 5ª Audiência Pública – (Primeira Parte) 169
1.5.1. Análise da Secretaria do Idoso 169
1.5.2. Propostas da COHAB 172
1.5.3. Propostas do COMPAC 177
1.5.4. Alteração de Zoneamento de ZEIS para ZI3 – Morro dos Carrapatos 179
1.5.5. Alteração para Zona de Ocupação Mista 181
1.5.6. Manutenção de Zoneamento Residencial 182
1.5.7. Mudança de Bairro Residencial para Industrial 191
1.5.8. Manutenção ZR – Jardim Alcântara, Vale do Reno e proximidades 192
1.6. Alteração de Zoneamento para ZUM (Zona de Uso Misto) 194
1.7. Alteração da Faixa não edificável ao Longo das Rodovias 195
1.7.1. Mudança do Zoneamento para terreno da rua: Maria Lutel Cauduru 196
1.7.2. Criação de hortas comunitárias em terrenos particulares vazios 200
1.7.3. Solicitação de esclarecimentos sobre localidades onde haverá permissão de Quitinetes 201
1.7.4. colocação de caçambas nos pontos de bairros 202
1.7.5. Alteração do Lote 173-D1 Gleba Patrimônio Londrina 203
1.7.6. Proposta de alteração de lotes em ZR2 e 3 para Zoneamento Comercial 216
1.7.7. Proposta para zoneamento para a região Noroeste – ao longo da Av. Saul Elkind 223
1.7.8. Contribuições de Zoneamento - SMF 228
1.7.9. Alteração na Proposta de Zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro 233
1.7.10. Terreno na Rua Maria Lutez – interesse em ZC 234
1.7.11. Anexo 22 – Proposta de zoneamento para Rua Maria Luzel Cauduro 236
1.7.12. Proposta de zoneamento Jardim Alcântara 238
1.7.13. Proposta de zoneamento já região do Jardim Mediterrâneo 239
1.7.14. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel 242
1.7.15. Proposta de Alteração de Zoneamento entre a Av. Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia 243
1.7.16. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro 244
1.7.17. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Kazuo Nishiyama 245
1.7.18. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro 250
1.7.19. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro 251
1.7.20. Proposta de Alteração de Zoneamento Avenida Geraldo Júlio 252
1.7.21. Proposta de inclusão de área em ZEU 253
1.7.22. Contribuições para a minuta da lei da nova LUOS 260
1.7.23. Proposta de alteração de zoneamento trecho da Rua Maria Luzel Cauduro 266
1.7.24. Proposta loteamento em área hoje de ZEU 267
1.7.25. Proposta para área de recuo de 5 metros ao longo das Rodovias 270
1.7.26. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro 275

1.7.27. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro 276
1.7.28. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro 277
1.7.29. Proposta de Projeto habitacional da COHAB em Zona de Expansão Urbana....278
1.7.30. Proposta de alteração de Uso – Associação Londrinense de Tito com Arco 282
1.7.31. Proposta de zoneamento Jardim Alcântara 287
1.7.32. Proposta de zoneamento Rua Tokuzo Oshiro 288
1.7.33. Proposta de Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira no Vale do Reno 289
1.7.34. Proposta para zoneamento em localidades próximas a Avenida Saul Elkind 290
1.7.35. Proposta de ZR2 para área não zoneada no mapa proposto 295
1.7.36. Proposta de zoneamento para possibilitar implantação de supermercado....297
1.7.37. Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Bela Suíça 300
1.7.38. Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Vila Fugita....301
1.7.39. Proposta de manter a ZUM 2 no Vale do Reno e Av. José Gabriel de Oliveira....302

2. 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - CONTINUAÇÃO 303
2.1. Preparação para a continuidade da 5ª Audiência Pública 304
2.2. Atividades de Continuação da 5ª Audiência Pública 312
2.3. Considerações às Proposições Recebidas na Continuação da 5ª Audiência....329
2.4. Anexos da 5ª Audiência Pública....329
2.4.1. Ofícios Encaminhados – Convite a 20ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina....330
2.4.2. Ofícios Encaminhados – Convite a 24ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina....332
2.4.3. Ofícios Encaminhados – Convite ao Escritório Regional do PARANCIDADE....334
2.4.4. Ofícios Encaminhados – Convite ao CPMGT 336
2.4.5. Ofícios Encaminhados – Convite à CML....337
2.4.6. Ofícios Encaminhados – Convite aos demais Conselhos Municipais de Londrina ...340
2.4.7. Ofícios Encaminhados – Convite às Entidades Profissionais e de Pesquisa....343
2.4.8. Ofícios Encaminhados – Convite às Entidades Sindicais de Empresários....346
2.4.9. Ofícios Encaminhados – Convite às Entidades de Trabalhadores 349
2.4.10. Ofícios Encaminhados – Convite às Organizações Não Governamentais 353
2.4.11. Ofícios Encaminhados – Convite à órgãos diversos....355
2.4.12. Formulários de contribuições – Morador do Jardim Marissol....357
2.4.13. Formulários de contribuições – Moradores do Jd. Marissol....358
2.4.14. Formulários de contribuições – Moradores do Jd. Marissol....358
2.4.15. Formulários de contribuições – Sinduscon Norte do Paraná....359
2.4.16. Formulários de contribuições – Associação Jardim Shangri-lá-A....360
2.4.17. Formulários de contribuições – Moradores do Jd. Alcântara, Vale do Reno 362
2.4.18. Formulários de contribuições – Associação do Jd. Cláudia....369
2.4.19. Formulários de contribuições – Rua Mar Vermelho....370
2.4.20. Formulários de contribuições – Interligação de sistema viário....372
2.4.21. Formulários de contribuições – sobre subdivisão de lotes....373
2.5. Referências Bibliográficas 374

3. MINUTA CONSOLIDADA DO PROJETO DE LEI – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 375

Lista de Figuras

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

Figura 12 - Participantes da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da LUOS 12
Figura 13 – Imagens da participação pelo Canal do YouTube 12
Figura 14 - Lista de Presença da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML 15
Figura 15 - Lista de Presença da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – Servidores do IPPUL 22
Figura 16 – Programação da 5ª Audiência 24
Figura 17 - Imagens da participação presencial na 5ª Audiência Pública 24
Figura 18 – Slides utilizados na apresentação na 5º Audiência Pública 26
Figura 19 – Ordem das manifestações pelos participantes da 5ª Audiência Pública 38
Figura 20 – Comparativo do histórico das permissões de usos da Zona Residencial 1 110
Figura 21 – Comparativo de usos da proposta apresentada na audiência de 22/10/2022 e a sua atualização conforme proposta vigente 111
Figura 22 - Slide 12 da Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo 112
Figura 23 – Pedidos de zoneamento no recorte do Pq. Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno 116
Figura 24 - Manifestações de zoneamento e uso dos lotes sem manifestação – Recorte do Pq. Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno. 117
Figura 25 - Tipo de uso dos lotes do recorte do Parque Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno 118
Figura 26- Proposta técnica de zoneamento – Parte do Pq. Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno – Recorte para o qual houve divergência de solicitações. 119
Figura 27 - Atribuição de Zoneamento para o recorte em questão do Pq. Residencial Alcântara e Jd. Vale do Reno 120
Figura 28 - Alvará de Licença ativo para o lote 3A6 do Parque Residencial Tucanos. 121
Figura 29 - Comparação temporal dos polígonos de ZUM das propostas de zoneamento do entorno do lote 3A6. 123
Figura 30 – Zoneamento proposto na 10ª Oficina de Parcelamento do Solo (23/06/2022) - Recorte do Jardim Marissol 126
Figura 31 – Zoneamento proposto Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo (22/10/2022) - Recorte do Jardim Marissol 126
Figura 32 –Ocupação dos imóveis do Jardim Marissol – 2022 127
Figura 33 – Localização esquemática do Anel de Integração nas imediações do Jardim Marissol 128
Figura 34 – Permissões de uso para “quitinetes para aluguel” em ZR-3 conforme propostas de usos do solo apresentadas na audiência pública de 22/10/2022 129
Figura 35 – Cadastro da COHAB-LD - 2018 135
Figura 36 – Salários mínimos dos Empregos Formais em Londrina - 2015 136
Figura 37 – Trabalho e Rendimento em Londrina (2020) 136
Figura 38 – População cadastrada no CADUnico, em Londrina - 2021 137
Figura 39 - Altimetrias e declividade 138
Figura 40 -Distância dos equipamentos públicos e hierarquia viária dada pela Lei Municipal nº 12.237/2015 139
Figura 41 – Recorte do mapa de revisão do zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL 141
Figura 42 - Parâmetros urbanísticos da ZC-3 da proposta de revisão da LUOS 142
Figura 43 – Revisão da proposta apresentada na Audiência 142
Figura 44 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL 143
Figura 45 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998 145
Figura 46 - Parâmetros urbanísticos da ZR-4 da Lei 12.236/2015 145
Figura 47 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3, ZC-2 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento 146
Figura 48 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL 147
Figura 49 - Diagnóstico do Plano de Mobilidade de Londrina sobre congestionamento 148
Figura 50 – Revisão da proposta apresentada na Audiência 149
Figura 51 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 7485/1998 150
Figura 52 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 12.236/2015 151
Figura 53 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento 152
Figura 54 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL 153
Figura 55 – Revisão da proposta apresentada na Audiência 153
Figura 56 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL 154
Figura 57 – Revisão da proposta apresentada na Audiência 155

Figura 58 -Uso e Ocupação da Lei 7482/1998 156
Figura 59 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998 156
Figura 60 - Parâmetros urbanísticos da ZR-8 da Lei 12.236/2015 157
Figura 61 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL 158
Figura 62 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-2 da nova proposta de zoneamento 158
Figura 63 – comparação entre as dimensões da área e a Gleba Palhano consolidada 160
Figura 64 – Plano de obras por horizonte de execução do Plano de Mobilidade 161
Figura 65 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das macrozonas urbanas da Lei nº 13.339/2022 162
Figura 66 – Foto de satélite da área da proposta 163
Figura 67 – Recorte do zoneamento da área da Lei 12.236/2015 163
Figura 68 – Parâmetros urbanísticos da ZR-1 e ZC-4 da Lei 12.236/2015. 164
Figura 69 – Recorte da proposta de agrupamento das zonas da Lei nº 12.236/2015 165
Figura 70 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL 165
Figura 71 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das macrozonas urbanas da Lei nº 13.339/2022 166
Figura 72 - Sobreposição das áreas de alta densidade da Lei 12.236/2015 e rede estratégica de transporte público coletivo 167
Figura 73 - Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das bacias de manancial 168
Figura 74 – Convite para relembrar a ocorrência da continuação da 5ª Audiência Pública 303
Figura 75 – Convite realizado via grupos de WatsAPP 304
Figura 76 - Publicação do convite no site da Prefeitura Municipal de Londrina 305
Figura 77 – Divulgação no site do IPPUL 305
Figura 78 - Publicação do convite na Intranet (INTERAÇÃO) da Prefeitura Municipal de Londrina 306
Figura 79 – Divulgação realizada no Blog da PML 306
Figura 80 – Divulgação realizada no site da Folha de Londrina 309
Figura 81 – Divulgação realizada na página do Facebook do IPPUL 310
Figura 82 - Divulgação realizada por meio de WhatsApp aos administradores dos Distritos de Londrina 310
Figura 83 - Participantes da continuação da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da LUOS 312
Figura 84 – Participação pelo Canal do YouTube 312
Figura 85 - Lista de Presença da continuação da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML 314
Figura 86 - Lista de Presença da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – Servidores do IPPUL 318
Figura 87 – Programação da continuação da 5ª Audiência 319
Figura 88 – Slides utilizados no início da continuação da 5º Audiência Pública 319
Figura 89 – Imagens dos momentos iniciais da Continuidade da 5ª Audiência Pública – Revisão da LUOS 320
Figura 90 – Ordem das manifestações pelos participantes da continuação da 5ª Audiência Pública 327
Figura 91 - Imagens da participação presencial na 5ª Audiência Pública – Momento de debate 328

1. 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

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

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



Fonte: IPPUL, 2022

Importante rememorar que o processo de divulgação destes eventos se deu de forma conjunta, tendo tido ampla divulgação nos meios de comunicação locais, assim como por meio das mídias digitais, além do modo formal, por meio de ofícios aos órgãos, setores públicos e representantes de grupos da sociedade civil organizada, como já demonstrado no relatório da 2ª Audiência. Mesmo assim, para a realização da 5ª Audiência foi realizada a veiculação do convite específico para ratificar o evento programado, conforme poderá ser observado no próximo item deste relatório.

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



Fonte: IPPUL, 2022

Em se tratando do tema da 5ª Audiência Pública, ocorrida na data de 22/10/2022, a que se aplica este relatório, os assuntos correspondem a revisão da Lei nº 12.236/2015, que estabelece as normas para o uso e a ocupação do solo urbano em Londrina. A audiência foi prevista para a apresentação da proposta de minuta da lei, assim como do diagnóstico que fundamentou as propostas, materiais estes resultantes da interação entre a leitura técnica (IPPUL e ETM) e a leitura comunitária (GA).

A compilação destes estudos com o diagnóstico e proposições foi publicada no site do IPPUL em 07/10/2022, compondo os Cadernos Técnicos 7, 8 e 9 do processo de revisão das Leis Específicas[1], cujo conteúdo, entre outros, abrangeu:

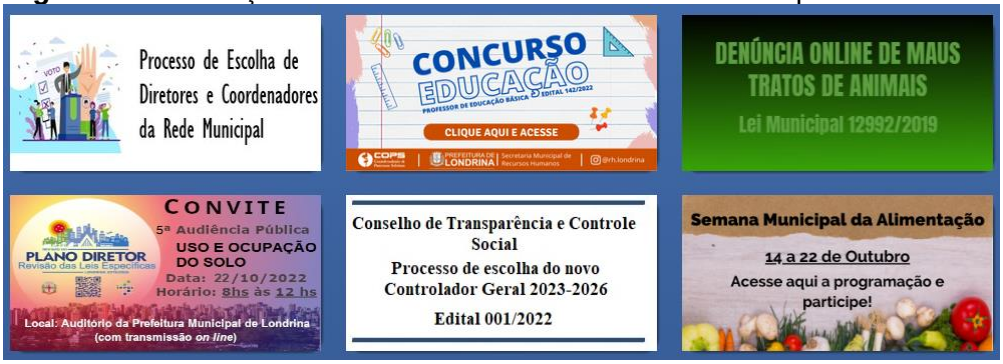
- Demonstração esquemática do agrupamento de zonas proposto;
- Vinculação da proposta apresentada com os dispositivos da Lei Geral do Plano Diretor;
- Conceitos e esclarecimentos sobre as permissões de uso do solo, tendo em vista as classes e critérios adicionais de permissividade;
- Análise comparativa entre as Leis anteriores e a proposição da nova lei;
- Análise locacional (dados concretos simulados) das atividades permitidas conforme as zonas;
- Apresentação de ferramenta geoespacial visando a celeridade na identificação das localidades e permissões de usos, assim como para a emissão de autorizações municipais (alvará);
- Apresentação das categorias de permissões de uso – atividade (CNAE) e zonas;
- Identificação das atividades permitidas em Zonas de Expansão Urbanas (residencial e industrial);
- Restrições de uso, classificação de uso do solo e modalidades de Operação, assim como usos desconformes;
- Categorização e classificação de uso do solo (residencial, comercial, misto, industrial);
- Parâmetros Urbanísticos;
- Identificação de setores especiais;
- Zoneamento dos Distritos e Patrimônios;
- Apresentação de novos parâmetros urbanísticos; e entre outros assuntos,
- Apresentação dos levantamentos sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir, fórmula de verticalização e taxa máxima de Ocupação / CA máximo.

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

1.1. Preparação da 5ª 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 5ª Audiência Pública, foi republicado o convite deste evento específico nos sites da PML, do IPPUL, da rede de intranet dos servidores municipais (INTERAÇÃO), e, entre outros, em Jornal de grande circulação, conforme pode ser observado nas imagens a seguir.

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



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

[1] Disponível em: https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html

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



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

Figura 5 – Divulgação realizada no Blog da PML



Neste sábado (22), das 8h às 12h, a população de Londrina está convidada a debater as mudanças necessárias na Lei de Uso e Ocupação de Solo (LUOS), durante a 5ª e última audiência pública para a revisão das leis específicos do Plano Diretor do Município, que acontecerá no auditório da Prefeitura, no segundo andar da sede administrativa (Avenida Duque de Caxias, 635, no Centro Cívico). O

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

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

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



Foto: Vivian Honorato/Arquivo

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

consulta prévia unificada com diversos órgãos, para buscar brechas e mecanismos na lei que permitissem a abertura de negócios simples, por isso a nova lei está procurando reverter essa situação", explicou Feminismo.

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

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

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



Empreende Londrina – Para tentar ajudar o empresário, os técnicos do Ippul e do Sistema de Informação Geográfica de Londrina (SIGLON) da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia (SMPOT), criaram um aplicativo de celular, que está em fase de teste. Com essa ferramenta é possível pesquisar as alterações propostas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para saber em quais regiões da cidade podem ser aberto o novo negócio.
O aplicativo permite a consulta de permissões de atividades econômicas através do CNAE, e demonstra como a nova LUOS vai reduzir de 50% para 5% (aproximadamente) os óbices ao licenciamento de atividades. "É uma ferramenta de teste dessa nova lei, que o Ippul criou junto com o Siglon, para permitir que as pessoas

que estão no mercado façam uma simulação de consulta e licenciamento de atividade em algum ponto da cidade. Pelo aplicativo, o sistema vai mostrar visualmente onde a atividade é permitida", elucidou o presidente do Ippul. Os interessados em baixar o aplicativo podem acessar o site do Ippul (clique aqui) e assistir ao vídeo que ensina como fazer a pesquisa (veja aqui). A ferramenta também pode ser instalado no celular clicando **aqui.**

Outras audiências – No sábado passado (15), a população pôde debater acerca do Lei do Sistema Viário de Londrina, que vai recepcionar o Plano de Mobilidade Urbana. Para isso a revisão desta lei, foi contratada uma empresa de renome internacional para elaborar um trabalho juntamente ao Ippul, que definiu as diretrizes de mobilidade urbana em prol da melhoria do transporte público, do cicloviário, do motorizado em geral e de pedestres. Esse projeto de lei define as hierarquias das vias públicas de Londrina, que são quatro tipos principais: vias internas aos bairros, as coletoras, as arteriais e as estruturais.



Foto: Emerson Dias/Arquivo

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

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

metros de largura. Nestes debates, cerca de 70 pessoas participaram tanto presencialmente quanto on-line.

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

Figura 6 – Divulgação no site do IPPUL



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

Figura 7 – Divulgação realizada no site da Rádio Paiquerê FM



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

Figura 8 – Divulgação realizada no site da Paquerê News



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

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

Jornalismo Paiquerê FM News

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

Emerson Dias/N.Com

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

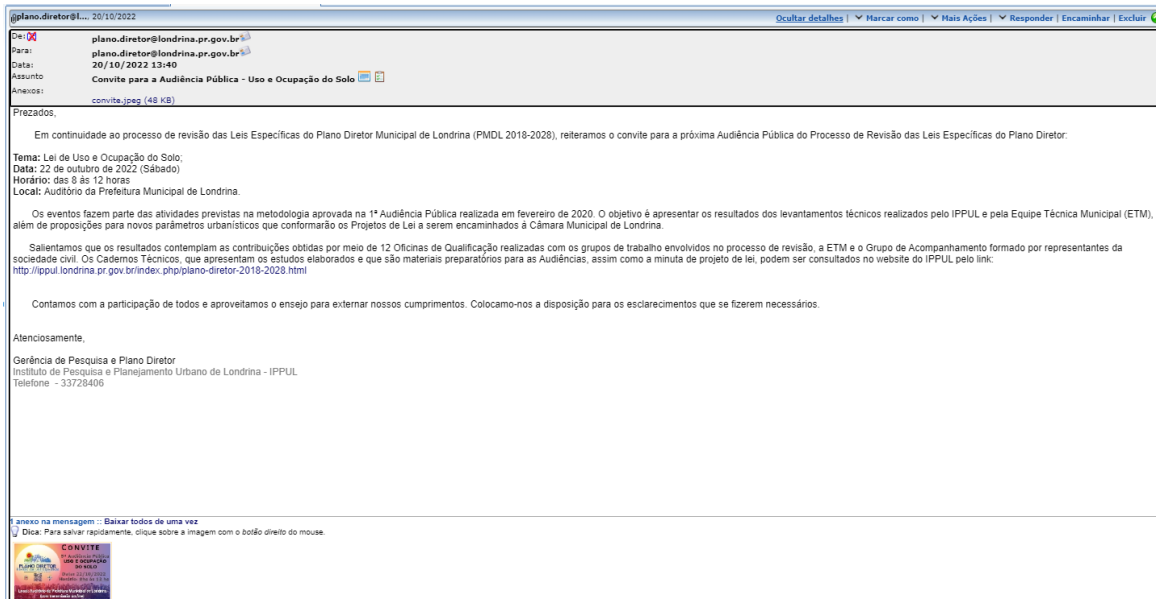
Figura 9 – Divulgação realizada na página do Facebook do IPPUL



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

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

Figura 10 – E-mail encaminhado para os grupos de trabalho da revisão das Leis Específicas do PDML

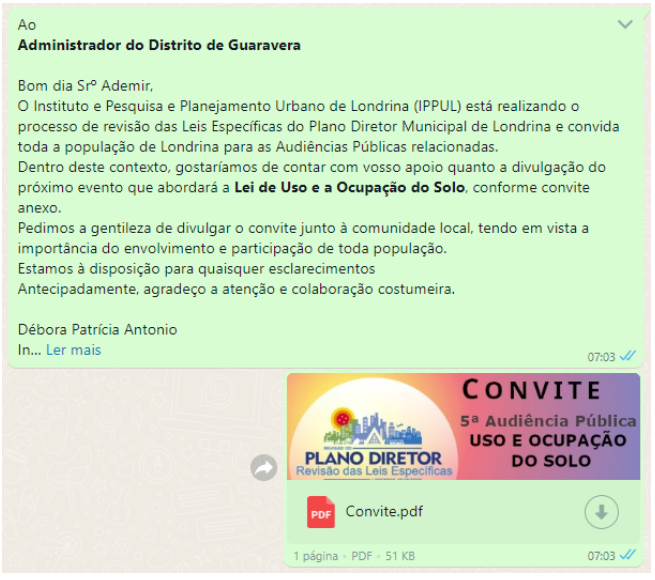


Fonte: IPPUL, 2022.

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

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





À
Administradora do Distrito de Irerê

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

Débora Patrícia Antonio
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
3372.8400 / 3372.8404
07:04

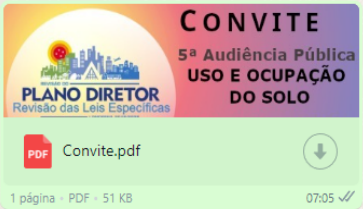


Convite.pdf
1 página · PDF · 51 KB 07:04

À
Administradora do Distrito de Lerroville

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

Débora Patrícia Antonio
... Ler mais
07:05



Convite.pdf
1 página · PDF · 51 KB 07:05

Ao
Administrador do Distrito de Maravilha

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

Débora Patrícia Anto... Ler mais
07:06

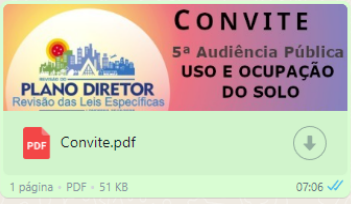


Convite.pdf
1 página · PDF · 51 KB 07:06

Ao
Administrador do Distrito de Paiquerê

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

Débora Patrícia Antonio
Ins... Ler mais
07:06

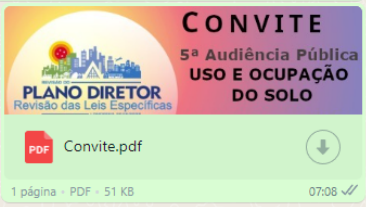


Convite.pdf
1 página · PDF · 51 KB 07:06

À
Administradora do Distrito de São Luiz

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

Débora Patrícia Antonio
Inst... Ler mais
07:08

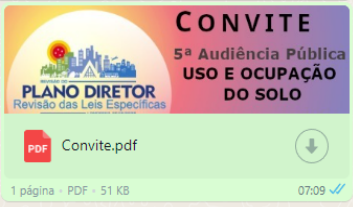


Convite.pdf
1 página · PDF · 51 KB 07:08

Ao
Administrador do Distrito de Warta

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

Débora Patrícia Antonio
Ins... Ler mais
07:09



Convite.pdf
1 página · PDF · 51 KB 07:09

Fonte: IPPUL, 2022

Realizada a atualização no processo de divulgação, a ocorrência da 5ª Audiência Pública

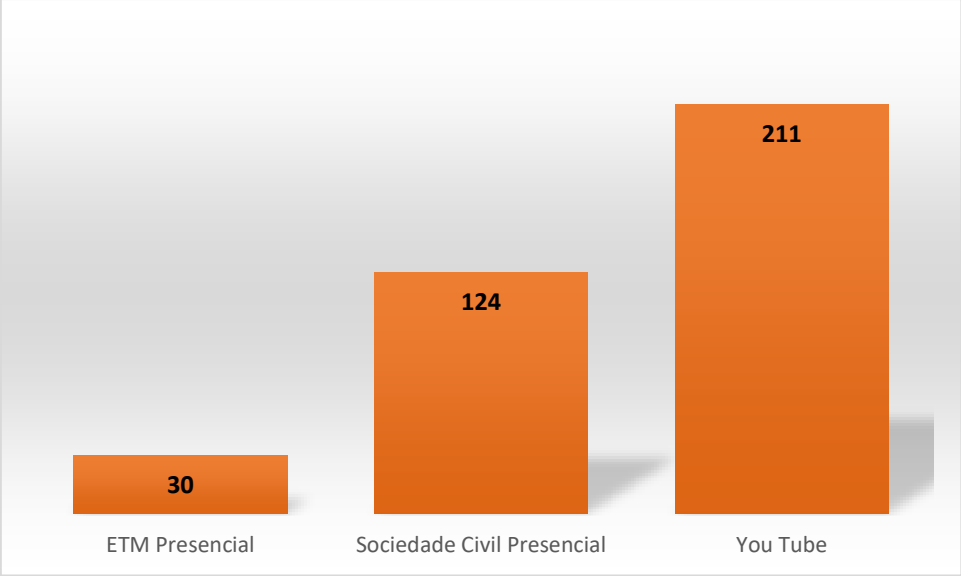
se deu conforme as atividades expostas no próximo item.

1.2. Atividades e Materiais da 5ª Audiência Pública

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

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

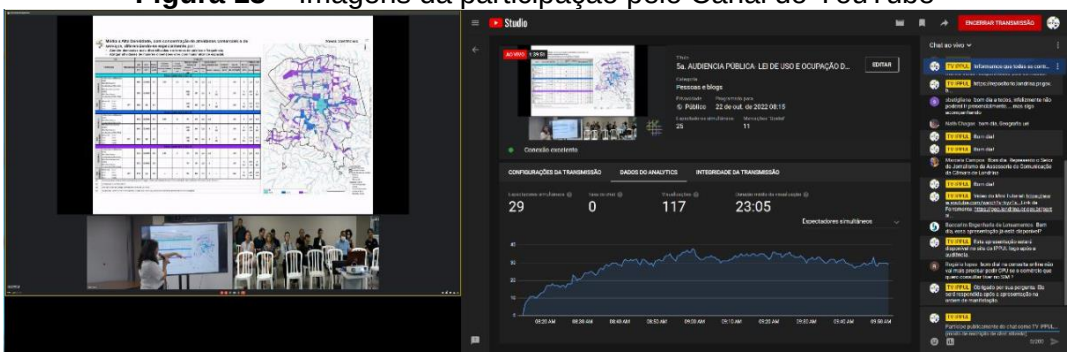
Figura 12 - Participantes da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da LUOS

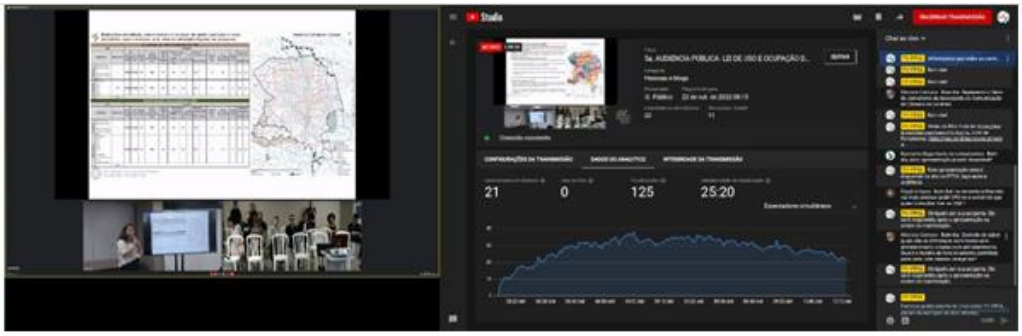


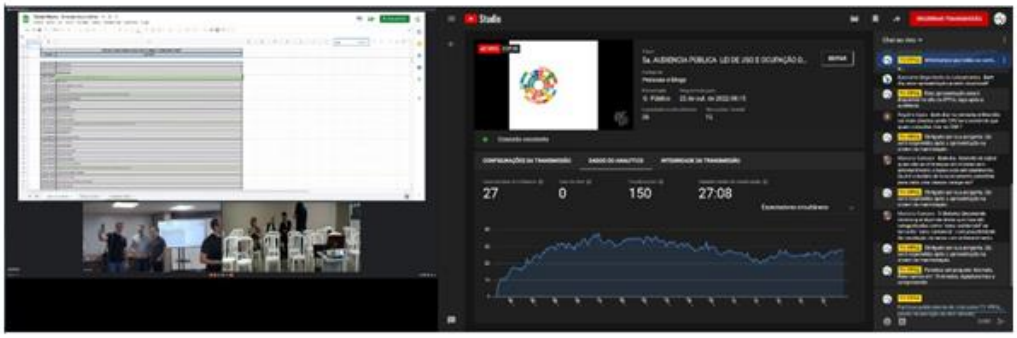
Fonte: IPPUL, 2022

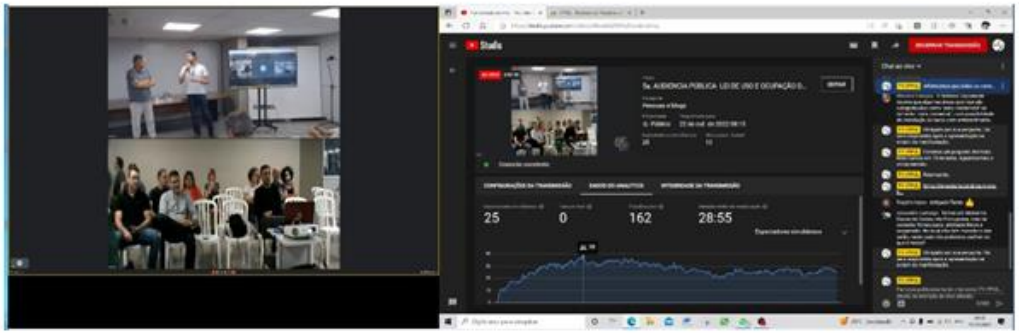
Os participantes que acompanharam a 5ª Audiência pelo canal do YouTube puderam apresentar suas contribuições por escrito na própria plataforma, as quais foram lidas durante o evento. A seguir estão apresentadas as estatísticas das participações por este meio.

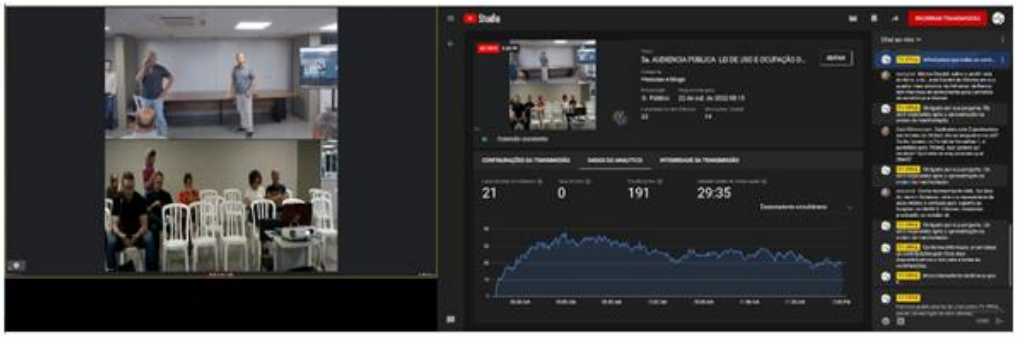
Figura 13 – Imagens da participação pelo Canal do YouTube









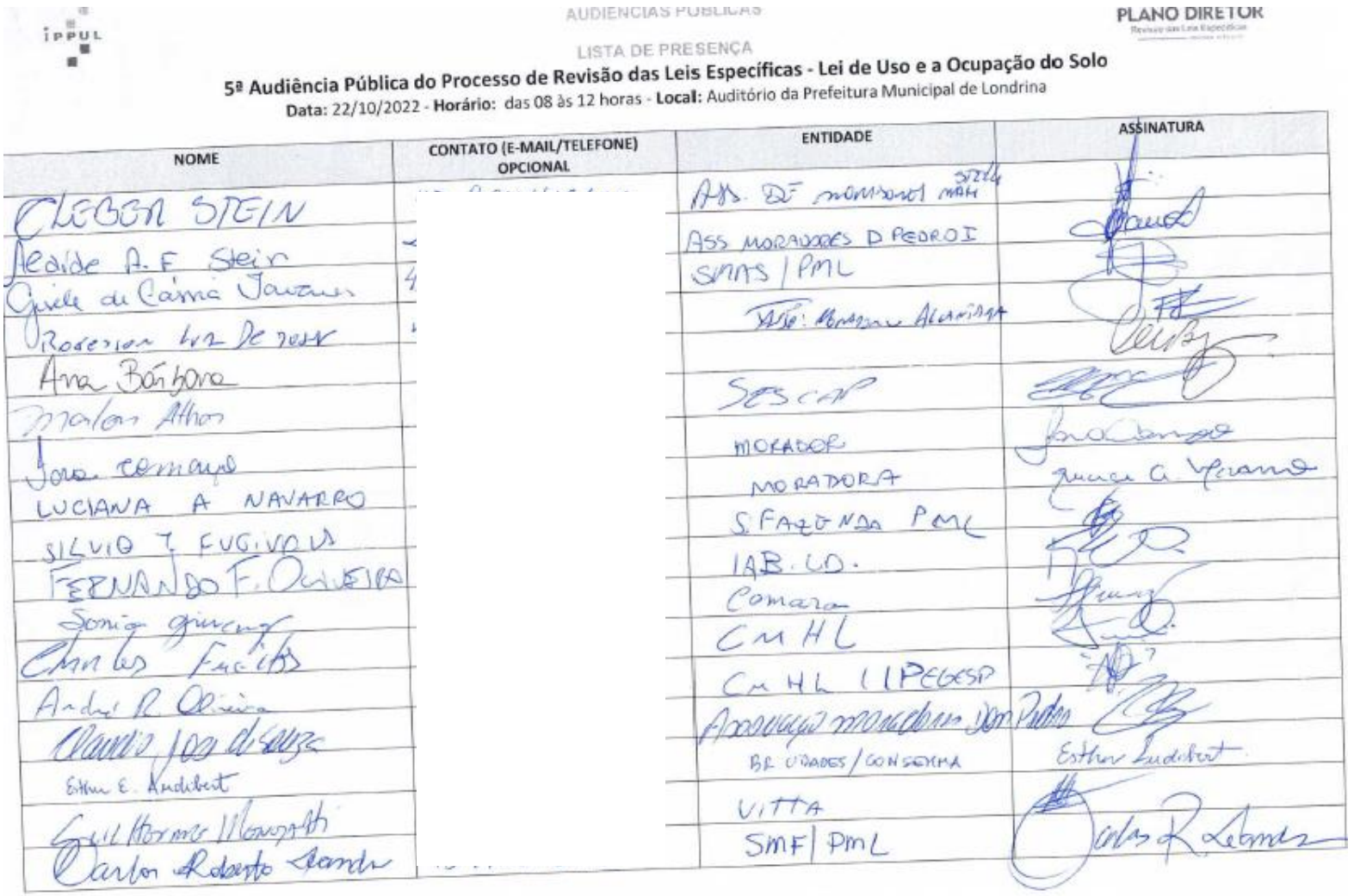




Fonte: IPPUL, 2022

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

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



IPPUL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR

LISTA DE PRESENÇA

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
CLEBER STEIN			
Neide A. F. Stein		ASS MORADORES D PEDRO I	
Gisele da Cunha Tavares		SMTS / PML	
Roseclea Luz de Jesus			
Ana Barbara			
Marlon Alves		SESC PR	
Jose Fernando		MORADOR	
LUCIANA A NAVARRO		MORADORA	
SILVIO T. FUGIVOLI		SFAZENDA PML	
FERNANDO F. OLIVEIRA		IAB. LD.	
Sonia Giacomini		Camara	
Charles Fucilini		CMHL	
Andre R Oliveira		CMHL / IPPEGESP	
Claudio Jose de Souza			
Esther E. Audibert		BR UNIDADES / CONSERVA	Esther Audibert
Guilherme Mongruth		VITTA	
Carlos Roberto Leandro		SMF / PML	

IPPUL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

LISTA DE PRESENÇA

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
FERNANDO NAUFAL		CONSTR. NAUFAL	
Vitória Maria Gaeche		Construtora Gaeche	
MARCELO Dantas Carneiro		CIMED EMPR.	
VIRNEI SOARES SOUZA		Jd. MARISOL	
Milton Tejo		JEL	
Benedito Paulo Ribeiro		JD MARISSOL	
OCTAVIANO B. DUARTE		Dot NEG. Imobiliários	
Rubens Ventura		AMJT	
ALEXANDRE YOSHIZAWA		JD. ALCANTARA	
YASMIN GEHA		UNIFIL	Yasmin Lyra
Jana Prieto		JD Alcântara	Jana Prieto
CAMILA A. HIGASHIBARA		GAB. EDIFICIO TOMINAGA	Ayumi
Deise Lima Silva		SD. CMTGT	
Ricardo Costa		Cm Souza	
Jonilson Fausto		ASS. MORADOR NOVO	
PEDRO DEBEUS NETO		A. 46 Sul	
Fernanda Pires		QUADRA Construtora	

IPPUL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

LISTA DE PRESENÇA

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Evelin L. Loreno		—	
Vanda Valle Reis		ASSUEL	
Edgar de Barber		Damian@Cantinhocom.br	
Andreia Freires Fraintes		marissol	
Léo Apda Silva			
Adenilza Dos Marques		marissol	
José R. Ramos		JD MARISSOL	
Michelle Andresa de Souza		SMF	
Alexsandro Canto		SMF	
Adriana Ap Rodrigues		GUAJAVEIRA	
[illegible]		[illegible]	
João Bersi		AZEANANDRA	
Douglas Araujo		Jd VERSALES I	
Liliana Tolani da Fonseca		SMF-EGMA-ETM	
Marco Palumbo		DOVANDRELA	
Wilson Oliveira Paulino		WILSONOLIP@YAHOO.COM.BR	
Aluizio Grassi		ASSOC. VERSALHES	

IPPUL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

LISTA DE PRESENÇA

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Adam Rodrigues Alves		SINDICOL	
CARLOS J. M. COSTA BRANCO		ASS. [illegible] SUICO	
Nazla Deher Filho		Const. Deher	
Clarice E. S. Moreira		J. Sumaré	
Maria Esp. do Nascimento		J. Sol	
Victoria Zampa Mart...		UEL	
JOSÉ WANSON BASTOS		—	
Michelle Bittencourt		Versales I	
Fabio Anibal Silva		[illegible]	
Francisco Paludetto		Belo [illegible]	
RODRIGO ALMEIDA		S. ANDRADE	
Cornélio Ferreira Vianna		ONG MAG	
SINDUSCON DE LONDRINA		BAIRRO NOVO SOL	
MÁRIO GERMINIONO		ASSOC. M. TUCANOS	
Anderson Pedroso		Sinduscon	
JAIME TELES DA SILVA		ASSOC MORADORES	
[illegible]		AMORADORES	

IPPUL

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

LISTA DE PRESENÇA

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Luiz Fernando Vieira		—	
Alexsandro Sobreiro		—	
Dailton Martins		Grosplain e Martins (Arc	
Assis Ferreira		MAX ROYAL IMOBILIÁRIA LTDA.	
Divaldo Andrade		ROTARY	
Jaqueline A. P. Ramalho		Ass. Moradores D. Pedro II	
Marcos Moura		SECOVI	
Atacy de Melo Junior		CODEL	
Maria Cecília Laures		Assoc. de Moradores do V. Turano	
Dimas Soares Jr.		" " " "	
Idanir Antonello		UEL	
Camila S. Oliveira		IAB / Mobilidade Ativa	
Gustavo Marques			
Odemilson Santos			
Victor Calabrio Gonçalves		UEL	
Jucilaine Barela		—	
Cleyton Lucas		—	

IPPUL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

LISTA DE PRESENÇA

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Lucas Leonardo Capel Silveira		BAIRRO ALCANTARA	
Cristian Henrique da Silva		UEL	
Dayane e. Vicente		Bairro marissol	
Antonia Francisca do Acampo		Mulheres Batalhadoras	
Rosilene Batista		Assoc. Mulheres do Brasil	
CARLOS A. S. SANDRINE		BAIRRO ITATIAIA	
Leonardo Sturion		UTFPR - Londrina	
Ulian Azevedo Miranda		Sindicato Rural Bbranz	
Rosana Bassetto Lauzada		Bairro Tucanos	
Luiz Guilherme Pen.		—	
Erika Bregonce		proprietária	
Marcelle Ramos		Proprietária	
Oezni M. Kanto			
Heraldo T. Yamaguti		Sindusconn	
David Pereira Melo		Rural	
Jair Vicente da Silva		SESCAP	
Pedro Augusto D. Bastos		—	

IPPUL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

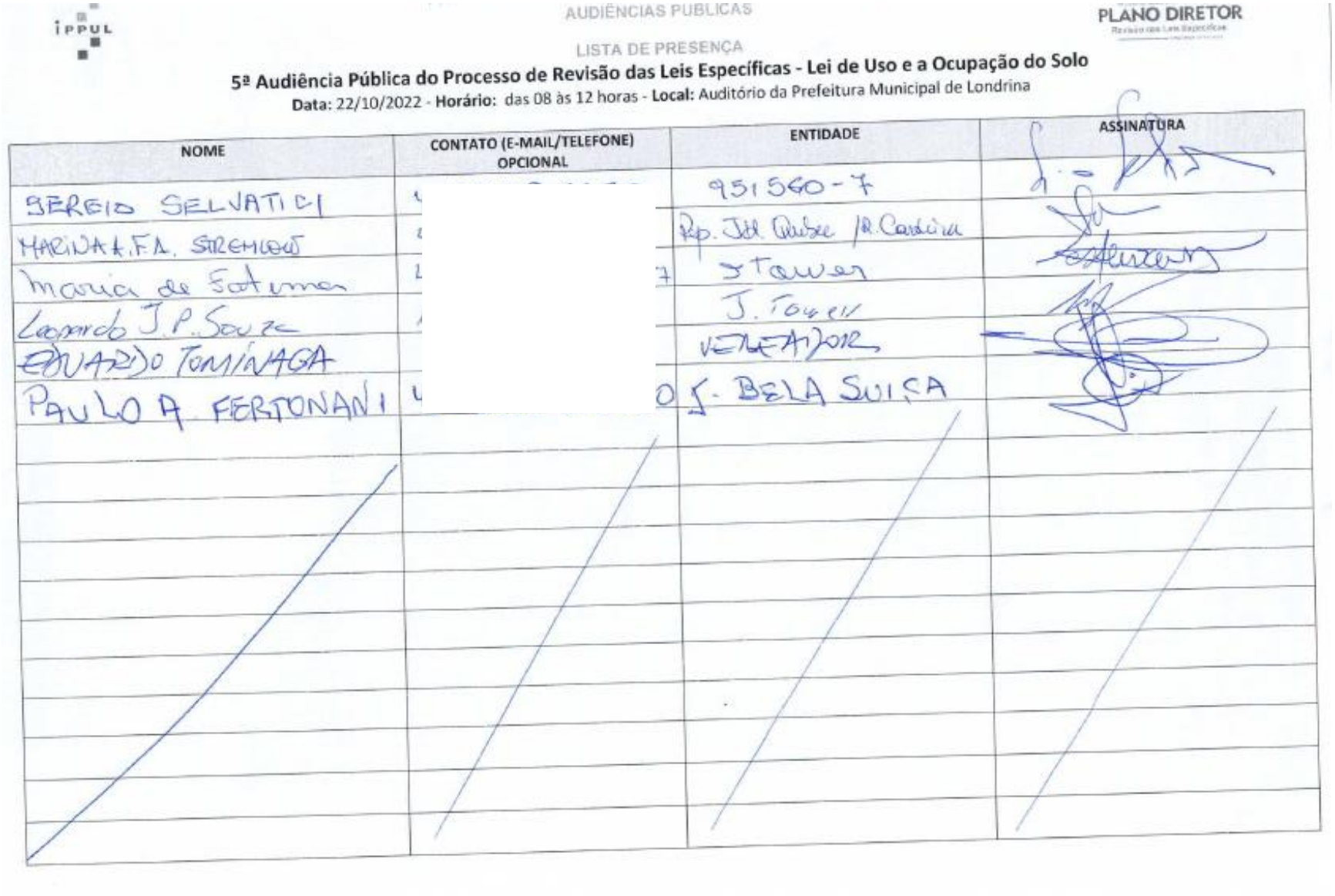
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

LISTA DE PRESENÇA

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
SILVIO MORAGUCHI		AVOS	
CLAUDENIL CUSTODIO		SESCAP-LDR	
DIGRES L. C. MACEDO		IAB. LDN	
RONY VINHOTE		AMVT	
SAMIA MUSTAFA		SMAS / DGSNAS	
Dra Paloma		D. Camila Lot	
João Mendonça		Vice Prefeito	
Claudia Tozzi		Grupo Brazzia	
Rinaldo Bachelli			
Aime L. B. Castilho		ASSOMAR	
Edna Ricci		Assoc. Vas III	
Renato Ajeew		Câmara Municipal	
Alberto Kenedy Akaki		Morador Alcantara	
Gazmira Fotova		Ass. Amigos Jd. Sevilha	
Jaime Carvalho		Grupo de Moradores da R. Paranapanema	
Rafael Leite Gonçalves		SANEPAR	
Luciana Fonseca		Idoso / CMDPI	



IPPUL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR

LISTA DE PRESENÇA

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

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

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
SERGIO SELVATICI		951560-7	
MARINA K.F.A. STREMEL		Rep. Jd. Quebec / R. Cardeal	
Maria de Fatima		J Tower	
Leonardo J.P. Souza		J. Tower	
EDUARDO TOMINAGA		VEREADOR	
PAULO A. FERTONANI		J. BELA SUIÇA	

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

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

LISTA DE PRESENÇA

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

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

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

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

Figura 16 – Programação da 5ª Audiência

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

Fonte: IPPUL, 2022.

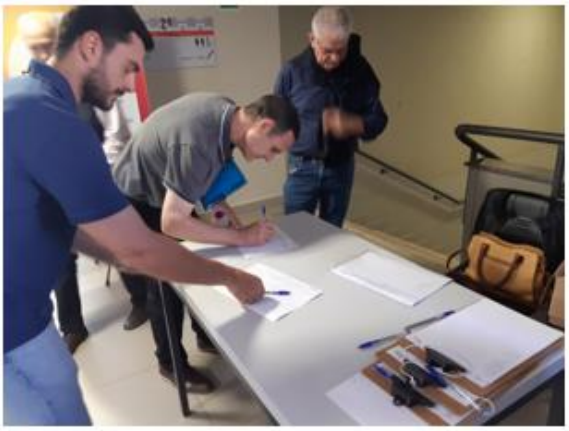
No início da Audiência foi realizada uma fala de Abertura pela Diretora de Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), o Sra. Ana Flávia Galinari, a qual também apresentou a dinâmica prevista para as próximas fases do trabalho de revisão, síntese da Proposta Metodológica. Em seguida houve a explanação do conteúdo pela Sra. Caroline Nascimento Benek (Gestora de Arquitetura e Urbanismo), Sr. Vinícius Biazotto Gomes (Geógrafo e Assessor Técnico), Sr. Jefferson Callegari (Gerente de Instrumentos Urbanísticos) e pela Sra. Ana Flávia Galinari (Diretora de Planejamento Urbano). Os trabalhos foram coordenados pelo Sr. Tadeu Felismimo, Diretor Presidente do IPPUL.

A seguir podem ser observadas algumas imagens da 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas – revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), e, na sequência, imagens dos *slides* usados durante a apresentação, conteúdo que também está disponibilizado no site do IPPUL, juntamente com os demais materiais do processo de revisão das Leis Especificas do PDML.

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













Fonte: IPPUL, 2022

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









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

Eventos Participativos

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

As informações da 5ª Audiência são resultado da:
- Leitura Técnica **(ETM)** e
- Leitura Comunitária oriundas das Oficinas de Qualificação **(GA - Sociedade Civil)**
  - **Oficinas de Qualificação 2, 3, 8, 10 diretamente relacionadas à LUOS;**
  - **Reuniões técnicas com a ETM de 13/03, 26/04, 16/04, 24/05 e 31/05 (2021).**

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

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

Objetivo da 5º Audiência

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

Programação:

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

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

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

08h45 – 10h15

EXPOSIÇÃO DE DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES PELO IPPUL

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

APRESENTAÇÃO DO CONTEÚDO TÉCNICO:
Vinicius Blazotto Gomes
Geógrafo – Assessor Técnico

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

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

Ana Flávia Gallinari
Arquiteta e Urbanista – Diretora de Planejamento Urbano

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

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

MATERIAL PREPARATÓRIO:



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

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

10h15 – 11h45

QUESTIONAMENTOS, ESCLARECIMENTOS E PROPOSTAS COMUNITÁRIAS

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

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

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

PROPOSTAS COMUNITÁRIAS POR FORMULÁRIO

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

plano.diretor@londrina.pr.gov.br

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

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

ENCAMINHAMENTOS PÓS AUDIÊNCIA

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

REGISTRO

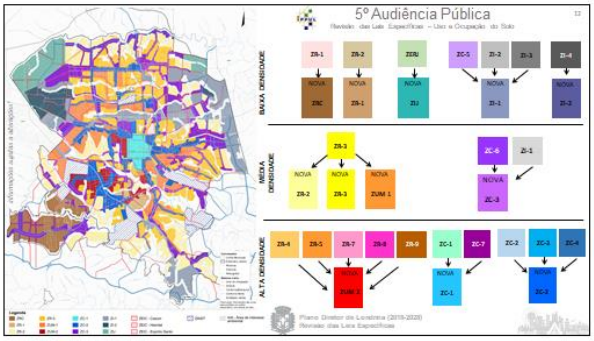
- O evento será registrado em vídeo.
- Os resultados do evento serão consolidados em relatório próprio.

INFORMAÇÕES

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

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

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



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

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

USO + OCUPAÇÃO DO SOLO + ZONAS

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

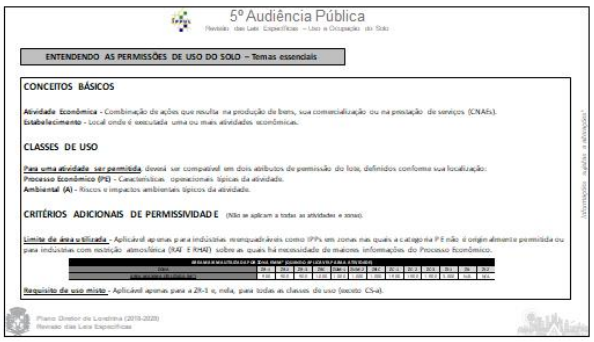
5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

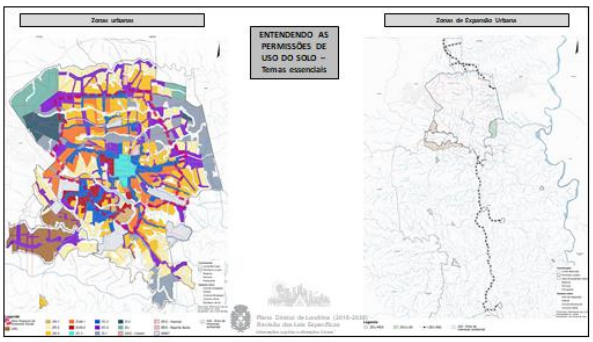
Principais vínculos das propostas de uso do solo com a Lei Municipal nº 13.339/2022

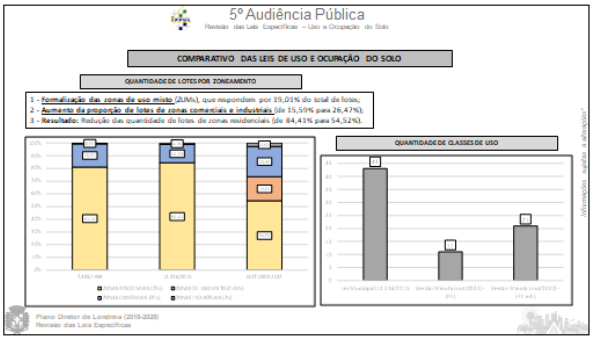
As propostas de uso do solo aqui apresentadas visam o cumprimento dos objetivos do tema estipulados na Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal 13.339/2022), com destaque a duas questões específicas.

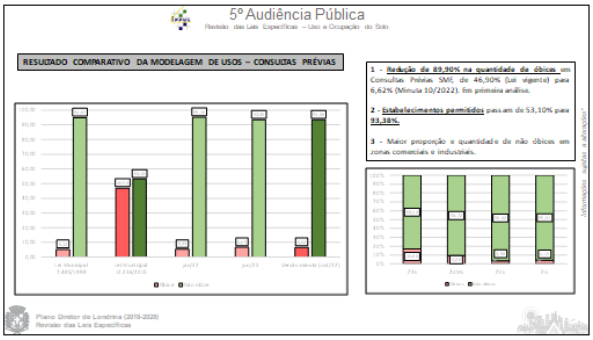
ESTÍMULO AO EMPREGO, RENDA E À CRIAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES	CONTROLE DE INCOMODIDADES E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL
Art. 38 Inciso I Art. 47 Inciso II Art. 49 Art. 52 Art. 55 - Em especial Art. 60 - Em especial Art. 61 Art. 62	Art. 13 - Em especial Art. 14 Art. 15 Art. 43 Inciso VI Art. 60 Incisos I e II Art. 69 -
Art. 55. O Poder Público garantirá equalidade urbanística e ambiental dos loteamentos residenciais, com infraestrutura completa, oferta de equipamentos, serviços e áreas públicas, permissão de comércio e serviço, combinando atividades produtivas e moradia a fim de reduzir a necessidade de deslocamentos e distribuir oportunidades de trabalho, adotando as seguintes estratégias:	Art. 13. O presente Plano Diretor Municipal adota, de forma transversal e integrada a esses objetivos, a sustentabilidade ambiental do município, visando à valorização do patrimônio ambiental e à preservação e conservação do seu potencial ambiental, sempre buscando a superação de conflitos relacionados à poluição e degradação ambiental.

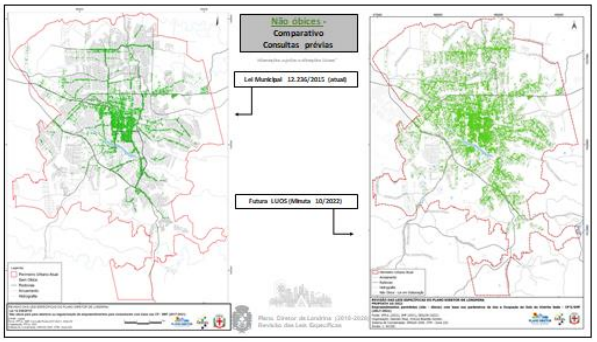
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

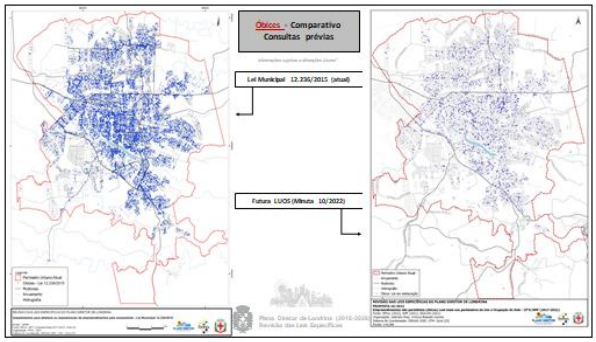

5º Audiência Pública
ENTENDENDO AS PERMISSÕES DE USO DO SOLO – Temas essenciais
CONCEITOS BÁSICOS
CLASSES DE USO
CRITÉRIOS ADICIONAIS DE PERMISSIVIDADE

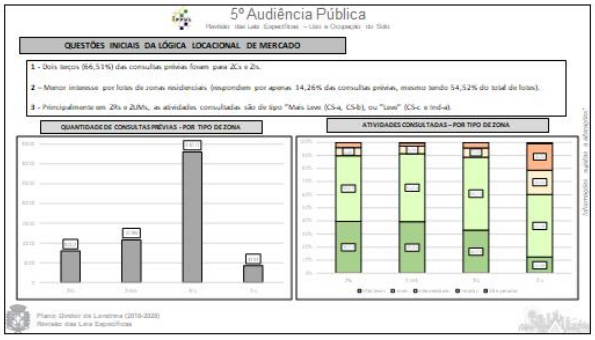

Zonas urbanas
ENTENDENDO AS PERMISSÕES DE USO DO SOLO – Temas essenciais
Zonas de Expansão Urbana

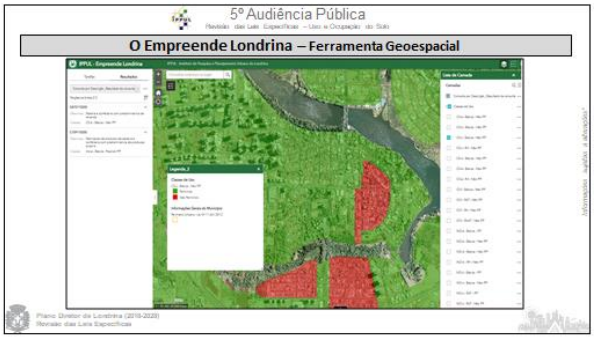

5º Audiência Pública
COMPARATIVO DAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
QUANTIDADE DE LOTES POR ZONEAMENTO
QUANTIDADE DE CLASSES DE USO


5º Audiência Pública
RESULTADO COMPARATIVO DA MODELAGEM DE USOS – CONSULTAS PRÉVIAS

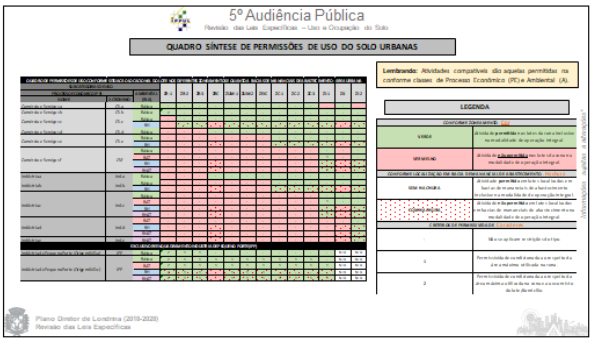

Não óbices -
Comparativo
Consultas prévias
Lei Municipal 12.236/2015 (atual)
Futura LUOS (Minuta 10/2022)

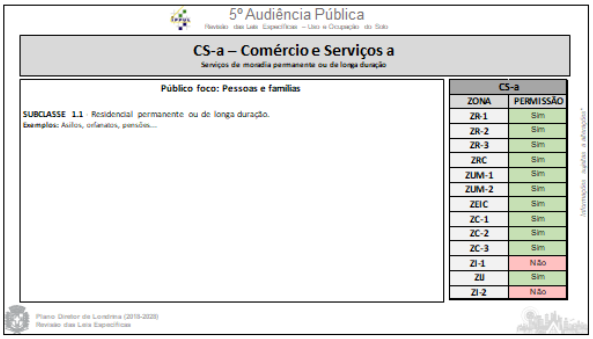

Óbices - Comparativo
Consultas prévias
Lei Municipal 12.236/2015 (atual)
Futura LUOS (Minuta 10/2022)

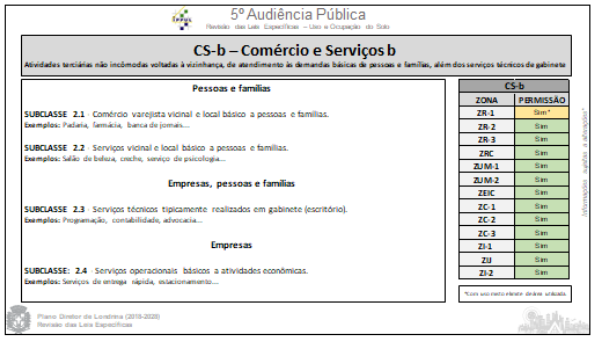

5º Audiência Pública
QUESTÕES INICIAIS DA LÓGICA LOCACIONAL DE MERCADO
QUANTIDADE DE CONSULTAS PRÉVIAS - POR TIPO DE ZONA
ATIVIDADES CONSULTADAS - POR TIPO DE ZONA

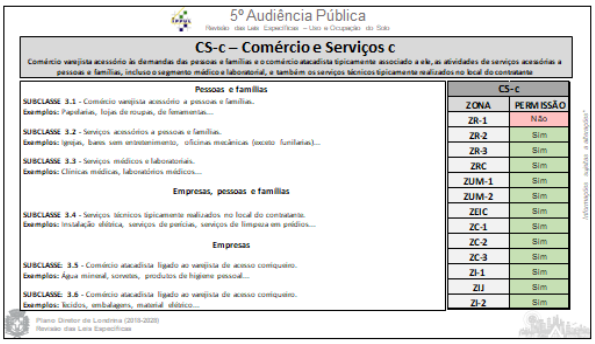

5º Audiência Pública
O Empreende Londrina – Ferramenta Geoespacial

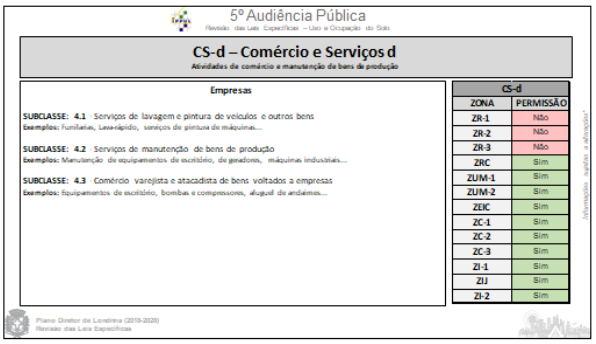

5º Audiência Pública
O Empreende Londrina – A Tabela Mestre
EMPREENDE LONDRINA

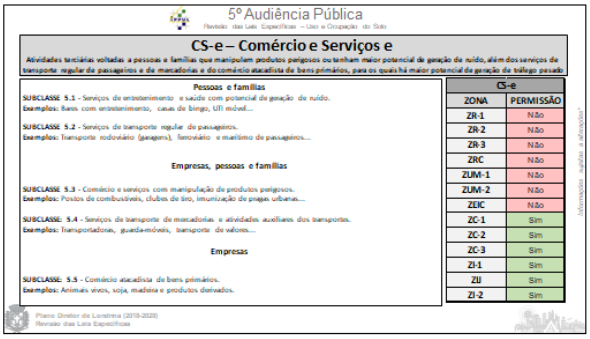

5º Audiência Pública
QUADRO SÍNTESE DE PERMISSÕES DE USO DO SOLO URBANAS
LEGENDA

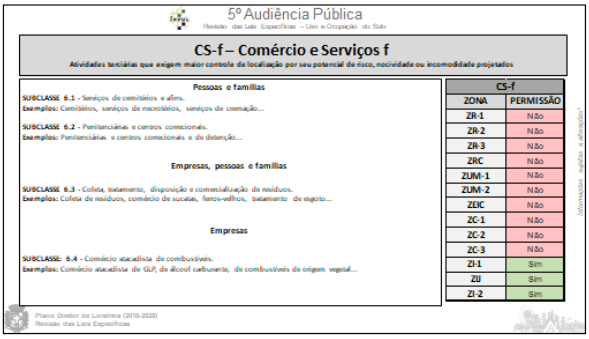

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
CS-a – Comércio e Serviços a
Serviços de moradia permanente ou de longa duração
Público foco: Pessoas e famílias
SUBCLASSE 1.1 - Residencial permanente ou de longa duração.
Exemplos: Asilos, orfanatos, pensões....
CS-a
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Sim
ZR-2 Sim
ZR-3 Sim
ZRC Sim
ZUM-1 Sim
ZUM-2 Sim
ZEIC Sim
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC-3 Sim
ZI-1 Não
ZIJ Sim
ZI-2 Não
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

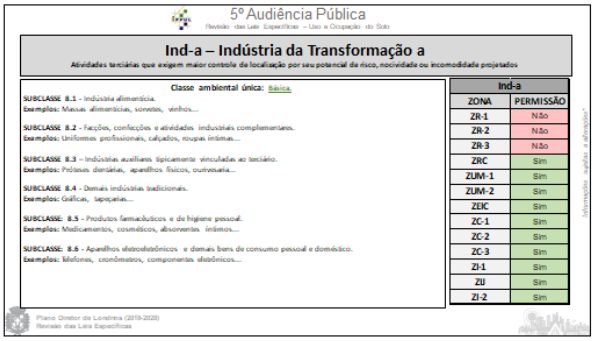

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
CS-b – Comércio e Serviços b
Atividades terciárias não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas básicas de pessoas e famílias, além dos serviços técnicos de gabinete
Pessoas e famílias
SUBCLASSE 2.1 - Comércio varejista vicinal e local básico a pessoas e famílias.
Exemplos: Padaria, farmácia, banca de jornais....
SUBCLASSE 2.2 - Serviços vicinal e local básico a pessoas e famílias.
Exemplos: Salão de beleza, creche, serviço de psicologia...
Empresas, pessoas e famílias
SUBCLASSE 2.3 - Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório).
Exemplos: Programação, contabilidade, advocacia...
Empresas
SUBCLASSE: 2.4 - Serviços operacionais básicos a atividades econômicas.
Exemplos: Serviços de entrega rápida, estacionamento....
CS-b
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Sim*
ZR-2 Sim
ZR-3 Sim
ZRC Sim
ZUM-1 Sim
ZUM-2 Sim
ZEIC Sim
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC-3 Sim
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
*com uso misto existente deste setorial
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

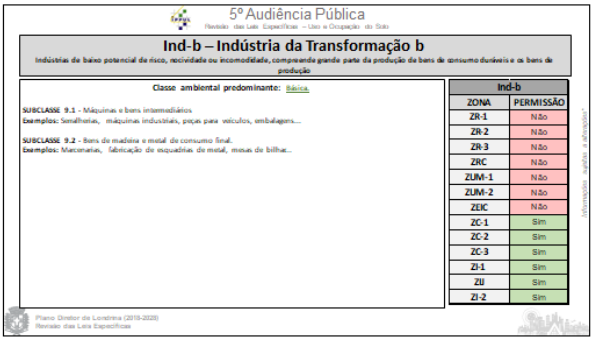

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
CS-c – Comércio e Serviços c
Comércio varejista acessório às demandas das pessoas e famílias e o comércio atacadista tipicamente associado a ele, as atividades de serviços acessórias a pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e também os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante
Pessoas e famílias
SUBCLASSE 3.1 - Comércio varejista acessório a pessoas e famílias.
Exemplos: Papelarias, lojas de roupas, de ferramentas....
SUBCLASSE 3.2 - Serviços acessórios a pessoas e famílias.
Exemplos: Igrejas, bares sem entretenimento, oficinas mecânicas (exceto familiares)...
SUBCLASSE 3.3 - Serviços médicos e laboratoriais.
Exemplos: Clínicas médicas, laboratórios médicos...
Empresas, pessoas e famílias
SUBCLASSE 3.4 - Serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante.
Exemplos: Instalação elétrica, serviços de perícias, serviços de limpeza em prédios....
Empresas
SUBCLASSE: 3.5 - Comércio atacadista ligado ao varejista de acesso coniqueiro.
Exemplos: Água mineral, sorvetes, produtos de higiene pessoal....
SUBCLASSE: 3.6 - Comércio atacadista ligado ao varejista de acesso coniqueiro.
Exemplos: Ilícidos, embalagens, material elétrico....
CS-c
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Sim
ZR-3 Sim
ZRC Sim
ZUM-1 Sim
ZUM-2 Sim
ZEIC Sim
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC-3 Sim
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

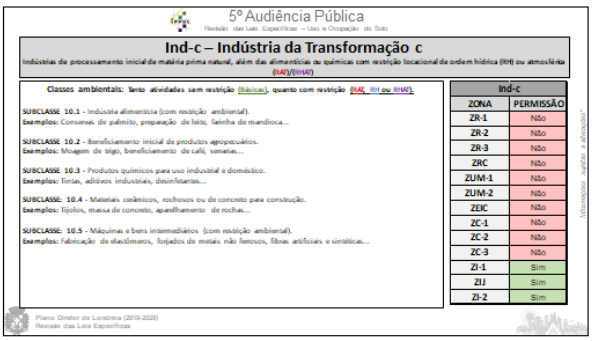

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
CS-d – Comércio e Serviços d
Atividades de comércio e manutenção de bens de produção
Empresas
SUBCLASSE: 4.1 - Serviços de lavagem e pintura de veículos e outros bens
Exemplos: Funilarias, Lava-rápido, serviços de pintura de máquinas....
SUBCLASSE: 4.2 - Serviços de manutenção de bens de produção
Exemplos: Manutenção de equipamentos de escritório, de geradores, máquinas industriais....
SUBCLASSE: 4.3 - Comércio varejista e atacadista de bens voltados a empresas
Exemplos: Equipamentos de escritório, bombas e compressores, aluguel de andaimes....
CS-d
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZR-3 Não
ZRC Sim
ZUM-1 Sim
ZUM-2 Sim
ZEIC Sim
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC-3 Sim
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

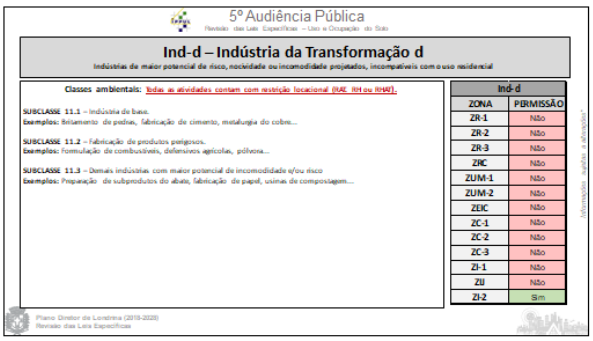

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
CS-e – Comércio e Serviços e
Atividades terciárias voltadas a pessoas e famílias que manipulem produtos perigosos ou tenham maior potencial de geração de ruído, além dos serviços de transporte regular de passageiros e de mercadorias e do comércio atacadista de bens primários, para os quais há maior potencial de geração de tráfego pesado
Pessoas e famílias
SUBCLASSE 5.1 - Serviços de entretenimento e saúde com potencial de geração de ruído.
Exemplos: Bares com entretenimento, casas de bingo, UTI móvel....
SUBCLASSE 5.2 - Serviços de transporte regular de passageiros.
Exemplos: Transporte rodoviário (garagens), ferroviário e marítimo de passageiros....
Empresas, pessoas e famílias
SUBCLASSE 5.3 - Comércio e serviços com manipulação de produtos perigosos.
Exemplos: Postos de combustíveis, clubes de tiro, imunização de pragas urbanas....
SUBCLASSE: 5.4 - Serviços de transporte de mercadorias e atividades auxiliares dos transportes.
Exemplos: Transportadoras, guarda-móveis, transporte de valores....
Empresas
SUBCLASSE: 5.5 - Comércio atacadista de bens primários.
Exemplos: Animais vivos, soja, madeira e produtos derivados.
CS-e
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZR-3 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZEIC Não
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC-3 Sim
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
CS-f – Comércio e Serviços f
Atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados
Pessoas e famílias
SUBCLASSE 6.1 - Serviços de cemitérios e afins.
Exemplos: Cemitérios, serviços de necrotérios, serviços de cremação....
SUBCLASSE 6.2 - Penitenciárias e centros comissionais.
Exemplos: Penitenciárias e centros comissionais e de detenção....
Empresas, pessoas e famílias
SUBCLASSE 6.3 - Coleta, tratamento, disposição e comercialização de resíduos.
Exemplos: Coleta de resíduos, comércio de sucatas, ferros-velhos, tratamento de esgoto....
Empresas
SUBCLASSE: 6.4 - Comércio atacadista de combustíveis.
Exemplos: Comércio atacadista de GLP, de álcool carburante, de combustíveis de origem vegetal....
CS-f
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZR-3 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZEIC Não
ZC-1 Não
ZC-2 Não
ZC-3 Não
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Ind-a – Indústria da Transformação a
Atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados
Classe ambiental única: Básica
SUBCLASSE 8.1 - Indústria alimentícia.
Exemplos: Massas alimentícias, sorvetes, vinhos...
SUBCLASSE 8.2 - Facções, confecções e atividades industriais complementares.
Exemplos: Uniformes profissionais, calçados, roupas íntimas....
SUBCLASSE 8.3 - Indústrias auxiliares tipicamente vinculadas ao terciário.
Exemplos: Próteses dentárias, aparelhos físicos, ourivesaria....
SUBCLASSE 8.4 - Demais indústrias tradicionais.
Exemplos: Gráficas, lapidarias....
SUBCLASSE: 8.5 - Produtos farmacêuticos e de higiene pessoal.
Exemplos: Medicamentos, cosméticos, absorventes íntimos....
SUBCLASSE: 8.6 - Aparelhos eletroeletrônicos e demais bens de consumo pessoal e doméstico.
Exemplos: Telefones, cronômetros, componentes eletrônicos....
Ind-a
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZR-3 Não
ZRC Sim
ZUM-1 Sim
ZUM-2 Sim
ZEIC Sim
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC-3 Sim
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Ind-b – Indústria da Transformação b
Indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção
Classe ambiental predominante: Básica
SUBCLASSE 9.1 - Máquinas e bens intermediários
Exemplos: Semelhantes, máquinas industriais, peças para veículos, embalagens....
SUBCLASSE 9.2 - Bens de madeira e metal de consumo final.
Exemplos: Marcenarias, fabricação de esquadrias de metal, mesas de bilhar...
Ind-b
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZR-3 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZEIC Não
ZC-1 Sim
ZC-2 Sim
ZC-3 Sim
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Ind-c – Indústria da Transformação c
Indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAE)/(RHAE)
Classes ambientais: tanto atividades sem restrição (Básicas), quanto com restrição (RAE, RH ou RHAE).
SUBCLASSE 10.1 - Indústria alimentícia (com restrição ambiental).
Exemplos: Conservas de palmito, preparação de leite, farinha de mandioca....
SUBCLASSE 10.2 - Beneficiamento inicial de produtos agropecuários.
Exemplos: Moagem de trigo, beneficiamento de café, sementes....
SUBCLASSE 10.3 - Produtos químicos para uso industrial e doméstico.
Exemplos: Tintas, adesivos industriais, desinfetantes....
SUBCLASSE: 10.4 - Materiais cerâmicos, rochosos ou de concreto para construção.
Exemplos: Tijolos, massa de concreto, aparelhamento de rochas....
SUBCLASSE: 10.5 - Máquinas e bens intermediários (com restrição ambiental).
Exemplos: Fabricação de eletrodomésticos, forjados de metais não ferrosos, fibras artificiais e sintéticas....
Ind-c
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZR-3 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZEIC Não
ZC-1 Não
ZC-2 Não
ZC-3 Não
ZI-1 Sim
ZIJ Sim
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Ind-d – Indústria da Transformação d
Indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial
Classes ambientais: Todas as atividades contam com restrição locacional (RAE, RH ou RHAE).
SUBCLASSE 11.1 - Indústria de base.
Exemplos: Britamento de pedras, fabricação de cimento, metalurgia do cobre....
SUBCLASSE 11.2 - Fabricação de produtos perigosos.
Exemplos: Formulação de combustíveis, defensivos agrícolas, pólvora....
SUBCLASSE 11.3 - Demais indústrias com maior potencial de incomodidade e/ou risco
Exemplos: Preparação de subprodutos do abate, fabricação de papel, usinas de compostagem....
Ind-d
ZONA | PERMISSÃO
ZR-1 Não
ZR-2 Não
ZR-3 Não
ZRC Não
ZUM-1 Não
ZUM-2 Não
ZEIC Não
ZC-1 Não
ZC-2 Não
ZC-3 Não
ZI-1 Não
ZIJ Não
ZI-2 Sim
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

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

Ind-e – Indústria da Transformação e

Indústrias de abate de animais, curtumes e atividades afins

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

SUBCLASSE 12.1 - Indústria do abate.
Exemplos: Abate de animais, frigoríficos, curtumes....

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

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

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

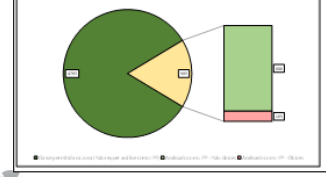
5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo

IPP – Indústria de Pequeno Porte

Indústrias de abate de animais, curtumes e atividades afins

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

Modelagem – Indústrias de Pequeno Porte (IPPs)



Permissões de uso de Indústrias de Pequeno Porte (IPPs)

IPP (Lote 1)	
ZONA	Área (m²)
ZR-1	80m²
ZR-2	80m²
ZR-3	80m²
ZRC	80m²
ZUM-1	80m²
ZUM-2	80m²
ZEIC	80m²
ZC-1	80m²
ZC-2	80m²
ZI-1	80m²
ZIJ	80m²
ZI-2	80m²

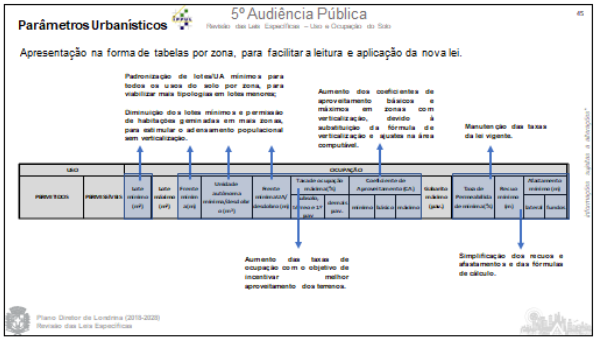
IPP (Lote 2)	
ZONA	Área (m²)
ZR-1	80m²
ZR-2	80m²
ZR-3	80m²
ZRC	80m²
ZUM-1	80m²
ZUM-2	80m²
ZEIC	80m²
ZC-1	80m²
ZC-2	80m²
ZI-1	80m²
ZIJ	80m²
ZI-2	80m²

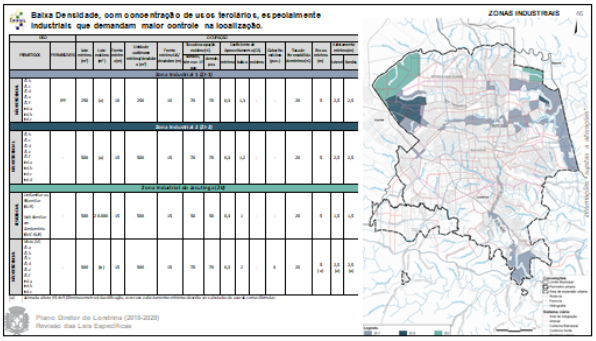
MEDIDAS DE CONTROLE

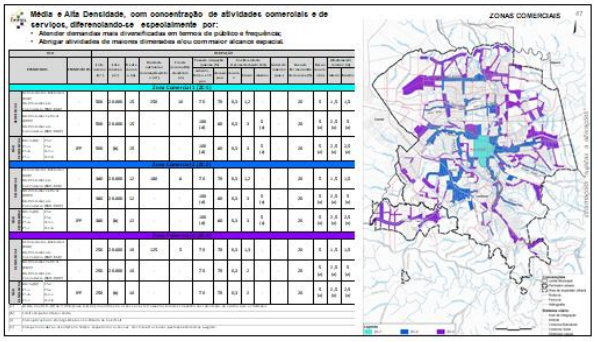
*Limite de área utilizada.

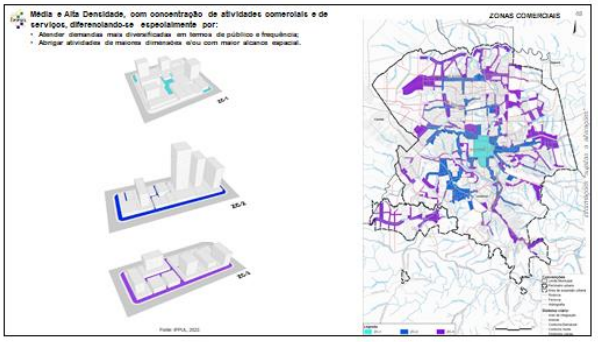
**Limite de área utilizada e uso misto.

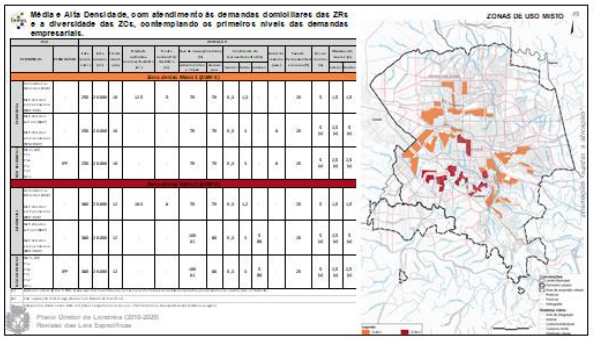
| | | |

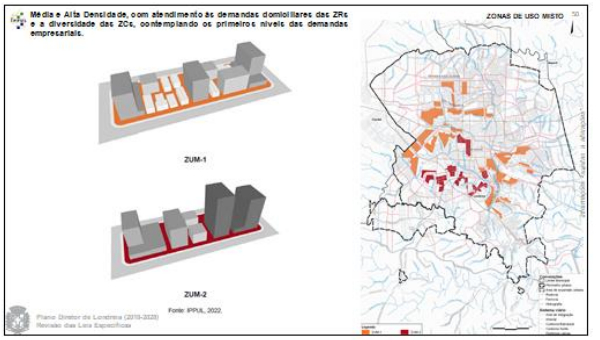

Parâmetros Urbanísticos
5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
45
Apresentação na forma de tabelas por zona, para facilitar a leitura e aplicação da nova lei.
Padronização de lotes/UA mínimos para todos os usos do solo por zona, para viabilizar mais tipologias em lotes menores;
Diminuição dos lotes mínimos e permissão de habitações geminadas em mais zonas, para estimular o adensamento populacional sem verticalização.
Aumento dos coeficientes de aproveitamento básicos e máximos em zonas com verticalização, devido à substituição da fórmula de verticalização e ajustes na área computável.
Manutenção das taxas da lei vigente.
Aumento das taxas de ocupação com o objetivo de incentivar o melhor aproveitamento dos terrenos.
Simplificação dos recuos e afastamento e a das fórmulas de cálculo.
USO
OCUPAÇÃO
PERMISSÕES
PERMISSÕES
Lote mínimo (m²)
Lote máximo (m²)
Fração mínima (m²)
Unidade autônoma mínima/área mínima (m²)
Recuo mínimo (m)
Taxa de ocupação máxima (%)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)
básico
máximo
Gabarito máximo (pav.)
Taxa de Permeabilidade mínima (%)
Recuo mínimo (m)
Afastamento mínimo (m)
lateral
fundos
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

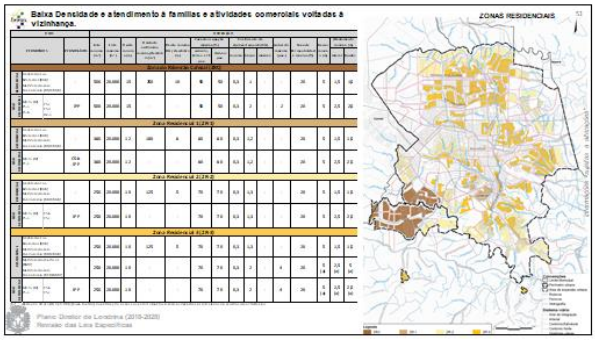

Baixa Densidade, com concentração de usos terciários, especialmente industriais que demandam maior controle na localização.
ZONAS INDUSTRIAIS
46
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

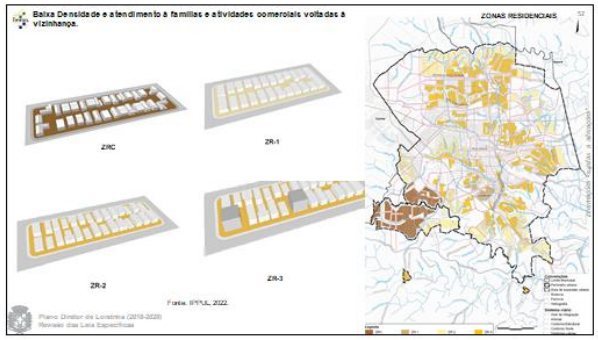

Média e Alta Densidade, com concentração de atividades comerciais e de serviços, diferenciando-se especialmente por:
• Atender demandas mais diversificadas em termos de público e frequência;
• Abrigar atividades de maiores dimensões e/ou com maior alcance espacial.
ZONAS COMERCIAIS
47
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

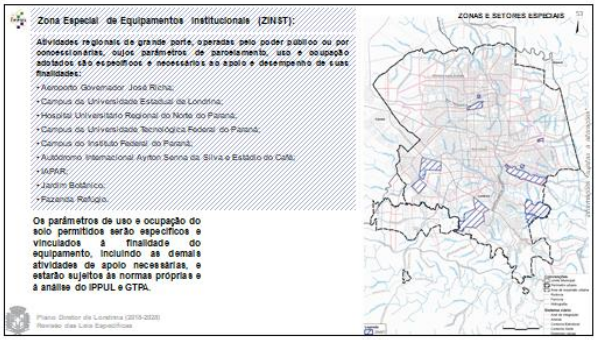

Média e Alta Densidade, com concentração de atividades comerciais e de serviços, diferenciando-se especialmente por:
• Atender demandas mais diversificadas em termos de público e frequência;
• Abrigar atividades de maiores dimensões e/ou com maior alcance espacial.
ZONAS COMERCIAIS
48
ZC-A
ZC-1
ZC-2
Fonte: IPPUL, 2022.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

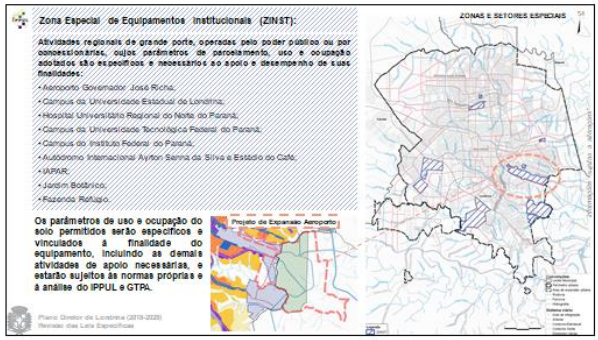

Média e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares das ZRs e a diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis das demandas empresariais.
ZONAS DE USO MISTO
49
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

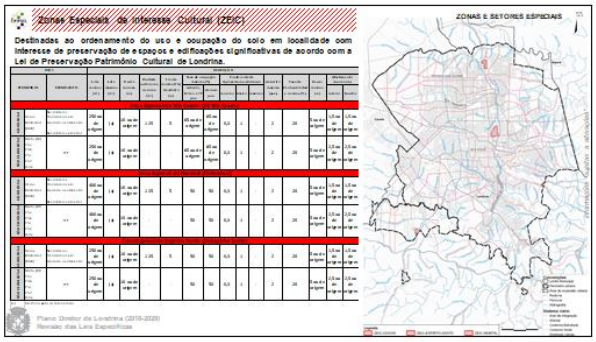

Média e Alta Densidade, com atendimento às demandas domiciliares das ZRs e a diversidade das ZCs, contemplando os primeiros níveis das demandas empresariais.
ZONAS DE USO MISTO
50
ZUM-1
ZUM-2
Fonte: IPPUL, 2022.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Baixa Densidade e atendimento à famílias e atividades comerciais voltadas à vizinhança.
ZONAS RESIDENCIAIS
51
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas


Baixa Densidade e atendimento à famílias e atividades comerciais voltadas à vizinhança.
ZONAS RESIDENCIAIS
52
ZRC
ZR-1
ZR-2
ZR-3
Fonte: IPPUL, 2022.
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

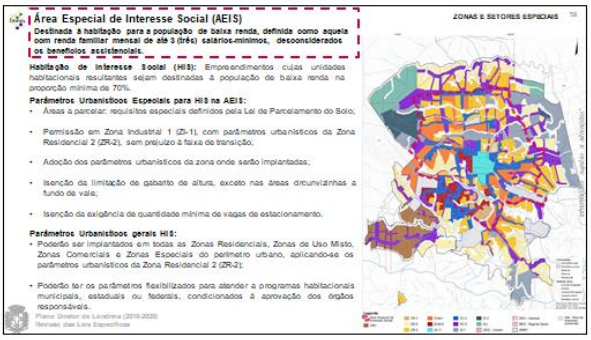

Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST):
Atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades:
• Aeroporto Governador José Richa;
• Campus da Universidade Estadual de Londrina;
• Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
• Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
• Campus do Instituto Federal do Paraná;
• Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café.
• IAPAR;
• Jardim Botânico;
• Fazenda Refúgio.
Os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias, e estarão sujeitos às normas próprias e à análise do IPPUL e GTPA.
ZONAS E SETORES ESPECIAIS
53
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

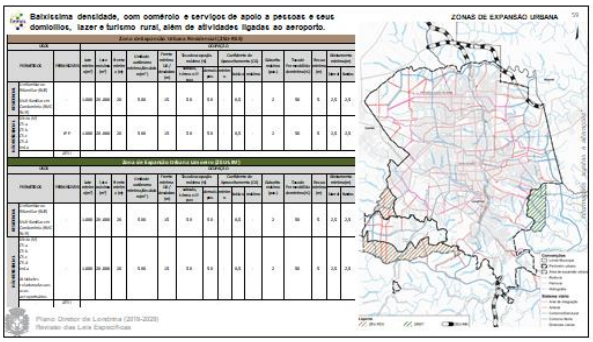

Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST):
Atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades:
• Aeroporto Governador José Richa;
• Campus da Universidade Estadual de Londrina;
• Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
• Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
• Campus do Instituto Federal do Paraná;
• Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café.
• IAPAR;
• Jardim Botânico;
• Fazenda Refúgio.
Os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias, e estarão sujeitos às normas próprias e à análise do IPPUL e GTPA.
Projeto de Expansão Aeroporto
ZONAS E SETORES ESPECIAIS
54
Plano Diretor de Londrina (2018-2028)
Revisão das Leis Específicas

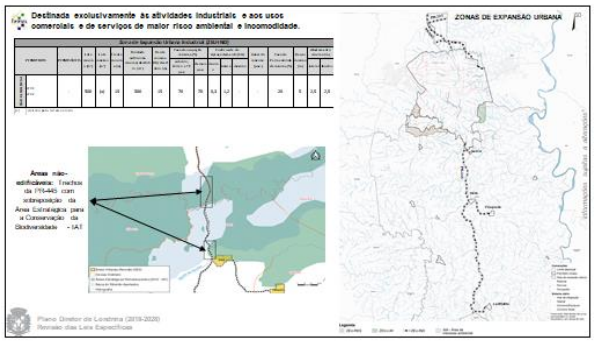

Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC)
Destinadas ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.
ZONAS E SETORES ESPECIAIS

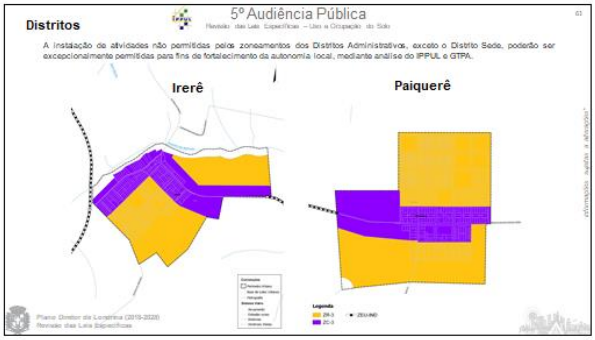

Setor Especial Central
Destinados à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e caracteristicas histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1).
Limite frontal da edificação deve coincidir com alinhamento nos 2 primeiros pavimentos.
Dispensa de vagas de estacionamento para usos não-residenciais.
Rua Santa Catarina
Rua Maranhão
Rua Sergipe
Rua Pernambuco
ZONAS E SETORES ESPECIAIS

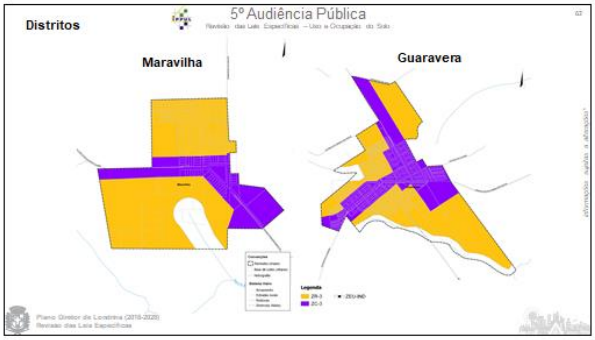

Setor Especial Duque de Caxias
Destinados à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e caracteristicas histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1).
Limite frontal da edificação deve coincidir com alinhamento nos 2 primeiros pavimentos.
Limite lateral da edificação deve coincidir com as divisas nos primeiros 5m de profundidade.
Pavimento térreo das edificações deve ser destinado a usos não-residenciais nos primeiros 5,00m de profundidade.
Calçadas de altura escalonadas em relação ao alinhamento.
Dispensa de vagas de estacionamento para usos não-residenciais.
Projeto específico de preservação histórico-cultural poderá definir parâmetros especiais de uso e ocupação do solo e de construção, além de incentivos à preservação das edificações pioneiras e da paisagem urbana.
Casa de Design Urbano
ZONAS E SETORES ESPECIAIS

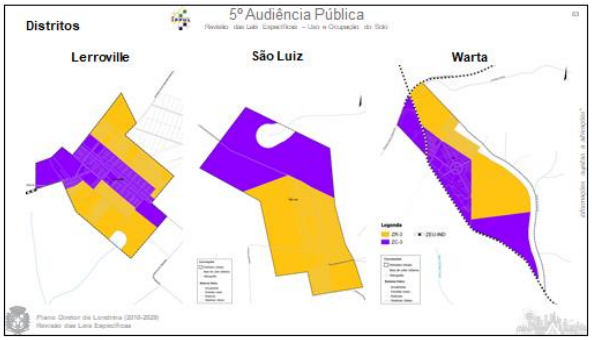

Área Especial de Interesse Social (AEIS)
Destinada a habitação para a população de baixa renda, definida como aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.
Habitação de Interesse Social (HIS): Empreendimentos cujas unidades habitacionais resultantes sejam destinadas à população de baixa renda na proporção mínima de 70%.
Parâmetros Urbanísticos Especiais para HIS na AEIS:
Áreas a parcelar: requisitos especiais definidos pela Lei de Parcelamento do Solo;
Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2), sem prejuízo à faixa de transição;
Adoção dos parâmetros urbanísticos da zona onde serão implantadas;
Isenção da limitação de gabarito de altura, exceto nas áreas circunvizinhas a fundo de vale;
Isenção da exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento.
Parâmetros Urbanísticos gerais HIS:
Poderão ser implantados em todas as Zonas Residenciais, Zonas de Uso Misto, Zonas Comerciais e Zonas Especiais do perímetro urbano, aplicando-se os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2);
Poderão ter os parâmetros flexibilizados para atender a programas habitacionais municipais, estaduais ou federais, condicionados à aprovação dos órgãos responsáveis.
ZONAS E SETORES ESPECIAIS

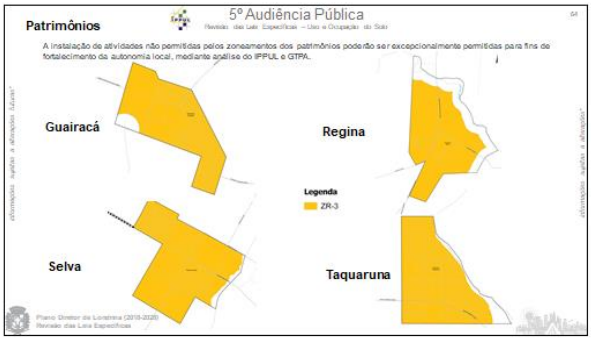

Baixíssima densidade, com comércio e serviços de apoio a pessoas e seus domicílios, lazer e turismo rural, além de atividades ligadas ao aeroporto.
ZONAS DE EXPANSÃO URBANA


Destinada exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade.
Áreas não-edificáveis: 1 faixas da 715-445 com interposição da Área Estratégica para a Conservação da Biodiversidade - IAT
ZONAS DE EXPANSÃO URBANA


Distritos
5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos Distritos Administrativos, exceto o Distrito Sede, poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e GTPA.
Irerê
Paiquerê
Legenda
ZR-3
ZC-3
ZEU-IND


Distritos
5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Maravilha
Guaravera
Legenda
ZR-3
ZC-3
ZEU-IND


Distritos
5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Lerroville
São Luiz
Warta
Legenda
ZR-3
ZC-3
ZEU-IND


Patrimônios
5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos patrimônios poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e GTPA.
Guairacá
Regina
Selva
Taquaruna
Legenda
ZR-3

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

Novos Parâmetros Urbanísticos:

Gabarito de Altura

Área Máxima do Lote

Limite de Vedação do Lote

Fachada Ativa

Fruição Pública

Gabarito de altura

Novos Parâmetros Urbanísticos

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

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

Principais requisitos

ZR-3: 4 pavimentos



ZUM-1: 8 pavimentos



Lote máximo

Novos Parâmetros Urbanísticos

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

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



Principais requisitos

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

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

Fonte: IPPUL, 2022.

Lote máximo

Novos Parâmetros Urbanísticos

Cond. Villagio Sant'anna - Horizontal



Cond. Lagoa Santa – Acquaville - Vertical



Cond. Alameda Pinheiros - Horizontal



Cond. Norte Park Residence - Vertical



Limite de vedação do lote

Novos Parâmetros Urbanísticos

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

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

Principais requisitos

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





Condomínio no Rio de Janeiro, RJ.



Condomínio em Curitiba, PR.







Edifícios com vedação permeável em São Paulo, SP.

Fachada ativa

Novos Parâmetros Urbanísticos

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

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

Principais requisitos

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



Medellín, Colômbia



Londres, Reino Unido



Melbourne, Austrália

Hong Kong, China



Piraeus, Grécia







Kuala Lumpur, Malásia

Bristol, Reino Unido







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

Fruição pública

Novos Parâmetros Urbanísticos

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

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

Principais requisitos

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



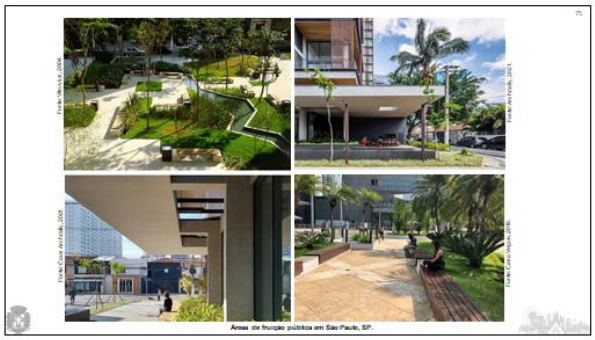
New York, EUA.



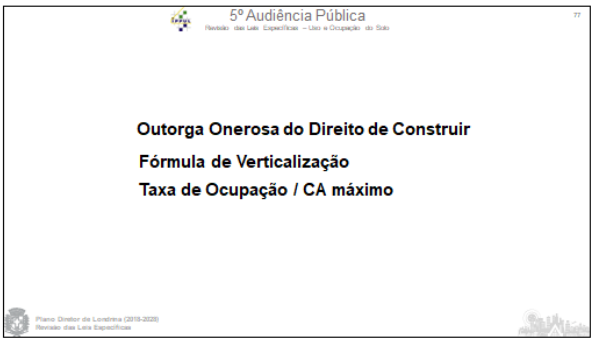
São Paulo, SP.

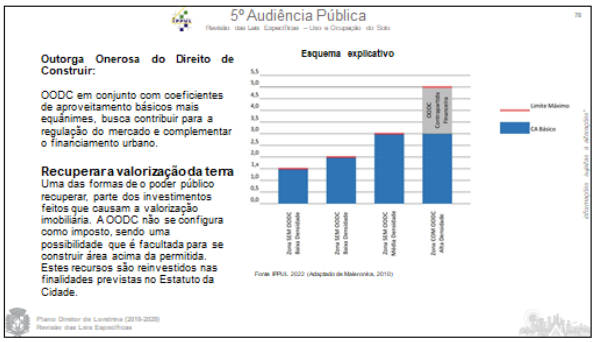


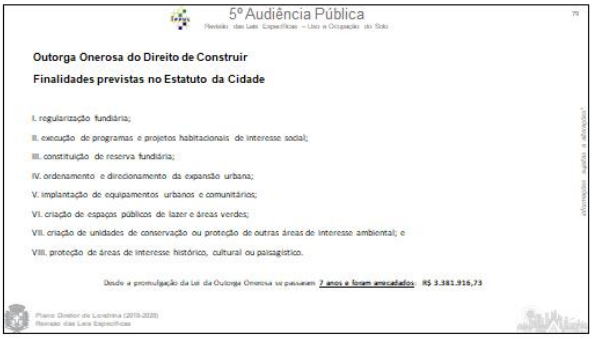
New York, EUA.

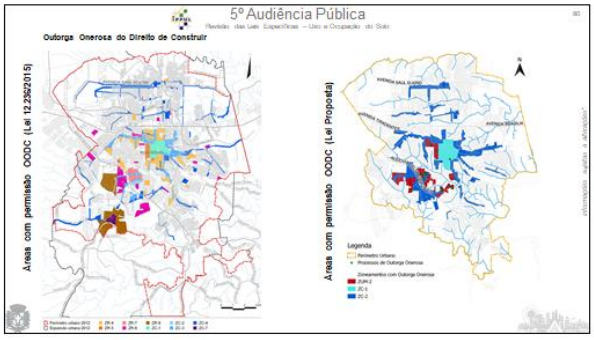

Áreas de fruição pública em São Paulo, SP.

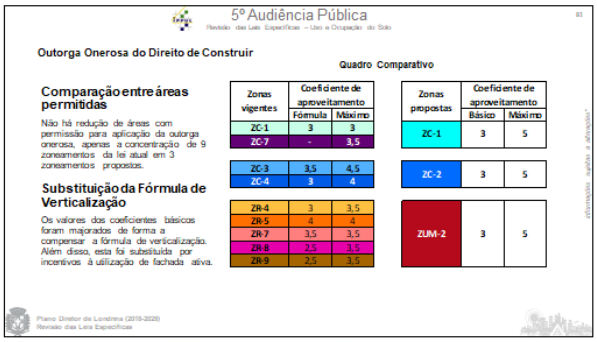

New York, EUA.
Passeio
AFP
Rio de Janeiro, RJ.
New York, EUA.

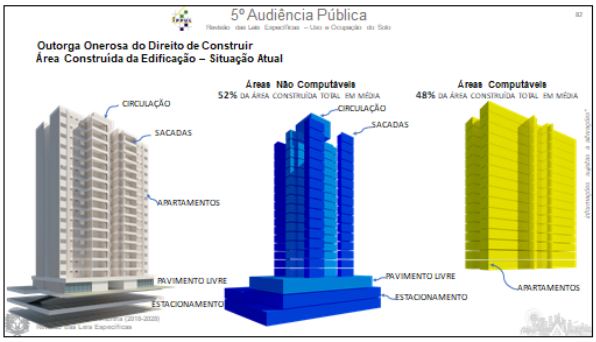

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Fórmula de Verticalização
Taxa de Ocupação / CA máximo

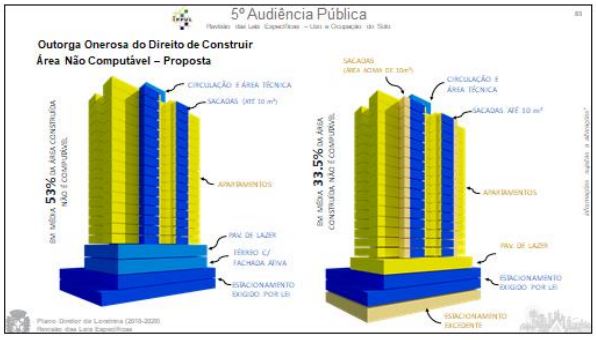

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir:
OODC em conjunto com coeficientes de aproveitamento básicos mais equânimes, busca contribuir para a regulação do mercado e complementar o financiamento urbano.
Recuperar a valorização da terra
Uma das formas de o poder público recuperar, parte dos investimentos feitos que causam a valorização imobiliária. A OODC não se configura como imposto, sendo uma possibilidade que é facultada para se construir área acima da permitida. Estes recursos são reinvestidos nas finalidades previstas no Estatuto da Cidade.
Esquema explicativo
Limite Máximo
CA Básico
Fonte IPPUL 2022 (Adaptado de Maleronka, 2010)


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Finalidades previstas no Estatuto da Cidade
I. regularização fundiária;
II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III. constituição de reserva fundiária;
IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
Desde a promulgação da Lei da Outorga Onerosa se passaram 7 anos e foram arrecadados: R$ 3.381.916,73

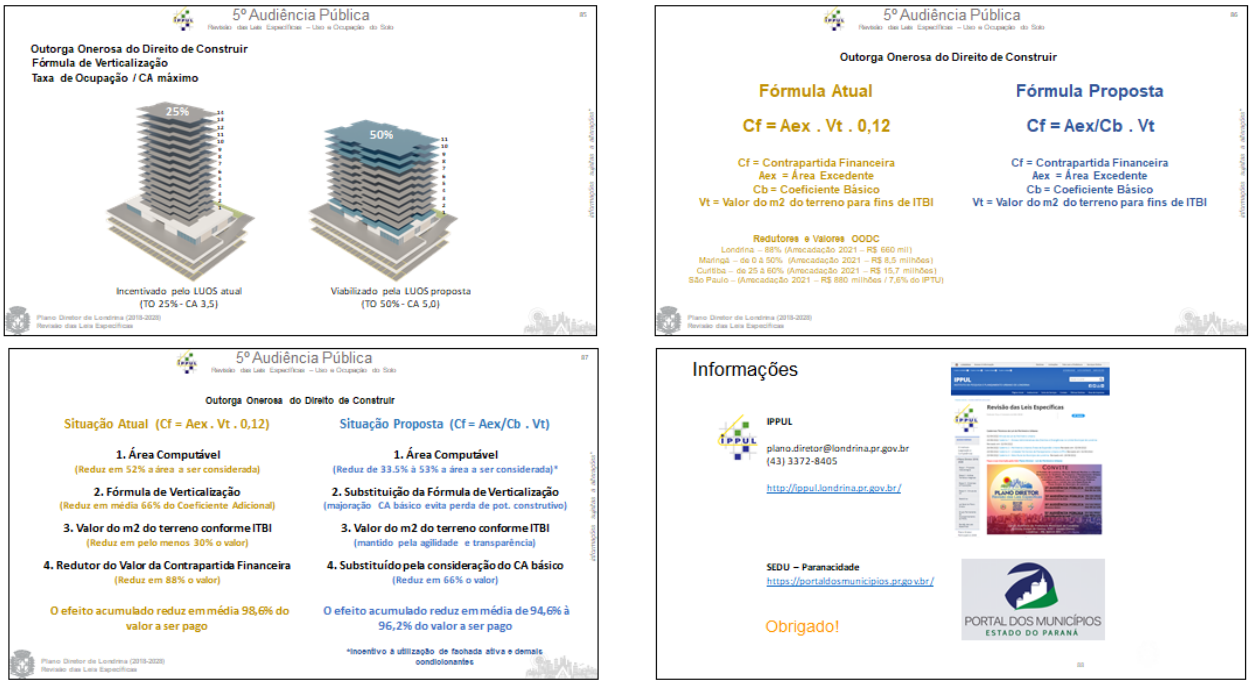

5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Áreas com permissão OODC (Lei 12.252/2015)
Áreas com permissão OODC (Lei Proposta)
Legenda


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Quadro Comparativo
Comparação entre áreas permitidas
Não há redução de áreas com permissão para aplicação da outorga onerosa, apenas a concentração de 9 zoneamentos da lei atual em 3 zoneamentos propostos.
Substituição da Fórmula de Verticalização
Os valores dos coeficientes básicos foram majorados de forma a compensar a fórmula de verticalização. Além disso, esta foi substituída por incentivos à utilização de fachada ativa.
Zonas vigentes | Coeficiente de aproveitamento Fórmula | Máximo
ZC-1 3 3
ZC-7 - 3,5
ZC-3 3,5 4,5
ZC-4 3 4
ZR-4 3 3,5
ZR-5 4 4
ZR-7 3,5 3,5
ZR-8 2,5 3,5
ZR-9 2,5 3,5
Zonas propostas | Coeficiente de aproveitamento Básico | Máximo
ZC-1 3 5
ZC-2 3 5
ZUM-2 3 5


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Área Construída da Edificação – Situação Atual
Áreas Não Computáveis
52% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM MÉDIA
Áreas Computáveis
48% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM MÉDIA
CIRCULAÇÃO
SACADAS
APARTAMENTOS
PAVIMENTO LIVRE
ESTACIONAMENTO


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Área Não Computável – Proposta
CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA
SACADAS (ATÉ 10 m²)
APARTAMENTOS
PAV. DE LAZER
TÉRREO C/ FACHADA ATIVA
ESTACIONAMENTO EXIGIDO POR LEI
ESTACIONAMENTO EXCEDENTE


5º Audiência Pública
Revisão das Leis Específicas – Uso e Ocupação do Solo
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Fórmula de Verticalização
PROJEÇÃO DA ÁREA DO TERRENO
Edifício com área de 650 m2 de pavimento tipo em um terreno de 2.150 m2.
Portanto um Taxa de Ocupação de 30%
Se fosse localizado em uma ZC-3 teria lote mínimo de 500m2
(St-Lm)/1500 = (2150 – 500) / 1500
Ganha Coeficiente 1,10
2T-I = 2 x (0,50 – 0,30)
Ganha Coeficiente 0,40
Ca= Cb + 1,10 + 0,40
Ca = 3,50



Fonte: IPPUL, 2022

Finalizada a apresentação dos conteúdos, foi aberto o espaço para aqueles que tiveram interesse em se manifestar. As falas foram organizadas conforme a ordem de inscrição realizada, conforme pode ser observada na figura a seguir. Ao todo foram 33 inscritos, que após suas colocações, tiveram alguns esclarecimentos realizados pelo IPPUL, órgão que em muitos casos realizou apenas a recepção das contribuições para análise pelo Instituto em período posterior.

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

- *Argumentação sobre a necessidade de progresso com sustentabilidade; posicionamento contrário ao Zoneamento proposto para as proximidades da Avenida Harry Prochet;*
- *Questionamento sobre a ferramenta de consulta on-line, se não seria mais necessária a CPU?*
- *Sobre o Jardim Vale do Reno / Jardim Alcântara, argumentação sobre a permeância da localidade como ZR1; deve ser mantida a qualidade de vida. E os moradores daquela localidade se mudaram para lá em busca dessa qualidade;*
- *Indicação de propriedade próxima ao Jardim Botânico (Av. dos Expedicionários). onde a alteração do Coeficiente de Aproveitamento. Botânico irá prejudicar os projetos para a localidade;*
- *A princípio a proposta é possibilitar maior potencial construtivo ao longo dos eixos viários respeitando os códigos ambientais – fundo de vale.*
- *Solicitação de que não diminua a área de perímetro e ZEU – incluir ZEU no perímetro – delimitar tamanho de lote por estar na ZEU, não deve ser considerada, pois inviabiliza, basta colocar regras estas que serão seguidas, mas não se pode inviabilizar o mercado;*
- *Questionamentos sobre a diferença entre bares com e sem entretenimento;*

- *Exposição dos problemas existentes no Jd. Marissol, localizado na Zona Leste da cidade. Os problemas se originaram no zoneamento da época que permitiu bairro residencial em zona industrial, o que fomenta graves problemas para a população ali residente, em especial pelo impacto provocado pelas atividades no entorno, assim como pela distância de atividades de suporte ao uso residencial (padaria por exemplo);*

- *Densidade populacional será usada como parâmetro para ordenamento? Isso será considerado como impacto de vizinhança;*

- *Elogios ao Artigo 116 da minuta da LUOS;*

- *Sobre HIS para população que recebe um pouco mais que 3 salários mínimos;*

- *Dúvida sobre as modalidades integral; sobre o uso da ferramenta Empreende Londrina para emissão de alvarás, como fica atuação dos fiscais, que são em número reduzido; E quanto aos aspectos construtivos; sobre a previsão legal que em caso de mudança de proprietário, também se muda a permissão;*

- *Sobre o Jardim Bela Suíça, por que não permitir a verticalização?*

- *Degradação em Paris mostra que nem sempre a imagem do uso misto é a melhor opção; a proposta apresentada mudou o nome das zonas, mas não mudou a essência; deve se ter previsão de fiscalização e parâmetros das obras para não reduzir áreas de infiltração;*

- *A Aplicativo poderia estar mostrando que oficinas são permitidas em ZC3?*

- *Solicitação de manutenção de ZC na Av. dos Expedicionários;*

- *Manifestação solicitando nova audiência para continuidade das discussões, visto que o tema é denso e que o tempo é restrito; cumprimento de prazos para divulgação dos materiais de consulta no site do IPPUL; Propostas de entidades não forma acatadas; não se estão pensando nas industrias que queiram vir para Londrina (sem previsão de áreas suficientes); posicionamento contrário a anão ampliação do perímetro;*

- *Foram feitas simulações quanto a outorga? A fórmula deve ser mantida como está hoje, para não inviabilizar o desenvolvimento da cidade;*

- *Vale dos Tucanos / Mediterrâneo – a revisão da LUOS deve dar atenção especial para a solicitação dos moradores – preconizar a localidade como uso estritamente residencial;*

- *O perímetro urbano não deve ser fechado; é a cidade que queremos e não a cidade que eu quero:*

- *Como a prefeitura vai trabalhar com as alterações de zoneamento de diversos locais sem prejudicar a vida das pessoas que ali escolheram para viver?*

- *Manter o Bairro Shangri-lá A como residencial;*

- *O material divulgado pelo IPPUL é confuso e de difícil compreensão; Questionamento sobre a diferença entre ZR1 e ZR2 vigente com os da proposta?*

- *O zoneamento vigente é mais permissivo em ZR1 que o que está sendo proposto, muitas atividades só não se instalaram em bairros residenciais pois o mercado não tem interesse, mas o zoneamento atual permite (creches, igrejas...)*

- *Solicita interligação da estrada que dá acesso a São Luiz com a avenida do Jardim Cafezal – melhoria na qualidade de acesso e de vida daquelas pessoas;*

- *Dúvidas sobre lotes máximos; casa verde amarela; limite de lotes pode inviabilizar este tipo de construção para pessoas com renda mais baixa;*
- *O será das áreas de ZEU que não forem incluídas no perímetro?*
- *O perímetro urbano poderia se dar até o traçado do Contorno Norte para viabilizar a construção de moradias para baixa renda;*
- *Solicitação de nova audiência pública LUOS e Sistema Viário;*
- *Todas as zonas viraram ZUM, havendo só um jogo de palavras – vai criar incomodidades assim como na região da avenida Paranaguá;*
- *Elogios quanto a previsão de baixas densidades próximas aos fundos de vale e bacias de mananciais;*
- *Elogios quanto a forma de tratamento dado aos Distritos e Patrimônios*

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

IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

CREDENCIAMENTO DE FALAS

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

ORDEM	NOME	INSTITUIÇÃO
01 OK	Jonilson Favoreto	Rua Rui Neves Ribas
02 OK	Wilson de Oliveira Paulino	Pres AMAR
03 OK	Marco Palumbo	Incorporadora
04 OK	Sirineu Soares de Souza	Jardim Marisol
05 OK	Kelly Alves Kolarariz	Jardim Marisol
06 OK	Liliana Tolari	SMF- Alvará
07 OK	FABIO AVILA SCAFF	BELA SUICA
08 OK	CARLOS J. M. COSTA BRANCO	BELA SUIÇA
09 OK	ANA BÁRBARA	SINDUSCON
10 OK	DIMAS SOARES JUNIOR	ASS DOS MORADORES V. DOS [illegible]
11 OK	ROSANA BATISTA	SÃO LOURENÇO
12 OK	ROGÉRIO LOPES	CHAT
13 OK	MARCELA CAMPOS	CHAT
14 OK	DIVALDO ANDRADE	ROTARY
15 OK	GABRIELA FONTOURA	ASS DOS AMIGOS JARD. SUARGER-LA
16 OK	LUIZ GUILHERME VIEIRA	CANCELOU
17 OK	MARCELA CAMPOS	CHAT
18 OK	~~OCTAVIANO DUARTE~~	~~NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS~~ CANCELOU
19 OK	~~JOSÉ WANDER~~	~~JD. ALCÂNTARA~~ CANCELOU
20 OK	ROBERTO ASSIS	CONSEG - SUL

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

CREDENCIAMENTO DE FALAS

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

ORDEM	NOME	INSTITUIÇÃO
21 OK	Fernando Fayet	IAB
22 OK	Marcelo Kontor	Proprietário Jd. Botânico
23 OK	Ademir de Andrade	Patrimônio Selva (Conselho)
24 OK	ALEXANDRE CAMARGO	CMAT
25 OK	MARUCIOL	CMAT
26 OK	DANI BITTENCOURT	CMAT
27 OK	Ricardo	Jardim Botânico
28 OK	GABRIELA FONTOURA	SHANGRILÁ A
29 OK	ANA BARBARA	SINDUSCON
30 OK	FERNANDA PIRES	SINDUSCON
31 OK	GABRIELA FONTOURA	SHANGRILÁ A
32 OK	VEREADORA SÔNIA	CÂMARA DOS VEREADORES
33 OK	CARLOS COSTA Berardo	BELA SUIÇA
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		

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

1.3. Material Preparatório publicado em 07/10/2022 / editado em 18/10/2022: Minuta da LUOS e OODC

PLANO DIRETOR
REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

5º Audiência – Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Documento Preparatório – editado em 18/10/2022

Prezados Londrinenses.

Apresentamos a minuta de revisão às Leis Municipais nº 12.236/2015 e 12.267/2015 que tratam do Uso e Ocupação do Solo Urbano e da Outorga Onerosa do Direito de Construir, respectivamente.

O material representa uma versão preliminar das novas leis, com o zoneamento e os parâmetros urbanísticos das áreas urbanas e de expansão urbana.

A minuta é material preparatório à Audiência Pública a ser realizada em 22/10/2022 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 desenvolvimento sustentável do nosso município.

Obrigado.
Equipe do IPPUL

IPPUL

PREPARATÓRIO

LEI N° xxxxx, de xxx de xxxxx de 2022.

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO 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
CAPÍTULO I - Dos Objetivos Gerais

Art. 1. Esta Lei estabelece parâmetros de uso e a ocupação do solo para os imóveis localizados nos Perímetros Urbanos e nas Áreas de Expansão Urbana do Município de Londrina.

Art. 2. Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos nesta lei deverão ser aplicados somente aos imóveis que passaram pelo processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos, conforme legislação aplicável.

Art. 3. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I. na concessão de alvarás de construção;

II. na concessão de alvarás de licença para localização de usos e atividades urbanas;

III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;

IV. na urbanização de área;

V. no parcelamento do solo;

VI. na doação ou concessão, permissão, autorização de uso de imóveis públicos.

Art. 4. Esta lei tem como objetivo ordenar o crescimento e a transformação do espaço urbano de modo a:

I. Elevar a qualidade e a vitalidade dos espaços urbanos com a preservação ambiental e cultural, o estímulo à adequação, integração e complementação das atividades.

II. Reduzir a necessidade de deslocamentos com estímulo à descentralização das atividades econômicas e a distribuição equilibrada da população, evitando a concentração excessiva e a dispersão da ocupação urbana;

III. Ampliar as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico com estímulo à formação de centralidades de bairro e a coexistência harmoniosa entre diferentes usos do solo;

IV. Ampliar a oferta de moradia digna com o aproveitamento ótimo da infraestrutura urbana e dos serviços públicos existentes;

VI. Ampliar o acesso da sociedade à gestão pública simplificando a consulta, a compreensão e a aplicação dos parâmetros urbanísticos.

PREPARATÓRIO

CAPÍTULO II - Das Definições

Art. 5. Adota-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados nesta lei e demais normas legais a ela vinculadas:

I. Agroindústria: segmento industrial de transformação de produtos agrícolas em bens de consumo caracterizado pela proximidade física com a área que produz sua matéria prima, predominantemente de caráter rural;

II. Agropecuária: conjunto de atividades de extração vegetal, cultivo agrícola e criação pecuária.

III. Alinhamento: linha de divisa entre o lote e logradouro público, existente ou projetado;

IV. Altura total da edificação (H): diferença de nível entre a cota mais elevada da laje de cobertura da edificação e a menor cota do piso do pavimento térreo ou do pavimento mais baixo habitável, caso este se localize abaixo do perfil natural do terreno, excetuando-se a casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda e telhado;

V. Área construída total: soma de todas as áreas, cobertas ou descobertas, de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

VI. Área privativa: área de uso exclusivo da unidade autônoma ou da população permanente da edificação;

VII. Área técnica: área destinada a instalações e equipamentos de edificações verticais, sem permanência humana;

~~VIII. Área utilizada: espaço dedicado às funções de extração, produção, comercialização e prestação de serviços das atividades econômicas de um estabelecimento, compreendendo as áreas de estacionamento, circulação de pessoas, carga/descarga de bens, estoque e operação de equipamentos de trabalho.~~

IX. Atividade econômica: processo ou combinação de ações executada em caráter constante, que resulta em bens e serviços por meio do processamento de recursos, sendo que cada atividade é parametrizada por um único código conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

X. Densidade demográfica bruta: a relação entre o número de habitantes e a área total ocupada, em hectares, com a seguinte discriminação:
   a) densidade baixa: até 100 (cem) habitantes por hectare;
   b) densidade média: de 101 (cento e um) a 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;
   c) densidade alta: acima de 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;

XI. Compatibilidade: coexistência harmônica entre usos residenciais e não residenciais considerando a ocupação dos lotes, porte, acesso, localização, serviços urbanos, tráfego, níveis de ruído, vibração e poluição ambiental;

XII. Divisa: linha imaginária que delimita a gleba, chácara ou lote;

XIII. Edificação geminada: edificação de até 2 (dois) pavimentos, com pelo menos uma parede justaposta à edificação vizinha, disposta em lotes ou em unidades autônomas, de modo transversal ou paralelo ao alinhamento;

XIV. Edificação vertical: edificação com mais 2 (duas) unidades autônomas sobrepostas;

XV. Estabelecimento: unidade local em que é executada uma ou mais atividades econômicas;

XVI. Evento: festas, congressos, reuniões e assemelhados, independentemente de sua natureza, executados em caráter temporário e/ou esporádico;

PREPARATÓRIO

XVII. Fachada principal: face externa da edificação voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com maior área de abertura;

XVIII. Fachada secundária: face externa da edificação que não é voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com menor área de abertura;

XIX. Faixa de transição: área de terras com no mínimo 100 metros de largura, destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incomodidades entre usos do solo diferentes, principalmente, entre o uso industrial e residencial;

XX. Fração ideal: índice da participação abstrata e individualizada de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XXI. Incomodidade: efeito gerado por atividade em desacordo com os condicionantes locais, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais;[1]

XXII. Incompatível: atividade não-compatível com a proteção ambiental e com o uso residencial urbano, potencialmente poluente ou de risco à segurança, à saúde, ao bem estar coletivo;

XXIII. Infraestrutura urbana: edificações, instalações e espaços relacionados aos equipamentos urbanos de saneamento básico, 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.

XXIV. Habitação ou unidade habitacional: unidade imobiliária destinada à moradia;

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 e a espaços livres;

XXVII. Parâmetros de origem: características urbanísticas e arquitetônicas tradicionais relacionadas à forma urbana original e à cultura de ocupação de determinado espaço urbano.

XXVIII. Pavimento: cada um dos planos horizontais de uma edificação;

XXIX. Pavimento térreo: plano horizontal da edificação que tem acesso direto à calçada, cujo nível esteja no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetro) acima ou abaixo da mesma, medido no eixo central do terreno, considerado o primeiro pavimento do edifício para fins de contagem dos pavimentos.

XXX. Subsolo: pavimento de uma edificação, situado abaixo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível natural do terreno ou do nível médio da calçada;

XXXI. Varanda, sacada ou balcão: espaço aberto e coberto ou descoberto ao nível dos pavimentos de uma edificação;

XXXII. Vila: conjunto de 2 (duas) ou mais residências no mesmo lote dispostas de modo a formar rua ou praça interna, sem caráter de logradouro público e sem a formação de unidade autônoma ou fração ideal.

PREPARATÓRIO

TÍTULO II – DO USO DO SOLO, DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS ZONAS

Art. 6. Considera-se uso do solo o conjunto de atividades humanas permitidas ou permissíveis em cada zona, de acordo com critérios de compatibilidade.

[1] Definição da Lei Geral do Plano Diretor

Art. 7. Considera-se ocupação do solo o conjunto de parâmetros urbanísticos definidos para cada zona, que indicam o potencial de adensamento populacional e o potencial construtivo dos lotes.

Art. 8. Considera-se zona a porção territorial para a qual são definidos parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, delimitada prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, acidentes geográficos ou divisas de lotes.

CAPÍTULO I – DO USO DO SOLO

Art. 9. Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo localizados nos perímetros urbanos.

I. Residencial;

II. Não-residencial:
   a) Comércio e Serviços (CS);
   b) Industrial (Ind);

III. Misto (M);

Art. 10. Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo nas áreas de expansão urbana:

I. Residencial;

II. Não-residencial:
   a) Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX)

III. Misto.

Parágrafo Único: Para os lotes da ZEU-RES e da ZEU-LIM parcelados para fins residenciais as categorias de uso do solo aplicáveis são as mesmas do perímetro urbano.

SEÇÃO I – Do Uso do Solo Residencial e do Uso Misto

Art. 11. Considera-se Uso Residencial a utilização do lote para fins de moradia em caráter temporário ou permanente, exceto quando enquadrados em atividades econômicas.

Art. 12. Para efeitos desta lei, ficam definidas as seguintes subcategorias de Uso do Solo Residencial:

I. Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) correspondente a uma ou duas edificações por lote, com até duas habitações isoladas, geminadas ou sobrepostas;

II. Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondente a uma edificação por lote, com mais 2 (duas) habitações sobrepostas;

III. Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) corresponde ao conjunto de unidades autônomas não edificadas ou conjunto de edificações em quantidade superior ao definido nos incisos I e II, dispostas em um lote, com acesso coletivo ao logradouro público.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) serão aqueles aplicáveis ao uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) e ao uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondentes à zona em que se situe.

PREPARATÓRIO

Art. 13. No Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) as vias de circulação internas são particulares e deverão atender aos seguintes requisitos:

I. Pista ou leito carroçável mínimo de 6,00m (seis metros);

II. Largura mínima de calçada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III. Comprimento máximo de 125,00m (cento e vinte e cinco metros) quando se tratar de via de circulação sem saída, devendo ser garantida a área de manobra de retorno.

Parágrafo único. As vias de circulação internas poderão ser iguais às vias compartilhadas, cuja largura mínima é definida pela Lei Municipal do Sistema Viário.

Art. 14. Considera-se Uso Misto (UM) a coexistência do Uso Residencial e do Uso Não-residencial no mesmo lote, respeitados os parâmetros da zona em que se situe para cada uso.

I. O Uso Não-residencial deverá ocupar, no máximo, 50% (cinquenta porcento) da área construída quando coexistente com o Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB);

II. O Uso Não-residencial deverá ocupar apenas os dois primeiros pavimentos, com no mínimo 30% da área construída do térreo quando coexistente com o Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);

SEÇÃO II – Do Uso do Solo Não Residencial

Art. 15. Considera-se Uso Não-residencial a utilização do lote para atividades, industriais, comerciais e de serviços com ou sem finalidade lucrativa, parametrizadas por código CNAE e definidas de acordo com o conteúdo das respectivas notas explicativas e listas de descritores do CONCLA/IBGE.

Art. 16. A subcategoria Comércio e Serviços (CS) das Zonas Urbanas compreende as atividades de aluguel, troca, compra e venda de bens e as atividades de ordem técnica e intelectual prestadas para pessoas, famílias ou empresas, divididas conforme seu caráter predominante, nas seguintes classes quanto ao processo econômico.

I. Comércio e Serviços a (CS-a) compreende os serviços de moradia permanente ou de longa duração;

II. Comércio e Serviços b (CS-b) compreende as atividades terciárias não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas pessoais e familiares básicas, além dos serviços técnicos de gabinete;

III. Comércio e Serviços c (CS-c) compreende o comércio varejista acessório às demandas pessoais ou familiares, o comércio atacadista vinculado ao varejista, os serviços acessórios prestados a pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante;

IV. Comércio e Serviços d (CS-d) compreende as atividades de comércio e manutenção de bens de produção;

V. Comércio e Serviços e (CS-e) compreende as atividades terciárias que manipulem produtos perigosos ou tenham maior potencial de geração de ruído, direcionadas a pessoas e famílias, além de serviços de transporte de passageiros e de mercadorias, o comércio atacadista de bens primários com maior potencial de geração de tráfego de carga;

VI. Comércio e Serviços f (CS-f) compreende as atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade.

PREPARATÓRIO

Art. 17. A subcategoria Industrial (IND) nas Zonas Urbanas compreende as atividades de processamento e transformação de matérias primas para a produção de bens de consumo, bens de produção e bens mistos, divididas nas seguintes classes quanto ao processo econômico:

I. Industrial A (Ind-A) são indústrias de menor potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende a maior parte da produção de bens de consumo final a partir de matéria prima transformada, especialmente os não-duráveis e semiduráveis;

II. Industrial B (Ind-B) são indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção;

III. Industrial C (Ind-C) são indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);

IV. Industrial D (Ind-D) são indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial.

§ 1º. As classes de uso industrial poderão ser reclassificadas como Indústria de Pequeno Porte (IPP) desde que respeitem o limite de área utilizada na zona e tenham desprezível potencial de risco, nocividade ou incomodidade, obedecidas as leis superiores.

§ 2º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará atividades reclassificáveis como Indústria de Pequeno Porte com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

§ 3º. As atividades agropecuárias executadas por meio de processo industrial em estufas, laboratórios ou estruturas assemelhadas, serão enquadradas em uma das classes de Uso Industrial, mediante análise e parecer da CODEL.

Art. 18. As Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX) compreendem o conjunto de atividades econômicas divididas por diferentes níveis de conveniência junto à produção ou aos ativos típicos rurais.

I. Atividades Econômicas da Expansão Urbana 1 (AEX-1) são as atividades de produção intrinsecamente rurais, ou aquelas industriais, comerciais e de serviços com localização conveniente junto à produção ou aos ativos típicos rurais;

II. Atividade Econômica da Expansão Urbana 2 (AEX-2) são as atividades comerciais, de serviços ou industriais intrinsecamente urbanas, sem vinculação direta com as atividades produtivas e os ativos típicos rurais.

Art. 19. Os Usos do solo Não-residenciais dos perímetros urbanos e da área de expansão urbana ficam agrupados, de modo complementar, em classes ambientais conforme as características da atividade:

I. Básica - Atividade sem restrição locacional adicional por potenciais riscos e impactos ambientais;

II. RH - Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição hídrica sobre mananciais de abastecimento;

III. RAT - Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição atmosférica a exemplo de material particulado e odores;

IV. RHAT - Atividade que combina os potenciais de risco de poluição e de restrição locacional de tipo hídrico (RH) e atmosférico (RAT).

§ 1º. O enquadramento em subcategorias de restrição locacional ambiental será regulamentado por Decreto do Poder Executivo Municipal, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

PREPARATÓRIO

§ 2º. Não serão permitidas atividades com restrição locacional do tipo hídrico (RH e RHAT) nas bacias dos mananciais de abastecimento do Ribeirão Jacutinga e do Ribeirão Cafezal.

§ 3º. Quando permitidas, as atividades com restrição locacional de tipo atmosférico (RAT, RH e RHAT), devem obedecer a limitação de área máxima utilizada da respectiva zona, se houver.

§ 4º. Quando permitidas na ZI-1, as atividades comerciais e de serviços com restrição locacional de tipo atmosférico (RAT e RHAT), devem obedecer a limitação de área máxima utilizada da zona.

Art. 20. Os usos permitidos nas bacias dos mananciais de abastecimento do Ribeirão Cafezal e do Ribeirão Jacutinga estão condicionados ao atendimento da Lei Estadual nº 8.935 de 7 de março de 1989 e as seguintes condicionantes:

I. É vetada a instalação de indústrias que utilizem amianto ou metais pesados tóxicos em seu processo produtivo, como chumbo, mercúrio, cromo, manganês, cádmio, arsênio, etc.

II. É vetada a destinação de efluentes industriais, mesmo que tratados, para a galeria de águas pluviais ou corpo hídrico.

III. Os efluentes deverão ser destinados à rede coletora de esgoto com a devida anuência da concessionária ou serem destinados para empresa de tratamento devidamente licenciada.

IV. O esgoto sanitário deverá ser destinado à rede coletora de esgoto, não sendo permitidos sistemas de tratamento individuais.

V. O armazenamento de matérias primas e/ou produtos de Classe I (perigosos) ou Classe II A (não inertes) deverá ser em local coberto e impermeabilizado, de forma a evitar sua infiltração no solo.

Art. 21. Aplica-se a restrição de área máxima utilizada como medida de controle das atividades relacionadas ao Uso Não-Residencial, de forma não cumulativa.

Parágrafo único: Entende-se por área utilizada o espaço dedicado à operação de equipamentos de trabalho, circulação de pessoas, estoque e carga/descarga.

PREPARATÓRIO

SEÇÃO III – Da Classificação De Uso do Solo

Art. 22. A classificação do uso do solo é definida conforme a natureza e porte das atividades e reflete o seu potencial de emissão de ruídos em período diurno e noturno, poluição atmosférica e hídrica, produção de vibração, geração de resíduos sólidos, de tráfego e o risco e a nocividade à saúde e à vida.

Art. 23. Respeitados os objetivos de cada zona, os usos do solo são classificados em:

I. Permitido - Atividades com finalidades e níveis de risco, nocividade ou incomodidade compatíveis com os objetivos da zona;

II. Permissível - Atividades que requisitam o cumprimento de medidas de controle de possíveis riscos, nocividades ou incomodidades para se tornarem permitidas;

III. Não Permitido – Atividades com finalidades e níveis de risco, nocividade ou incomodidade incompatíveis com os objetivos da zona ou atividades que não tenham cumprido as medidas de controle.

§ 1º. A classificação do Uso do Solo Não-residencial tratadas neste artigo não se aplica a eventos e atividades temporárias cujos requisitos são regulamentados pelo Código Municipal de Posturas.

§ 2º. As categorias de Uso do Solo Não-residencial permitidas, permissíveis ou não permitidas nas diferentes zonas estão definidas no Anexo III, parte integrante desta Lei.

§ 3º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará as atividades econômicas permitidas, permissíveis e não permitidas em cada zona, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e no Anexo II desta lei.

Art. 24. Ficam definidas condições de permissão associada a fim de garantir a efetivação de usos comerciais e industriais devidamente permitidos nos respectivos zoneamentos:

I. Para os estabelecimentos com atividades comerciais fica permitido o estoque e o transporte dos bens deles revendidos;

II. Para os estabelecimentos com atividades de industriais fica permitido o estoque, a comercialização atacadista e as operações de transporte dos bens neles produzidos.

§ 1º. Os dispostos do caput deste artigo aplicam-se para novos licenciamentos desde que as atividades se mantenham idênticas às já anteriormente licenciadas e pertençam às classes de uso CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, IPP e Ind-a, excetuando-se as categorias ambientais RH e RHAT.

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

Art. 25. As Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX) poderão ser permitidas em imóveis não parcelados para fins urbanos, mediante anuência dos órgãos competentes, conforme Anexo III desta lei.

Parágrafo único. Se para o funcionamento da atividade for necessária a implantação de vias de circulação e infraestrutura, fica a sua autorização condicionada ao prévio parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 26. As atividades de cultivo agrícola quando, localizadas em glebas não parceladas para fins urbanos, ficam dispensadas de manifestação do IPPUL quanto ao uso do solo, conforme Anexo III desta lei.

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

I. Domicílio Fiscal: modalidade em que o estabelecimento é restrito a ponto de referência e recebimento de correspondências.

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

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

§ 1º. Não se aplicam restrições locacionais ambientais para as atividades executadas exclusivamente nas modalidades de domicílio fiscal e de escritório administrativo.

§ 2º. Os requisitos de uso misto do lote/domicílio e de área máxima utilizada, devem ser obedecidos para as modalidades dos incisos II e III deste artigo, quando aplicáveis para a atividade na zona.

§ 3º. No perímetro urbano as atividades executadas exclusivamente na modalidade de domicílio fiscal e escritório administrativo ficam classificadas como CS-b.

PREPARATÓRIO

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 28. Os Parâmetros Urbanísticos Básicos de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

I. Lote mínimo: área mínima do imóvel resultante de loteamento podendo ser submetido posteriormente ao desdobro nos termos da Lei Municipal de Parcelamento do Solo para fins Urbanos;

II. Lote máximo: área máxima do imóvel resultante de loteamento ou unificação/anexação;

III. Frente do lote: dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento;

IV. Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio;

V. Taxa de ocupação: valor expresso em porcentagem que define a área do lote que pode ser ocupada pela projeção horizontal da totalidade da edificação;

VI. Coeficiente de aproveitamento: relação entre a área construída computável e a área do lote, podendo ser:
   a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;
   b) máximo, que não pode ser ultrapassado;
   c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

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

VIII. Recuo: distância mínima obrigatória da edificação em relação ao alinhamento, medida perpendicularmente;

IX. Afastamento lateral: distância mínima obrigatória medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e as divisas laterais do lote;

X. Afastamento de fundos: distância mínima obrigatória medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e a divisa de fundo do lote;

XI. Taxa de permeabilidade: valor expresso em porcentagem que define a área do lote que deve ser mantida permeável para infiltração das águas pluviais;

XII. Vagas de Estacionamento: área para guarda de veículos, coberta ou não, de uso rotativo ou não, vinculado à demanda gerada por determinada atividade.)

Art. 29. Os Parâmetros Urbanísticos Complementares de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

I. Limite de Vedação do Lote: extensão máxima da barreira física de delimitação do lote e controle de acesso;

II. Fachada Ativa: fachada com acesso direto e independente ao logradouro público, fisicamente integrados à calçada, destinada ao Uso Não-residencial, atendidos os parâmetros da zona em que se localize;

III. Fruição Pública: uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da a área de circulação de pedestres.

Art. 30. Os Parâmetros Urbanísticos Especiais de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são aqueles aplicáveis exclusivamente à Habitação de Interesse Social (HIS).

PREPARATÓRIO

Parágrafo único. Considera-se Habitação de Interesse Social os empreendimentos cujas unidades habitacionais resultantes sejam destinadas à população de baixa renda na proporção mínima de 70%.

Art. 31. Os parâmetros de ocupação do solo aplicáveis às diferentes zonas são definidos no Anexo III, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO I – Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 32. Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento considera-se como área construída computável a soma das áreas construídas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, descontadas as áreas não computáveis.

Art. 33. são consideradas como não computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:

I. Área do pavimento térreo destinada ao uso não residencial associado à fachada ativa;

II. Área destinada ao lazer comum dos ocupantes do imóvel, quando o pavimento térreo for destinado ao uso não residencial associado à fachada ativa;

III. Área comum de circulação nas edificações verticais;

IV. Galeria ligando logradouros públicos, com, no mínimo, 4,00 (quatro) metros de largura, acessíveis;

V. Sacadas ou varandas, até o limite de 10,00m² (dez metros quadrados) por unidade autônoma;

VI. Área destinada às vagas para estacionamento de veículos, até o limite da quantidade mínima exigida conforme definições desta lei, excetuado o edifício-garagem;

VII. Área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos.

SEÇÃO II – Do Gabarito de Altura

Art. 34. As edificações deverão obedecer aos gabaritos de altura previsto para a zona onde o lote está localizado, conforme estabelecidos no Anexo III – Quadros de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano, parte integrante desta Lei.

Art. 35. Nas áreas circunvizinhas a Fundo de Vale, numa faixa perpendicular de 120,00m (cento e vinte metros) a partir da área de Preservação Permanente, somente serão permitidas edificações com altura máxima de 12,00m (doze metros).

§1º. Além do limite de 120,00m (cento e vinte metros) previsto no caput deste artigo, as construções deverão obedecer aos parâmetros da zona em que se localizarem.

§2º. A altura da edificação será medida em relação ao perfil transversal natural do terreno no ponto médio da testada.

§3º Admite-se o escalonamento das alturas da edificação.

Art. 36. Além do parâmetro de gabarito de altura das zonas, as edificações deverão obedecer às restrições de altura máxima definidos:

I. Pelo Comando da Aeronáutica, referentes ao Plano de Zona de Proteção dos aeródromos, dos helipontos registrados na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC, dos auxílios à navegação aérea e das rotas aéreas;

PREPARATÓRIO

II. Pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná;

III. Pelos demais órgãos e regulamentos pertinentes.

SEÇÃO III – Dos Recuos e Afastamentos

Art. 37. As edificações deverão atender afastamentos mínimos e aos recuos mínimos previstos no Anexo III, independentemente de sua localização na quadra, salvo as exceções previstas nesta Lei.

§1º Nos 2 (dois) primeiros pavimentos da edificação, incluindo o térreo, até a altura (H) de 9,00m (nove metros), os recuos e afastamentos mínimos obedecerão às distâncias previstas no Anexo III desta lei;

§2º Nos 2 (dois) primeiros pavimentos da edificação, incluindo o térreo, até a altura (H) de 9,00m (nove metros), os afastamentos são facultativos quando não houver aberturas voltadas para as divisas laterais e/ou de fundo do lote;

§3º Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas.

I. Recuo: **R= H/10**
em que:
R= recuo mínimo em metros
H = altura da edificação em metros

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

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

§4º. Os recuos referem-se a todos os pavimentos da edificação, incluindo os subsolos.

§5º. Admite-se o escalonamento dos recuos e afastamentos.

§6º. Nos lotes de esquina, serão aplicados somente os afastamentos laterais e o recuo.

Art. 38. As edificações em madeira deverão respeitar afastamentos mínimos de 2,00m (dois metros) em relação às divisas, independentemente da existência de aberturas;

Art. 39. No uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) a distância mínima entre edificações verticais será a somatória dos afastamentos de cada edificação, calculados individualmente conforme o seguinte:

I. Para a fachada principal será aplicado o afastamento de fundos;

II. Para a fachada secundária será aplicado o afastamento lateral;

III. Caso todas as fachadas sejam iguais, será aplicado o afastamento de fundos para todas.

§1º. Ficam dispensados os afastamentos entre edificações nas faces em que não houver aberturas para iluminação e ventilação;

§2º A frente mínima dos lotes e unidades autônomas localizadas em esquinas será a frente mínima permitida na zona acrescida do respectivo recuo frontal mínimo.

PREPARATÓRIO

Art. 40. Os lotes sujeitos a recuos especiais para fins de ampliação viária com alteração de alinhamento, conforme previstos na Lei Municipal do Sistema Viário, poderão ter acréscimo de área máxima de construção equivalente à área que exceder o limite do recuo de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. O acréscimo da área máxima construtiva corresponderá a 3,2 (três vírgula duas) vezes a área a ser transferida ao domínio do município.

Art. 41. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias oficiais, o recuo dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos será de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo único. Os lotes referidos no caput que tenham aprovação anterior à Lei Federal nº 6.766/1979 e estejam voltados para a via marginal da rodovia poderão ter recuo de 5,00m (cinco metros).

Art. 42. O recuo frontal mínimo da zona poderá ser dispensado quando ao menos 60% da extensão da face da quadra em que se situa o lote já estiver ocupada por edificações construídas no alinhamento do logradouro, exceto na área definida no Anexo IV.

§ 1º. A permissão que trata o caput deste artigo se aplica apenas aos dois primeiros pavimentos e desde que o térreo não seja ocupado por uso residencial.

§ 2º. A permissão que trata o caput deste artigo não se aplica a lotes voltados para vias de circulação com previsão de alargamento ou alteração de alinhamento.

Art. 43. Admite-se as edificações regularmente construídas junto ao alinhamento predial, desde que não tenham acréscimo de área construída ou alteração da fachada, exceto quando as obras propostas visem a adaptação à presente lei e atendam às demais exigências legais

SEÇÃO IV – Da Taxa de Permeabilidade

Art. 44. É obrigatória a manutenção de uma área permeável com vegetação para infiltração das águas pluviais, na proporção mínima indicada nos quadros do Anexo III da presente lei.

§1º. Nos projetos de reforma e ampliação de obras aprovadas anteriormente à Lei Municipal nº 7.485/98 será suficiente a área permeável existente no local, desde que atenda à 50% da taxa obrigatória vigente.

§2º. Nos casos em que forem apresentados outros sistemas de absorção, deverá ser apresentado estudo de percolação que demonstre capacidade de absorção igual ou superior à área suprimida, a ser analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

SEÇÃO V – Das Vagas de Estacionamento

Art. 45. As novas edificações deverão atender à quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos a ser regulamentada por Decreto Municipal.

§1º. A área máxima da vaga de estacionamento de veículo será de 30,00m² (trinta metros quadrados), incluindo o espaço de manobra e circulação.

§2º. O número mínimo e o dimensionamento de vagas de estacionamento deverão constar no projeto de aprovação da construção.

Art. 46. Os novos empreendimentos destinados à exploração da atividade econômica de estacionamento e os edifícios-garagem, quando situados em zonas comerciais, deverão possuir área no pavimento térreo destinada a outros usos comerciais e de serviços (CS), voltados para a via de circulação.

PREPARATÓRIO

SEÇÃO VI – Do Limite de Vedação do Lote

Art. 47. A implantação do Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) deverá respeitar os seguintes parâmetros para definição do acesso coletivo e vedação de seus limites, além daqueles previstos no Anexo III:

I. Quando o lote possuir três faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 (uma) destas faces deverá apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente ao logradouro público;

II. Quando o lote possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 (duas) destas faces deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos;

III. As faces voltadas para vias arteriais e estruturais sempre deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos;

IV. Os acessos coletivos deverão ser recuados, no mínimo, 10,00 (dez) metros do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação.

Parágrafo único. O posicionamento e destinação dos lotes ou unidades autônomas voltadas para os logradouros públicos deverão ser demonstrados nos projetos de diretrizes urbanísticas d de aprovação de edificações.

Art. 48. Para os usos Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) e Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), a vedação junto ao alinhamento deverá ser constituída de elementos construtivos que garantam a permeabilidade visual em pelo menos 2/3 (dois terços) de sua extensão.

§1º. Para garantir a permeabilidade visual, os elementos construtivos da vedação deverão ser vazados, transparentes, em grade ou trama, descontados os elementos estruturais.

§2º. É admitida a construção de muretas até o limite de 80cm no alinhamento para contenção do terreno.

SEÇÃO VII – Da Fachada Ativa

Art. 49. A fachada ativa é aplicável em edificações de uso Residencial, Não-residencial ou uso Misto, respeitadas as permissões previstas do respectivo zoneamento.

Parágrafo único. A atividade econômica de estacionamento de veículos, bem como seu acesso, não será considerada para aplicação da fachada ativa.

Art. 50. A área do pavimento térreo destinada ao uso Não-residencial associado à fachada ativa não será considerada área computável do edifício para cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 51. A aplicação da fachada ativa na edificação deverá atender aos seguintes requisitos:

I. Corresponder a, no mínimo 50% (cinquenta porcento) do somatório da extensão das fachadas frontais da edificação.

II. No mínimo 30% (trinta porcento) da área construída do pavimento térreo da edificação deverá ser destinada ao uso Não-residencial associado à fachada ativa.

III. No mínimo 70% (setenta porcento) da área das fachadas ativas deverá ser constituída de elementos transparentes ou vazados, que garantam a permeabilidade visual, descontados os elementos estruturais.

IV. Garantir pelo menos um acesso direto ao logradouro público ou à área de fruição pública a cada 20m de testada do lote, e um para cada estabelecimento de uso Não- residencial;

PREPARATÓRIO

V. Não dispor vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou manobra de veículos no recuo, exceto paraciclos.

Parágrafo único. No caso de empreendimento constituído por mais de uma edificação, o incentivo será aplicado às edificações que atenderem aos requisitos.

SEÇÃO VIII – Da Fruição Pública

Art. 52. A área de fruição pública constitui limitação administrativa permanente, vedada sua ocupação com edificação e finalidades diferentes dos tratados nesta lei.

Parágrafo único. A implantação e manutenção da área de fruição pública são de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Art. 53. A área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.

Art. 54. A área de fruição pública deverá atender aos seguintes requisitos:

I. Ser implantada em, no mínimo, 15% (quinze porcento) da área do lote com, não limitada às áreas de recuos;

II. Conter pelo menos um espaço de convívio ou permanência, com instalação mobiliário urbano correspondente, garantida a permeabilidade física e visual para o restante dos espaços;

III. Conter pelo menos uma área verde com tratamento paisagístico;

IV. Ser dotada de iluminação para pedestres, que garanta conforto e segurança;

V. Ter integração física com os logradouros públicos e com as áreas de fruição pública de lotes lindeiros, não sendo permitida a instalação de muros ou barreiras nestes limites;

VI. Não ser ocupada por estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, circulação ou manobra de veículos, exceto paraciclos;

VI. Não ser ocupada por áreas técnicas, depósitos ou equipamentos;

VII. Ser de livre acesso ao público, e observar os critérios de acessibilidade conforme normas aplicáveis;

VIII. Ser implantada ao longo de toda a extensão da fachada ativa que exista na edificação;

IX. Ser implantada em área única ou em áreas interligadas por circulação de pedestres;

X. Conter sinalização visível que indique o caráter público do espaço, o horário de funcionamento e o responsável pela manutenção;

XI. Quando o lote for voltado para mais de um logradouro público, preferencialmente as áreas de fruição pública deverão interligar as testadas.

Art. 55. Art. Nas áreas de fruição pública será permitido:

I. O controle de acesso e fechamento apenas no período noturno, através de solução que garanta a permeabilidade visual e que seja removível ou permita a abertura total para acesso no período diurno;

II. As áreas verdes da área de fruição poderão ser computadas para atendimento da taxa de permeabilidade mínima, desde que sejam contíguas às áreas de convívio;

III. Instalação de cobertura, exceto no recuo frontal mínimo e desde que atendida a taxa de ocupação máxima;

PREPARATÓRIO

IV. Instalação de mobiliário urbano temporário, como mesas, cadeiras e coberturas removíveis;

V. Instalação de muretas e taludes de contenção do terreno em até 50% (cinquenta porcento) da extensão da testada e até o limite de 80cm (oitenta centímetros) de altura, garantida a livre circulação de pedestres.

CAPÍTULO III - DAS ZONAS URBANAS

Art. 56. Para a finalidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo previstos nesta lei, os Perímetros Urbanos são divididos conforme as seguintes delimitações espaciais:

I. Zonas Residenciais;

II. Zonas de Uso Misto;

III. Zonas Comerciais;

IV. Zonas Industriais;

V. Áreas, Zonas e Setores Especiais;

Parágrafo único. As delimitações espaciais das quais trata o caput são definidas no Anexo I - Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO I – Das Zonas Urbanas Residenciais e Zonas Urbanas de Uso Misto

Art. 57. As Zonas Residenciais destinam-se à moradia permanente ou temporária e às atividades de apoio residencial, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona Residencial do Cafezal (ZRC) que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Cafezal e destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados.

II. Zona Residencial 1 (ZR-1) destinada à manutenção do uso predominantemente residencial unifamiliar de baixa densidade complementado pelos demais usos não incômodos de apoio a pessoas e domicílios.

III. Zona Residencial 2 (ZR-2) destinada ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados.

IV. Zona Residencial 3 (ZR-3) destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de média densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados.

Art. 58. As zonas de uso misto destinam-se à mescla do uso residencial com atividades econômicas variadas compatíveis, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1) destinada ao uso residencial multifamiliar de média densidade, com estímulo aos usos comerciais e de serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas;

II. Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2) destinada ao uso residencial multifamiliar de alta densidade, com estímulo aos usos comerciais e de serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas.

SEÇÃO II – Das Zonas Urbanas Comerciais e Industriais

Art. 59. As zonas comerciais destinam-se aos usos não-residenciais, abrangendo comércio e serviços setoriais e regionais, bem como indústrias não incômodas e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

PREPARATÓRIO

Art. 60.

I. Zona Comercial 1 (ZC-1) que abrange a região central e seu entorno, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais com estímulo ao uso residencial multifamiliar de alta densidade;

II. Zona Comercial 2 (ZC-2) que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais somado ao uso residencial multifamiliar de maior densidade;

III. Zona Comercial 3 (ZC-3) que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais somado ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.

Art. 61. As zonas industriais destinam-se especialmente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade, e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona Industrial 1 (ZI-1) destinada às indústrias de bens de consumo e de capital e aquelas com baixo potencial de poluição atmosférica, além das atividades terciárias;

II. Zona Industrial 2 (ZI-2) que abrange o entorno do pool de combustível e destina-se à concentração das indústrias de maior risco ambiental e incomodidade;

III. Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ) que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Jacutinga, destina-se às indústrias com baixo potencial de poluição hídrica e ao uso residencial de baixa densidade.

Art. 62. Nos novos loteamentos residenciais a serem implantados na Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ), os lotes localizados na faixa de transição definida nas diretrizes urbanísticas poderão receber usos Não-residenciais das subcategorias CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, CS-e, Ind-a ou Ind-b.

Art. 63. Aos loteamentos residenciais existentes nas Zonas Industriais 1 e 2, aprovados anteriormente à promulgação desta lei, poderão ser adotados os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial 2 (ZR-2) para a obtenção de licenças e aprovação de projetos com a finalidade residencial.

Art. 64. Na Zona Industrial 1, mediante análise e anuência do Poder público ao Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva, poderão ser permitidas as seguintes classes de uso do solo:

I. Ind-d com área utilizada limitada à de Indústria de Pequeno Porte (IPP);

II. Ind-c RHAT com área utilizada superior ao de Indústria de Pequeno Porte (IPP); e

III. Ind-c RAT com área utilizada superior ao de Indústria de Pequeno Porte (IPP).

Art. 65. O Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva deverá ser apresentado pelo interessado, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I. Localização, instalações, infraestrutura disponível e condicionantes ambientais;

II. Porte do estabelecimento e da produção;

III. Produtos e resíduos gerados;

IV. Capacidade de estoque e armazenamento;

V. Fluxograma produtivo;

VI. Maquinário utilizado;

PREPARATÓRIO

VII. Medidas e tecnologias de controle de risco, nocividade e da incomodidade tipicamente relacionados à atividade.

Parágrafo único. O poder público poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação, bem como exigir medidas adicionais de compatibilização da atividade com a área de expansão urbana e o seu entorno.

SEÇÃO III – Das Áreas, Zonas e Setores Especiais

Art. 66. As Áreas, Zonas e Setores Especiais compreendem localidades e atividades caracterizadas pela singularidade do parcelamento, uso e ocupação do solo existentes ou previstos e estão divididas conforme a necessidade de parâmetros urbanísticos próprios em:

I. Área Especial de Interesse Social (AEIS) que se destina à habitação para a população de baixa renda, definida como aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais;

II. Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) que abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades.

III. Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e Setores Especiais que se destinam ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

Subseção I – Da Área Especial de Interesse Social (AEIS)

Art. 67. As edificações destinadas à habitação de interesse social poderão ser implantadas em todas as Zonas Residenciais, Zonas de Uso Misto, Zonas Comerciais e Zonas Especiais do perímetro urbano, aplicando-se os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2).

Art. 68. Na Área Especial de Interesse Social (AEIS), conforme Anexo IV desta lei, as edificações destinadas à população de baixa renda poderão adotar os seguintes parâmetros especiais complementares:

I. Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2), sem prejuízo ao disposto no Art. 5 quanto à definição da faixa de transição;

II. Adoção dos parâmetros urbanísticos da zona onde serão implantadas;

III. Isenção da limitação de gabarito de altura, excetuado o disposto no Art. 35;

IV. Isenção da exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento.

Art. 69. As edificações destinadas à habitação para a população de baixa renda poderão ter os parâmetros urbanísticos flexibilizados para atender a programas habitacionais municipais, estaduais ou federais, condicionados à aprovação dos órgãos responsáveis.

Art. 70. Os parâmetros especiais previstos no Art. 67 ao Art. 69 somente poderão ser adotados mediante atestado da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB para empreendimentos de Habitação de Interesse Social e serão objeto de análise pelo poder público.

Subseção II – Da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (Z-INST)

Art. 71. A Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) abrange as seguintes áreas ou equipamentos:

PREPARATÓRIO

I. Aeroporto Governador José Richa;
II. Campus da Universidade Estadual de Londrina;
III. Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
IV. Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
V. Campus do Instituto Federal do Paraná;
VI. Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;
VII. IAPAR;
VIII. Jardim Botânico;
IX. Fazenda Refúgio.

§ 1º. Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias ao desempenho de suas finalidades.

§ 2º Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão obedecer à legislação aeronáutica pertinente, com anuência do órgão gestor do aeroporto.

§ 3º Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos I a IX do caput este artigo, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicáveis estão sujeitos a normas próprias e à análise do IPPUL, consultado o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.

Art. 72. No entorno da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) do Aeroporto José Richa, os imóveis deverão atender às condicionantes do Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR conforme as Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAs), de modo complementar ao zoneamento definido pela presente lei.

Art. 73. A delimitação da Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa será automaticamente adaptada em caso de ampliação da área patrimonial do aeroporto, sem necessidade de autorização legislativa.

Subseção III – Das Zonas de Interesse Cultural (ZEIC) e Dos Setores Especiais

Art. 74. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais é permitida a manutenção e regularização das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais, condicionadas à preservação de elementos urbanos de interesse cultural e à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina.

Art. 75. As Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) divide-se em:

I. Zona Especial da Casoni (ZE-Casoni) destinada à preservação das qualidades espaciais tradicionais do bairro pioneiro de Londrina, sua forma urbana não-planejada e consolidada;
II. Zona Especial do Heimtal (ZE-Heimtal) destinada à preservação da malha urbana característica da ocupação anterior ao núcleo urbano de Londrina;
III. Zona Especial do Espírito Santo (ZE-Espírito Santo) destinada à preservação do núcleo original do Distrito Espírito Santo.

PREPARATÓRIO

§ 1º. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) a aplicação dos parâmetros urbanísticos em projetos de ampliação, reforma e substituição deverão priorizar a manutenção das ocupações tradicionais como das casas térreas em madeira ou alvenaria e as vilas localizadas nos fundos dos lotes.

§ 2º. Na Zona Especial da Casoni (ZE-Casoni) é permitido o desdobro dos lotes para fins de regularização registral das ocupações tradicionais, sem prejuízo às características morfológicas das edificações.
§ 3º Os lotes com testada voltada para a Avenida Jorge Casoni e inseridos na Zona Especial da Casoni (ZE-Casoni) poderão adotar os mesmos parâmetros de uso do solo permitidos na Zona Comercial 3 (ZC-3).

Art. 76. Os Setores Especiais destinam-se à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e características histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1) e divide-se em:

I. Setor Especial Central (SETOR CENTRAL);

II. Setor Especial Duque de Caxias (SETOR DUQUE).

Art. 77. Nos imóveis inseridos na área delimitada pelo Anexo V – Mapa dos Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias, o limite da edificação deverá coincidir com o alinhamento.

§ 1º. A obrigação que trata o caput deste artigo se refere aos dois primeiros pavimentos da edificação, devendo os demais obedecer ao recuo frontal mínimo da zona.

§ 2º A obrigação que trata o caput deste artigo não se aplica aos imóveis com destinação exclusivamente residencial.

Art. 78. Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados complementarmente aos seguintes parâmetros especiais:

I. O limite frontal da edificação deverá obrigatoriamente coincidir com o alinhamento nos dois primeiros pavimentos, até a altura (H) de 8,00m (oito metros), não sendo admitidos recuos;

II. O limite lateral da edificação deverá obrigatoriamente coincidir com as divisas nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, não sendo admitidos afastamentos laterais nesta área;

III. O pavimento térreo das edificações deverá ser destinado a usos Não-residenciais, no mínimo, nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, admitidos apenas os acessos aos usos residenciais e de garagens nesta área;

IV. As edificações deverão terão gabaritos escalonados, conforme o que segue:
   a) máximo de 2 (dois) pavimentos e 8,00m (oito metros) de altura nos primeiros 10,00m (dez metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento;
   b) máximo de 3 (três) pavimentos a partir de 10,0m (dez metros) e até 15,00m (quinze metros) de profundidade do lote;
   c) máximo de 4 (quatro) pavimentos a partir de 15,00m (quinze metros) e até e 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade do lote;
   d) máximo de 5 (cinco) pavimentos a partir de 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade do lote.

§ 1º As edificações de uso Não-residencial ficam dispensadas do atendimento à quantidade mínima de vagas de estacionamento, conforme Decreto Municipal.

§ 2º Projeto específico de preservação histórico-cultural poderá definir parâmetros especiais de uso e ocupação do solo e de construção, além de incentivos à preservação das edificações pioneiras e da paisagem urbana.

PREPARATÓRIO

§ 3º. Os projetos, obras e concessão de alvarás em imóveis públicos ou privados deverão ser previamente submetidos à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina

Art. 79. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais isenta-se da exigência de vagas de estacionamento no caso de manutenção de edificação considerada significativa e/ou reconstrução da edificação original, segundo critério Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

Parágrafo único. Não será permitida a implantação de vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou área de manobra e veículos nos recuos, exceto paraciclo.

Art. 80. O instrumento da Transferência de Potencial Construtivo poderá ser aplicado em casos de preservação das edificações de interesse histórico-cultural.

CAPÍTULO IV - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

Art. 81. Para as finalidades desta Lei, as áreas que integram as Áreas de Expansão Urbana são divididas nas seguintes zonas:

I. Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES);

II. Zona de Expansão Urbana do Limoeiro (ZEU-LIM);

III. Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND);

§ 1º. A delimitação das diferentes Zonas de Expansão Urbana é definida no Anexo I - Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei.

§ 2º. A lei municipal de parcelamento do solo definirá os requisitos de urbanização para posterior aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo nas zonas de expansão urbana.

Art. 82. As Zonas de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) destinam-se ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, além dos demais usos não incômodos de apoio a pessoas e seus domicílios e abrange as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo. bem como ao lazer e ao turismo rural.

Art. 83. As Zonas de Expansão Urbana do Limoeiro (ZEU-LIM) destina-se à ampliação do Aeroporto Governador José Richa e atividades complementares, cujos parâmetros de uso e ocupação são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades.

Art. 84. As Zonas de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND) destinam-se exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade e estão divididas conforme seus parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona de Expansão Urbana Industrial Norte (ZEU-IND Norte). que abrange as áreas com acesso direto às seguintes rodovias:
   a) Contorno Metropolitano Norte;
   b) Rodovia PR-545, Rodovia Estadual Carlos João Strass;
   c) Rodovia PR-323, continuação da Rodovia Estadual Celso Garcia Cid.

PREPARATÓRIO

II. Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul) que abrange as áreas com acesso direto à seguintes rodovias:
   a) Rodovia PR-445 ao sul do Perímetro Urbano de Londrina;
   b) Rodovia Municipal João Costa Melchiades, de acesso ao Patrimônio Selva (ZI-1com enquadramento em zoneamento ZI-2, a depender de Estudo de Impacto Ambiental);
   c) Rodovia Municipal Antônio Gonçalves Fernandes Sobrinho de acesso a Lerroville;
   d) Rodovia Municipal Benedito Bento dos Santos entre Irerê e Paiquerê.

Art. 85. Na ZEU-IND, mediante análise e anuência do poder público ao Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva, poderão ser permitidas as atividades com restrição locacional de tipo atmosférico (RAT e RHAT) e com área utilizada superior ao definido no Anexo III desta lei.

Art. 86. O Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva deverá ser apresentado pelo interessado, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I. Localização, instalações, infraestrutura disponível e condicionantes ambientais;

II. Porte do estabelecimento e da produção;

III. Produtos e resíduos gerados;

IV. Capacidade de estoque e armazenamento;

V. Fluxograma produtivo;

VI. Maquinário utilizado;

VII. Medidas e tecnologias de controle de risco, nocividade e da incomodidade tipicamente relacionados à atividade.

Parágrafo único. O poder público poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação, bem como exigir medidas adicionais de compatibilização da atividade com a área de expansão urbana e o seu entorno.

Art. 87. A Zona de Expansão Urbana Industrial Norte (ZEU-IND Norte) ao longo do Contorno Metropolitano Norte será automaticamente adaptada em caso de ajustes no traçado previsto no Anexo I, sem necessidade de autorização legislativa, desde que se mantenha localizada externamente ao perímetro urbano.

Art. 88. A Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul), deverá respeitar a faixa bilateral não edificável de, no mínimo, 350,00 m (trezentos e cinquenta metros) de largura ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Marrecas, como componentes das Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade.

PREPARATÓRIO

TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I – DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 89. Para efeito desta lei, as atividades compreendidas pelo Uso do Solo Não-residencial deverão atender aos requisitos adicionais de uso e ocupação do solo, em função de sua potencialidade como geradoras de impacto sobre a vizinhança.

Art. 90. O impacto de vizinhança será avaliado conforme o nível de incomodidade causado pelo funcionamento da atividade e a zona onde se localiza, relacionado aos seguintes aspectos:

I. Tráfego: atração e/ou geração de tráfego intenso de veículos, com interferência sobres as vias públicas de circulação quanto ao aumento da quantidade, do tempo e da distância dos deslocamentos, além de agravamento das condições de segurança;

II. Ruído: produção de ruído excessivo pelo uso de equipamentos ou pela concentração de pessoas ou animais em recintos fechados ou abertos, durante o período diurno ou noturno;

III. Periculosidade: concentração de materiais perigosos, explosivos, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis que causam risco ao meio ambiente e à saúde.

Art. 91. São considerados Polos Geradores de Tráfego (PGT) os estabelecimentos com atividades das seguintes características:

I. Predominância de tráfego de veículos pesados resultante da movimentação de caminhões, ônibus e congêneres;

II. Predominância de tráfego de veículos leves resultante da movimentação de automóveis, motocicletas e congêneres, sendo:
   a) Atração ou geração de intensa movimentação de veículos leves em todo o horário de seu funcionamento;
   b) Atração ou geração de intensa movimentação de veículos leves em horários específicos;

Art. 92. São considerados Polos Geradores de Ruído (PGRU) os estabelecimentos com atividades das seguintes características:

I. Geração de sons e/ou ruídos no horário definido como diurno, segundo disposições do Código de Posturas Municipal;

II. Geração de sons e/ou ruídos no horário definido como noturno, segundo disposições do Código de Posturas Municipal.

Art. 93. São considerados Polos Geradores de Risco (PGRI) os estabelecimentos com atividades que possam representar risco à vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e/ou congêneres.

Art. 94. A instalação de estabelecimentos cujas atividades classificadas como PGT, PGRU e PGRI dependerão de aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento junto aos órgãos competentes da Administração Municipal.

§ 1º. A expedição de Licenciamento Ambiental na Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA) para empreendimentos caracterizados como Polos Geradores de Risco (PGRI) poderá motivar, à critério desta secretaria, a dispensa da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), quais atividades, zonas e os delimitadores qualitativos e quantitativos que condicionam as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento à aprovação prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança.

PREPARATÓRIO

CAPÍTULO II – DO OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 95. Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Lei Municipal nº 13.339/2022, aos lotes cujo zoneamento permita a adoção de coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 96. Para fins de aplicação desta lei, entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona, e dentro dos parâmetros determinados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 97. A contrapartida ao Poder Público Municipal deverá ser executada em moeda nacional corrente, paga pelo proprietário do imóvel, calculada pela seguinte fórmula:

Cf= (Aex/Cb) x Vt

em que:
Cf = Valor da contrapartida financeira;
Aex = Área excedente a ser utilizada (em metros quadrados);
Cb = Coeficiente de Aproveitamento básico de acordo com o Zoneamento do imóvel*
Vt = Valor do metro quadrado do terreno conforme o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) -

Art. 98. São isentos do pagamento de contrapartida financeira:
I. Os órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Londrina;
II. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social quando inseridos na Área de Especial de Interesse Social, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
III. Demais casos previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 99. Para obtenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o interessado deverá protocolar solicitação junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), acompanhada dos seguintes documentos:
IV. Requerimento solicitando a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, contendo as informações básicas sobre o empreendimento:
  a) uso do solo;
  b) número de edificações;
  c) número de pavimentos;
  d) área total;
  e) área computável;
  f) área excedente;
  g) inscrição imobiliária.
V. Cópia atualizada da matrícula do imóvel no Cartório Registro de Imóveis competente;
VI. Planilha de Cálculo da Outorga Onerosa;
VII. Comprovante de pagamento de taxas.

Art. 100. O IPPUL analisará a documentação e emitirá o Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional em 15 (quinze) dias contados a partir do pagamento, à vista, da contrapartida financeira.

§ 1º O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá conter:
I. Identificação do proprietário do imóvel;
II. Endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;
III. Valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;

PREPARATÓRIO

IV. Eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;
V. Potencial construtivo adicional adquirido, em metros quadrados; e
VI. Assinatura do Diretor Presidente do IPPUL.

§ 2º A expedição das licenças, a aprovação dos projetos arquitetônicos ou autorizações necessárias à construção ou ampliação da construção ficam condicionadas à apresentação do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional.

§ 3º O Potencial Construtivo Adicional adquirido não poderá ser transferido para outros imóveis e não haverá devolução dos valores pagos em caso desistência por parte do proprietário após a emissão do certificado.

Art. 101. Os recursos auferidos pelo Município com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 e no Artigo 100 da Lei municipal 13.339/2022, a saber:
I. Regularização fundiária;
II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III. Constituição de reserva fundiária;
IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único. Os recursos da contrapartida financeira serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

Art. 102. A Taxa de Análise referentes aos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser repassada ao IPPUL, no valor-base do custo unitário básico - CUB da construção civil do Norte do Paraná (R16A - ou outro equivalente que venha a substituí-lo) do mês de dezembro do ano anterior à solicitação (em reais), constituindo como fato gerador a prestação de serviço de análise e emissão de parecer relativo à proposta, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

Art. 103. Os impactos sobre a infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo.

§ 1º. O IPPUL definirá os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento e publicará relatórios de monitoramento quando detectar áreas críticas próximas da saturação.

§ 2º-A concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa quando o IPPUL verificar impactos negativos sobre a infraestrutura e sobre o meio ambiente nas áreas envolvidas.

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I – DA DEFINIÇÃO E REPRESENTAÇÃO DO ZONEAMENTO

Art. 104. As zonas deverão ser delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.

§ 1º A representação gráfica dos limites entre as zonas estabelecidos no Anexo I - Mapa de Zoneamento, poderão ser ajustados, quando necessário, para garantir sua precisão entre os elementos os delimitadores.

PREPARATÓRIO

§ 2º Os ajustes de representação gráfica das zonas deverão ser devidamente justificados e aprovados pelo Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

Art. 105. A representação das diretrizes viárias no Anexo I tem a função exclusiva de indicar os limites das zonas, sendo que sua exata localização e dimensionamento deverão ser definidos na emissão de diretrizes urbanísticas, obedecidas as determinações das Leis Municipais de Parcelamento do Solo e do Sistema Viário.

Art. 106. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) abrangem os Setores Especiais de Fundo de Vale e as Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água nos trechos inseridos nos perímetros urbanos e nas zonas expansão urbana, além de outras áreas de relevância ambiental e paisagística.

§ 1º As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) são inedificáveis e destinam-se prioritariamente à implantação de parques lineares para o lazer público, drenagem e preservação ambiental, ressalvadas as previsões da legislação ambiental aplicável.

§ 2º. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) são delimitadas por vias de circulação, executadas ou projetadas, respeitadas as restrições da legislação ambiental aplicável.

§ 3º Nas áreas não parceladas para fins urbanos e nos imóveis onde inexistam vias de circulação projetadas ou executadas, os limites das Áreas de Interesse Ambiental deverão ser definidos no processo de Diretrizes Urbanísticas, conforme Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 4º Nas áreas já parceladas para fins urbanos onde inexistam vias de circulação projetadas ou executadas, os limites das Áreas de Interesse Ambiental serão determinados pela Secretaria Municipal do Ambiente, junto ao processo de aprovação de projeto.

Art. 107. Nos casos de aprovação de novos loteamentos, o zoneamento de lotes com acesso ao prolongamento de vias estruturais e arteriais, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

I. Adoção do zoneamento existente ao longo do trecho já executado da mesma via de circulação, quando se tratar de lotes inseridos nos perímetros urbanos;

II. Adoção da Zona Comercial 3 (ZC-3), quando se tratar de lotes inseridos na Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES);

III. Delimitação do zoneamento por vias binárias, com distância máxima de 125 (cento e vinte) metros em relação à via estrutural ou arterial;

IV. Delimitação pela área de fechamento dos loteamentos de acesso controlado, considerando a profundidade do lote mínimo permitido na zona.

Parágrafo único. O zoneamento de qual trata o caput será definido no processo de Diretrizes Urbanísticas e sua efetivação, para fins de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, ocorrerá somente após o aceite do loteamento.

Art. 108. O IPPUL, através do seu setor de informações geográficas, consolidará periodicamente o Mapa de Zoneamento do Anexo I, por meio de Decretos Municipais, com base nos documentos de aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos emitidos pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

PREPARATÓRIO

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 109. As atividades relacionadas aos equipamentos públicos comunitários e urbanos, bem como as áreas de lazer e recreação públicas serão permitidos em todas as zonas, a critério do Poder Executivo Municipal, observados os objetivos da zona e os riscos, nocividade e incomodidade da atividade.

Art. 110. A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos Patrimônios e dos Distritos Administrativos, exceto o Distrito Sede, poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e deliberação do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

Art. 111. Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo conforme Lei Municipal nº 4.195/1988 ficam condicionados à adequação urbanística e regularização de parcelamento do solo para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. O Poder Público indicará, por meio de mapeamento publicado em Decreto Municipal, as áreas que dependerão de avaliação para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 112. No caso de unificação de lotes com zoneamentos diferentes, deverá ser adotado um único zoneamento entre aqueles existentes nos lotes, a critério do proprietário.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento máximo do lote unificado será atingido mediante aplicação de outorga onerosa do direito de construir na fase de aprovação da edificação.

§ 2º. Fica proibida a unificação de lotes com zoneamento especial e unificação de lotes que envolva zoneamento residencial e industrial.

§ 2º. Em casos de unificação de lotes que envolva zoneamento industrial, deverá ser respeitada a faixa de transição conforme definição do Art. 5.

Art. 113. No caso de lotes com duas ou mais frentes voltadas para zonas distintas, as atividades não residenciais deverão ter acesso pela via de circulação de maior hierarquia, conforme lei Municipal do Sistema Viário.

Art. 114. Os projetos de Lei para alteração do zoneamento definido pelo Anexo I desta lei somente poderão ser propostos por, no mínimo, um terço, dos Vereadores ou pelo Prefeito, ambos, após a Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei Municipal nº 13.339/2022.

§ 1º Quaisquer alterações de polígono de zona consolidada deverão obedecer aos princípios descritos no Art. 104.

Art. 115. Não se aplicam os parâmetros de lote mínimo, frente e profundidade do lote em áreas já parceladas para fins urbanos anteriormente à aprovação desta lei, assegurando as dimensões aprovadas no parcelamento do solo original.

Art. 116. São considerados desconformes os estabelecimentos que estejam em desacordo com esta lei, porém já regularmente licenciados durante a vigência de legislações anteriores, e que, portanto, têm garantidos seus parâmetros de uso e de ocupação do solo.

PREPARATÓRIO

§1º Para licenciamentos de atividades descritas do caput deste artigo estão dispensadas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo, ficando a critério da Secretaria Municipal de Fazenda regulamentar o procedimento de emissão/renovação de alvará.

§2º. Os estabelecimentos enquadrados neste artigo estão dispensados de manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo da lei vigente ou anteriores.

Art. 117. Ficam mantidos os protocolos em trâmite até a data de entrada em vigência desta Lei e os documentos públicos emitidos, conforme validade constante no mesmo.

Parágrafo único. Fica facultado ao interessado com processos em trâmite junto a Prefeitura o peticionamento para avaliação conforme esta lei.

Art. 118. O Código de Posturas Lei Municipal nº 11.468/2011, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:

Art. 6-A. Ficam mantidos os alvarás expedidos até a entrada em vigor desta lei que poderão ser renovados nos mesmo termos emitidos anteriormente.

Art. 6-B. O Alvará de Funcionamento de comércios e serviços será sempre concedido a título precário, em caráter temporário, renovável anualmente, podendo ser cassado a qualquer momento, sem ônus para o Poder Público, caso haja alteração da atividade, aumento da área utilizada ou fique comprovado que esta apresenta-se incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou incompatível com o uso da zona.

Art.396-A. A Secretaria Municipal de Fazenda manterá cadastro especializado das reclamações, denúncias, sugestões e informações referentes a usos a usos contestados pela vizinhança, com dados da atividade e de localização da origem do possível incômodo e da parte afetada.

Parágrafo único. A revisão das atividades incômodas e suas permissões ocorrerá junto à Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei 13.339/2022.

Art. 119. Os casos omissos nesta lei deverão ser examinados pelo IPPUL com base no disposto na presente Lei e às diretrizes e estratégias da lei geral PD e 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. 120. Para todos os tipos de edificações e usos do solo e, independentemente das zonas, as determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às demais normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar proteção ao meio ambiente, além de condições sanitárias, de segurança, de iluminação, de ventilação, de insolação e de circulação interna.

Art. 121. No prazo máximo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, o Poder Executivo Municipal editará o decreto que regulamenta as atividades pelo CNAE, seus graus de incomodidade e quando os mesmos são permitidos, permissíveis e tolerados de que trata desta Lei.

Art. 122. São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, IV, V e VI sendo:

I. ANEXO I – Mapas de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. ANEXO II – Quadro de classificação de uso do solo;

III. ANEXO III – Tabelas de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação de solo;

IV. ANEXO IV – Área Especial de Interesse Social;

PREPARATÓRIO

§1º Para licenciamentos de atividades descritas do caput deste artigo estão dispensadas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo, ficando a critério da Secretaria Municipal de Fazenda regulamentar o procedimento de emissão/renovação de alvará.

§2º. Os estabelecimentos enquadrados neste artigo estão dispensados de manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo da lei vigente ou anteriores.

Art. 117. Ficam mantidos os protocolos em trâmite até a data de entrada em vigência desta Lei e os documentos públicos emitidos, conforme validade constante no mesmo.

Parágrafo único. Fica facultado ao interessado com processos em trâmite junto a Prefeitura o peticionamento para avaliação conforme esta lei.

Art. 118. O Código de Posturas Lei Municipal nº 11.468/2011, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:

Art. 6-A. Ficam mantidos os alvarás expedidos até a entrada em vigor desta lei que poderão ser renovados nos mesmo termos emitidos anteriormente.

Art. 6-B. O Alvará de Funcionamento de comércios e serviços será sempre concedido a título precário, em caráter temporário, renovável anualmente, podendo ser cassado a qualquer momento, sem ônus para o Poder Público, caso haja alteração da atividade, aumento da área utilizada ou fique comprovado que esta apresenta-se incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou incompatível com o uso da zona.

Art.396-A. A Secretaria Municipal de Fazenda manterá cadastro especializado das reclamações, denúncias, sugestões e informações referentes a usos a usos contestados pela vizinhança, com dados da atividade e de localização da origem do possível incômodo e da parte afetada.

Parágrafo único. A revisão das atividades incômodas e suas permissões ocorrerá junto à Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei 13.339/2022.

Art. 119. Os casos omissos nesta lei deverão ser examinados pelo IPPUL com base no disposto na presente Lei e às diretrizes e estratégias da lei geral PD e 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. 120. Para todos os tipos de edificações e usos do solo e, independentemente das zonas, as determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às demais normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar proteção ao meio ambiente, além de condições sanitárias, de segurança, de iluminação, de ventilação, de insolação e de circulação interna.

Art. 121. No prazo máximo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, o Poder Executivo Municipal editará o decreto que regulamenta as atividades pelo CNAE, seus graus de incomodidade e quando os mesmos são permitidos, permissíveis e tolerados de que trata desta Lei.

Art. 122. São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, IV, V e VI sendo:

I. ANEXO I – Mapas de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. ANEXO II – Quadro de classificação de uso do solo;

III. ANEXO III – Tabelas de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação de solo;

IV. ANEXO IV – Área Especial de Interesse Social;

PREPARATÓRIO

V. ANEXO V –Mapa do Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias;

VI. ANEXO VI – Desenhos explicativos para definição do zoneamento.

Art. 123. Esta Lei entrará em vigor em 90 dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições legais em contrário, especialmente os seguintes dispositivos e leis e suas modificações posteriores:

I. Lei nº 12.267/2015

II. Lei nº 12.236/2015 alterações posteriores (leis e dispositivos):
a) Art. 2º da Lei nº 12.308/2015;
b) Art. 2º da Lei nº 12.354/2015;
c) Art. 2º da Lei nº 12.480/2016;
d) Lei nº 12.491/2017;
e) Lei nº 12.540/2017;
f) Lei nº 12.602/2017;
g) Art. 17 e 19 da Lei nº 12.625/2017;
h) Lei nº 12.637/2017;
i) Lei nº 12.791/2017;
j) Lei nº 12.699/2019;
k) Lei nº 12.861/2019;
l) Lei nº 12.864/2019;
m) Art. 14 a 22 da Lei nº 13.403/2022;

III. Lei nº 12.236/2015

IV. Lei nº 7.487/1998;

V. Lei nº 10.284/2007;

VI. Lei nº 10.412/2007;

VII. Lei nº 10.583/2008;

VIII. Lei nº 10.589/2008;

IX. Lei nº 11.847/2013;

X. Lei nº 11.896/2013;

XI. Art. 2º da Lei nº 12.092/2014;

XII. Art. 2º da Lei nº 12.096/2014;

XIII. Art. 2º da Lei nº 12.125/2014;

XIV. Lei nº 12.143/2014;

XV. Lei nº 12.159/2014;

XVI. Lei nº 12.178/2014;

XVII. Lei nº 12.188/2014;

XVIII. Lei nº 12.234/2015;

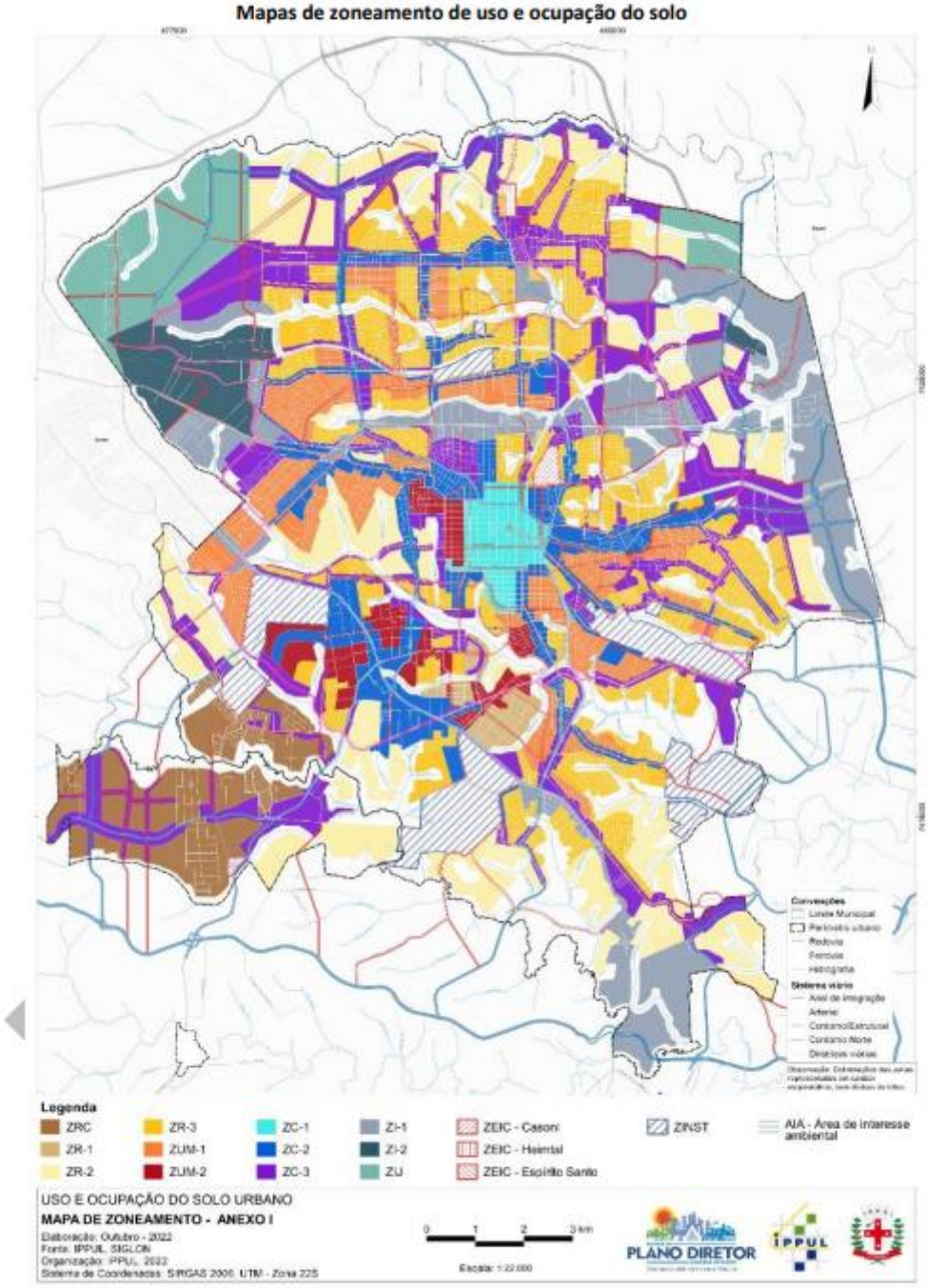
XIX. Art. 4º da Lei nº 12.968/2019;

XX. Art. 7º, 9º e 10 da Lei nº 13.068/2020.

PREPARATÓRIO

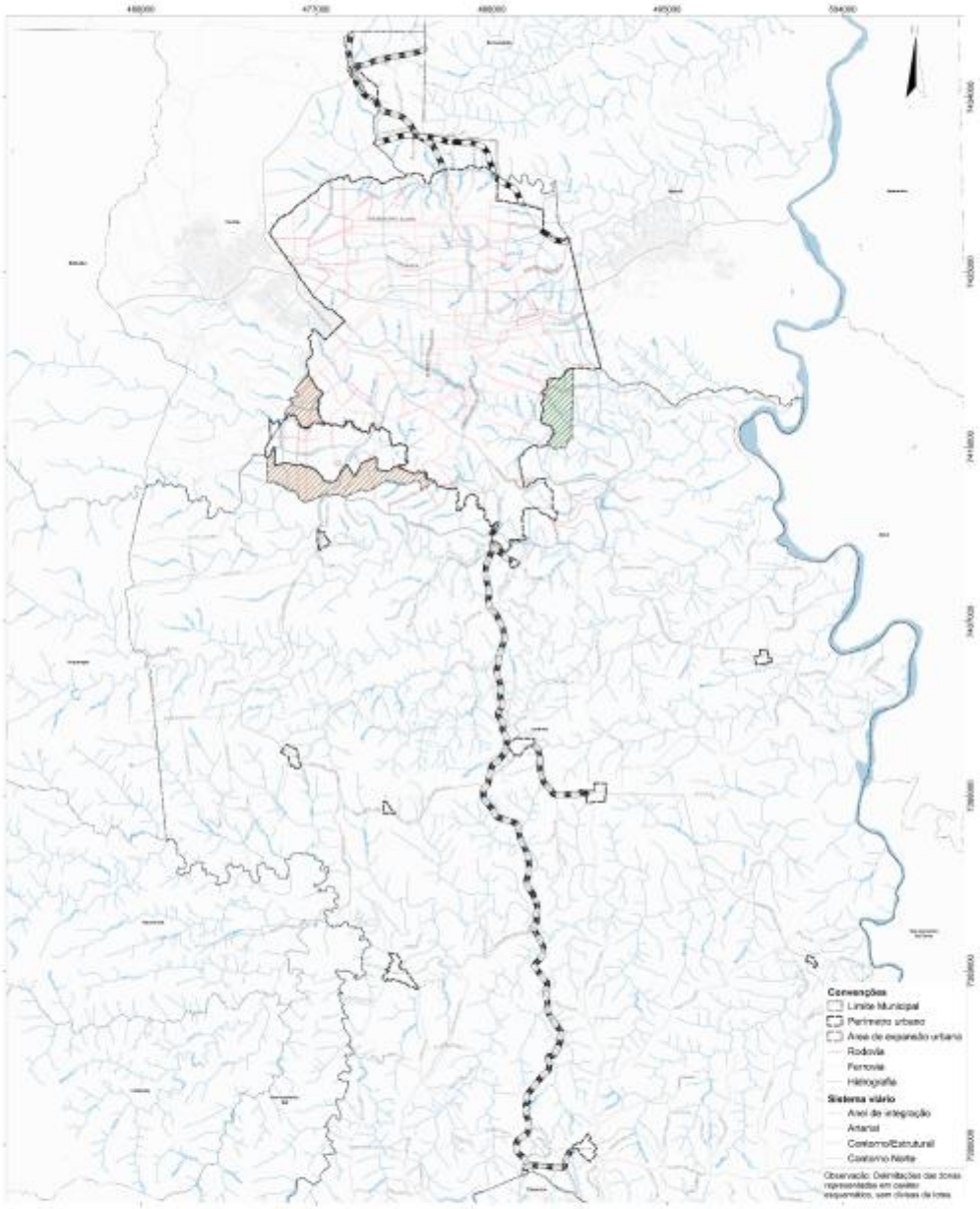
ANEXO I

Mapas de zoneamento de uso e ocupação do solo



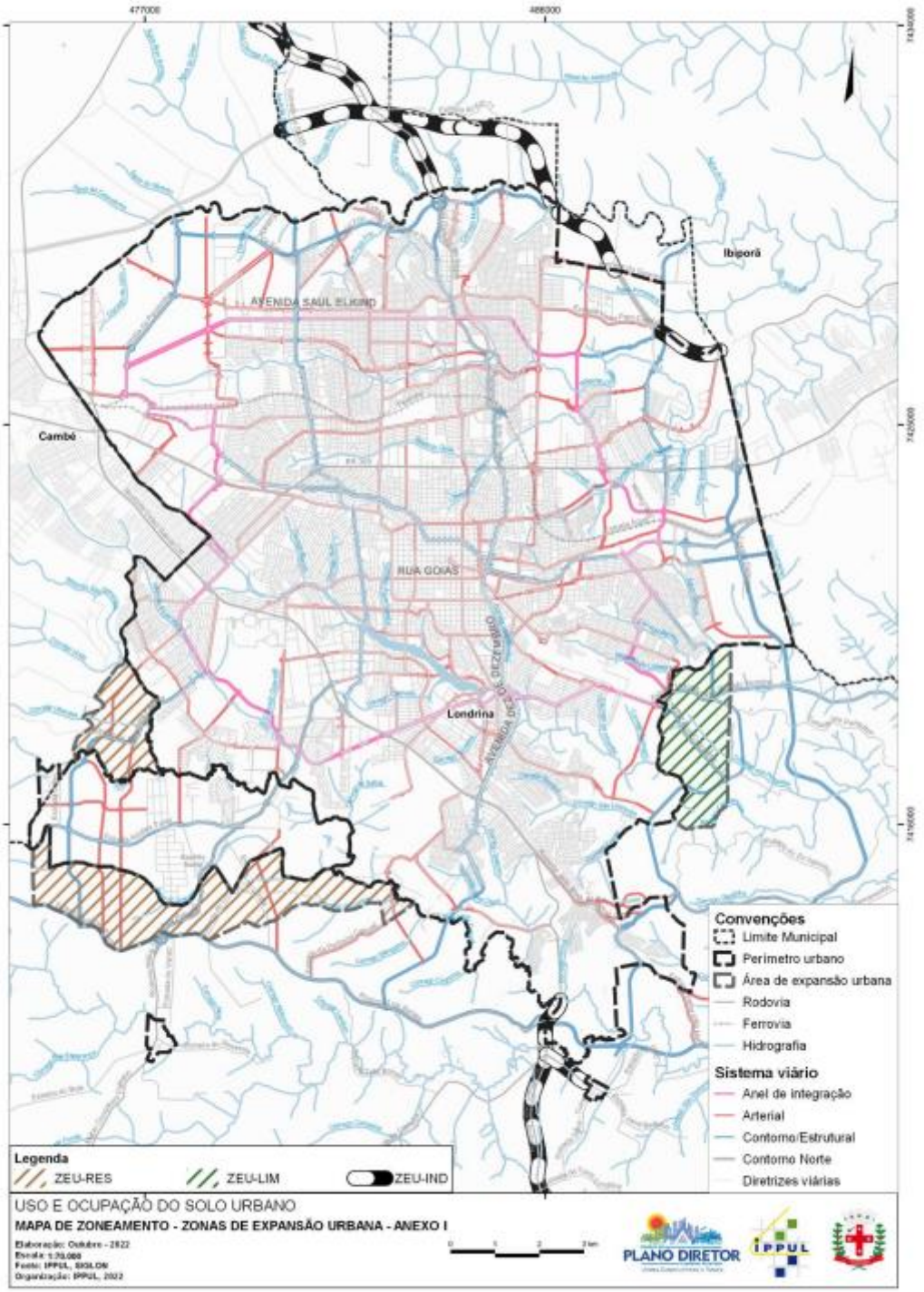
PLANO DIRETOR
REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

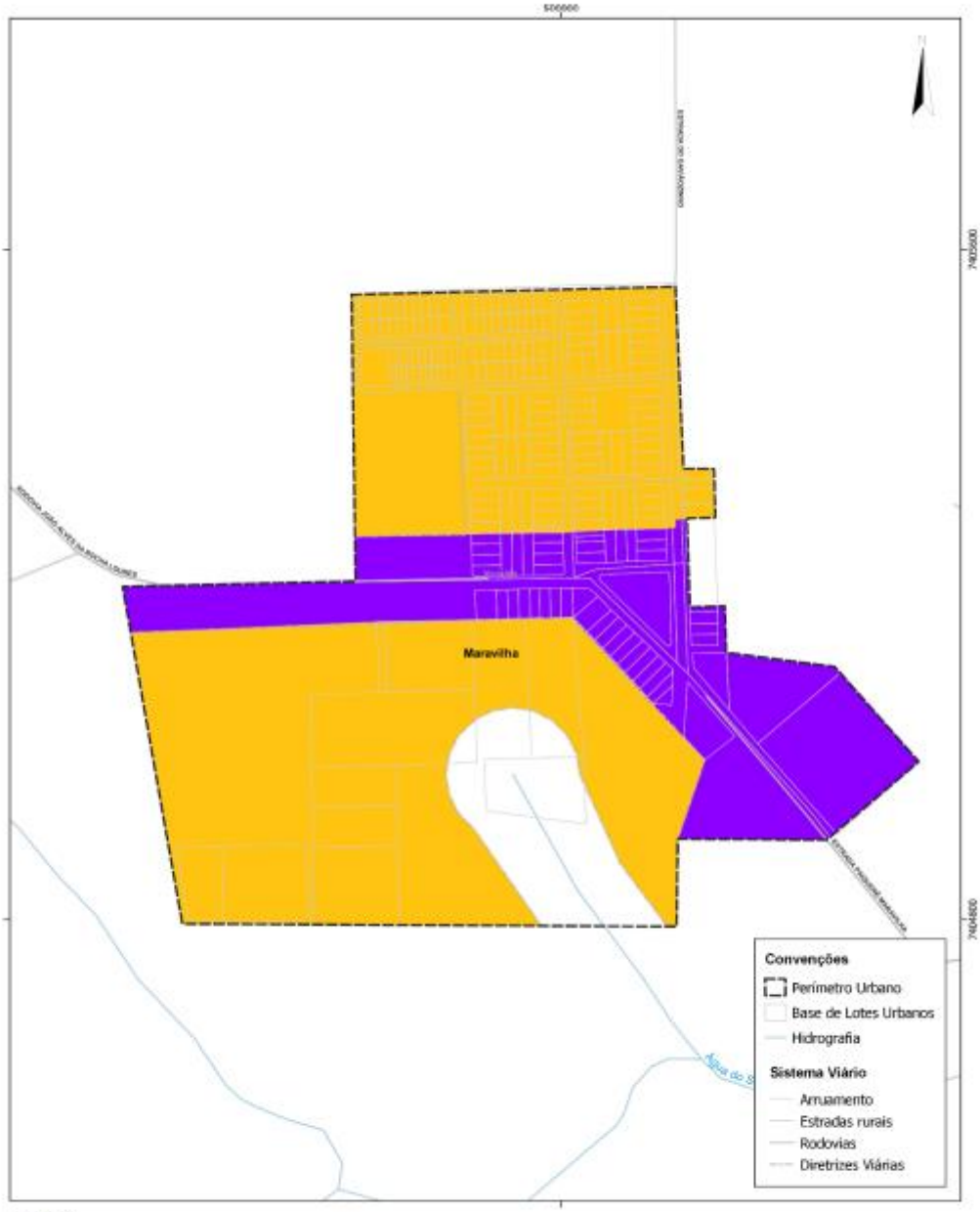
5º Audiência – Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Documento Preparatório – editado em 18/10/2022



PLANO DIRETOR
REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

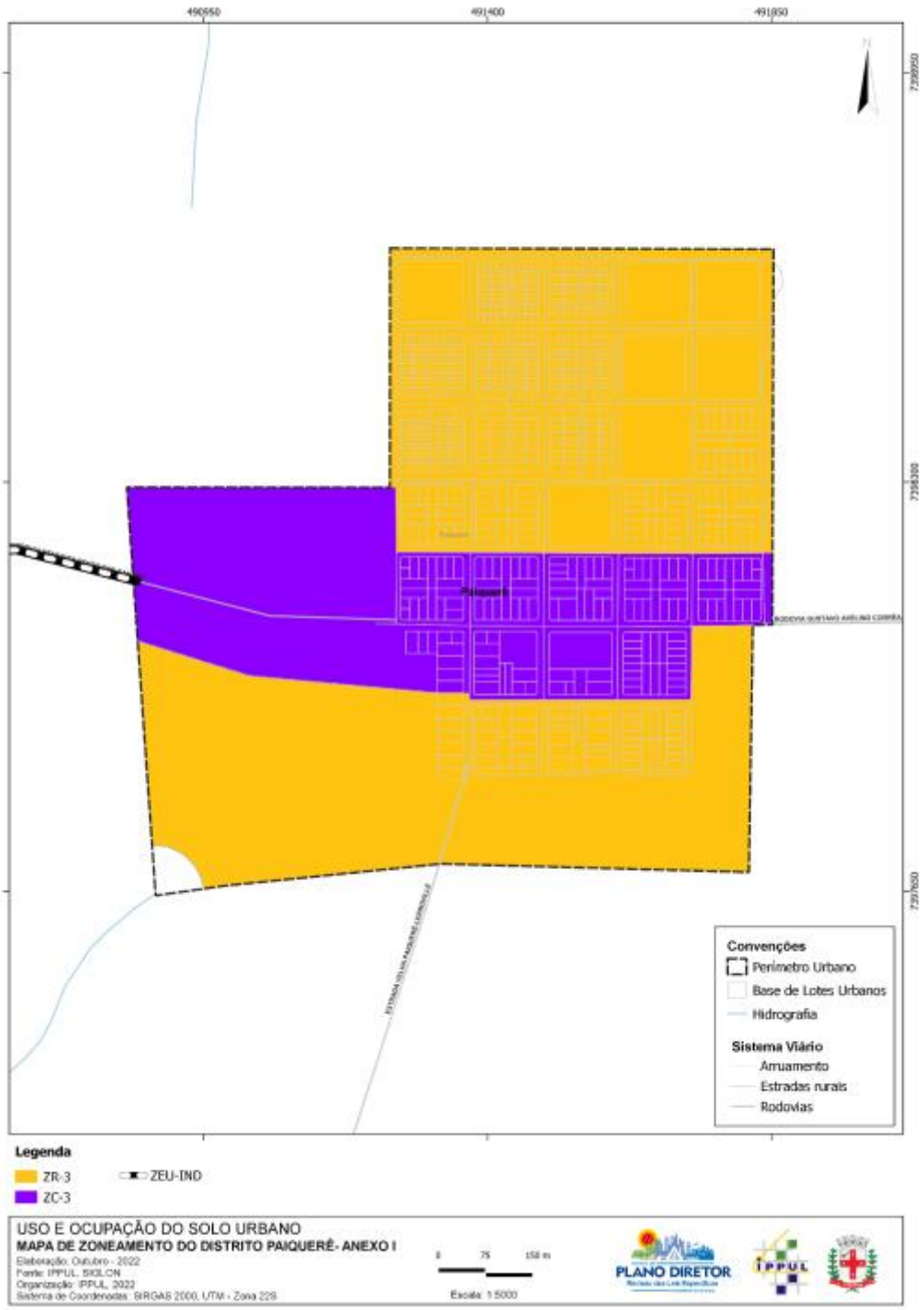
5º Audiência – Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Documento Preparatório – editado em 18/10/2022

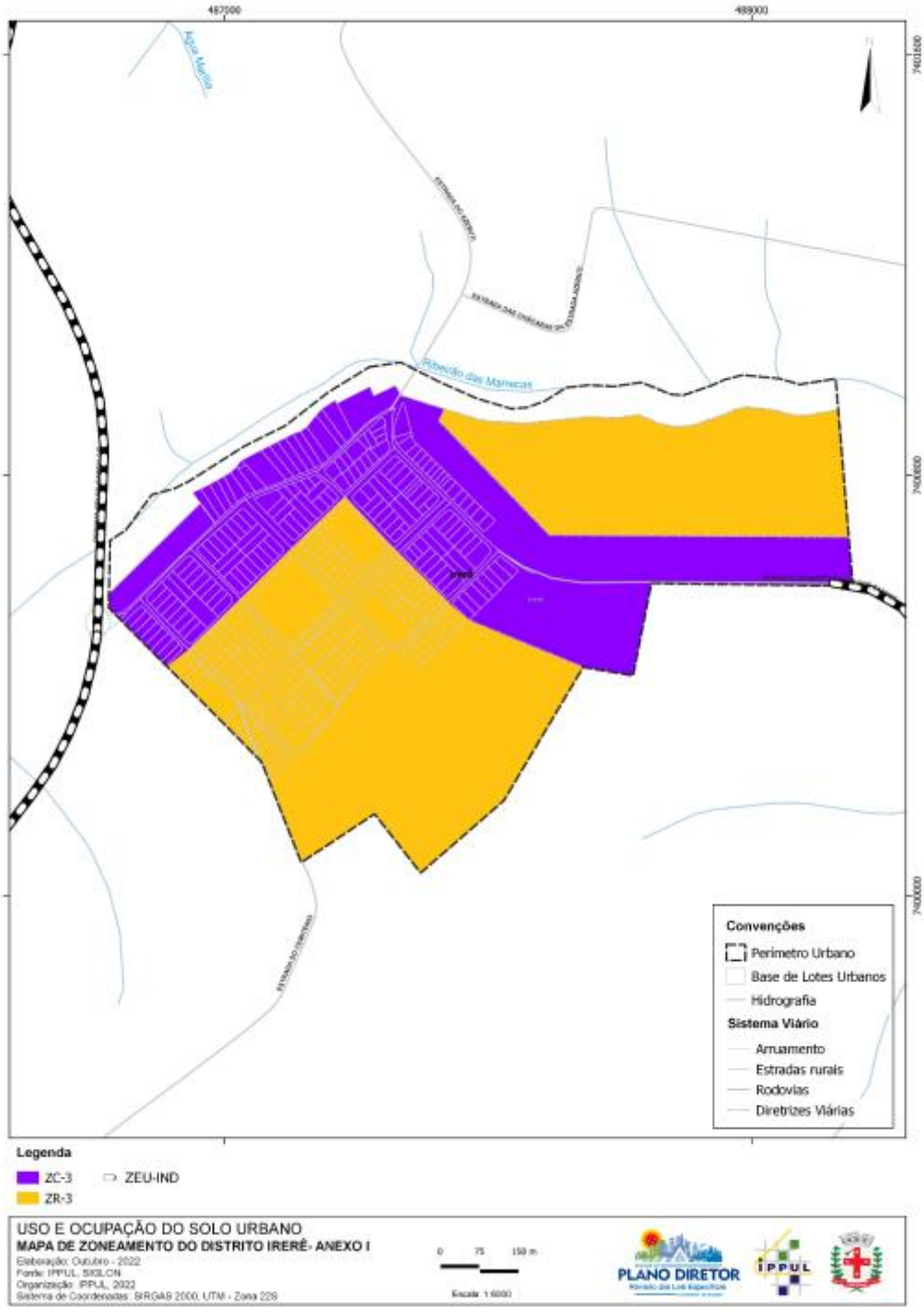


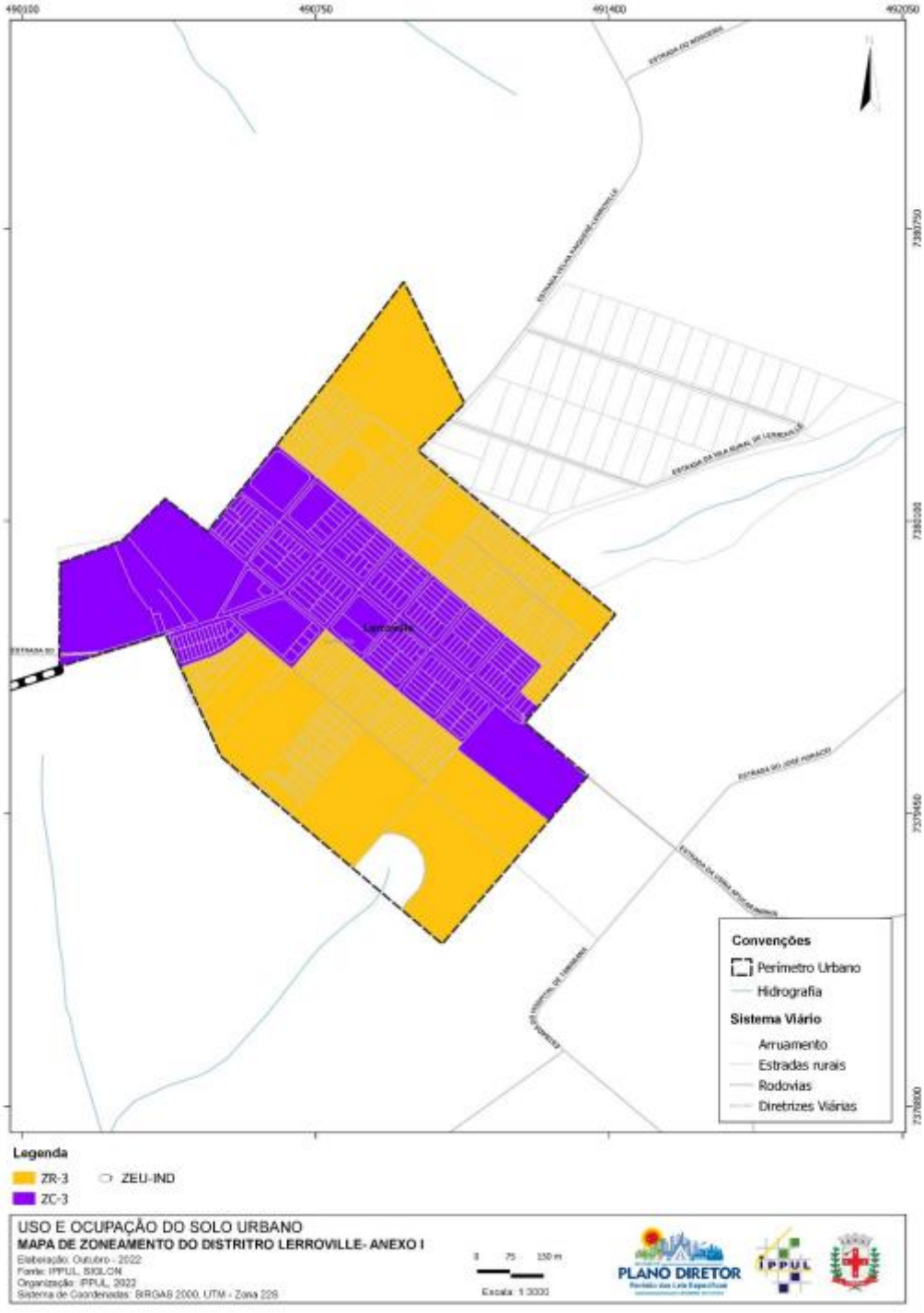

Maravilha
Convenções
Perímetro Urbano
Base de Lotes Urbanos
Hidrografia
Sistema Viário
Arruamento
Estradas rurais
Rodovias
Diretrizes Viárias
Legenda
ZR-3
ZC-3
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO MARAVILHA- ANEXO I
Elaboração: Outubro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0 75 150 m
Escala: 1:4000
PLANO DIRETOR
IPPUL

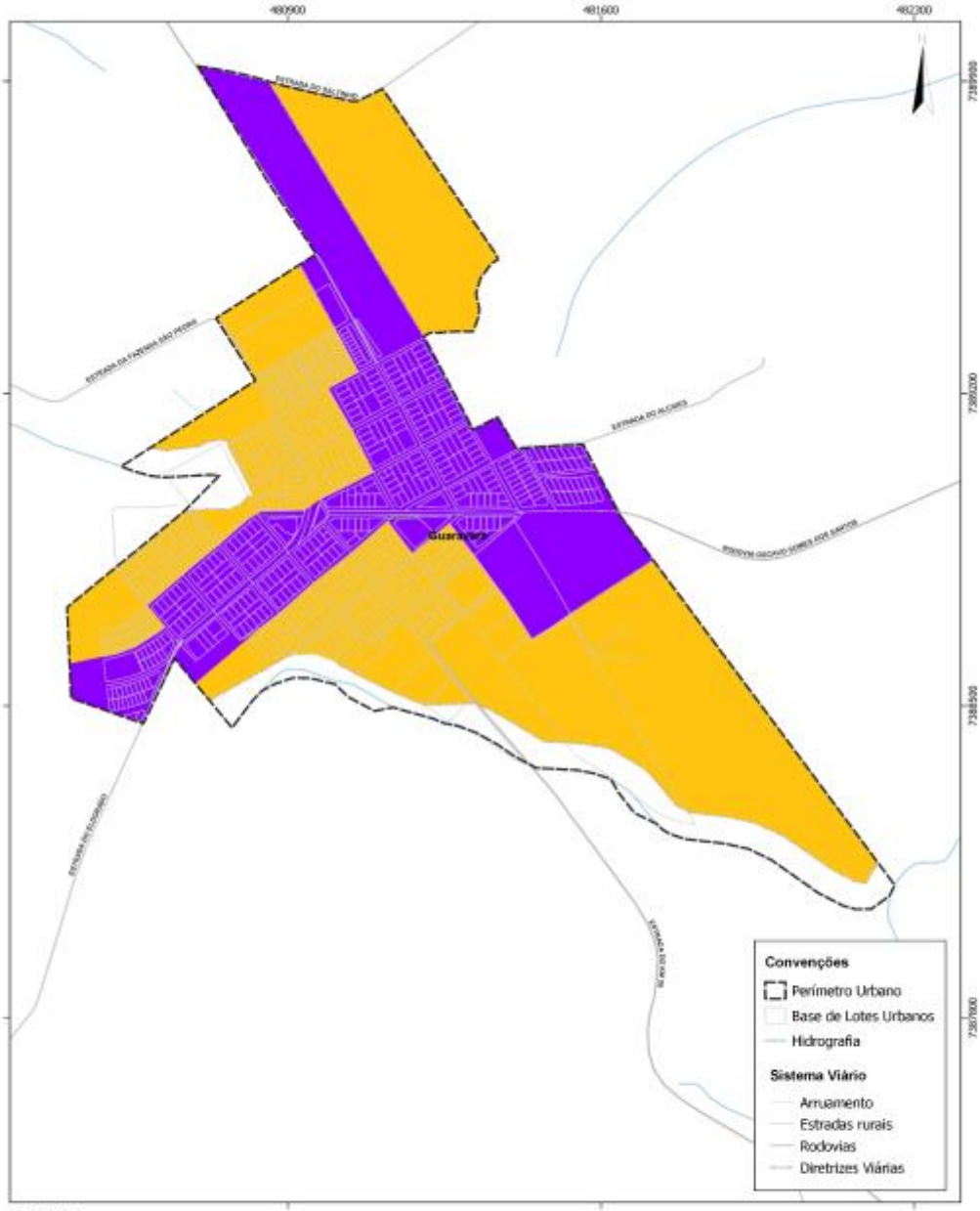
PLANO DIRETOR
REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

5º Audiência – Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Documento Preparatório – editado em 18/10/2022



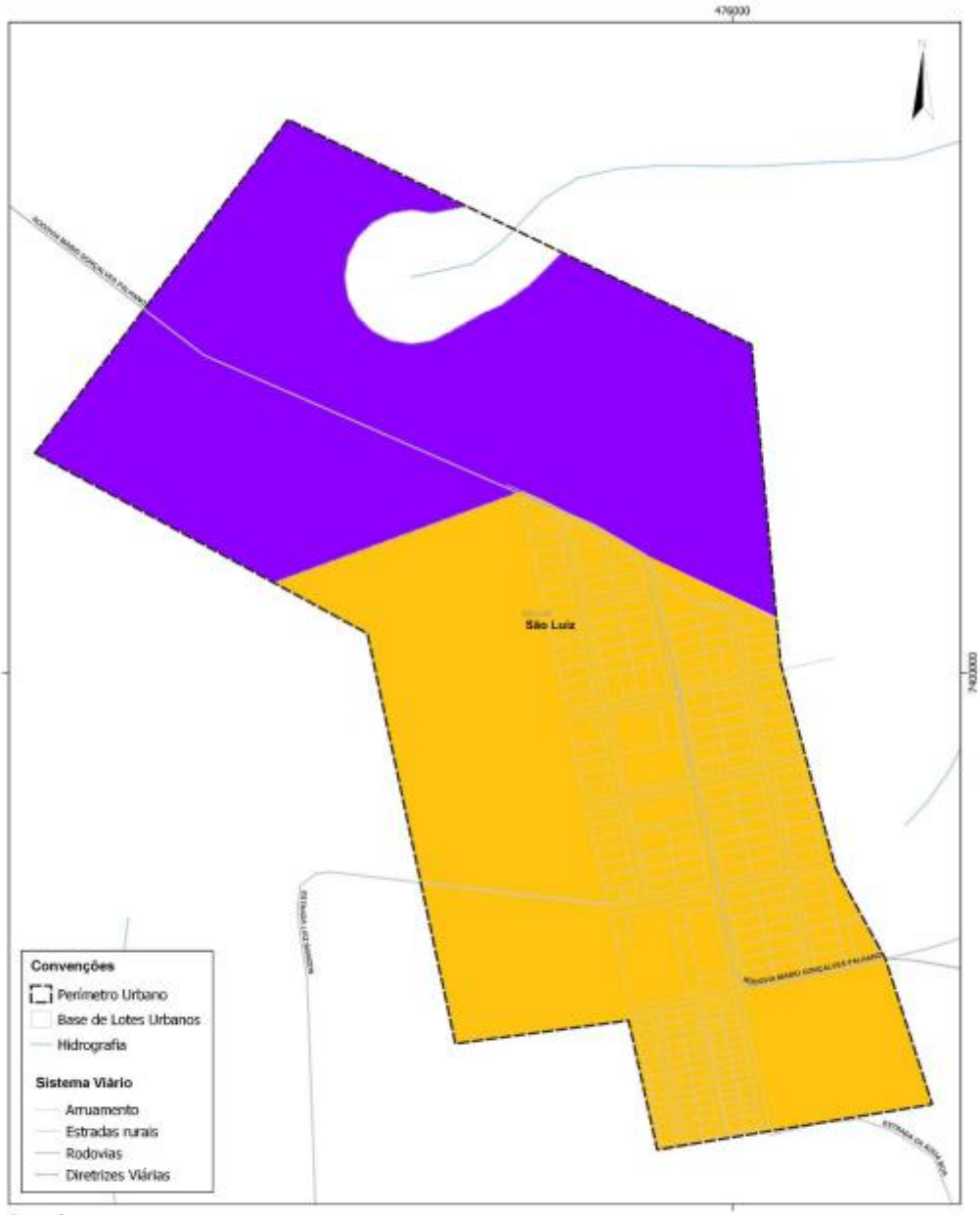

487000
488000
7401600
7400800
7400000
Água Marília
Ribeirão das Marrecas
Convenções
Perímetro Urbano
Base de Lotes Urbanos
Hidrografia
Sistema Viário
Arruamento
Estradas rurais
Rodovias
Diretrizes Viárias
Legenda
ZC-3
ZEU-IND
ZR-3
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO IRERÊ- ANEXO I
Elaboração: Outubro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0 75 150 m
Escala 1:6000
PLANO DIRETOR
IPPUL


490100
490750
491400
492050
7381750
7380500
7379450
7378200
Convenções
Perímetro Urbano
Hidrografia
Sistema Viário
Arruamento
Estradas rurais
Rodovias
Diretrizes Viárias
Legenda
ZR-3
ZEU-IND
ZC-3
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITRO LERROVILLE- ANEXO I
Elaboração: Outubro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0 75 150 m
Escala: 1:3000
PLANO DIRETOR
IPPUL


480900
481600
482300
7389900
7389200
7388500
7387800
Guaravera
Convenções
Perímetro Urbano
Base de Lotes Urbanos
Hidrografia
Sistema Viário
Arruamento
Estradas rurais
Rodovias
Diretrizes Viárias
Legenda
ZR-3
ZC-3
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO GUARAVERA- ANEXO I
Elaboração: Outubro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0 75 150 m
Escala: 1:7500
PLANO DIRETOR
IPPUL

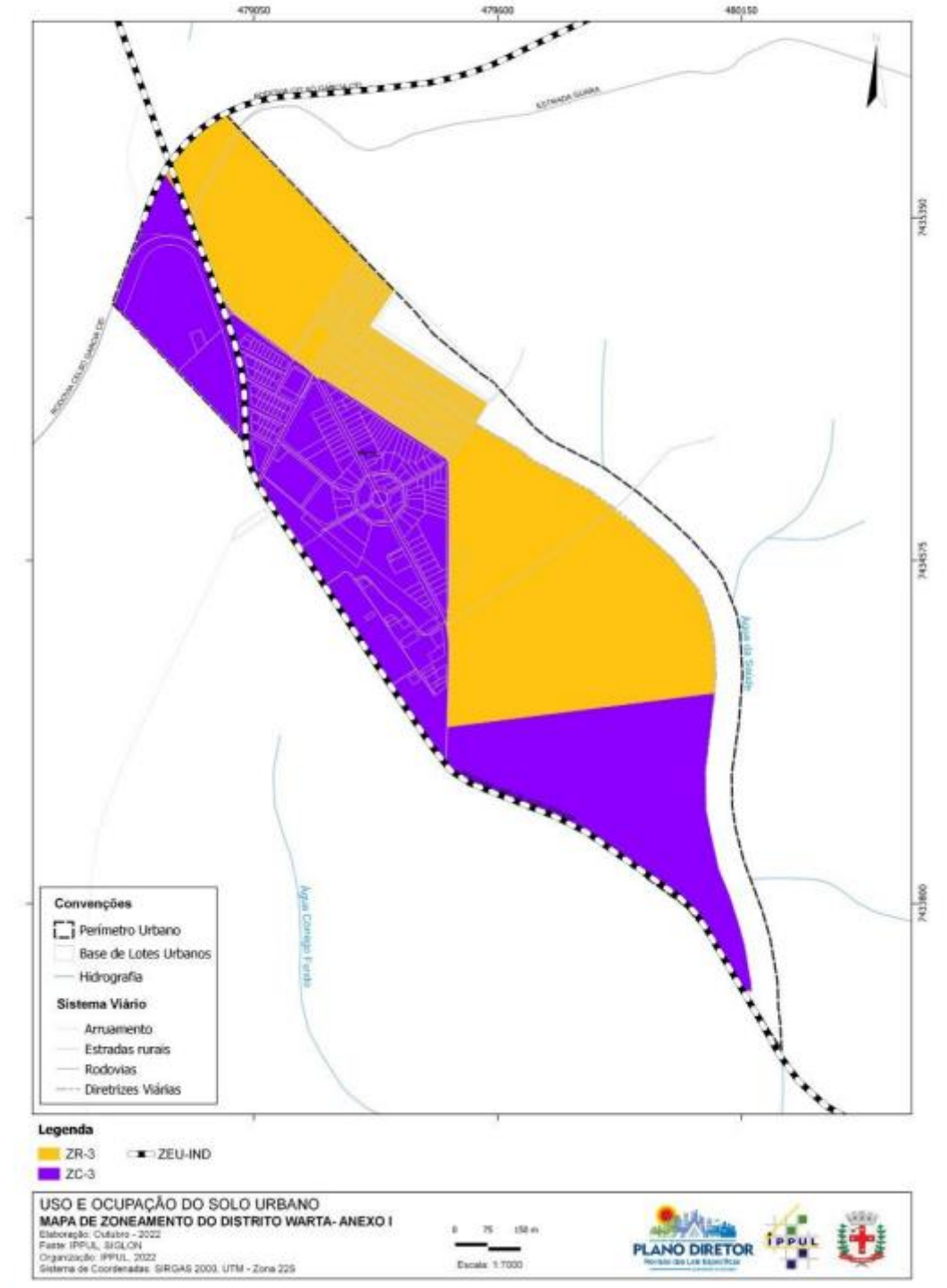
PLANO DIRETOR
REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

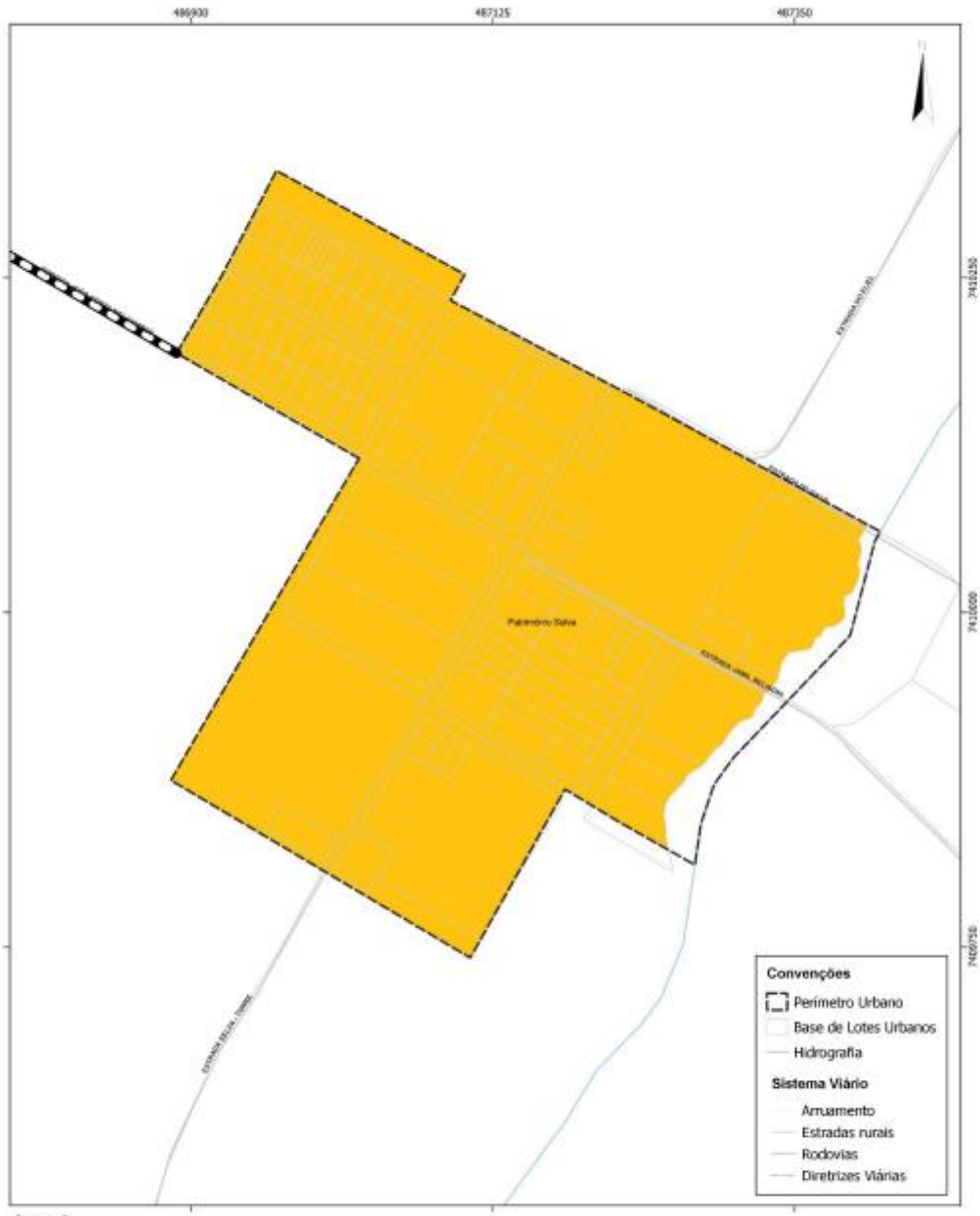
5º Audiência – Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Documento Preparatório – editado em 18/10/2022



PLANO DIRETOR
REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

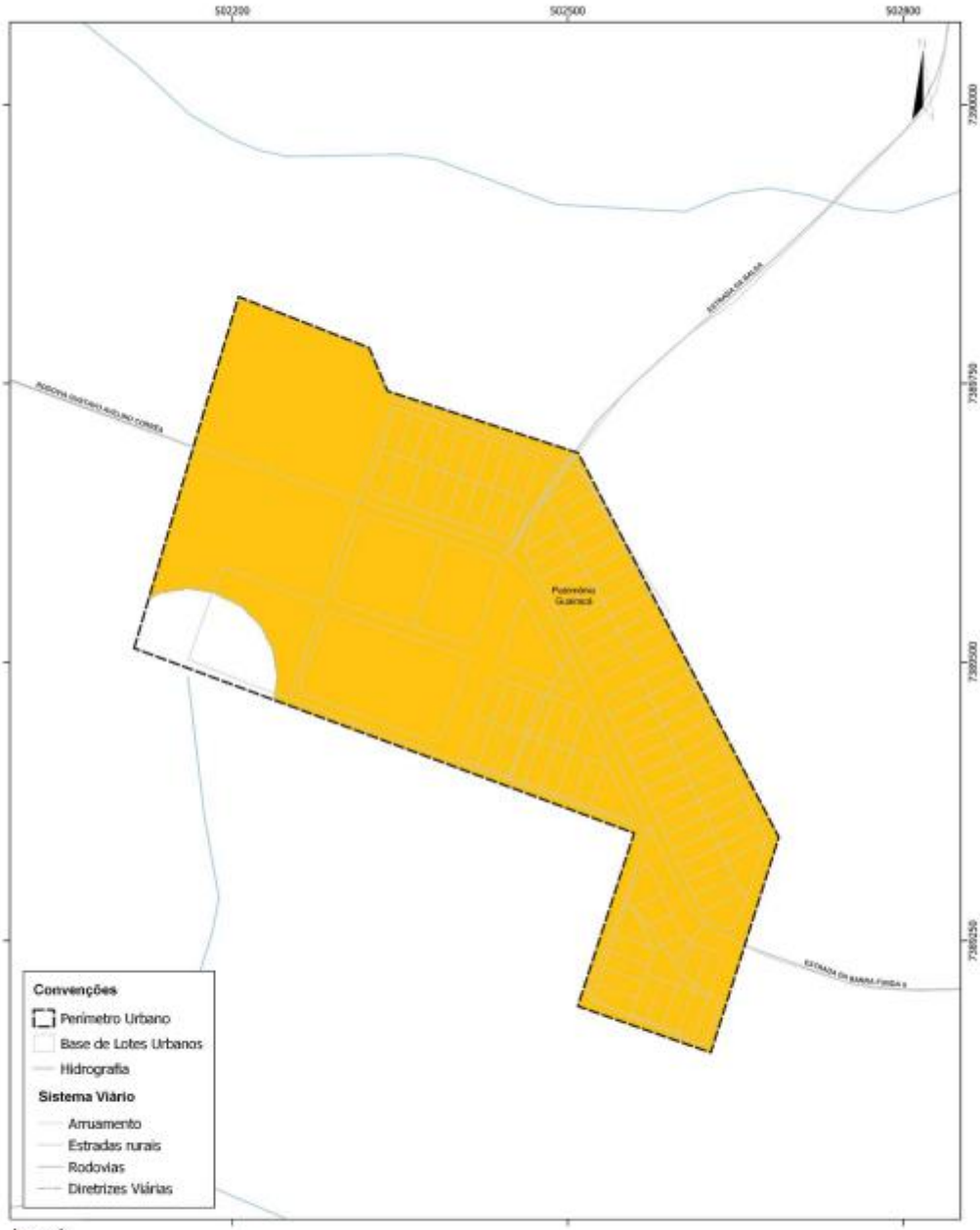
5º Audiência – Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Documento Preparatório – editado em 18/10/2022

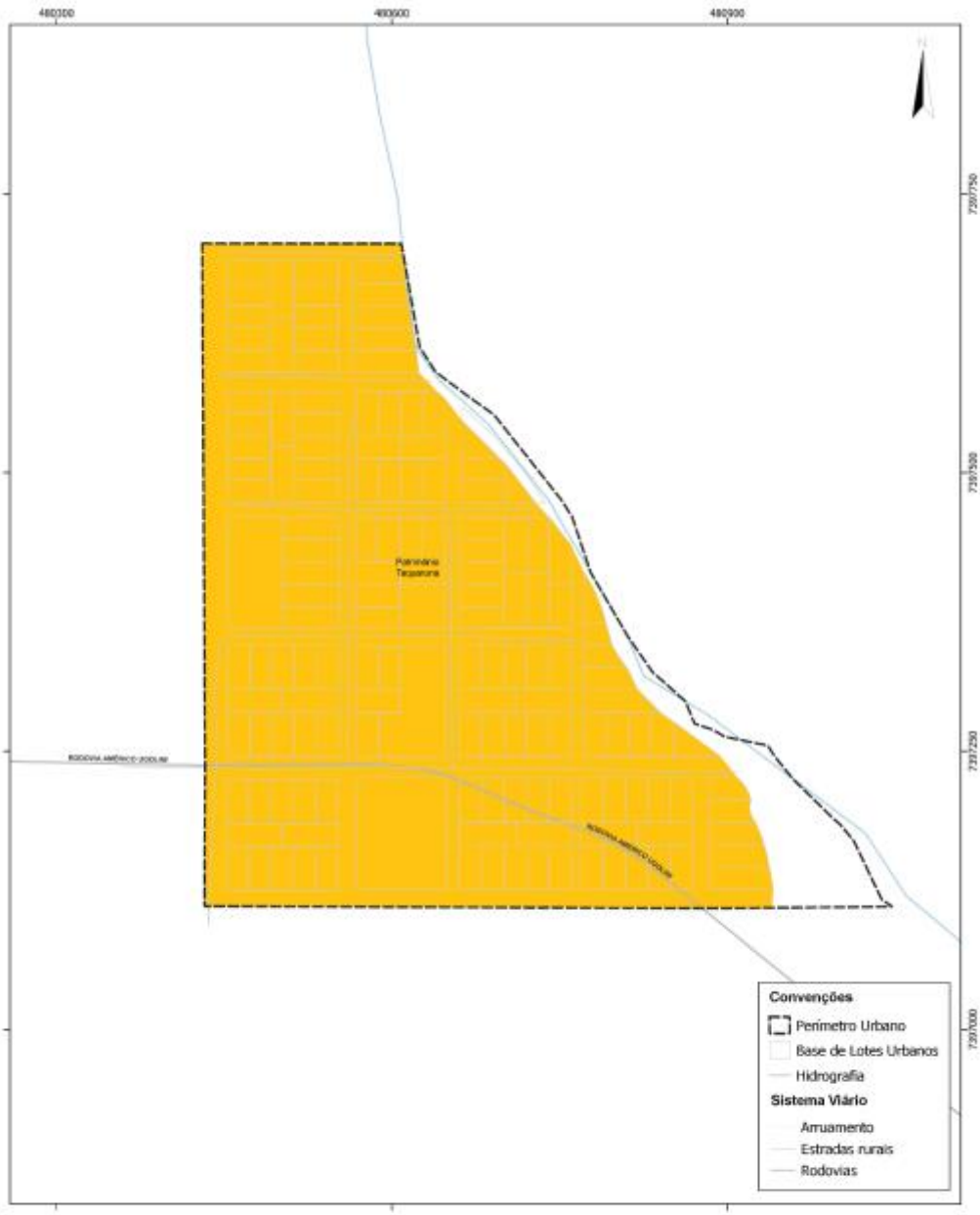


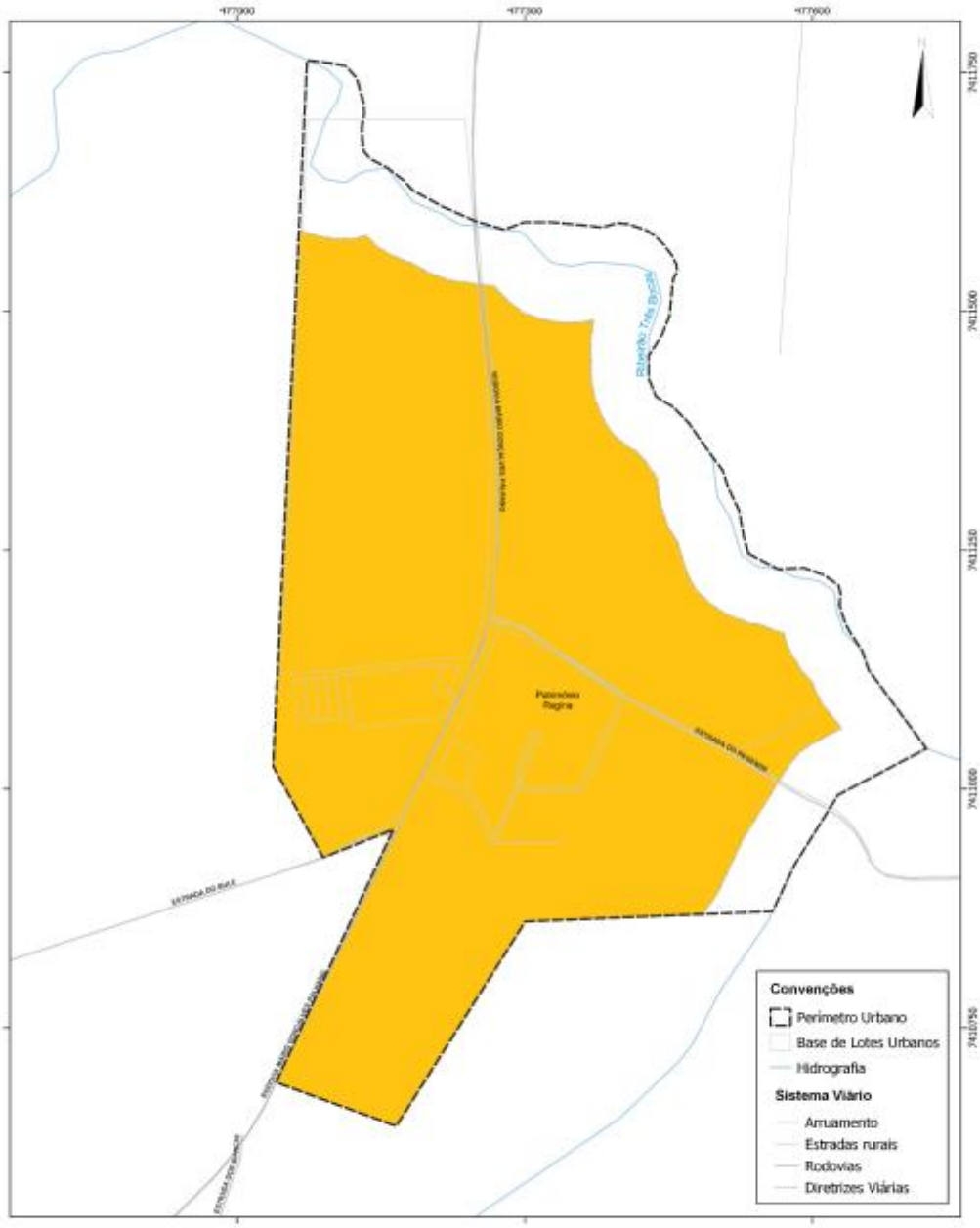

486900
487125
487350
7432250
7431000
7429750
Patrimônio Selva
Convenções
Perímetro Urbano
Base de Lotes Urbanos
Hidrografia
Sistema Viário
Arruamento
Estradas rurais
Rodovias
Diretrizes Viárias
Legenda
ZR-3
ZEU-IND
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO DO PATRIMÔNIO SELVA- ANEXO I
Elaboração: Outubro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0
75
150 m
Escala: 1:2500
PLANO DIRETOR
IPPUL

PLANO DIRETOR
REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS

5º Audiência – Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo
Documento Preparatório – editado em 18/10/2022




480300
480600
480900
7397750
7397500
7397250
7397000
Convenções
Perímetro Urbano
Base de Lotes Urbanos
Hidrografia
Sistema Viário
Arruamento
Estradas rurais
Rodovias
Legenda
ZR-3
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO DO PATRIMÔNIO TAQUARUNA- ANEXO I
Elaboração: Outubro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0
75
150 m
Escala: 1:3000
PLANO DIRETOR
IPPUL


Convenções
Perímetro Urbano
Base de Lotes Urbanos
Hidrografia
Sistema Viário
Arruamento
Estradas rurais
Rodovias
Diretrizes Viárias
Legenda
ZR-3
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO DO PATRIMÔNIO REGINA- ANEXO I
Elaboração: Outubro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0 75 150 m
Escala: 1:3500
PLANO DIRETOR
IPPUL

ANEXO II

Quadro de classificação de uso do solo

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO LOTE NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO A BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - ÁREA URBANA																
SUBCATEGORIAS DE USO																
PROCESSO ECONÔMICO (PE)		AMBIENTAL (RLA)	CNAES	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
NOME	ACRÔNIMO															
Agropecuário e Extrativa Mineral	AEM	Básica	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços a	CS-a	Básica	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços b	CS-b	Básica	288	t2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços c	CS-c	Básica	431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços d	CS-d	Básica	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços e	CS-e	Básica	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércios e Serviços f	CS-f	Básica	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
		RH	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Indústria a	Ind-a	Básica	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria b	Ind-b	Básica	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria c	Ind-c	Básica	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
		RH	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Indústria d	Ind-d	RAT	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria e	Ind-e	RHAT	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXCLUSIVO REENQUADRAMENTO INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP)																
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-a)	IPP	Básica	90	t2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	N/A	N/A
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-c)	IPP	Básica	8	t2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	N/A	N/A
		RAT	7	t2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	N/A	N/A
		RH	5	t2	1	1	-	1	1	1	1	1	1	-	N/A	N/A
		RHAT	2	t2	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	N/A	N/A

ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA EM M² (QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE)												
ZONA	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M²)	500	500	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.500	1.500	1.500	3.000	N/A	N/A

LEGENDA - Zona Urbana	
CONFORME ZONEAMENTO - COR	
VERDE	Atividade **permitida** nos lotes da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade **não permitida** nos lotes da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade **permitida** em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade **não permitida** em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
REQUISITO DE USO MISTO E LIMITAÇÃO DE ÁREA UTILIZADA - CARACTERES	
-	Não se aplicam restrições do tipo.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona.
2	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona e ao uso misto do lote/domicílio.

ANEXO III

Quadros de parâmetros de uso e ocupação do solo

Zona do Ribeirão Cafezal (ZRC)

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

PREPARATÓRIO

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

PREPARATÓRIO

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

PREPARATÓRIO

Zona Residencial 3 (ZR-3)																	
USOS			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificacão em metros																

PREPARATÓRIO

Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																

PREPARATÓRIO

Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)

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

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

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

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

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

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

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

PREPARATÓRIO

Zona Comercial 1 (ZC-1)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	20.000	15	250	10	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	500	20.000	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	500	(b)	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																
(c)	Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir																
(d)	Computado sobre a área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.																

PREPARATÓRIO

Zona Comercial 2 (ZC-2)																		
USO		OCUPAÇÃO																
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	20.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	360	(b)	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																	
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																	
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																	
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																	
(b)	Limitado pelo sistema viário.																	
(c)	Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir																	
(d)	Computado sobre a área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.																	

PREPARATÓRIO

Zona Comercial 3 (ZC-3)

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

(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros
(b)	Limitado pelo sistema viário.

PREPARATÓRIO

Zona Industrial 1 (ZI-1)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
NÃO RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	IPP	250	(a)	10	250	10	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

Zona Industrial 2 (ZI-2)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
NÃO RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c Ind-d	-	500	(a)	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

PREPARATÓRIO

Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	20.000	15	500	15	50	50	0,3	1	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	-	500	(b)	15	500	15	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																

PREPARATÓRIO

Zona Especial da Vila Casoni (ZEIC Casoni)

USOS			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria Residências em vilas	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

Zona Especial do Heimtal (ZEIC Heimtal)

USOS			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria Residências em vilas	400 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	400 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

PRELIMINAR

Zona Especial do Espírito Santo (ZEIC Espírito Santo)																
USOS			OCUPAÇÃO													
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Uni ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

PREPARATÓRIO

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

PREPARATÓRIO

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

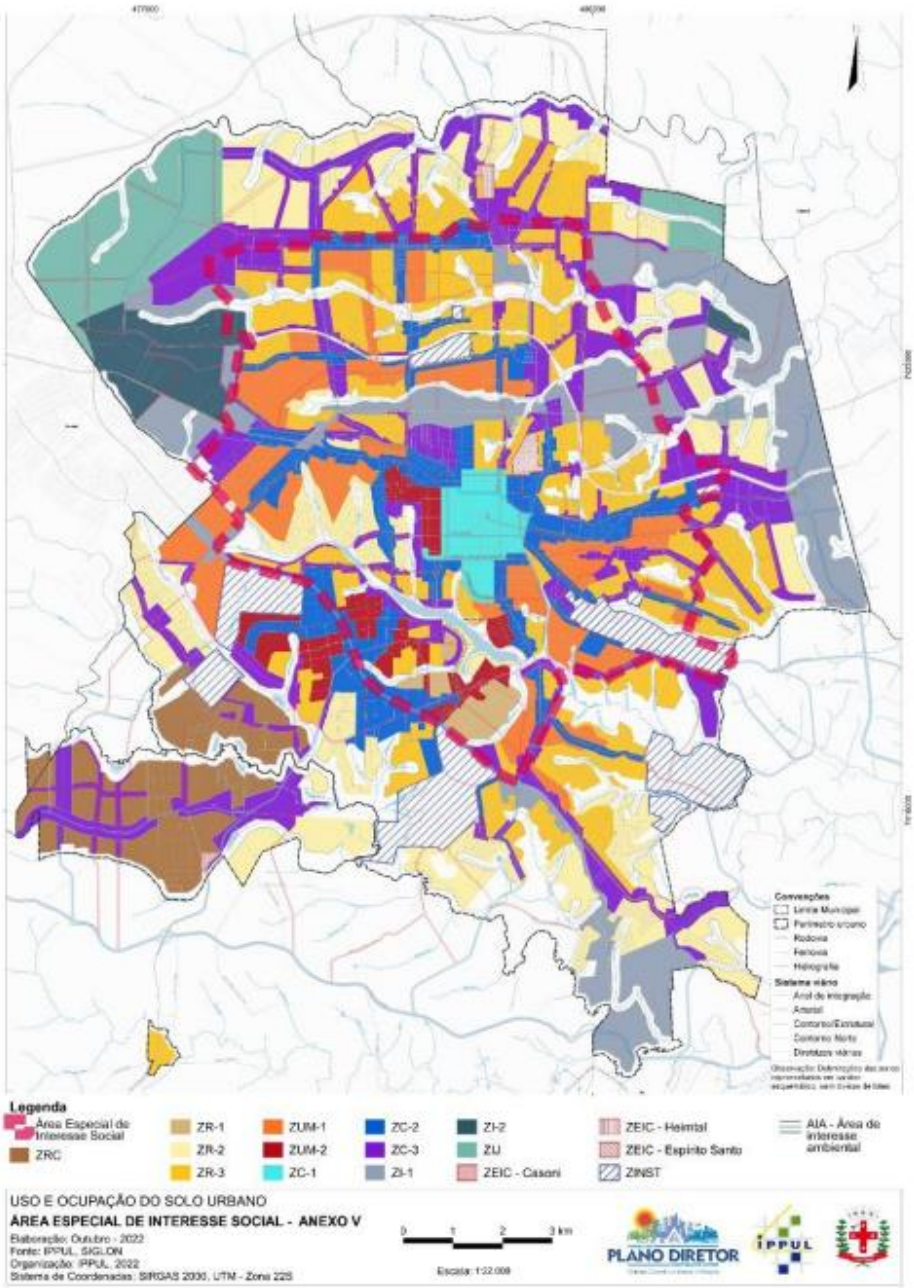
PREPARATÓRIO

Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND)																	
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
NÃO RESIDENCIAL	AEX-1 AEX-2	-	500	(a)	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

PREPARATÓRIO

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ANEXO IV
Área Especial de Interesse Social



ANEXO V
Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias



ANEXO VI
Desenhos explicativos para definição do zoneamento

Caso 1: Zonas delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.

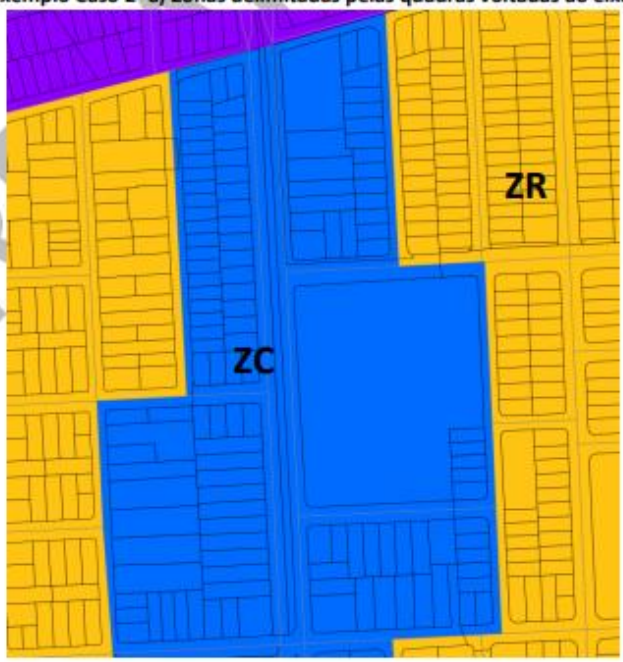
Exemplo Caso 1: Zonas delimitadas prioritariamente por vias de circulação



Caso 2: Zonas definidas por eixo em áreas loteadas:

a) Zonas delimitadas pelas quadras voltadas ao eixo;

Exemplo Caso 2 -a) Zonas delimitadas pelas quadras voltadas ao eixo.



PRELIMINAR

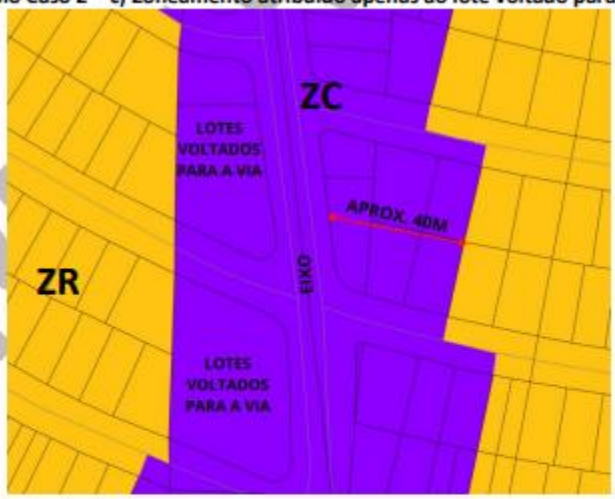
b) Zoneamento atribuído aos lotes até aproximadamente 40m de profundidade, medido no ponto médio da face da quadra, com o objetivo de facilitar anexação para criação de lotes maiores voltados para os eixos;

Exemplo Caso 2 – b) Zoneamento atribuído aos lotes até aproximadamente 40m de profundidade



c) Zoneamento atribuído apenas ao lote voltado para o eixo, quando se tratam de lotes maiores.

Exemplo Caso 2 – c) Zoneamento atribuído apenas ao lote voltado para o eixo

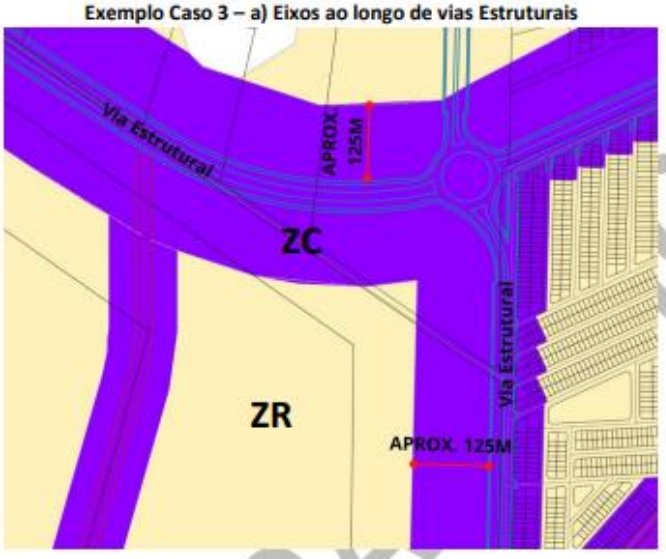


PRELIMINAR

Caso 3: Zonas definidas por eixo em áreas não loteadas:

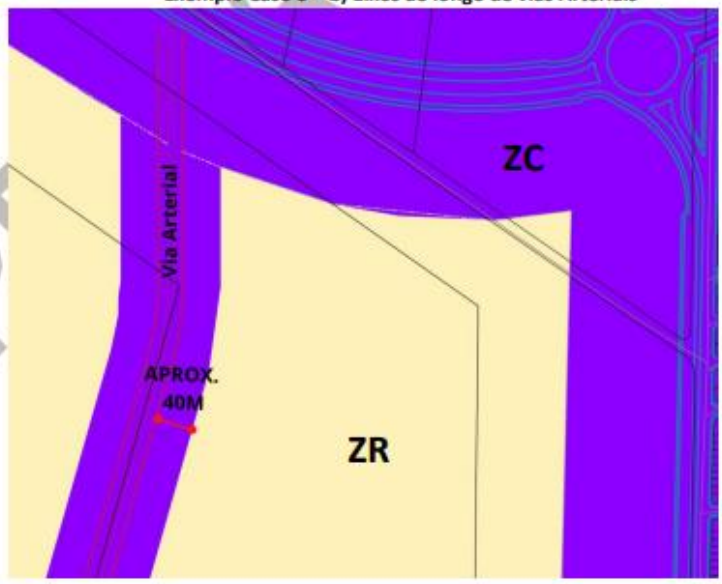
a) Ao longo de vias estruturais: eixos de zoneamento delimitados por via paralela, formando quadra de 125m de profundidade, a ser consolidado na emissão de diretrizes urbanísticas;

Exemplo Caso 3 – a) Eixos ao longo de vias Estruturais



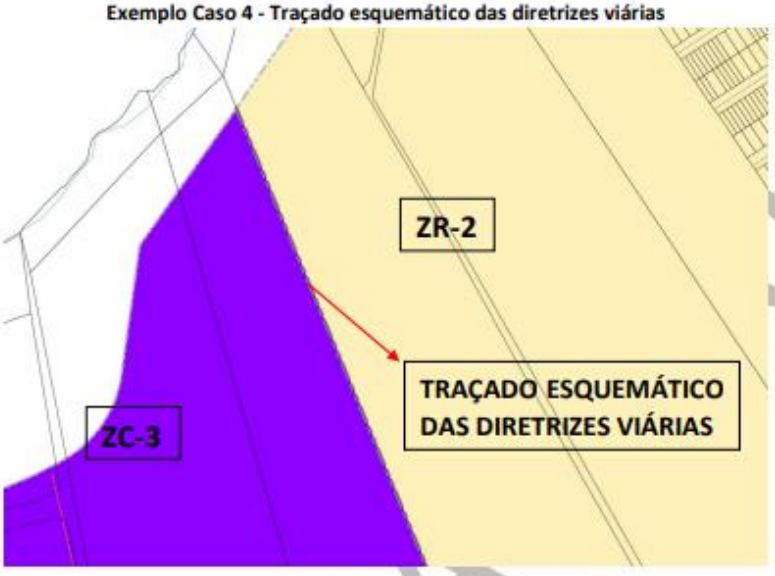
b) Ao longo de vias arteriais: eixo de zoneamento com a profundidade do lote mínimo da zona (representado no mapa com aproximadamente 40m), podendo chegar até 125m, a ser consolidado na emissão de diretrizes urbanísticas.

Exemplo Caso 3 – b) Eixos ao longo de vias Arteriais



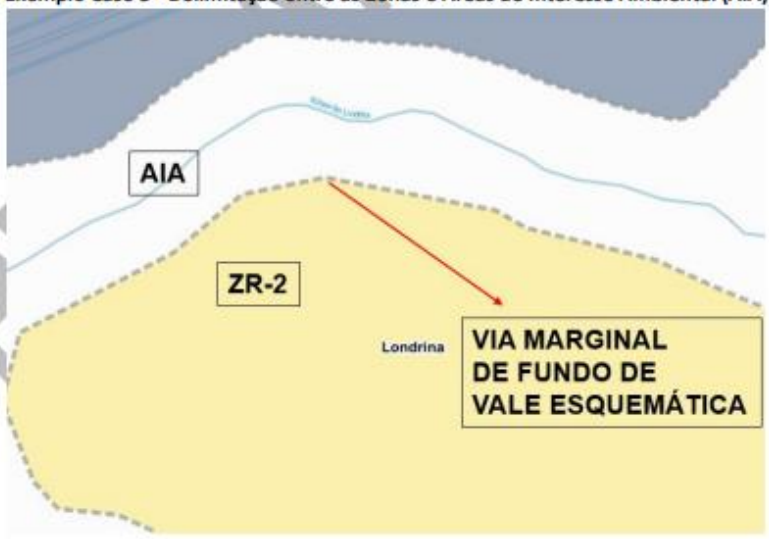
Caso 4: Representação de traçado esquemático das diretrizes viárias para indicar os limites das zonas, a serem definidas e consolidadas na emissão de diretrizes urbanísticas.

Exemplo Caso 4 - Traçado esquemático das diretrizes viárias



Caso 5: Representação de traçado esquemático das vias marginais de fundo de vale para indicar os limites entre as zonas e as Áreas de Interesse Ambiental (AIA), a serem definidas e consolidadas na emissão de diretrizes urbanísticas, de acordo com legislação ambiental aplicável.

Exemplo Caso 5 - Delimitação entre as Zonas e Áreas de Interesse Ambiental (AIA)



1.4. Considerações às Proposições Recebidas na 5ª 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 resultam dos estudos, levantamentos e análises técnicas realizados pela Equipe Técnica Municipal (ETM), assim como das contribuições oriundas da sociedade civil representada no Grupo de Acompanhamento (GA).

Em vista da revisão de quatro leis específicas do PDML – Lei do Perímetro Urbano, Lei do Parcelamento do Solo, Lei do Sistema Viário e Lei de Uso e Ocupação do Solo[2] foram realizadas a 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Audiências Públicas[3], conforme definido na proposta metodológica:

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

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

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

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

Como pode ser verificado nos anexos deste relatório, dentro do prazo estabelecido para contribuições (até 04/11/2022), foram encaminhados ao IPPUL documentos relacionados a diferentes aspectos do Uso e Ocupação do Solo: a ETM apresentou propostas complementares (SMOP, CODEL, COHAB, COMPAC) e a sociedade civil em geral, representantes de entidades ou não, apresentaram novas propostas.

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

1.4.1. Propostas gerais sobre uso do solo

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

[2] 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.*

[3] 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.

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

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

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

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

É aí que se insere o uso misto da edificação que, lembramos, desde o início dos trabalhos vem sendo colocado como um requisito para qualquer atividade econômica ser executada na ZR-1, com exceção evidente daqueles usos de moradia de longa duração ou permanente por esta ser a função basilar das zonas residenciais.

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

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

O critério de escolha das subclasses 2.1 e 2.2 da proposta apresentada para a permissão na ZR-1 é que se tratam de atividades de acesso mais recorrente por pessoas e famílias, havendo para elas uma maior necessidade de proximidade das residências, sendo elas também de reduzido alcance espacial, sobretudo nos moldes em que sua permissão foi proposta para a ZR-1, com limitação de área máxima utilizada a 500m² e requisito de uso misto da edificação. Os serviços da subclasse 2.3, quando em uso misto, em pouco ou nada se diferenciam do uso

doméstico de um computador, tendo impacto nulo, e a subclasse 2.4 é essencial para que as atividades comerciais de tipo 2.1 possam ser efetivadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Embora não haja uma correspondência exata do pretendido para a próxima LUOS com as categorias de uso da Lei Municipal nº 12.236/2015, nossa proposta atualizada para a ZR-1 não contempla o Comércio Local 1 (CL-1), parte dos Serviços Profissionais 2 (SP-2) e os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante, representando, nestes quesitos, mais uma redução das permissões de uso para a zona se comparado ao quadro atual. Assim como as escassas permissões de uso originais podem ter sido um motivador da alteração de uma série de artigos que foram permitindo de maneira generalizada vários usos não residenciais nas ZRs da Lei Municipal nº 7.485/1998, incluso na ZR-1, o rigor legal excessivo da LUOS vigente foi um importante motivador das alterações em seu Art. 271, que por meio da Lei Municipal nº 12.307/2015 passaram a permitir que as análises de usos do solo também pudessem ser feitas pelos parâmetros da LUOS superada, ampliando, novamente, as permissões de uso que ela havia retirado.

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

Conforme o quadro comentado da figura acima, afirmações que apontam a Zona Residencial 1 como destinada exclusivamente a usos residenciais não encontram sustentação no histórico-legal das últimas quatro décadas. Por isso, a eliminação da possibilidade de que *qualquer* atividade econômica se desenvolva naquela porção da cidade não tem aderência com a realidade, sendo que a implementação de políticas neste sentido é que seria uma novidade indesejável em relação ao quadro vigente e contrária à própria Lei Municipal nº 13.339/2022 (Lei Geral do Plano Diretor), que no Caput do seu Art. 55 estipula[4]:

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

Portanto, considerando a demanda dos moradores que na Audiência Pública realizada em 22/10/2022 alegam não ter a necessidade da primeira função do uso misto, à lembrar, o acesso à atividades econômicas para a satisfação das necessidades consuntivas de pessoas e famílias e/ou empresas em seus diferentes momentos, bem como o histórico de permissões de usos das três últimas leis de uso e ocupação do solo, ambas ainda aplicáveis para o licenciamento de novos estabelecimentos, e o Art. 55 da Lei Municipal nº 13.339/2022, que implica na necessidade de atribuição de permissões para atividades terciárias na Macrozona Urbana de Ocupação Consolidada, apresentamos a proposta técnica final para as permissões de usos para a Zona Residencial 1.

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

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

Fonte: IPPUL, 2022.

Além das alterações apresentadas na Figura acima, é importante frisar que permanece o requisito de uso misto para que qualquer atividade seja licenciada na zona, caracterizando atividade de *home-office*, em conformidade com o que era permitido pelas leis municipais 3.706/1984, 7.485/1998 e para todas as atividades SP-1 da Lei Municipal 12.236/2015.

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

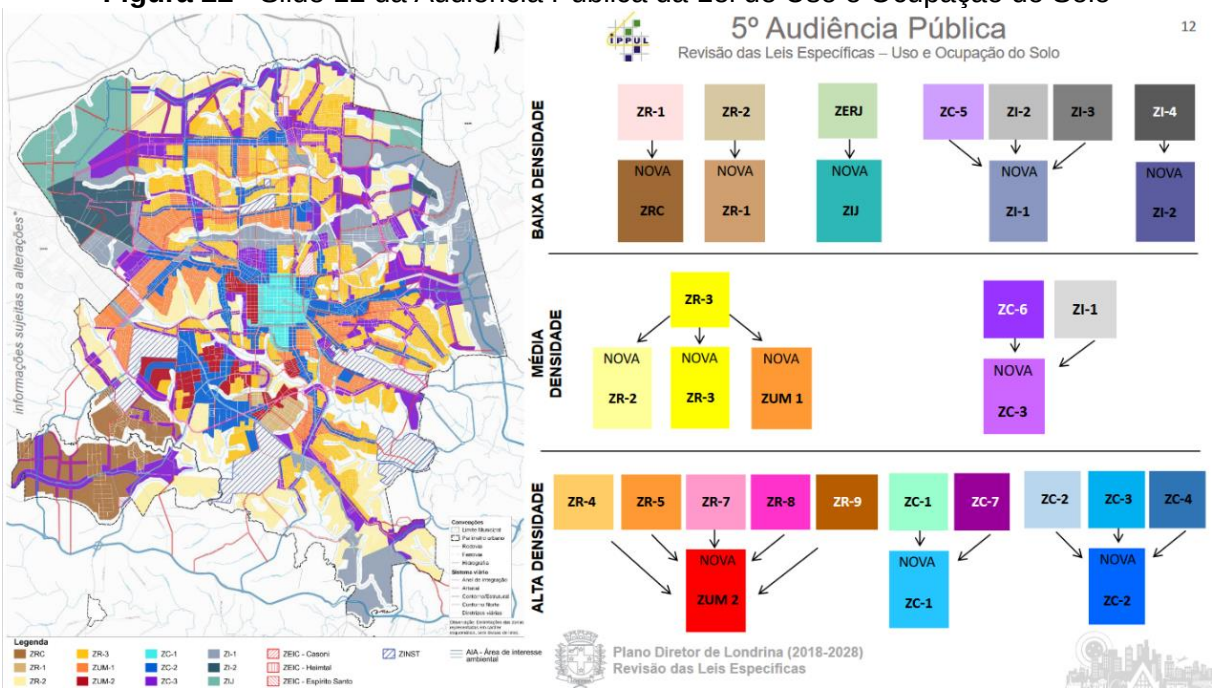
Destacamos também como avanço da nossa proposta em relação à lei vigente que a área máxima é limitada de forma clara e fixa por lote (500m² máximos) e não por porcentagem da área construída ou do lote.

Para concluir, destacamos os seguintes pontos da proposta atualizada:

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

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

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



Fonte: IPPUL (2022).

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

Solo em que não apenas os parâmetros e as porções, mas também a denominação das zonas passa por uma reavaliação completa.

Quando em um dos pedidos contemplados por esta resposta se afirma que as "*áreas estritamente residenciais remanescentes proporcionaram muito dessa qualidade de vida*", o correto em termos histórico legais e factuais do ponto de vista de quem defende a separação dos usos residenciais e não residenciais, seria afirmar que "a *falta de apelo para aplicações não residenciais em áreas que, por isso, constituíram-se como majoritariamente residenciais, proporcionaram muito dessa qualidade de vida*." Justificamos isto pois como apontado na Figura 20, que se refere à Zona Residencial 1, desde pelo menos a LUOS aprovada em 1984 que não se pode pensar nela como "estritamente residencial", pois especialmente o trabalho em regime de *home office*, seja naquilo que entendemos como serviços técnicos de gabinete ou os demais profissionais liberais não nele compreendidos, ambos na modalidade de uso misto da edificação, ou os ainda segmentos específicos de atividades econômicas (saúde, educação, religião) que independiam do uso misto para seu funcionamento, foram em muitas oportunidades compreendidas dentro do rol de usos nela liberados e em outras zonas residenciais.

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

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

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

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

londrinense será de 640.998 habitantes neste mesmo ano, é possível estimar que em 2038 Londrina terá um contingente de aproximadamente 120 mil idosos.

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

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

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

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

1.4.2. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Parque Residencial Alcântara e Vale do Reno

A proposta do IPPUL apresentada na oficina de 23/06/2022 para a área compreendida pelos bairros Parque Residencial Alcântara e Vale do Reno, entre as vias Waldemar Spranger, Garibaldi Deliberador, Mario Diniz de Oliveira e Tokuso Oshiro, era de zona de uso misto 2 (ZUM-2), com exceção dos lotes voltados para a Avenida Waldemar Spranger classificados com o ZC-2 de então. Tendo em vista as manifestações contrárias à mudança face o ZR-1 hoje vigente, os estudos apresentados na Audiência Pública de 22/10/2022 foram, para com exceção das quadras com face para a Avenida Waldemar Spranger e dos lotes defronte à Avenida Garibaldi Deliberador, que os demais lotes desta área fossem então enquadrados na futura ZR-1.

Durante tal audiência pública recebemos ainda manifestações de um grupo de moradores e proprietários favoráveis ao ZR-1, entretanto, após o evento nos foram enviadas manifestações de outros dois grupos, desta vez, solicitando maiores permissões de usos para os lotes. O primeiro conjunto é interessado na Rua Maria Luzel Cauduro e o segundo tem especial preocupação com a Avenida José Gabriel de Oliveira, nas quadras 11 e 13. Considerando que o interesse manifesto não era mais uníssono, notabilizou-se a necessidade de novos estudos e da mediação para conciliação das diferentes pretensões frente as demais questões técnicas envolvidas.

A escolha do recorte (Figura 23) para um estudo mais aprofundado se justifica também, no caso da Avenida José Gabriel de Oliveira, também pelo seu histórico de maiores permissões de usos pela via ser uma Coletora A de 20 metros de largura[5] e, no caso da Rua Maria Luzel Cauduro, pela sua posição e função de ligação entre as avenidas Waldemar Spranger e Garibaldi Deliberador. Como entre estas duas vias há apenas duas faces da Rua Mario Cecarelli, optamos inicialmente por também considerá-la na presente análise. Para as demais ruas do bairro (Nelson Eggas, Eduardo Lunardelli, Neila Ribeiro e Mario Diniz de Oliveira e Alberto Bonafini) não foram identificadas proposições discrepantes da parte de proprietários e moradores, bem como não haviam outros fatores de destaque que requisitariam estudos mais detalhados do tipo[6].

Além das especificidades das vias José Gabriel de Oliveira e Maria Luzel Cauduro, pela crescente aplicação de usos comerciais, de serviços, pelo adensamento em promoção no entorno, pelo funcionamento do Hospital da UNIMED na Avenida dos Expedicionários (em construção) e pela acentuação do tráfego na região promovida pela ligação da Avenida Waldemar Spranger com a Rua Bélgica e que deve continuar após o término das obras da Rua Octavio Genta, que estabelecerá continuidade com a parcela sul da Avenida Waldemar Spranger, entendemos que há um potencial de na Rua Maria Luzel Cauduro se consolidar um eixo comercial nos moldes do atualmente existente para a Rua Nepal – paralela à Avenida Madre Leônia Milito (também dividida por uma praça), onde foram instaladas uma série de atividades comerciais e de serviços de baixo impacto pela demanda do entorno e pela circulação de pessoas na região, mesmo que seu atual zoneamento seja o ZR-2.

É pela localização e função de ligação exercida que existe uma maior perspectiva de que a instalação de atividades econômicas independentes do uso misto se dê especialmente na rua Maria Luzel Cauduro. No restante do bairro, à exceção da Avenida José Gabriel de Oliveira, considerando o histórico de usos consolidados e as operações tipicamente exercidas em áreas de conteúdo social semelhante, espera-se que na eventualidade de serem iniciadas atividades econômicas, que haja um maior interesse de sua operação com o uso misto nos imóveis residenciais, permanecendo o bairro predominantemente dedicado a funções de moradia. Dos 136 imóveis do recorte, em 107 deles (78,68%) não há registro de alvarás de funcionamento de nenhuma modalidade, dos demais 29 lotes, 19 são Domicílios Fiscais licenciados para atividades de profissionais como advogados, arquitetos, fotógrafos, dentre outros profissionais, dado este que mostra o tipo de atividade econômica para as quais os imóveis do bairro despertam interesse.

Na Figura 24 consta um comparativo das assinaturas e demandas individuais apresentadas para o IPPUL com a solicitação de menores (ZR) ou maiores permissões de uso (ZUM ou ZC).

Foi identificada uma maior quantidade de lotes para os quais houve pedido de manutenção dos parâmetros de ZR-1 (48 ou 33,82% dos lotes do recorte) comparado àqueles que solicitaram ZUM ou ZC (19 ou 13,97%)[7], ocorre, que há um número ainda maior de lotes sem manifestação quanto ao zoneamento desejado (70 ou 51,47%) e que embora seja um ponto importante, a manifestação de desejo da comunidade deve ser combinada com vários outros elementos para a análise do zoneamento a ser atribuído. Somando, temos um total de 89 (65,44%) lotes para os quais foram emitidas opiniões contrárias às restrições da ZR-1 ou que não foram consultados, um quadro claramente majoritário, além de que os levantamentos das

[5] O histórico de permissões de uso e ocupação do solo vulgarmente evocado como "direito adquirido" deve considerar inclusive que na atual LUOS há permissões adicionais para vias deste tipo, contemplando o Comércio Local 1 (CL-1), composto por padarias, açougues, peixarias, farmácias e afins, bem como os Serviços Profissionais 2 (SP-2), a exemplo de serviços técnicos de gabinete e serviços prestados no local do contratante e, além disso, com a dispensa da necessidade de uso misto da edificação requisitada pela modalidade SP-1.

[6] Houve ainda um pedido de maiores permissões de uso para os demais lotes da rua Tokuso Oshiro, entretanto, em virtude das questões infraestruturais e funcionais de ligação viária estarem concentrados na Avenida José Gabriel de Oliveira e na Rua Maria Luzel Cauduro, optamos por integrá-la à análise das duas partes do recorte do Parque Residencial Alcântara e do Jardim Vale do Reno.

[7] Em dois lotes constam registros de ambos os pedidos. Como o abaixo assinado com solicitação de ampliação usos é mais recente, consideramos que a opinião assim manifestada é a prevalecente.

oposições a maiores permissões de usos foram feitos de forma sistemática pela Associação de Moradores do Jardim Alcântara (AMAR), que coletou assinaturas em todo o recorte analisado, já as manifestações expressas (individuais ou coletivas por abaixo assinado) solicitando zoneamentos mais permissivos se restringiram a duas áreas específicas do recorte, o que significa que deve haver outras opiniões favoráveis à ZUM/ZC dentre o grupo que consta como "sem manifestação" (Figura 23).

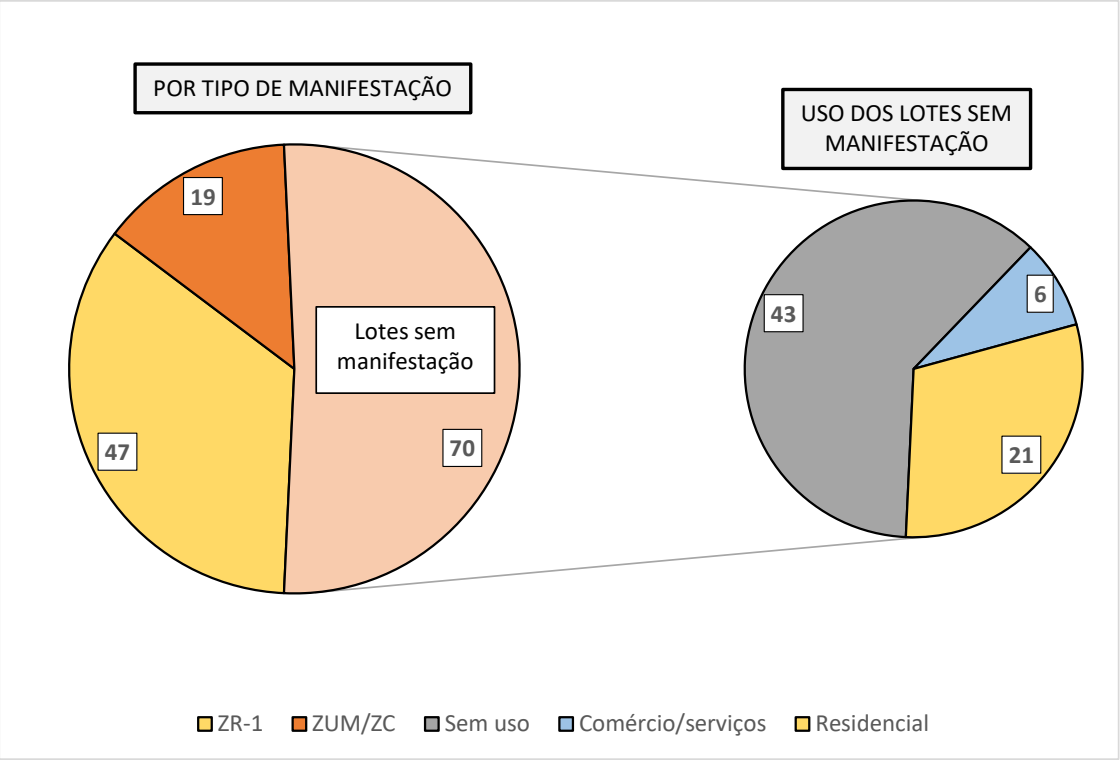
Figura 23 – Pedidos de zoneamento no recorte do Pq. Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno



Fonte: IPPUL (2022).

De forma complementar, mesmo após mais de 40 anos da aprovação dos loteamentos do Parque Residencial Alcântara (1979) e Vale do Reno (1981), muitos de seus lotes permanecem sem uso, o que é um indício de inadequação entre as permissões existentes e as intenções de seus proprietários. Conforme dados do Sistema Tributário (SIP) da Prefeitura Municipal de Londrina, atualizados conforme imagem de satélite do SIGLON, de todos os 136 lotes constantes no recorte da Figura 23, 76 (55,88%) possuem ocupação residencial, seis (4,41%) são de uso comercial e de serviços, mas outros 54 (39,71%) permanecem sem uso (Figura 25). Além dessa disponibilidade dos lotes, vários proprietários declararam não ter interesse na construção de residências, mas em destinar seus lotes para uso comercial/serviços, em especial aqueles da Rua Maria Luzel Cauduro.

Figura 24 - Manifestações de zoneamento e uso dos lotes sem manifestação – Recorte do Pq. Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno.



Fonte: IPPUL (2022).

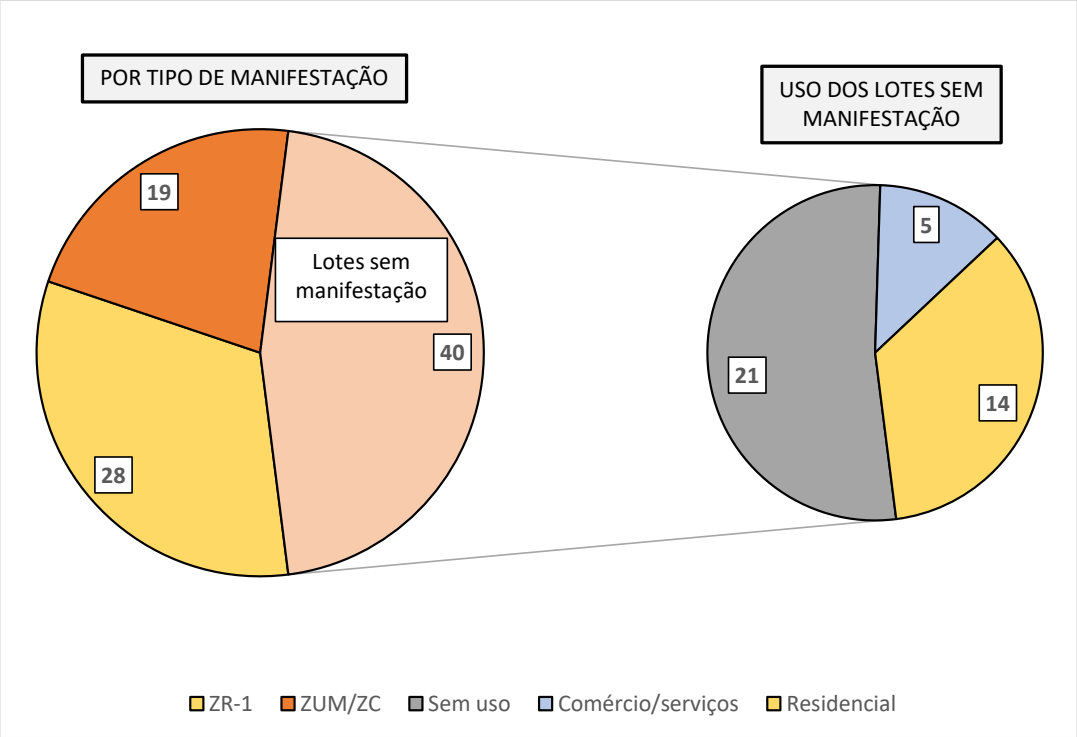
Embora o levantamento comparativo da Figura 25 mostre que em termos de usos do solo não há diferenças expressivas entre as três ruas analisadas, havendo predominância de usos residenciais e lotes sem uso, as demandas populares representadas na Figura 23 evidenciam que as intenções por ampliação de usos do solo estão concentradas na Avenida José Gabriel de Oliveira e na Rua Maria Luzel Cauduro - e, especialmente nesta última, houve uma série de lotes para os quais não há registro de solicitação - ao passo que para a Rua Mario Cecarelli todas as solicitações registradas são para a manutenção da ZR-1. Observando essa diferenciação identificamos a necessidade de analisar especificamente as duas vias para as quais foi identificada intenções distintas de permissão de uso, a Avenida José Gabriel de Oliveira e a Rua Maria Luzel Cauduro (Figura 25).

Figura 25 - Tipo de uso dos lotes do recorte do Parque Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno



Fonte: IPPUL (2022).

Figura 26- Proposta técnica de zoneamento – Parte do Pq. Res. Alcântara e Jd. Vale do Reno – Recorte para o qual houve divergência de solicitações.

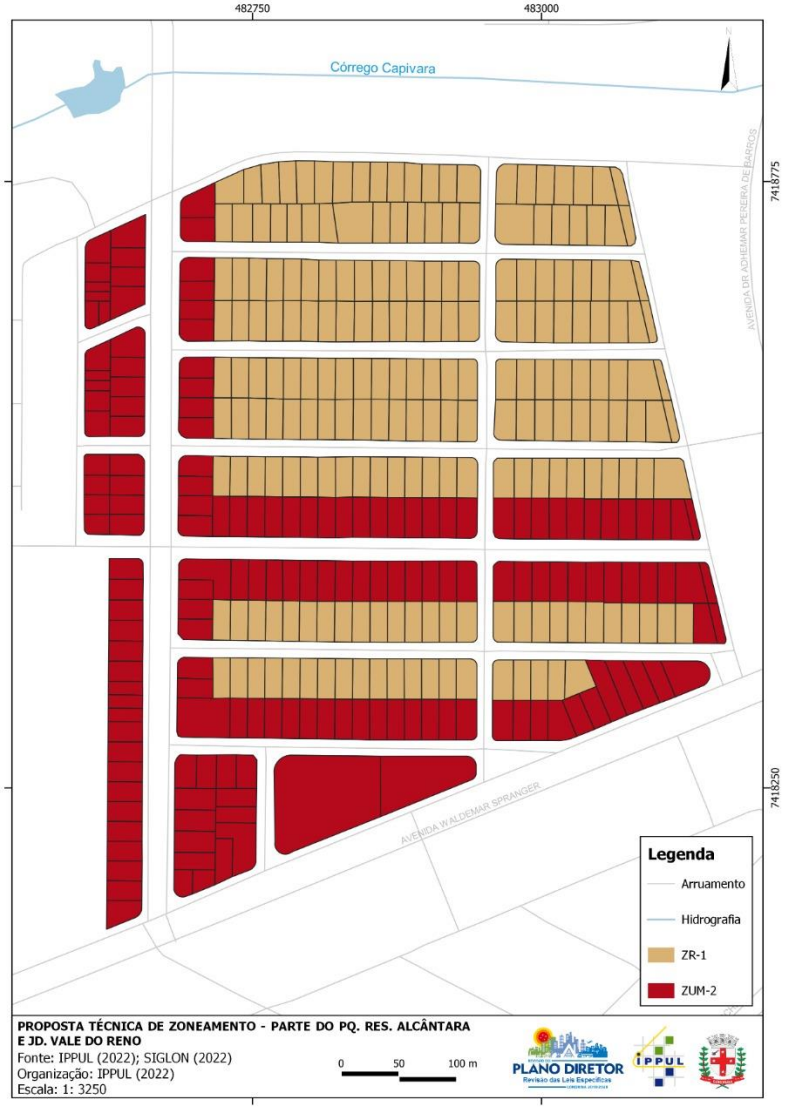


Fonte: IPPUL (2022).

Comparando os dados das Figura 24 e Figura 26, observamos uma redução da quantidade de lotes com manifestação para ZR-1 (28 ou 32,18% do total deste recorte), a manutenção dos que solicitam maiores permissões de usos (19 ou 21,84%) e uma quantidade ainda bastante alta daqueles sem opinião (40 ou 45,98%). Chama a atenção que dos lotes para os quais não houve manifestação, mais da metade (21) permanecem inedificados, sem uso.

Com os argumentos supracitados e a análise específica dos lotes com faces voltadas para as vias onde foi identificado este conflito de interesses e da Rua Eugênio Bidoia, localizada entre a Rua Maria Luzel Cauduro e a Avenida Waldemar Spranger, a proposta de zoneamento para esta porção do Parque Residencial Alcântara e Vale do Reno é para a atribuição de Zona Residencial 1 e Zona de Uso para os seguintes trechos (Figura 27).

Figura 27 - Atribuição de Zoneamento para o recorte em questão do Pq. Residencial Alcântara e Jd. Vale do Reno



Fonte: IPPUL (2022).

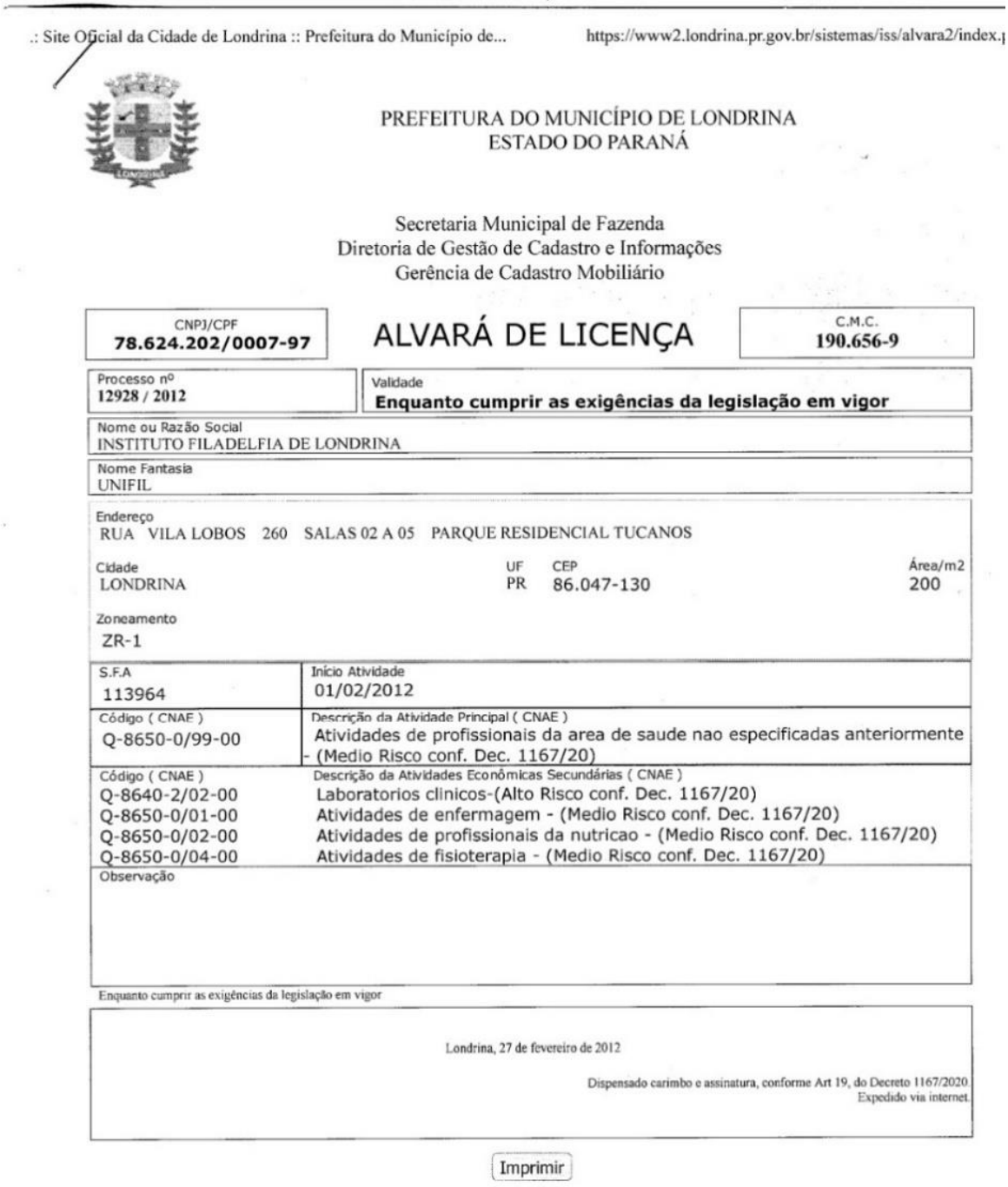
1.4.3. Sobre o lote 3A6 do Parque Residencial Tucanos

Em relação à proposta de Zona de Uso Misto 2 para os lotes 8-REM, 8-A, 7, 7A e 3A6 do Parque Residencial Tucanos, apresentada na Audiência Pública de 22/10/2022, algumas questões precisam ser pontuadas. Primeiramente, tanto nas leis municipais 3.706/1984, 7.485/1998 e 12.236/2015, esta porção fez parte da Zona Residencial 1 e como apontado na Figura 20, neste recorte temporal legal de praticamente 40 anos, a ZR-1 nunca foi estritamente residencial, comportando uma série de atividades econômicas, em especial nas duas primeiras legislações citadas. Estas permissões fundamentaram o surgimento de estabelecimentos que ocupam grandes extensões de área nesta região, um deles, a Associação Cristã de Moços de Londrina, foi proprietária e durante várias décadas exerceu suas atividades no lote 3A6, construindo em seus 13.089,48m² várias edificações voltadas especificamente para atividades econômicas.

Desde 2012 a empresa Instituto Filadélfia de Londrina (Nome Fantasia UNIFIL) possui alvará de funcionamento ativo para atividades de saúde (Figura 28) neste lote e, em agosto de 2022, obteve aprovação sem óbices da Certidão Prévia Unificada nº 1556/2022 (Processo SEI 84.003925/2022-43) para as atividades P8512100 Educação Infantil - Pré Escola, P8513900 Ensino Fundamental e P8520100 Ensino Médio, com previsão de atender 250 alunos ao longo

do dia. A permissão para estes usos foi fundamentada no Art. 271 da LUOS vigente, que possibilita que a análise da instalação de novos estabelecimentos se dê pela Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior em casos como os deste lote, quando há alvarás de funcionamento expedido durante a vigência da Lei Municipal nº 7.485/1998 e, por meio do Art. 37 desta norma, que liberava a construção de escolas em qualquer zona da cidade.

Figura 28 - Alvará de Licença ativo para o lote 3A6 do Parque Residencial Tucanos.



.: Site Oficial da Cidade de Londrina :: Prefeitura do Município de... https://www2.londrina.pr.gov.br/sistemas/iss/alvara2/index.j

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
ESTADO DO PARANÁ

Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Gestão de Cadastro e Informações
Gerência de Cadastro Mobiliário

CNPJ/CPF	ALVARÁ DE LICENÇA	C.M.C.
78.624.202/0007-97		190.656-9

Processo nº	Validade
12928 / 2012	Enquanto cumprir as exigências da legislação em vigor

Nome ou Razão Social
INSTITUTO FILADELFIA DE LONDRINA

Nome Fantasia
UNIFIL

Endereço
RUA VILA LOBOS 260 SALAS 02 A 05 PARQUE RESIDENCIAL TUCANOS

Cidade	UF	CEP	Área/m2
LONDRINA	PR	86.047-130	200

Zoneamento
ZR-1

S.F.A	Início Atividade
113964	01/02/2012

Código (CNAE)	Descrição da Atividade Principal (CNAE)
Q-8650-0/99-00	Atividades de profissionais da area de saude nao especificadas anteriormente - (Medio Risco conf. Dec. 1167/20)

Código (CNAE)	Descrição da Atividades Econômicas Secundárias (CNAE)
Q-8640-2/02-00	Laboratorios clinicos-(Alto Risco conf. Dec. 1167/20)
Q-8650-0/01-00	Atividades de enfermagem - (Medio Risco conf. Dec. 1167/20)
Q-8650-0/02-00	Atividades de profissionais da nutricao - (Medio Risco conf. Dec. 1167/20)
Q-8650-0/04-00	Atividades de fisioterapia - (Medio Risco conf. Dec. 1167/20)

Observação

Enquanto cumprir as exigências da legislação em vigor

Londrina, 27 de fevereiro de 2012

Dispensado carimbo e assinatura, conforme Art 19, do Decreto 1167/2020
Expedido via internet

Imprimir

Fonte: Sistema SIP.

Inicialmente, no seminário de estudos técnicos parciais da LUOS realizado em 05/01/2022, o IPPUL apresentou uma proposta de Zona de Uso Misto compreendendo o polígono definido pela Avenida Harry Prochet e pelas ruas Vila Lobos, Sadao Nozaki e João Gilberto Santos, abarcando inclusive o Lote 3A6. Após a reivindicação da Associação de Moradores do Vale dos Tucanos que pleiteia para seu bairro um zoneamento residencial monofuncional, foi reavaliada a disposição espacial da ZUM, considerando também a tipologia das edificações e os usos historicamente permitidos e executados naquela porção cidade. Desta forma, em 22/10/2022, foi apresentada proposta retificada com a redução do polígono da zona

de uso misto sobre o bairro, ficando ela aplicada apenas para os lotes da Rua Vila Lobos mais próximos à Avenida Harry Prochet, na face sul, considerando desde esta avenida até o lote 3A6.

A construção das classes e permissões de uso de processo econômico levou em conta os usos executados (alvarás ativos) e também os pretendidos (consultas prévias) para as diferentes porções do espaço urbano londrinense. No caso do interior dos bairros da ZR-1 praticamente inexistem alvarás para atividades industriais e comerciais e a maior parte das prospecções eram para atividades enquadradas nas subclasses 2.2 e 2.3, respectivamente de "Serviços técnicos tipicamente realizados em gabinete (escritório)" e "Serviço vicinal e local básico a pessoas e famílias". Para a conciliação dos pleitos dos moradores com os usos executados e as intenções manifestas, foram propostas uma série de medidas específicas para o controle de atividades econômicas e a manutenção do conteúdo essencialmente residencial da ZR-1.

Por isso, na proposta revisada do Relatório da 5ª Audiência Pública (LUOS) foi proposto que ela seria a única zona para a qual não haveria permissão para atividades de comércio e aluguel de bens, para atividades industriais reenquadráveis como Indústria de Pequeno Porte e para a qual mesmo as operações da classe CS-b requisitariam o uso misto[8] do lote, possuindo ainda limitação da área máxima utilizada[9]. Se essas permissões de usos da ZR-1 são adequadas às porções internas aos bairros deste zoneamento, elas basicamente inviabilizam a operação econômica de atividades econômicas mais complexas, inclusive nos lotes onde historicamente funcionaram clubes sociais, como os do lote 3A6.

Sendo este o histórico de uso e ocupação daquela porção da atual ZR-1 e ficando explicitados os mecanismos básicos de elaboração da revisão das classes e permissões de usos da zona, segue os principais fundamentos para a definição da proposta de Zona de Uso Misto 2 para os lotes 8-REM, 8-A, 7, 7A e 3A6 do Parque Residencial Tucano:

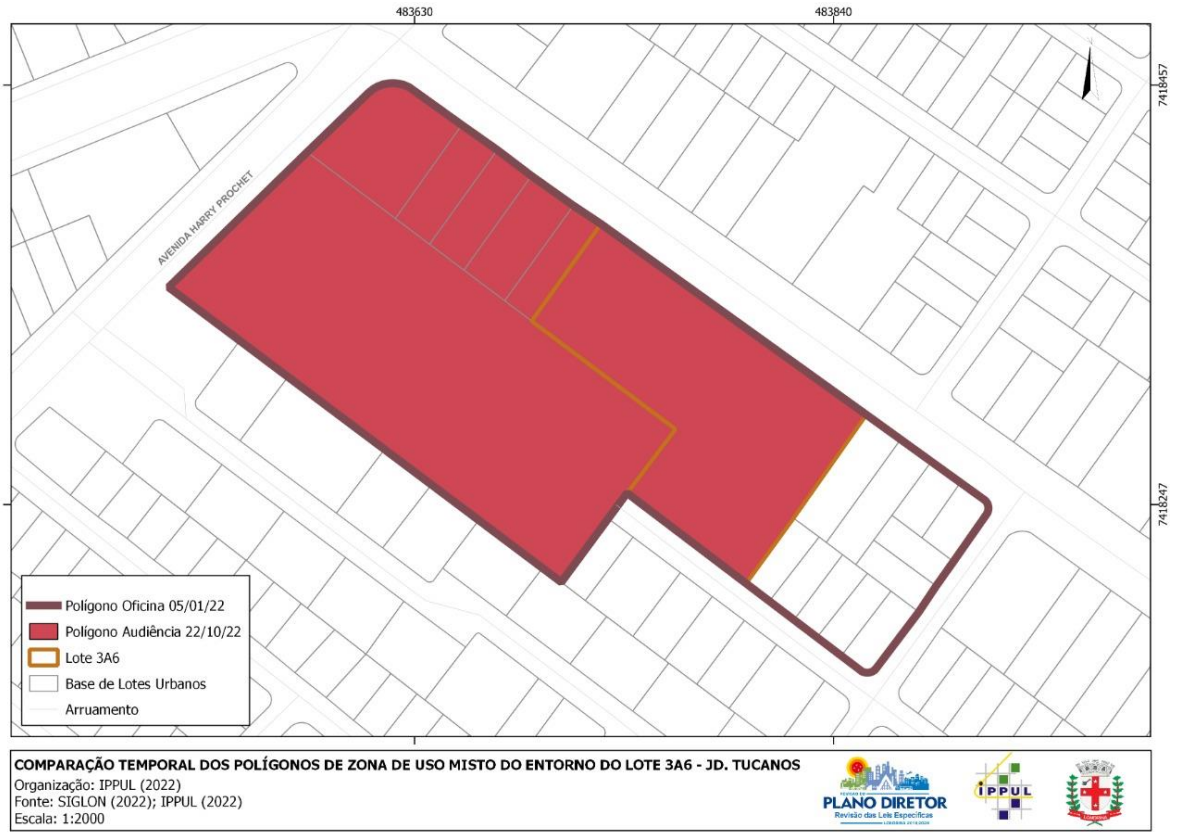
1) As atuais edificações do Lote 3A6 foram construídas para abrigar atividades econômicas.
2) Existe alvará de funcionamento ativo e previsão e instalação de uma escola pela mesma instituição que hoje já opera atividades econômicas no Lote 3A6.
3) O lote 3A6 faz divisa lateral com o Lote 1 da Quadra L52A, que faz frente para a Avenida Harry Prochet e também foi enquadrado na Zona de Uso Misto;
4) O Lote 3A6 dista cerca de 150 metros da Avenida Harry Prochet e conta com faixa de rolamento de 9m além de calçadas de 3m e uma faixa ajardinada de 9m até o alinhamento predial, em ambas as faces.
5) Nas áreas mais voltadas a usos residenciais do Parque Residencial do Vale dos Tucanos, uma série de lotes permanece sem edificação e uso mesmo após mais de 40 anos da entrega dos loteamentos.

Por último, como colocado no Anexo VI da Minuta da LUOS publicada em 07/10/2022, as zonas são "delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba", além disso, a temporalidade dos documentos de revisão desta Lei de Uso e Ocupação do Solo deixa claro que a excepcionalidade adotada foi a redução máxima dos lotes abarcados pela Zona de Uso Misto (Figura 29) junto ao Parque Residencial Tucanos, buscando compatibilizar o histórico de usos existentes e pretendidos, bem como as solicitações expressas pela associação e por moradores do bairro com as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor, em especial dos artigos 55 e 60 que estabelecem a necessidade de combinação de usos residenciais e não residenciais a fim de se descentralizar atividades econômicas, reduzir deslocamentos e distribuir oportunidades de trabalho, e também do Inciso XI do Art. 18 da norma supracitada, que trata o objetivo de se evitar os vazios urbanos em terrenos públicos e privados.

[8] Vale lembrar que o uso misto à nível da edificação visa atender a duas questões concomitantemente, a possibilidade de se consumir mais próximo aos locais de moradia e também ampliar as possibilidades de destinação dos imóveis, abarcando tanto as funções residenciais quanto as laborais.

[9] Além destas duas subclasses de uso CS-b, foi mantida a permissão para os usos de tipo "Residencial permanente ou de longa duração", na qual estão os asilos, orfanatos e pensões.

Figura 29 - Comparação temporal dos polígonos de ZUM das propostas de zoneamento do entorno do lote 3A6.



Fonte: IPPUL.

1.4.4. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Jardim Shangri-lá A

Na proposta de zoneamento publicada em 07/10/2022 foram apresentadas quatro zonas para a área composta pelo Jardim Shangri-lá A, a lembrar: Zona Comercial 2, Zona Comercial 3, Zona de Uso Misto 1 e Zona Residencial 2, ordenadas da maior (ambas as ZCs) para a de menor diversidade de usos não residenciais (ZR-2). O maior potencial de usos para a região do Shangri-lá A foi aplicado para os lotes das quadras com testada para a Avenida Tiradentes. No caso daquelas entre esta avenida e a Rua Castro Alves, muitos já foram os lotes anexados para a ampliação de atividades comerciais e de serviços ou então que são utilizados por empresas que tem acesso principal de veículos pela Tiradentes, já nas quadras entre a Rua Visconde de Mauá e Avenida Tiradentes, são raros os lotes que ainda preservam usos residenciais.

O bairro está localizado entre avenidas de grande fluxo de pessoas e veículos, em contiguidade com a Avenida Maringá, e bastante próximo ao centro da cidade. Por conta destes fatores o Shangri-lá A vem recebendo uma série de atividades econômicas especialmente em sua porção leste, entre as avenidas José de Alencar e Rio Branco. Esta mesma porção pertencia à Zona Residencial 5 e atualmente faz parte da Zona Residencial 8, - ambas zonas com propósito de uso misto embora tenham a nomenclatura *residencial* - sendo que a aplicação de ZUM-1 para esta parte do bairro representa relativa manutenção do potencial de usos e uma redução da possibilidade de verticalização já que nesta nova zona há gabarito máximo de 8 pavimentos, restrição inexistente no atual ZR-8.

Em conformidade com o zoneamento da face oeste da Avenida José de Alencar, com a infraestrutura viária disponível (Via Estrutural com 32 metros de largura), pela função de ligação da zona sul com a zona norte*[10] e, por isso, maior aptidão para que seus imóveis sejam dedicados a atividades econômicas, a quadra delimitada pelas ruas Castro Alves, Rui Barbosa, Eça de Queiroz e Avenida José de Alencar também recebeu o ZUM-1. Por sua vez, a porção entre as ruas Castro Alves, Rui Barbosa e imóveis que fazem frente para a Rua Casimiro de Abreu foram enquadradas na Zona Residencial 2, segundo zoneamento com menor potencial de usos e adensamento. Por último e mantendo o entendimento da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, os lotes desta porção oeste do Jardim Shangri-lá A com testada para a Rua Guilherme da Mota Correia, alguns dos quais já recebem atividades comerciais e de serviços como núcleos de assistência social, funilarias, serviços de guincho, dentre outros, receberam a Zona Comercial 3, que é o zoneamento mais próximo do atual ZC-6.

Além das questões locacionais já explanadas, nota-se que já existem atividades econômicas executadas na modalidade de uso misto ou mesmo na integralidade dos lotes, especialmente na Rua Castro Alves, à exemplo de escola de ensino infantil e fundamental, escola de línguas, templo religioso, rádio e editora, ou mesmo serviços de profissionais como artistas plásticos, tatuadores, etc., portanto, a ZR-1 que chegou a ser cogitada em solicitações emitidas para o bairro, que implicaria na necessidade de uso misto dos lotes para basicamente qualquer atividade econômica, não possui aderência mesmo considerando o conteúdo atual desta porção.

Durante o processo de revisão da Lei e Uso e Ocupação do Solo recebemos manifestações contrárias à permissão de verticalização e ampliação de usos no bairro, com argumentação centrada na preservação do conteúdo histórico e da qualidade de vida, - entendida pelo aspecto de sossego considerado para porções monofuncionais - mas considerando todos os elementos supracitados[11] e a necessidade de conciliação entre todos os elementos, inclusive a opinião popular, propomos, para o Jardim Shangri-lá A, a manutenção do zoneamento apresentado na Audiência Pública de 22/10/2022.

Restrição ao uso industrial no Jd Marissol	**PROPONENTES**	
	ETM - COHAB	**SOCIEDADE CIVIL**
		X

O Jardim Marissol teve seu loteamento aprovado em 22/06/1998, recebendo o zoneamento residencial 3 conforme os parâmetros da Lei Municipal nº 3.706/1984. Menos de um mês depois, em 20/07/1998, esta Lei de Uso e Ocupação do Solo foi substituída pela Lei Municipal nº 7.485/1998, que lá aplicou o zoneamento comercial 5, renovado na atual LUOS, a Lei Municipal nº 12.236/2015[12]. Neste breve retrato histórico chama a atenção que menos de um mês após a aprovação do loteamento foi feita a substituição de um zoneamento residencial restrito a usos não residenciais pelo zoneamento comercial voltado aos usos não residenciais mais pesados, ainda que o ZC-5 de então também permitisse, excepcionalmente, construções de habitações segundo as normas da ZR-3, conforme o parágrafo único do Art. 24 da Lei Municipal nº 7.485/1998 e que, desde então, todo o bairro tenha permanecido integrado à Zona Comercial 5.

[10] É importante frisar que o viaduto da Avenida Sidrack Silva Filho consta como obra de prioridade máxima (horizonte de 5 anos) no Plano de Mobilidade, sendo que a sua execução tende a acentuar o fluxo de veículos que transitam pela via e, com isso, o apelo dos seus imóveis para que sediem ainda mais atividades econômicas.
[11] Ainda precisa ser mencionado que a maior parte das vias do bairro se destaca em termos de infraestrutura (largura das calçadas e da pista de rolamento) em relação ao cenário mais convencional para Londrina e que o terminal da Zona Oeste está localizado imediatamente ao norte do bairro, sendo estes importantes elementos favoráveis ao adensamento populacional naquela porção.
[12] Durante a elaboração da Lei Municipal 12.236/2015, o IPPUL recebeu uma série de solicitações para atribuição de zoneamento mais permissivos.

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

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

Sua localização na porção leste do Distrito Sede de Londrina, às margens da Rodovia BR-369, no sentido Centro-Ibiporã, com fácil acesso regional para veículos de carga, também é um fator que propicia a abertura de empresas que operam estes tipos de usos, e a relativa baixa consolidação de usos residenciais - incluso pelas restrições impostas pela Lei Municipal nº 12.236/2015 - reserva novas aplicações de seus lotes exclusivamente para atividades econômicas. Em conjunto, os zoneamentos atribuídos de maneira genérica para todo o bairro, suas respectivas permissões e proibições legais, bem como a localização de fácil acesso regional e a disponibilidade de muitos lotes sem uso, fez com que no Jardim Marissol historicamente fosse constituída uma mescla de usos residenciais com atividades econômicas, muitas das quais caracterizadas por maior potencial de risco e incomodidade.

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

A reunião foi de suma importância pois contribuiu para a revisão do zoneamento até então proposto para o bairro na ocasião da 10ª Oficina de Parcelamento do Solo (23/06/2022), em que todo o Jardim Marissol estava enquadrado na nova Zona Industrial 1 (Figura 30), não tendo ainda naquele momento passado por um detalhamento e também seguindo a lógica de que este foi o zoneamento em que, grosso modo, foi unificada a Zona Comercial 5 – que lembramos, foi atribuída para o bairro pelas duas LUOS anteriores - e as zonas industriais 2 e 3.

Figura 30 – Zoneamento proposto na 10ª Oficina de Parcelamento do Solo (23/06/2022) - Recorte do Jardim Marissol



Fonte: IPPUL, 2022.

Considerando as queixas supracitadas e a demanda de construção de novas residências unifamiliares nos lotes ainda sem uso do bairro, não permitidas no atual zoneamento ZC-5, foram feitos novos estudos para a definição do zoneamento do Jardim Marissol, como ficou evidenciado já no conteúdo apresentado na Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo (22/10/2022), realizada em 22/10/2022 (Figura 31).

Na etapa seguinte, da Audiência Pública, já constava a proposta atualizada de zoneamento industrial 1 apenas para os lotes da quadra composta pelas ruas Marginal da BR-369, Luiz Betti, André Betti e Francisco Américo, bem como para os lotes da face oeste da Rua André Betti e ao sul da Avenida Mateus Guerreiro Filho. Para as porções do polígono definido entre as ruas André Betti, Luiz Betti, Avenida Mateus Guerreiro Filho e Rua Francisco Américo, o respectivo conteúdo já apontava a revisão do zoneamento para o novo ZC-3 (Figura 31).

Figura 31 – Zoneamento proposto Audiência Pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo (22/10/2022) - Recorte do Jardim Marissol



Fonte: IPPUL, 2022.

Em comparação, a Zona Comercial 3 tem menos permissões de usos que a Zona Industrial 1, não contemplando especialmente os novos licenciamentos de atividades das classes de processo econômico CS-f, Ind-b e Ind-c, que possuem maior potencial de risco, nocividade e

incomodidade se operados próximo a vizinhanças residenciais, tais como marmorarias, centrais de reciclagem, dentre outros usos que podem ser consultados em detalhes na Tabela Mestre de Atividades Econômicas ou na Ferramenta Geoespacial Empreende Londrina.

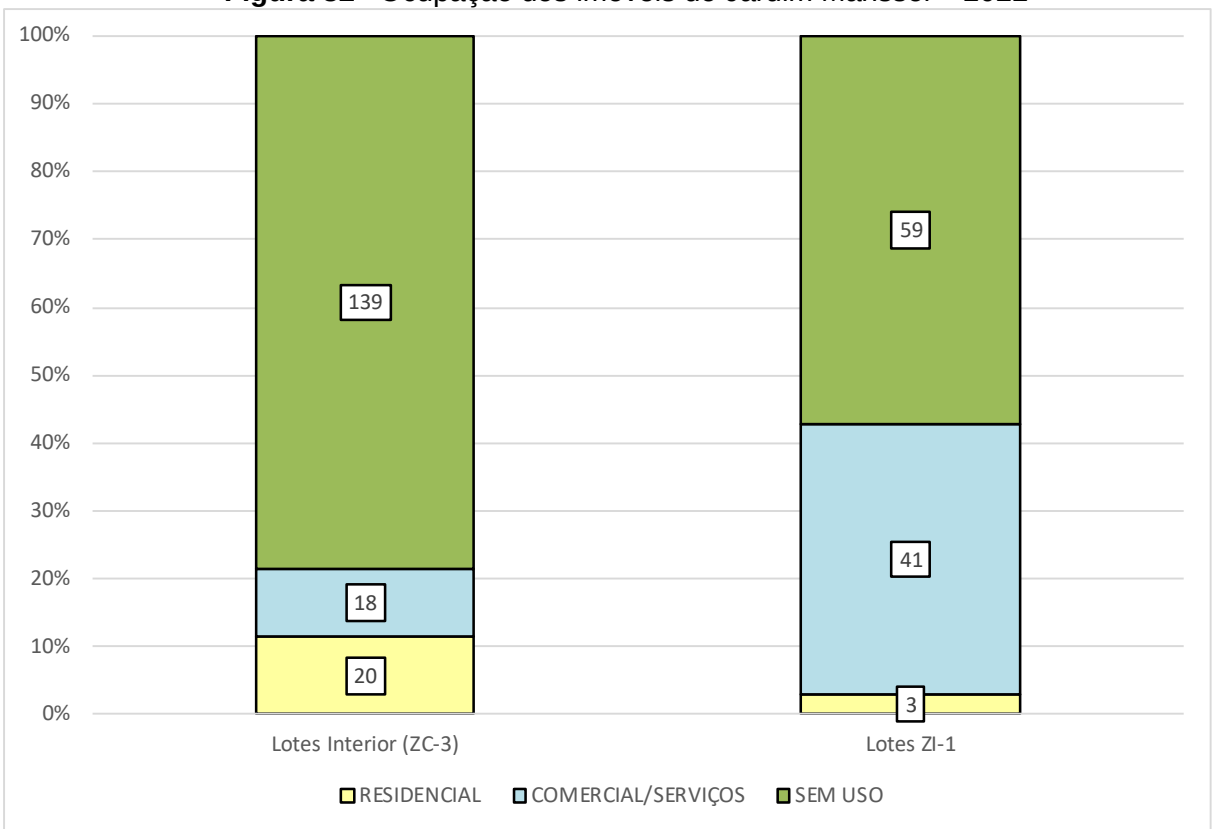
Outra diferença importante é que na Zona Comercial 3 há previsão para ser originalmente permitida a construção de novas residências das tipologias Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB), Multifamiliar em Condomínio (RMV), Multifamiliar Vertical (RMV) e Multifamiliar em Condomínio Vertical (RMC-RMV), enquanto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

Nas porções em que foi optado pela atribuição do zoneamento industrial 1 que, lembramos, é o mais similar ao ZC-5 hoje vigente atualmente em todo o bairro, foi considerado que se tratam de quadras de acesso imediato para quem se desloca pela marginal da Rodovia BR-369, já concentradoras de usos quase exclusivamente industriais e comerciais/serviços, com poucos lotes sem uso e onde praticamente inexistem imóveis de tipo residencial, sobretudo os ainda utilizados para este fim.

Como mostrado na Figura seguinte, grande parte (41 ou 39,81%) dos lotes destacados para a ZI-1 constam com ocupação de tipo "comercial/serviços" na tabela de atributos do SIGLON, enquanto apenas três (2,91%) são apontados como "residenciais", e apesar de constar oficialmente 59 lotes "sem uso", a imagem de satélite da Figura 33, deixa claro que o número real - tomado pelas edificações com telhado prateado, típico de cobertura de barracões - é bem menor.

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

Figura 32 –Ocupação dos imóveis do Jardim Marissol – 2022

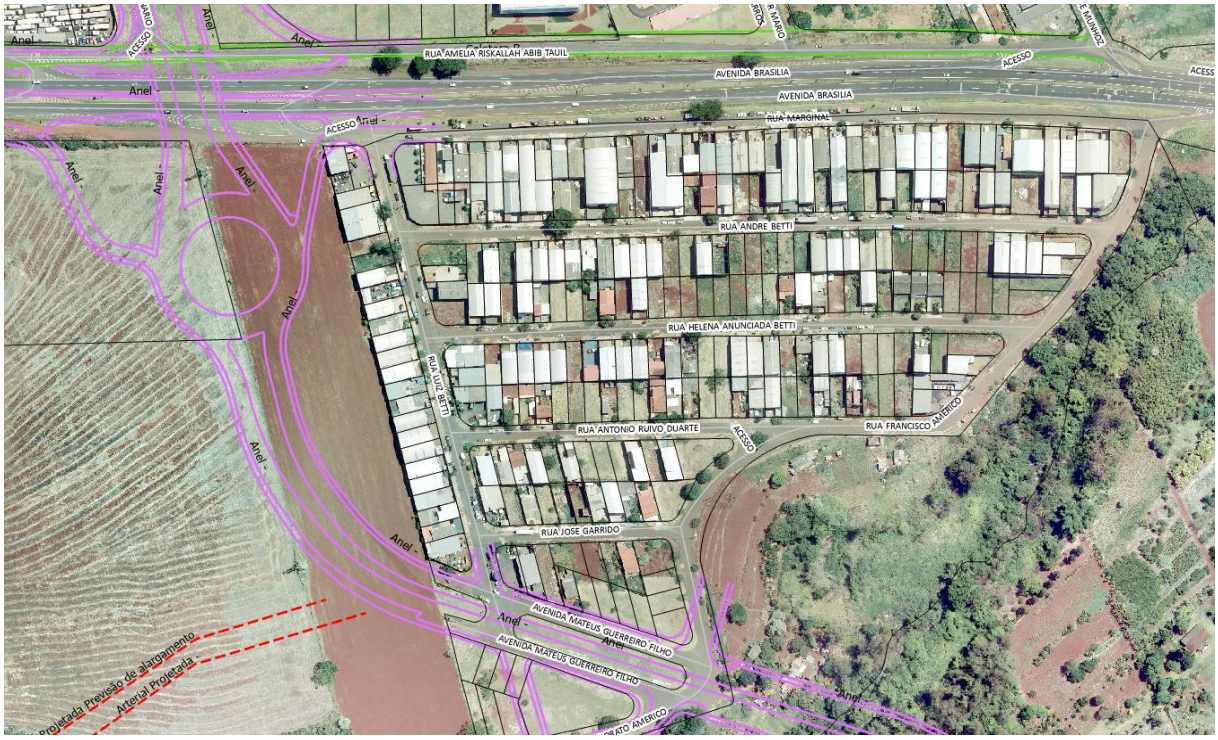


Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

Figura 33 – Localização esquemática do Anel de Integração nas imediações do Jardim Marissol



Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

Tanto a continuidade do tipo de usos não residenciais instalados, diferenciados conforme potencial de nocividade, risco e incomodidade, quanto à possibilidade e as tipologias residenciais contempladas nos dois zoneamentos (ZC-3 e ZI-1), foram fundamentais para o melhor

aproveitamento das distintas potencialidades da porção do Jardim Marissol, conforme proposta já apresentada na Audiência Pública de 22/10/2022 e que mantemos, apresentada a devida justificativa no presente documento.

Permissão de "quitinetes para aluguel" em terrenos de 360m², na Zona Residencial 3,	PROPONENTES	
	ETM - COHAB	SOCIEDADE CIVIL
		X

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

Figura 34 – Permissões de uso para “quitinetes para aluguel” em ZR-3 conforme propostas de usos do solo apresentadas na audiência pública de 22/10/2022

CÓDIGO CNAE	DESCRITIVO CNAE	CLASSE DE USO		PERMISSÃO EM ZR-3			
		PROCESSO ECONÔMICO	AMBIENTAL	LOCALIZAÇÃO DO LOTE (MANANCIAL DE ABASTECIMENTO)		ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (m²)	USO MISTO DO LOTE
				FORA	DENTRO		
I559060300	Pensoes (alojamento)	CS-a	Básica	At. Permitida	At. Permitida	Não se aplica	Não se aplica
L681020200	Aluguel de imoveis proprios	CS-b	Básica	At. Permitida	At. Permitida	Não se aplica	Não se aplica

Fonte: IPPUL, 2022.

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

Tabela Mestre de Atividades Econômicas - Endereço para consulta:
https://docs.google.com/spreadsheets/d/1OPmzMfZjPd2_RWGH5mwx7hx1mgRREr CsT3FbpoHh18E/edit#gid=333432781

Empreende Londrina - Endereço para consulta:
https://geo.londrina.pr.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=e62da65bcf98499391c43dd4ebb4f775

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

Acatada com alteração na redação do Art. 27, que passa a ser:
Art. 27. Para fins de classificação da forma de atuação das atividades econômicas, ficam estabelecidas as seguintes modalidades de execução operacional.
I. Domicílio Fiscal: quando em imóvel residencial o estabelecimento for restrito a ponto de referência e recebimento de correspondências.
II. Escritório administrativo: modalidade em que o estabelecimento é restrito às etapas de administração das atividades e ao comércio com atendimento exclusivo por telefone e/ou internet, desde que sem estoque de mercadorias no local.
III. Estabelecimento Fixo ou Integral: modalidade em que o estabelecimento compreende todas as possibilidades operacionais da atividade.

§ 1º. Para os domicílios fiscais fica proibida a fixação de placa de identificação, armazenamento e/ou estoque de mercadorias, bem como a guarda de ferramentas, maquinário e/ou veículos utilizados em função da atividade.
§ 2º. Não se aplicam restrições locacionais ambientais para as atividades executadas exclusivamente nas modalidades de domicílio fiscal e de escritório administrativo.
§ 3º. Os requisitos de uso misto do lote/domicílio e de área máxima utilizada, devem ser obedecidos para as modalidades dos incisos II e III deste artigo, quando aplicáveis para a atividade na zona.
§ 4º. No perímetro urbano as atividades executadas exclusivamente na modalidade de domicílio fiscal e escritório administrativo ficam classificadas como CS-b.

Inclusão de temas relacionados a alvarás de licença	**PROPONENTES**	
	ETM / SMF	**SOCIEDADE CIVIL**
	X	

Agradecemos as contribuições extremamente válidas quanto aos alvarás de funcionamento, inclusive por conta do descompasso temporal entre o processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Posturas. No entanto, até mesmo pelo histórico de tratativa desta questão – atualmente há o Capítulo II no Código de Posturas como parte específica ao tema – entendemos que ela deve continuar sendo tratada nesta legislação, na qual pode ser tratada com maiores detalhes. Esta é a razão pela qual o único artigo da minuta apresentada que trata de alvará de funcionamento (Art. 118) propõe alterações no Código de Posturas. Neste código devem constar as propostas dos artigos 28, 29, 30, 32 e 34, que consideramos integralmente válidas. Além deles, entendemos que o tema do artigo 31 é suficientemente suprido pelos usos desconformes (Art. 116 da minuta e que passou por alterações que devem ser lidas adiante, neste documento) e a proposta para o Art. 33 foi incorporada ao Parágrafo Único do Art. 21 da minuta da LUOS, que passa a ter a seguinte redação:

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

Alteração da proposta dos usos desconformes	**PROPONENTES**	
	ETM / SMF	**SOCIEDADE CIVIL**
	X	

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

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

> Construção em desacordo com o uso e ocupação do solo urbano permitidos pela lei de zoneamento para a zona em que se situa o imóvel. No caso do uso desconforme preexistir à lei de zoneamento, não pode

> sofrer reforma com acréscimo de área construída, por representar tal ato um aumento da desconformidade. É um uso tolerado.

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

> Art. 116. São considerados usos desconformes as atividades econômicas que estejam em desacordo com esta lei, porém foram regularmente licenciadas no lote durante a vigência de legislações anteriores, garantindo, portanto, seus parâmetros de uso do solo.
> § 1º. Para novos licenciamentos os dispostos do Caput deste artigo aplicam-se desde que as atividades econômicas se mantenham idênticas às já anteriormente licenciadas e pertençam às classes de uso CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, IPP e Ind-a, não abarcando aquelas das classes ambientais RH e RHAT.
> § 2º. As atividades descritas neste Artigo estão dispensadas de novas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo.
> § 3º. Qualquer alteração da situação original que permitiu a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, será considerada novo licenciamento para todos os fins e deverá atender a esta lei.

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

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

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

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

Por fim, adicionamos que o uso desconforme aplicável para novo estabelecimento que pretenda operar atividade idêntica ao registrado no histórico do lote depende dos registros de alvarás anteriormente emitidos, não havendo necessidade de novas análises de uso do solo. Como a expedição e o registro histórico dos alvarás de funcionamento é feito pela SMF, entendemos que a definição de regras e possibilidades claras na LUOS (por meio do novo Art. 116) permite com que tal secretaria possa analisar e aplicar o artigo em questão sem a necessidade de novas manifestações do IPPUL, naqueles raríssimos casos em que se fazer necessário o levantamento histórico.

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

> Art. 116. São considerados usos desconformes as atividades econômicas que estejam em desacordo com esta lei, porém foram regularmente licenciadas no lote durante a vigência de legislações anteriores, garantindo, portanto, seus parâmetros de uso do solo.
> § 1º. Os dispostos do Caput deste artigo aplicam-se estritamente para a renovação de alvará de estabelecimentos existentes, desde que as atividades econômicas permaneçam com as características já licenciadas.
> § 2º. As atividades descritas neste Artigo estão dispensadas de novas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo.
> § 3º. Qualquer alteração da situação original que permitiu a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, será considerada novo licenciamento para todos os fins e deverá atender a esta lei.

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

Tópicos:

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

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

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

executados em edifícios ou condomínios residenciais, para eles também se aplicam as permissões de uso da zona, ficando facultado aos próprios condomínios a possibilidade de estabelecer regulações adicionais sobre usos não residenciais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.5. Propostas gerais sobre ocupação do solo

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

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

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

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

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

"I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade definido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; ou

III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com o orçamento geral da União e com recursos do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções ou os descontos destinados à aquisição de material de construção ou o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), na forma prevista em regulamento."

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

Figura 35 – Cadastro da COHAB-LD - 2018

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

Fonte: COHAB-LD, 2018.

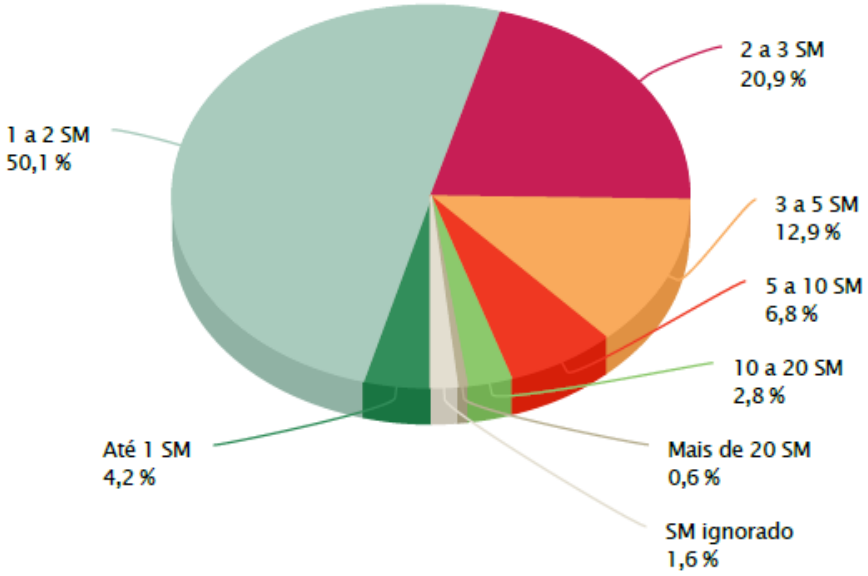
Conforme dados de diagnóstico do Plano diretor Municipal de Londrina (2018-2028), cerca de 50% dos assalariados com emprego formal em Londrina recebiam de 1 a 2 salários mínimos em 2015, índice que chegaria a mais de 56% se a esse contingente fossem somados

os estratos de trabalhadores que recebem até 1 salário mínimo e de pessoas com renda ignorada. Essas pessoas compõem a camada de mais baixo poder aquisitivo da população, a qual normalmente corresponde ao público preferencial das políticas públicas de atendimento nas áreas de educação, saúde, assistência social, habitação e distribuição de renda.

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

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

Figura 36 – Salários mínimos dos Empregos Formais em Londrina - 2015



Fonte: MTE / RAIS – IBGE

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

Figura 37 – Trabalho e Rendimento em Londrina (2020)

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

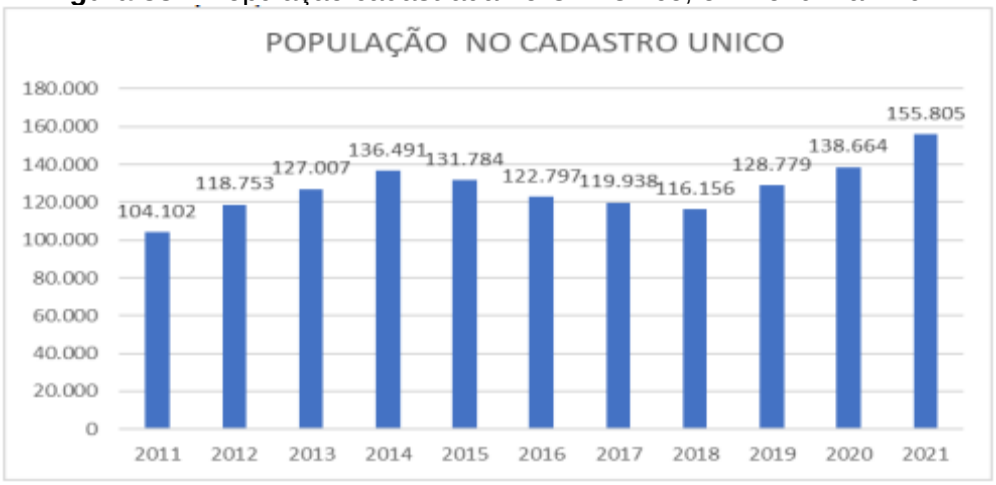
Fonte: IBGE, 2020

De acordo com dados do Cadastro Único em junho de 2021, Londrina tinha 61.146 famílias cadastradas, destas, 26.624 em situação de extrema pobreza e 3.170 em situação de

pobreza. Com base em agosto de 2021 o município conta com 17.588 famílias beneficiárias, sendo o valor médio mensal de R$ 116.87.

Segundo o Plano Municipal de Assistência Social (2022-2025), somente no período da pandemia o número de famílias no Cad.Único cresceu 20,04%. Este aumento, pode estar atrelado ao empobrecimento da população ocasionada pela crise mundial gerada pela pandemia, bem como, pelos critérios de elegibilidade do Auxílio Emergencial e do anúncio pelo governo federal Auxílio Brasil.

Figura 38 – População cadastrada no CADUnico, em Londrina - 2021



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

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

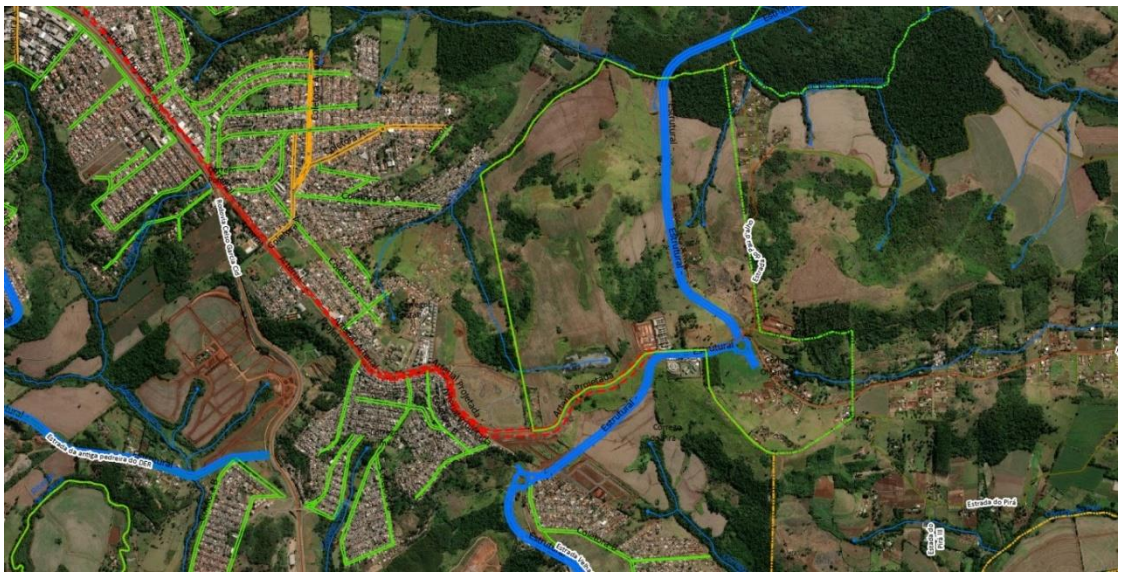
Diante deste cenário, entende-se a flexibilização de parâmetros urbanísticos deve privilegiar o atendimento habitacional da população de baixa renda, conforme definição do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (Cadastro Único), entendida como aquela que tem: a) renda mensal de até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

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

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

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

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

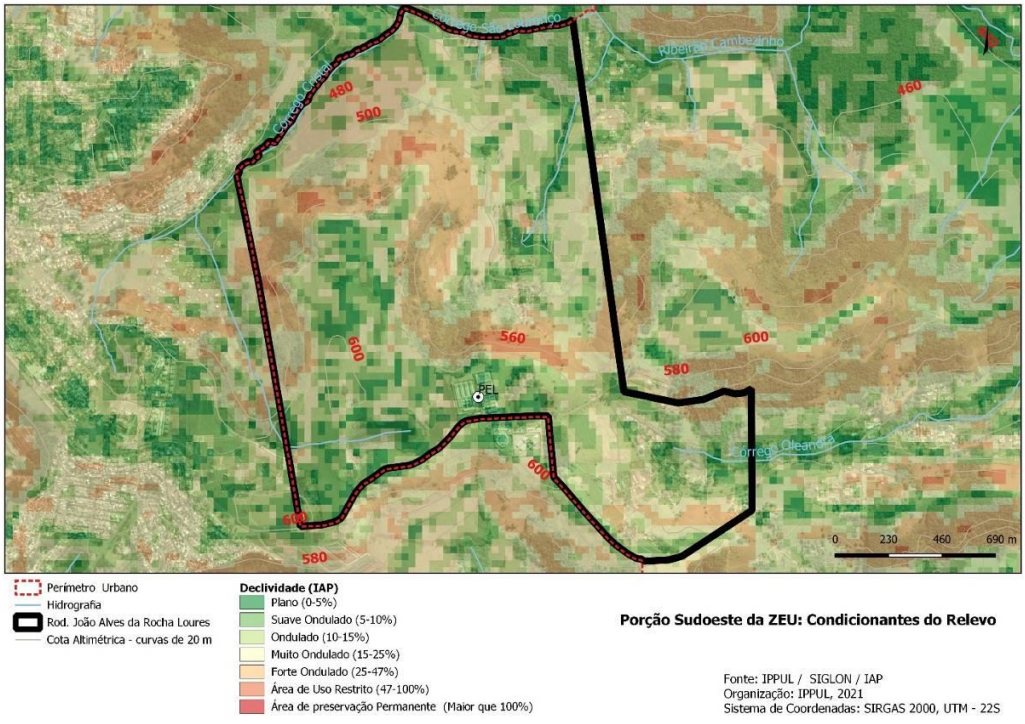


Fonte: SIGLON, 2022.

Conforme o Caderno 2 – Perímetros Urbanos, publicado no site do IPPUL[13], atualmente a área com cerca de 3.032.991,71 m² pertence à Zona de Expansão Urbana, mas, não é considerada apta à urbanização devido às suas condicionantes, em especial, as ambientais: a maior parte da área pode ser destinada à Reserva Legal em função da sua declividade; outras porções são amplas áreas alagáveis ou matas ciliares.

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

Figura 39 - Altimetrias e declividade



Fonte: IPPUL, 2021

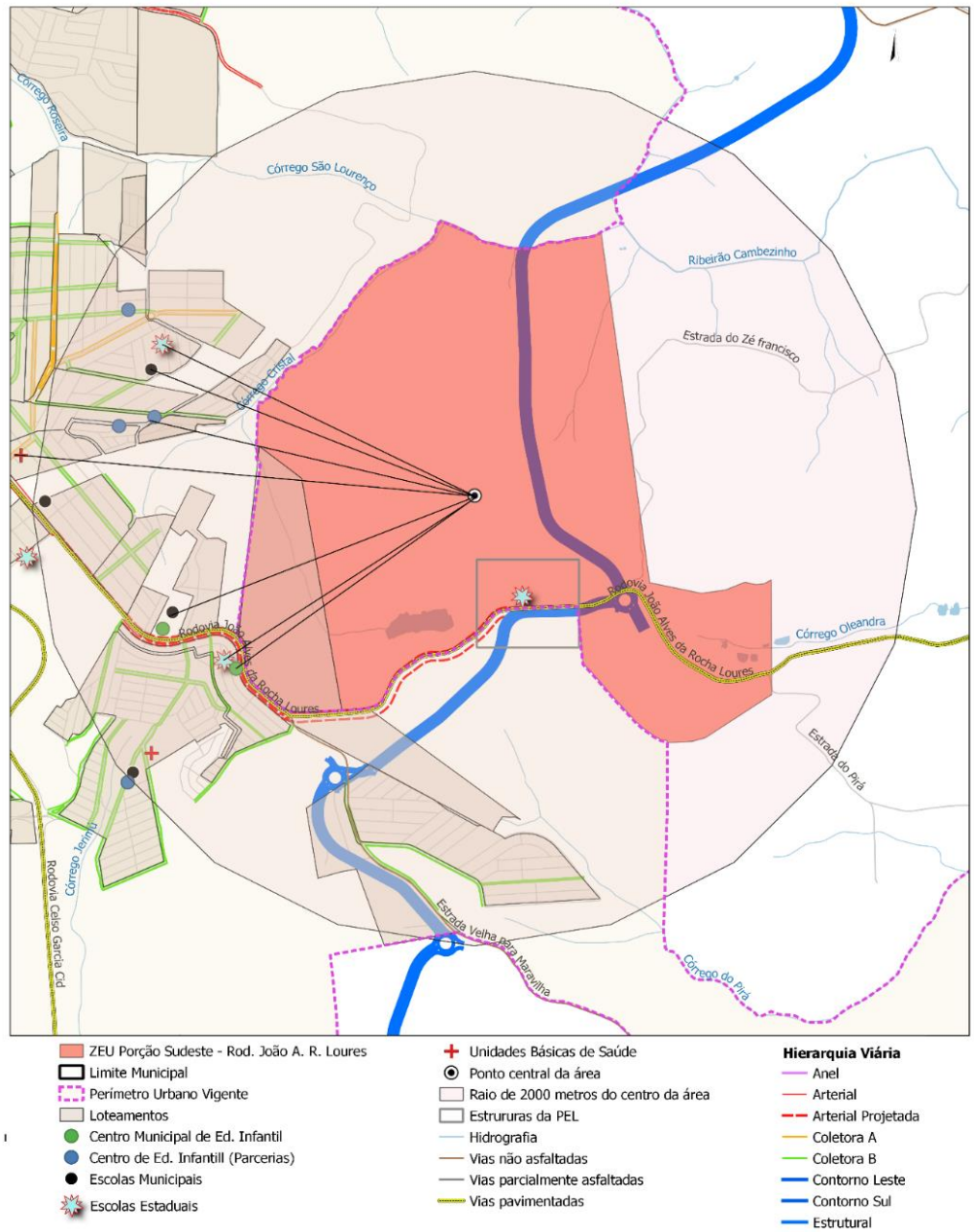
[13] Disponível em: http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html

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

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

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

Figura 40 -Distância dos equipamentos públicos e hierarquia viária dada pela Lei Municipal nº 12.237/2015



Fonte: IPPUL, 2021

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

1.4.8. Lote nº 15 da Gleba Lindóia

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



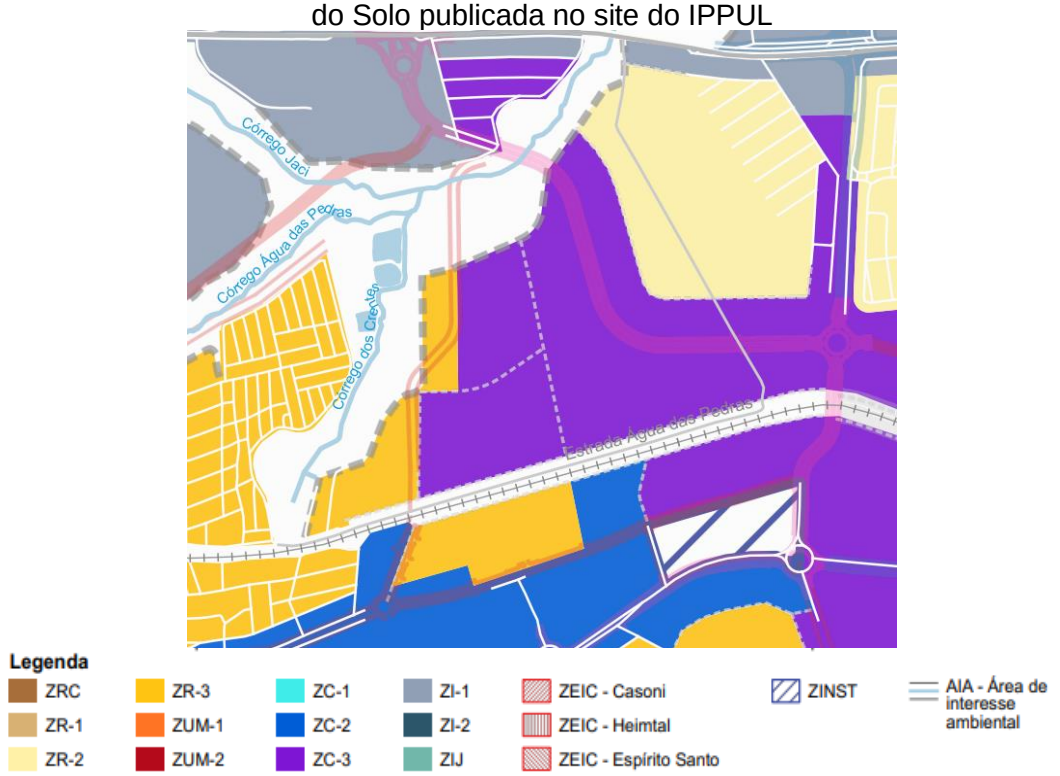
Fonte: Google, 2022.

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

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

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

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



Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

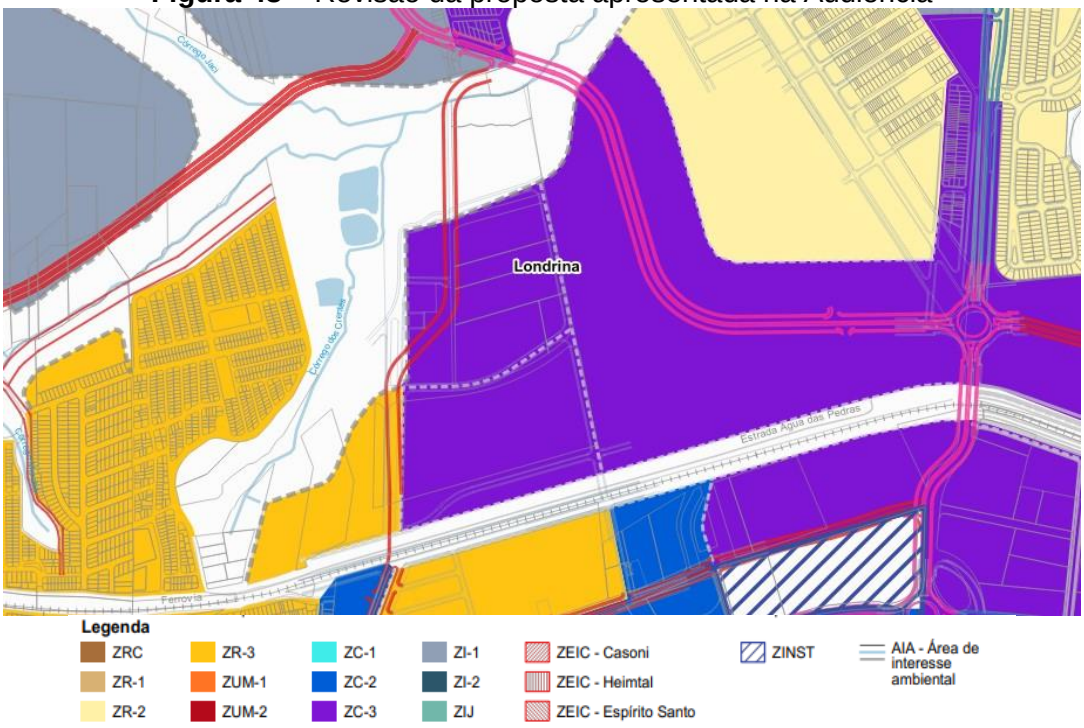
Entende-se, assim, que o zoneamento compatível com o entorno, considerando a ocupação existente e prevista, é a Zona Comercial 3, que tem permissões industriais não incômodas à vizinhança residencial e ainda permite os usos residenciais, conforme figura seguinte.

Figura 42 - Parâmetros urbanísticos da ZC-3 da proposta de revisão da LUOS

Zona Comercial 3 (ZC-3)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	250	(b)	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 43 – Revisão da proposta apresentada na Audiência



Fonte: IPPUL, 2022.

1.4.9. Lotes voltados para as ruas Pedro Faria e Takabumi Mura

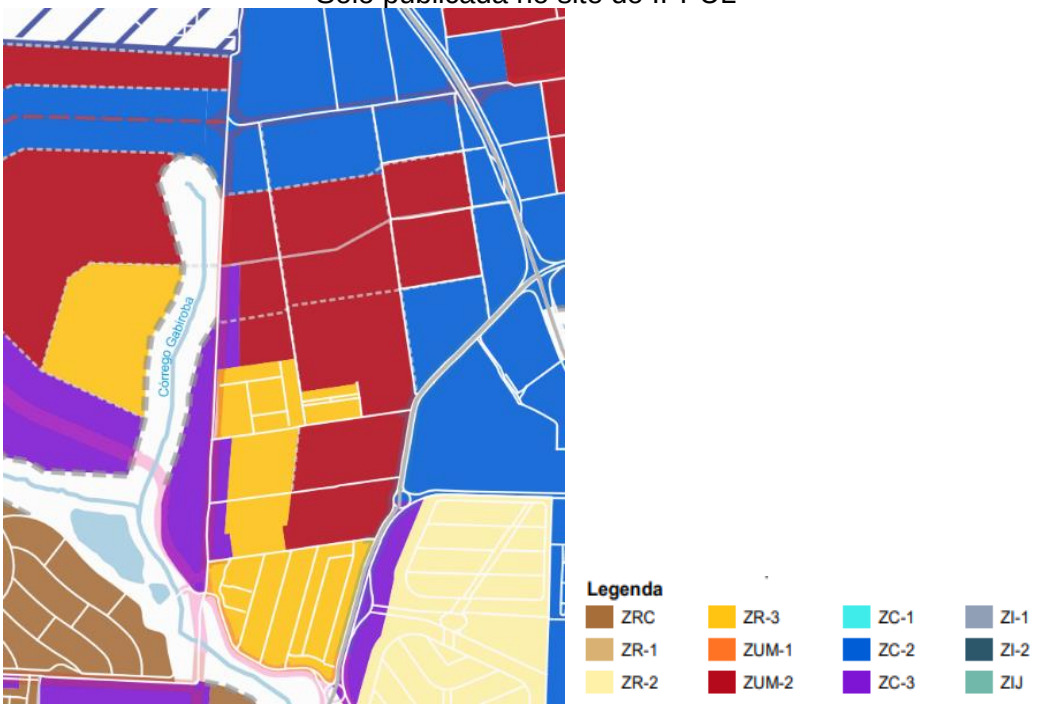
Alteração do zoneamento para ZUM-2, para permitir alta densidade populacional e construtiva	PROPONENTES	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X



Fonte: Google, 2022.

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

Figura 44 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

1.4.10. Lote 173-D1 da Gleba Patrimônio Londrina

Alteração do zoneamento do lote para ZUM-2 para permitir alta densidade populacional e construtiva	PROPONENTES	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X

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



Fonte: Google, 2022.

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

Figura 45 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998

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

Fonte: IPPUL, 2022.

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

Figura 46 - Parâmetros urbanísticos da ZR-4 da Lei 12.236/2015

Zona Residencial 4 (ZR-4) - LEI 12.236/2015										
USOS		**OCUPAÇÃO**								
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**			**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				Térreo	**1º pav.**	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Agrupada (RA)	-	180	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Sobreposta (RMS)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI)	2.000	360	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA)	2.000	200	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV)	-	250	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Vertical (RMV)	360	-	100	60	50	0,05	2	3	-
NÃO	Misto; Comércio; Serviço; Institucional; Industrial	360	-	100	60	50	0,05	2	3	-

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

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

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

Figura 47 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3, ZC-2 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento

Zona Residencial 3 (ZR-3)

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

Zona Comercial 3 (ZC-3)

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

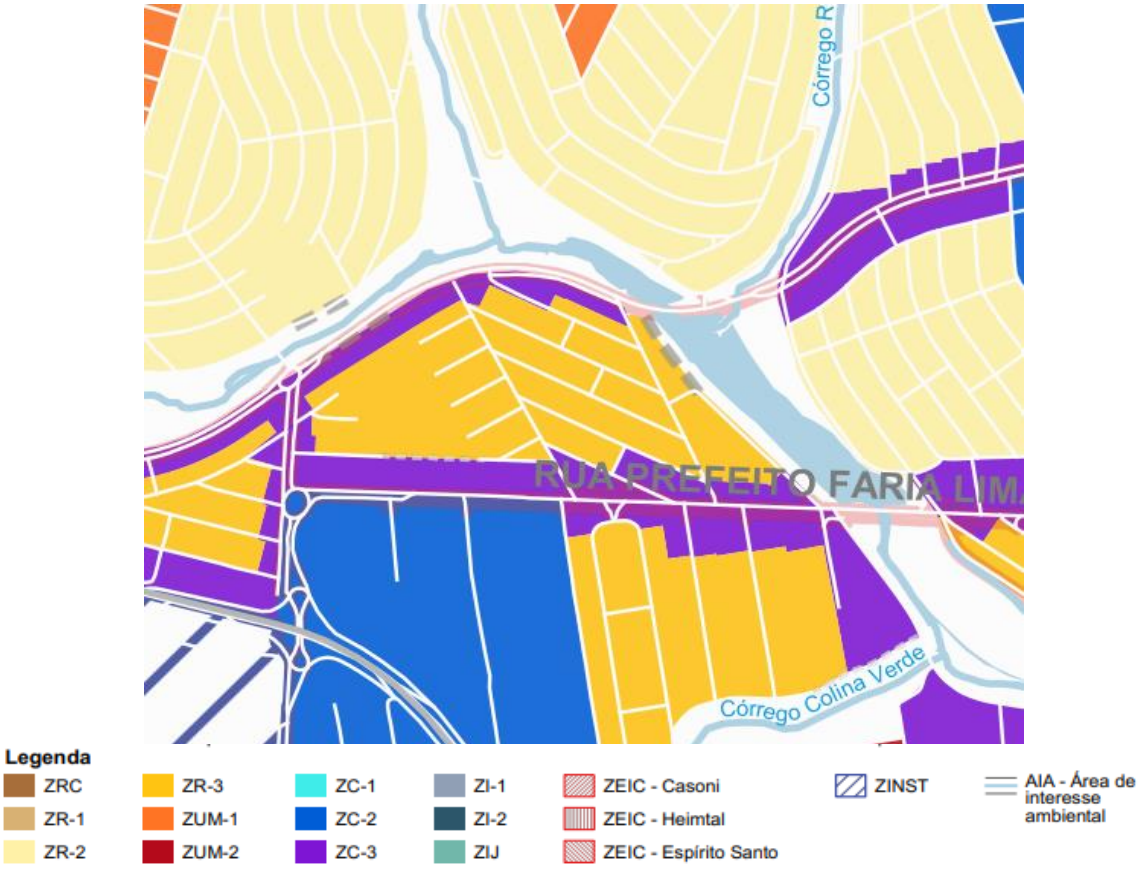
PREPARATÓRIO

Zona Comercial 2 (ZC-2)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	20.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	360	(b)	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																
(c)	Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir																
(d)	Computado sobre a área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.																

PREPARATÓRIO

Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 48 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL

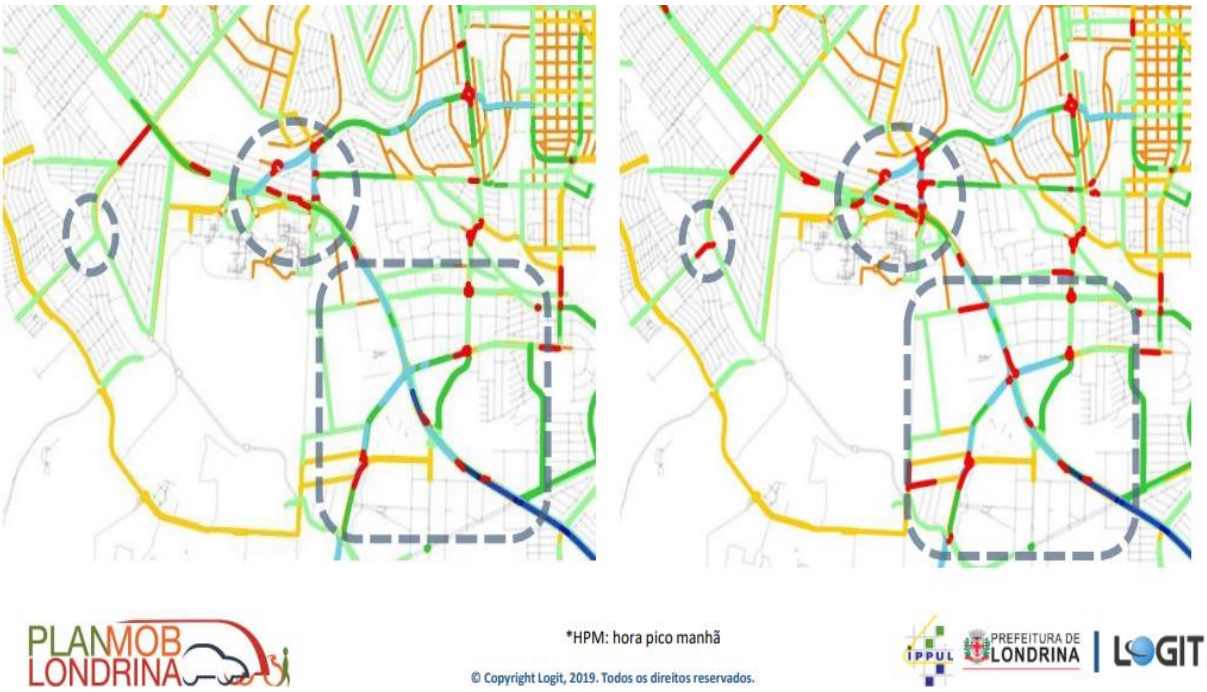


Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

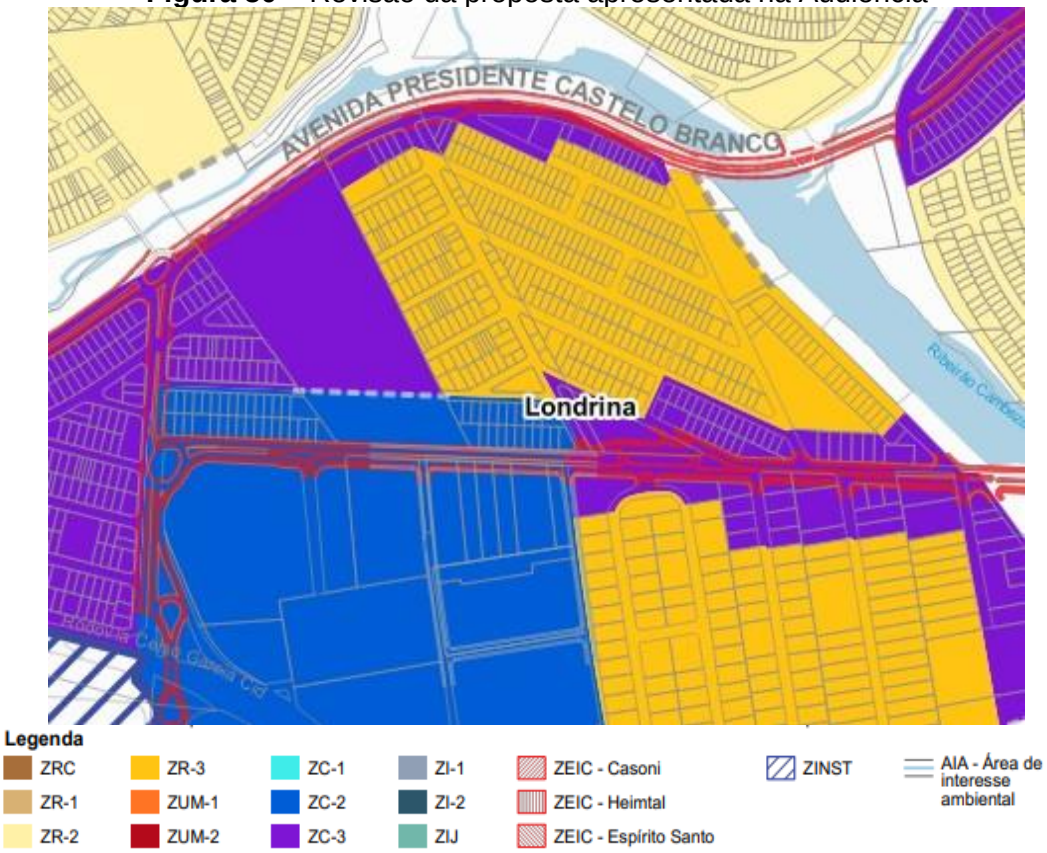
Figura 49 - Diagnóstico do Plano de Mobilidade de Londrina sobre congestionamento



Fonte: LOGIT, 2020.

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

Figura 50 – Revisão da proposta apresentada na Audiência



Fonte: IPPUL, 2022.

1.4.11. Lotes do loteamento Portal de Versalhes 1

Alteração do zoneamento para ZC-2, para permitir alta densidade populacional e construtiva	PROPONENTES	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X



Fonte: Google, 2022.

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

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

Figura 51 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 7485/1998

Zona Residencial 3 (ZR-3) - LEI 7.485/1998										
USOS		**OCUPAÇÃO**								
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**			**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				Térreo	**1º pav.**	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
RESIDENCIAL	Residencial (R)	250	-	65			-	1,3	-	-
	Geminada Paralela ou transversal	125	-	65			-	1,3	-	-
	Hab. Vertical Coletiva até 4 pav. (em vias estruturais e arteriais)	250	-	65			-	1,3	-	-
NÃO RESIDENCIAL	Apoio Residencial (AR) Comercial/ Serviços (CS) Industrial: IND-1.1	250	-	65			-	1,3	-	-

Zona Comercial 5 (ZC-5) - LEI 7.485/1998										
USOS		**OCUPAÇÃO**								
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**			**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				Térreo	**1º pav.**	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
RESIDENCIAL	Unifamiliar	360	-	50			-	1	-	-
	Residencial (R)	250	-	65			-	1,6	-	-
NÃO RESIDENCIAL	Apoio Residencial (AR) Comercial/ Serviços (CS) Gerador de Ruído Diurno (GRD) Industrial IND.1-1 Polo Gerador de Tráfego (PGT)	450	-	80		50	-	1,6	-	-

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

Figura 52 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 E ZC-5 da Lei 12.236/2015

Zona Residencial 3 (ZR-3) - LEI 12.236/2015										
USOS		**OCUPAÇÃO**								
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**			**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				Térreo	**1º pav.**	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU)	250	-	65			0,05	1,3	-	1,3
	Agrupada (RA)	-	125	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Sobreposta (RMS)	250	-	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI)	2.000	250	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA)	2.000	180	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV)	-	200	65			0,05	1,3	-	1,3
	Multifamiliar Vertical (RMV) até 4 pav. em vias coletoras A, arteriais e estruturais	720	-	80	60	50	0,05	2	-	-
NÃO	Comércio; Serviço; Institucional; Industrial	250	-	65			0,05	1,3	-	1,3

Zona Comercial 5 (ZC-5) - LEI 12.236/2015										
USOS		**OCUPAÇÃO**								
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Un. autônoma /subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**			**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				Térreo	**1º pav.**	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
NÃO	Misto; Comércio; Serviço; Institucional; Industrial	1.000	-	100	80	50	0,05	1,5	2	2

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

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

Figura 53 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-3 da nova proposta de zoneamento

Zona Residencial 3 (ZR-3)

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

Zona Comercial 3 (ZC-3)

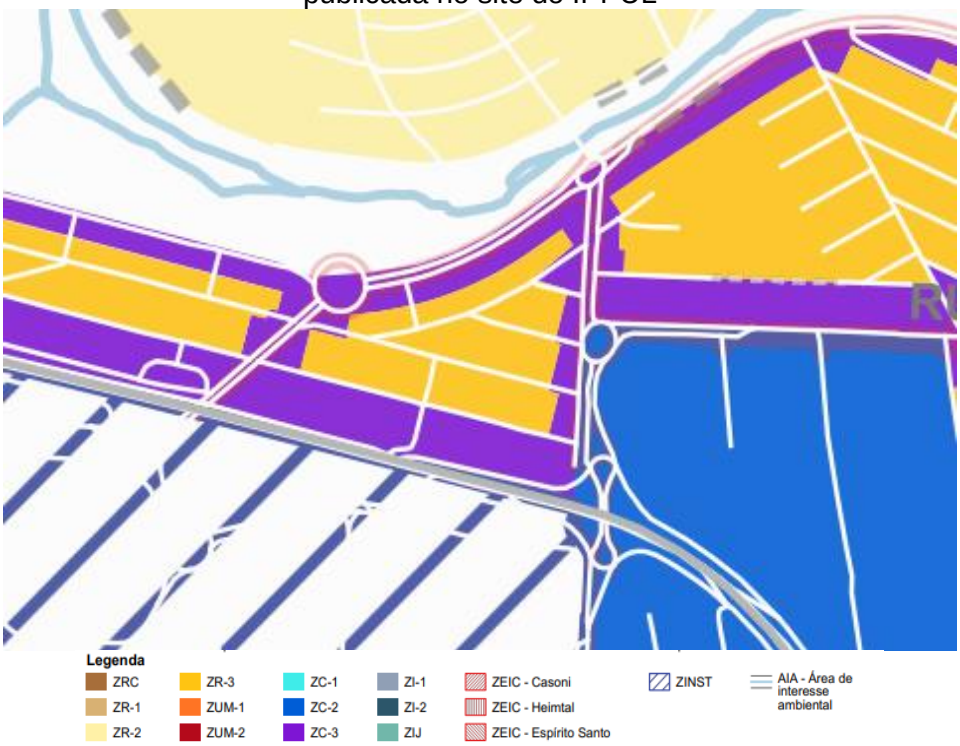
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo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

(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros
(b)	Limitado pelo sistema viário.

PREPARATÓRIO

Fonte: IPPUL, 2022.

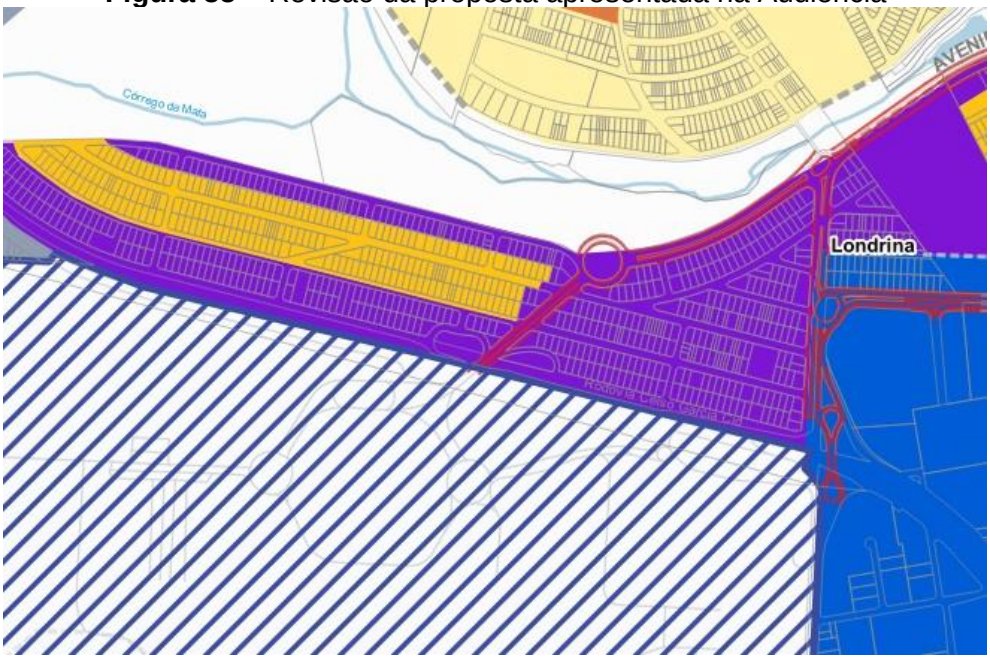
Figura 54 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

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

Figura 55 – Revisão da proposta apresentada na Audiência



Fonte: IPPUL, 2022.

1.4.12. Zona Industrial do Jacutinga na Região Noroeste

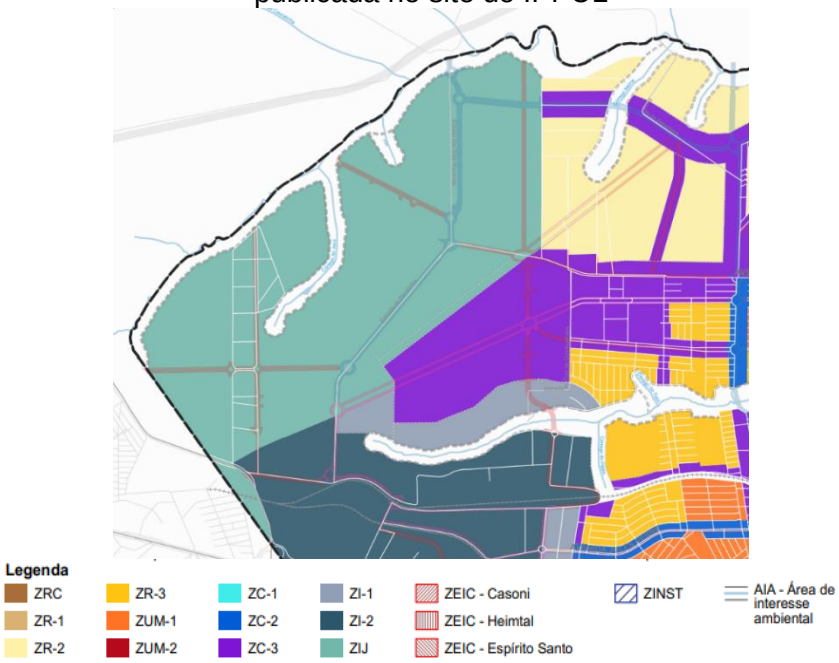
Alteração do zoneamento dos lotes de ZIJ para zoneamento que permita o uso residencial	PROPONENTES	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X



Fonte: Google, 2022.

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

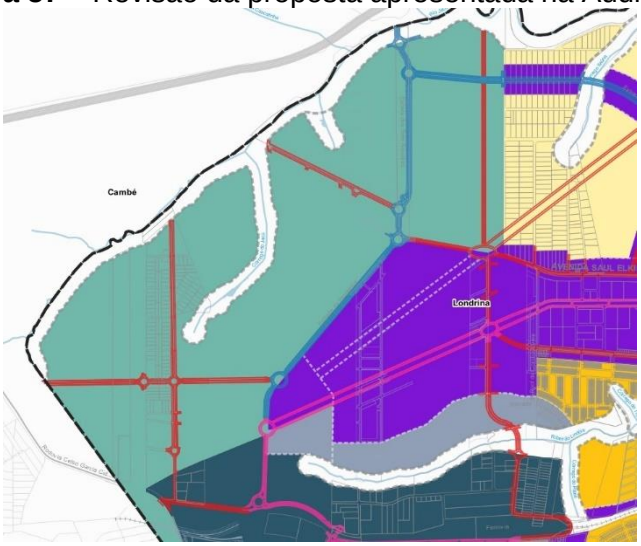
Figura 56 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

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

Figura 57 – Revisão da proposta apresentada na Audiência



Fonte: IPPUL, 2022.

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

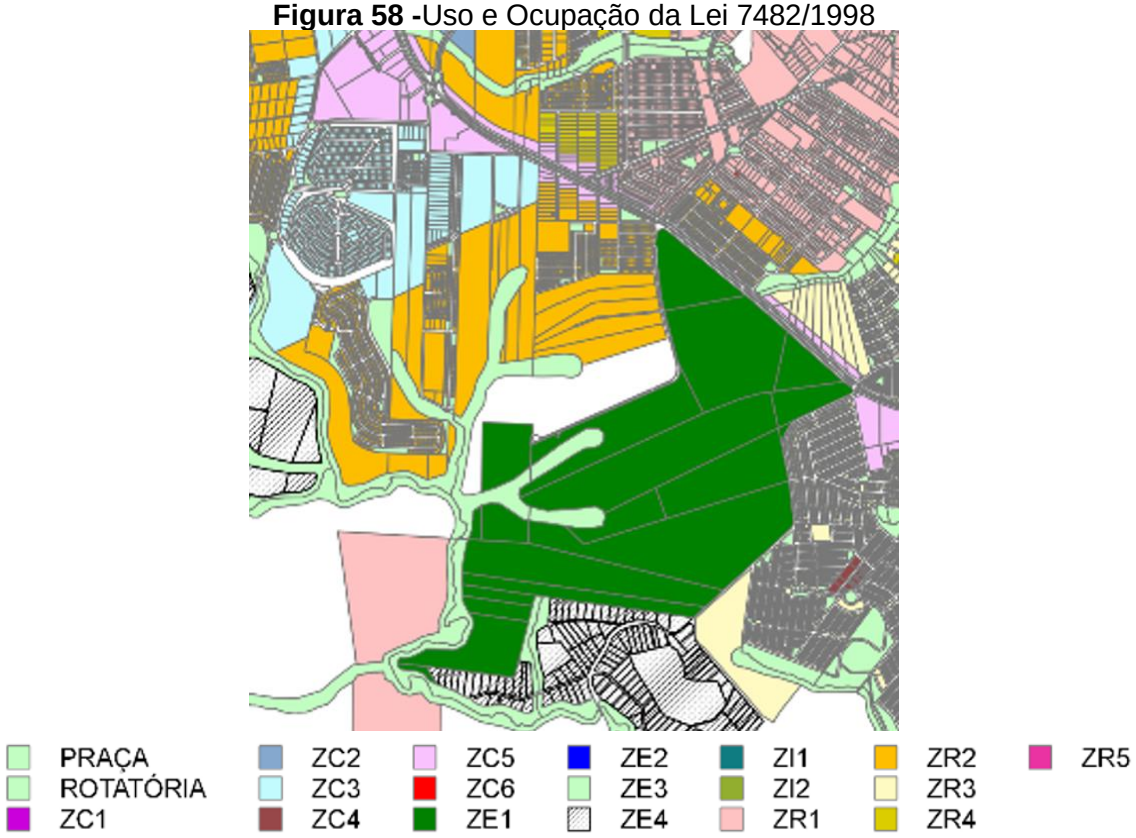
Alteração do zoneamento dos lotes para permitir alta densidade populacional e construtiva, com coeficiente de aproveitamento de 3,5	PROPONENTES	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X



Fonte: Google, 2022.

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

Figura 58 -Uso e Ocupação da Lei 7482/1998



Fonte: IPPUL, 1998.

Figura 59 - Parâmetros urbanísticos da ZR-2 da Lei 7485/1998

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

Fonte: IPPUL, 2022.

Na Lei de Uso e Ocupação 12.236/2015, inexplicavelmente, toda a área foi inserida na Zona Residencial 8 (ZR-8), aumentando expressivamente o potencial construtivo da área, com a permissão uso residencial multifamiliar vertical, coeficiente de aproveitamento básico de 2 a 2,5, e coeficiente de aproveitamento máximo de 3,5 com a utilização da outorga onerosa do direito de construir. No entanto, desde a aprovação da lei, nenhuma urbanização ou edificação

foi realizada no local, exceto pela recente intenção de se instalar um centro médico em porção específica do terreno, junto à Avenida dos Expedicionários.

Figura 60 - Parâmetros urbanísticos da ZR-8 da Lei 12.236/2015

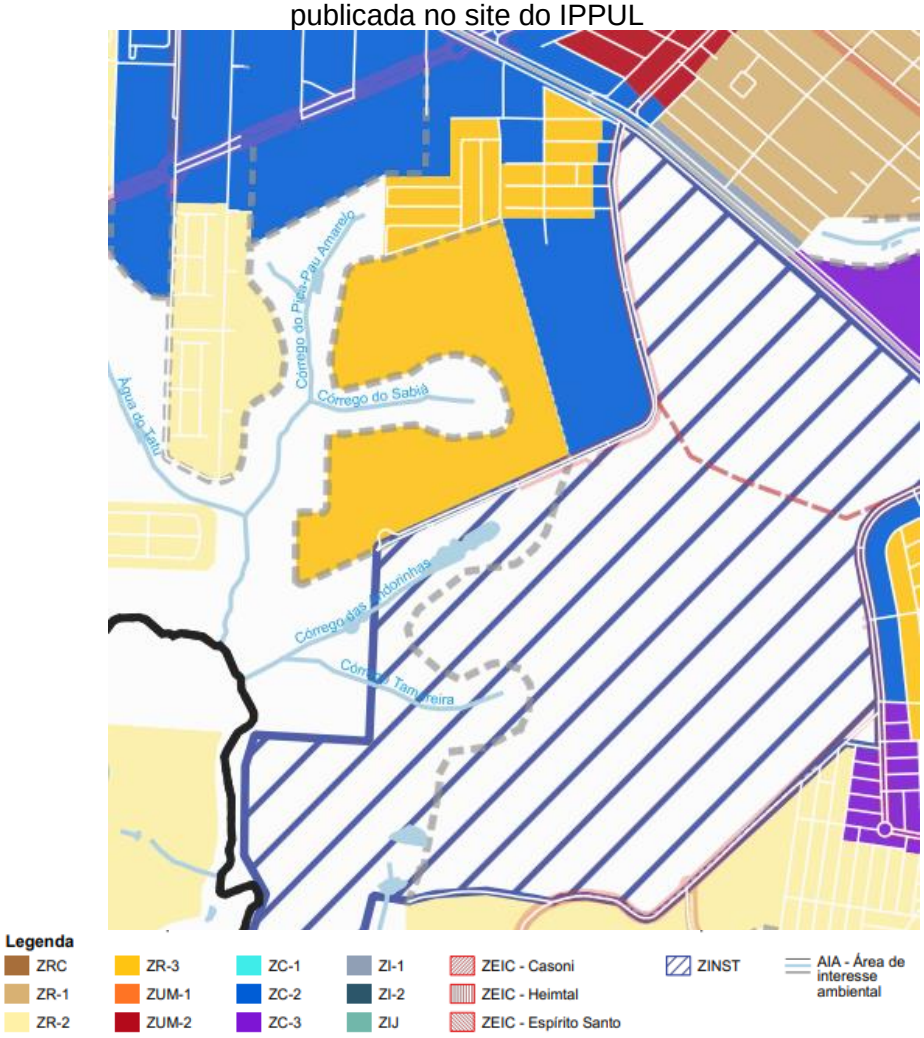
Zona Residencial 8 (ZR8) - LEI 12.236/2015											
USOS		**OCUPAÇÃO**									
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**			**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				Térreo	**1º pav.**	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Agrupada (RA)	-	180	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Sobreposta (RMS)	360	-	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI)	2.000	360	60			0,5	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA)	2.000	200	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV)	-	250	60			0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar Vertical (RMV)	2.000	-	100	60	50	0,05	2	2,5	3,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto; Institucional: INS-L Comércio: CL-1, CL-2, CG-1 Serviço: SG-2A, SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-2, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SL-6 Industria: IND-D	500	-	60			0,05	2	2,5	1,2

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

Figura 61 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

Figura 62 - Parâmetros urbanísticos da ZR-3 e ZC-2 da nova proposta de zoneamento

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

PREPARATÓRIO

Zona Comercial 2 (ZC-2)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	20.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	360	(b)	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: R= H/10 em que: R= recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: AL = (H/15) + 1,2m em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: AF = (H/15) + 3,4m em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																
(c)	Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir																
(d)	Computado sobre a área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.																

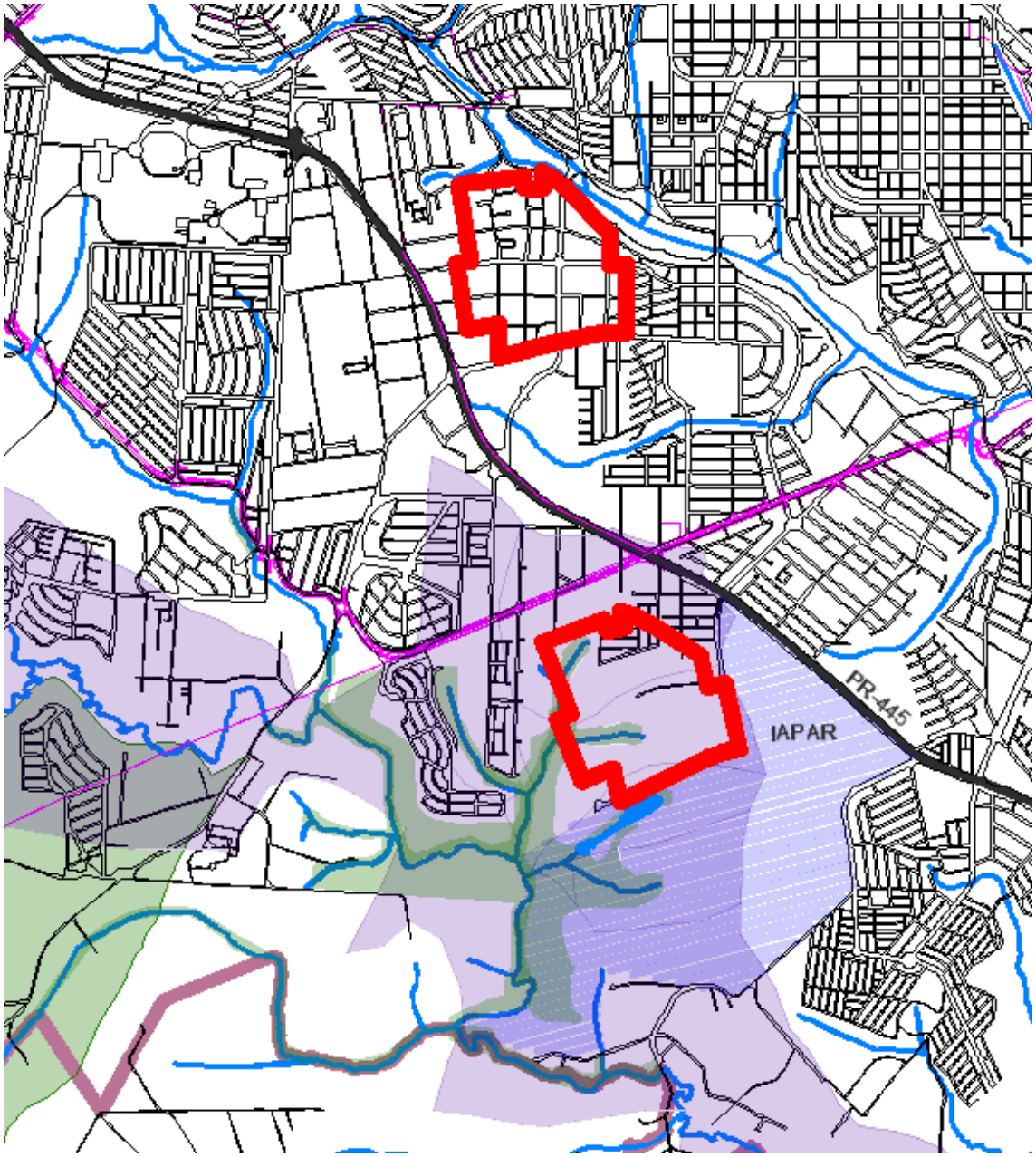
PREPARATÓRIO

Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

Figura 63 – comparação entre as dimensões da área e a Gleba Palhano consolidada

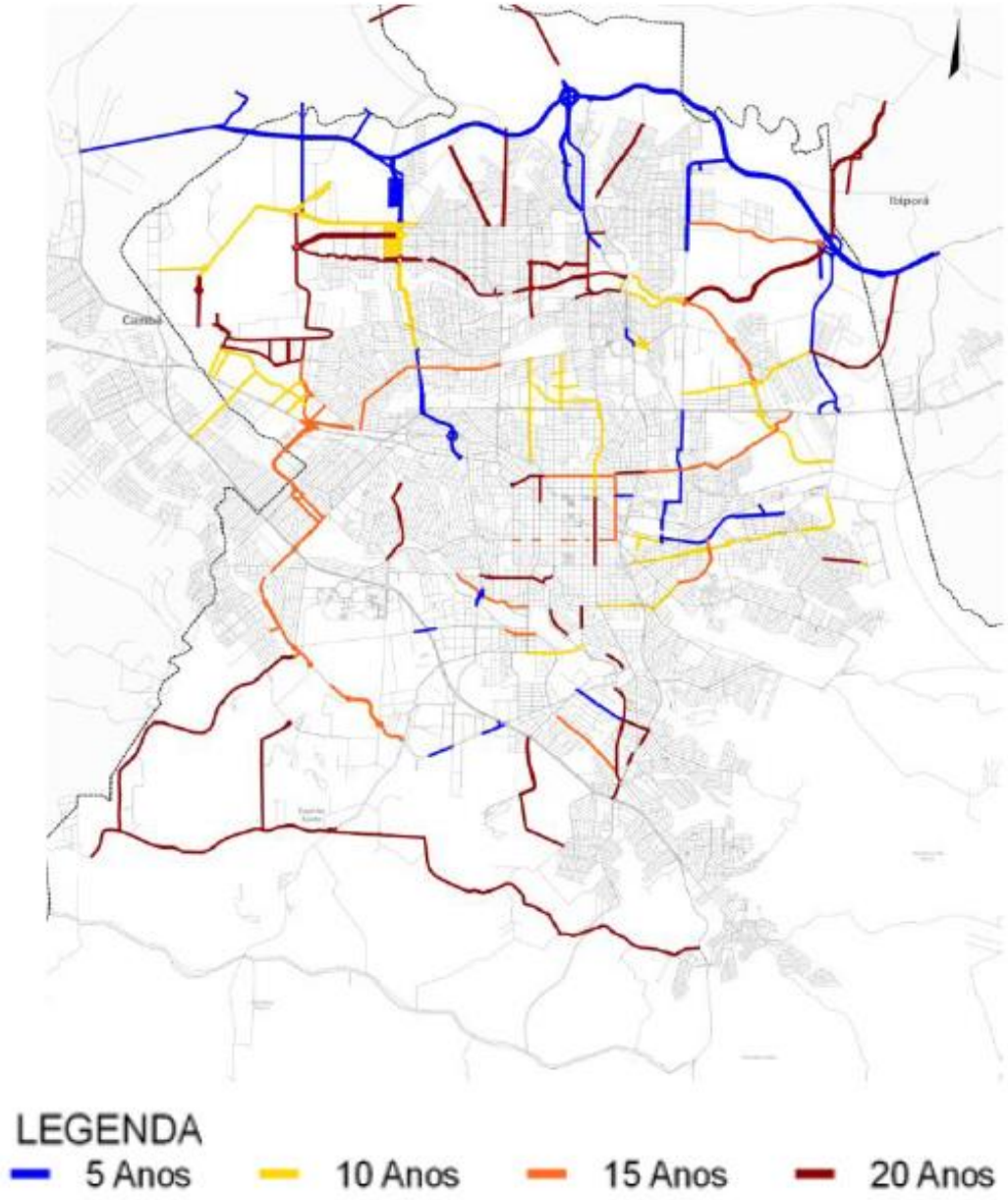


Fonte: IPPUL, 2022.

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

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

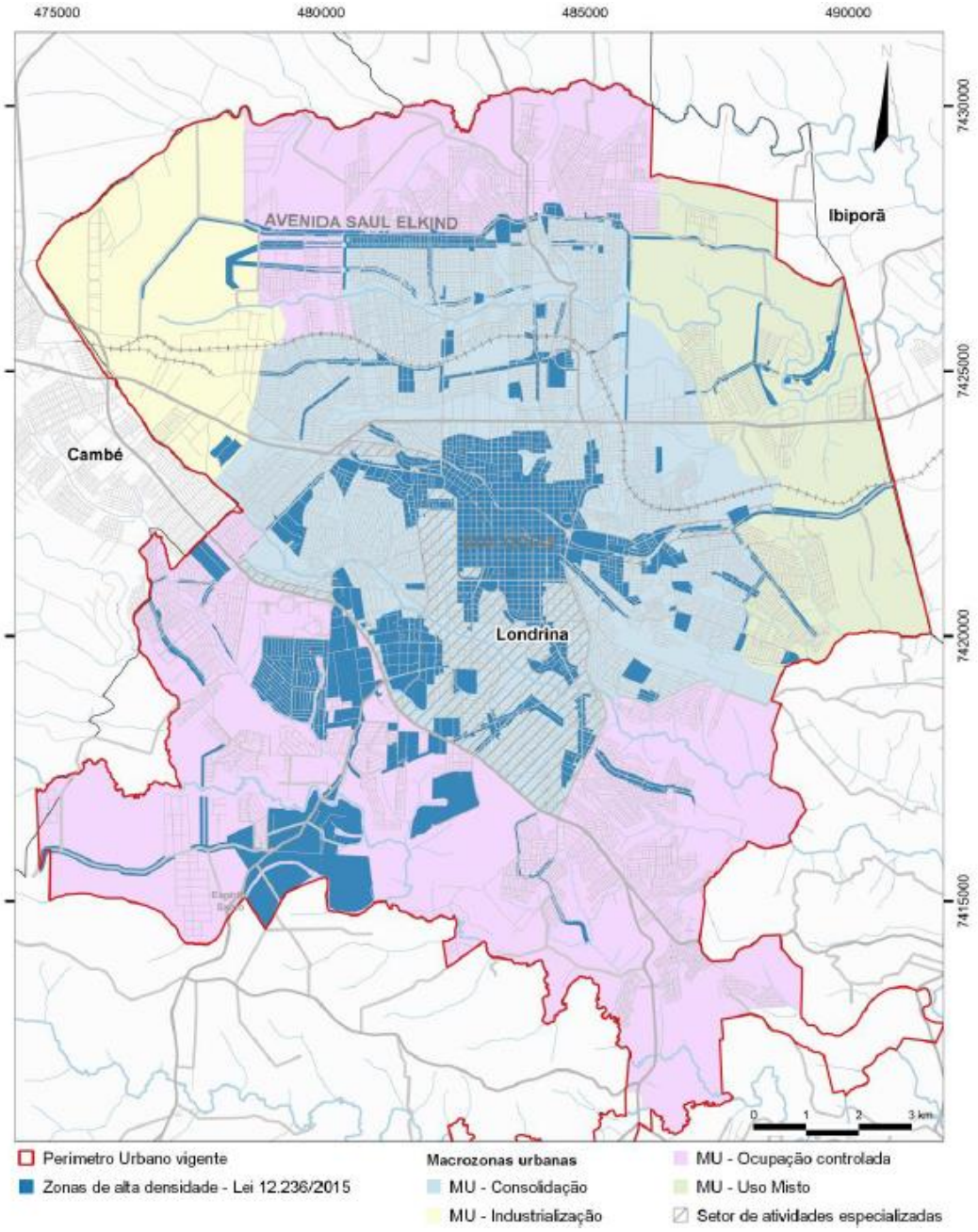
Figura 64 – Plano de obras por horizonte de execução do Plano de Mobilidade



Fonte: LOGIT, 2020.

Como já apresentado no Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos, a área se localiza na Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MU-OC) cujos objetivos visam o controle da intensidade da ocupação urbana em vista das condicionais ambientais do entorno e da posição periférica em relação ao perímetro urbano. Salienta-se ainda que o terreno pertence à Bacia de Manancial de Abastecimento do ribeirão Cafezal.

Figura 65 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das macrozonas urbanas da Lei nº 13.339/2022



Fonte: IPPUL, 2022.

Entende-se, portanto, que a proposta apresentada na Audiência é uma solução mais equilibrada em relação à lei vigente porque promove maior controle dos impactos negativos sobre mobilidade e a infraestrutura instalada, mantendo a diminuição gradativa da ocupação em direção aos fundos de vale. De outra forma, o zoneamento de alta densidade para toda a área resultará em acréscimo populacional excessivo frente às possibilidades de incremento da infraestrutura viária para acesso aos bens e serviços, bem como ao consumo e ao trabalho disponíveis na área consolidada da cidade. O zoneamento ora proposto, em contraponto, é entendido como uma correção da lei de uso e ocupação vigente, que atribuiu zoneamentos de alta densidade e inadequado em áreas desprovidas de infraestrutura.

1.4.14. Lotes nº 261-A, nº 239-E1/A e nº 239-E1B da Gleba Cafezal

Alteração do zoneamento dos lotes para ZR-1, com faixa de ZC-4 de frente para Estrada Alcides Turini	PROPONENTES	
	ETM	SOCIEDADE CIVIL
		X

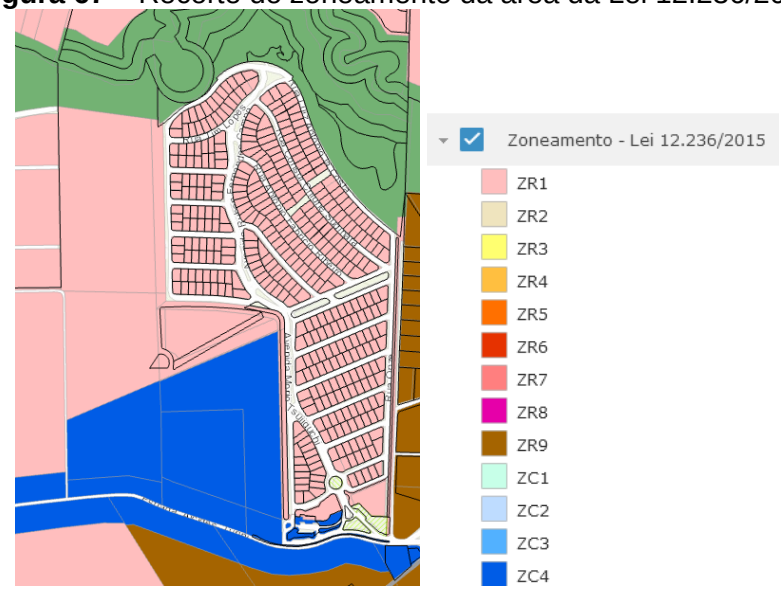
Figura 66 – Foto de satélite da área da proposta



Fonte: Google, 2022.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação 12.236/2015, a área está inserida na Zona Residencial 1 (ZR-1) e Zona Comercial 2 (ZC-2). A Zona Residencial 1 é uma zona de baixa densidade e usos predominantemente residenciais, e a Zona Comercial 2 é uma zona de alta densidade habitacional e alto potencial de usos do solo.

Figura 67 – Recorte do zoneamento da área da Lei 12.236/2015



Fonte: SIGLON, 2022.

Figura 68 – Parâmetros urbanísticos da ZR-1 e ZC-4 da Lei 12.236/2015.

Zona Residencial 01 (ZR1) - LEI 12.236/2015									
USOS		**OCUPAÇÃO**							
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU)	500	-	50		0,05	1	-	1
	Multifamiliar horizontal isolada (RMHI)	2.000	500	50		0,05	1	-	1
NÃO	Comércio: CL-1, Serviço; SP-1, SP-2,	500	-	50		0,05	1	-	1

Zona Comercial 4 (ZC-4) - LEI 12.236/2015									
USOS		**OCUPAÇÃO**							
PERMITIDOS		**Lote mínimo (m²)**	**Unidade autônoma mínima/subdiv. (m²)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			
				subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**Fórmula de Verticalização**	**máximo**
RESID	Unifamiliar (RU)	360	-	60		0,05	1,2	-	1,2
	Multifamiliar vertical (RMV)		-	100/80	50	0,05	2	3	4
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M); Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-2, CG-3; Serviço; SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1, SG-2A, SG-2B, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SG-9, SG-10, SE-2, SL-6; Indústria: IND-D; Institucional: INS-L, INS-G, INS-E, exceto cemitérios e afins.	360	-	100/80	50	0,05	2	3	4

Fonte: IPPUL, 2022.

Conforme a proposta de revisão da lei de uso e ocupação do solo publicada no site do IPPUL, foi atribuída a Zona Comercial 3 (ZC-3), de médio potencial construtivo e alto potencial de usos do solo, nas porções próximas à Estrada Alcides Turini, onde as possibilidades de acesso são mais favoráveis.

No restante do lote, foi atribuído o zoneamento Zona Residencial Cafezal (ZRC), que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Cafezal e é voltado ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio e serviços não incômodos. Os parâmetros desta zona são similares à Zona Residencial 1 (ZR-1) da lei vigente, conforme agrupamento de zonas apresentado no Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos.

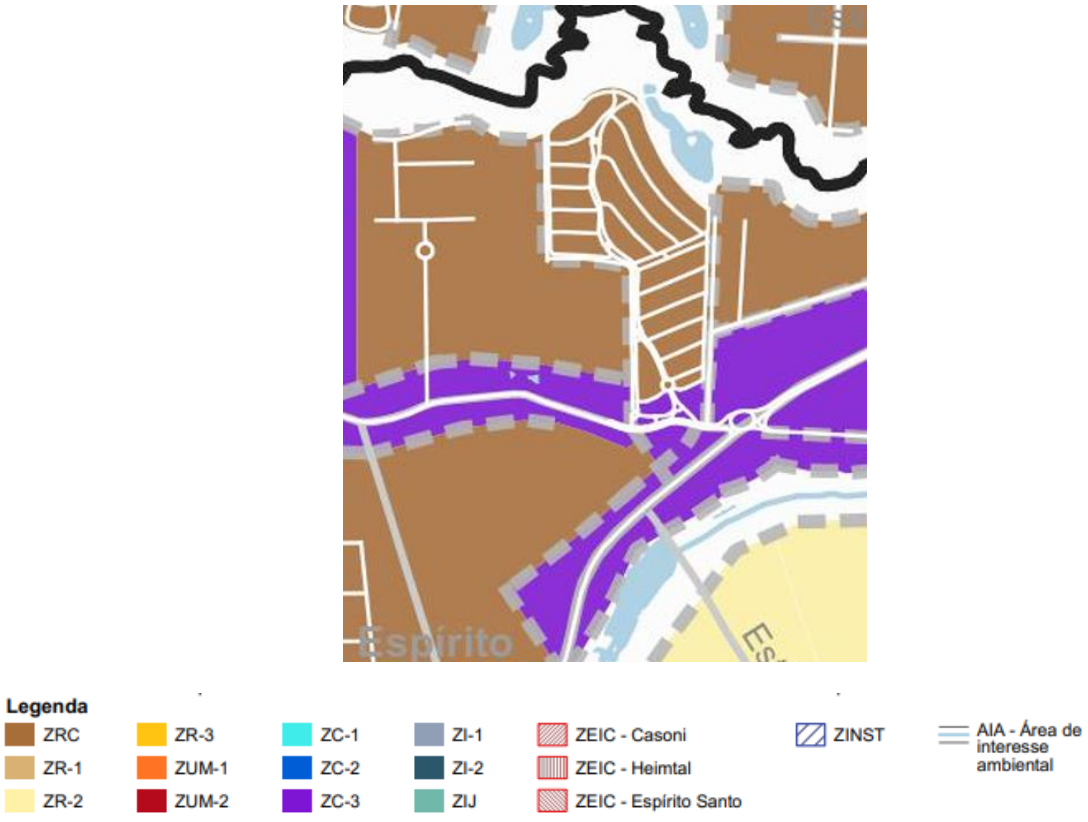
Figura 69 – Recorte da proposta de agrupamento das zonas da Lei nº 12.236/2015



Fonte: IPPUL, 2022.

Na porção onde foi atribuída a Zona Comercial 3 (ZC-3) o potencial construtivo foi diminuído em relação à lei de 2015, visto que na nova proposta de zoneamento o coeficiente de aproveitamento básico é de 2, em contraponto ao coeficiente de aproveitamento máximo de 4 atingido através de outorga onerosa pela lei vigente. Essa alteração foi feita em todo a extensão da Estrada Alcides Turini e visa equilibrar o potencial construtivo da região, controlando o impacto em relação aos acessos, às residências unifamiliares existentes no entorno e à infraestrutura instalada.

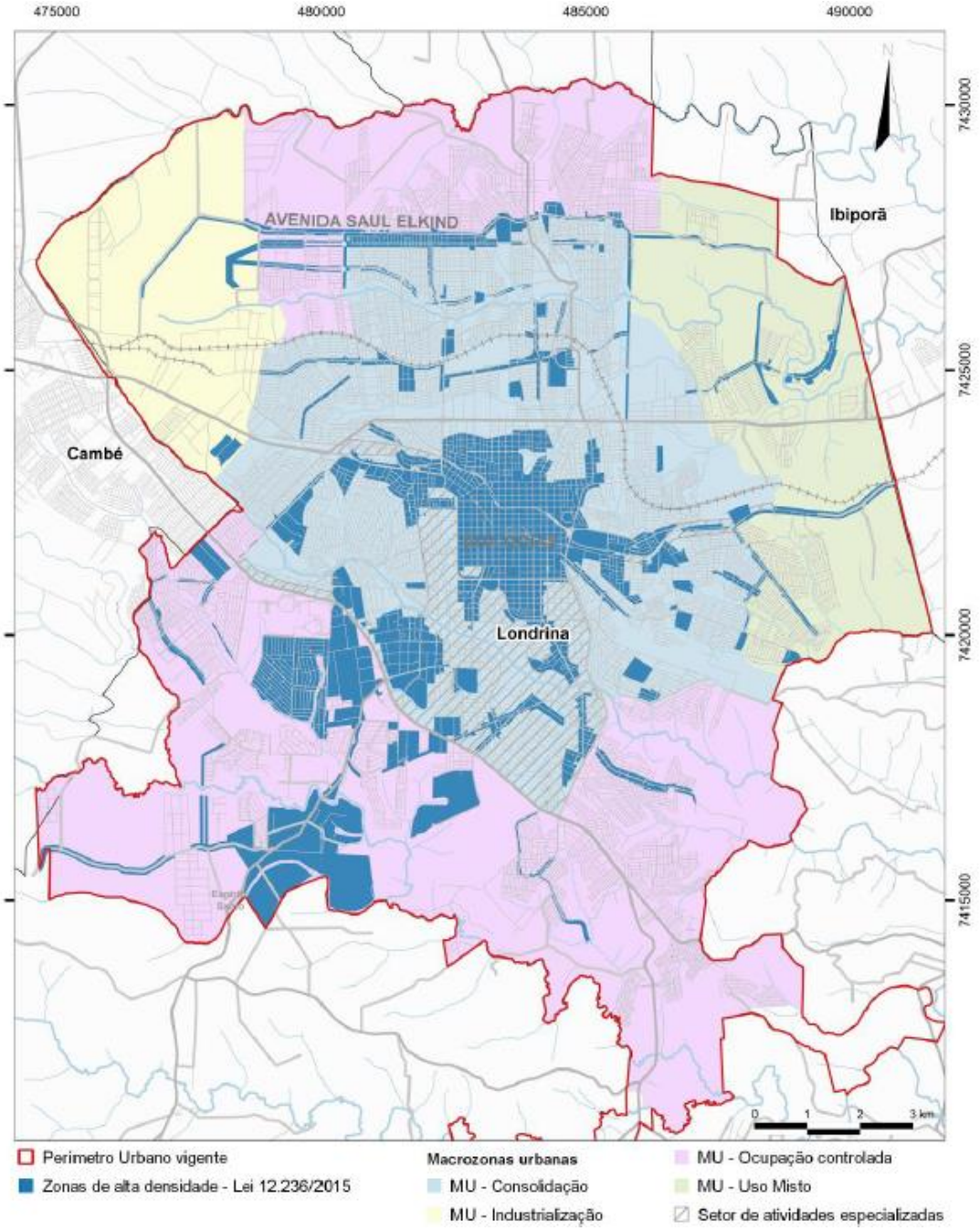
Figura 70 – Recorte do mapa de zoneamento – Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo publicada no site do IPPUL



Fonte: IPPUL, 2022.

Como já apresentado no Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos, a área se localiza na Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MU-OC) conforme Lei nº 13.339/2022. Dentre os objetivos dessa macrozona, estão o controle da intensidade da ocupação urbana para proteção ambiental.

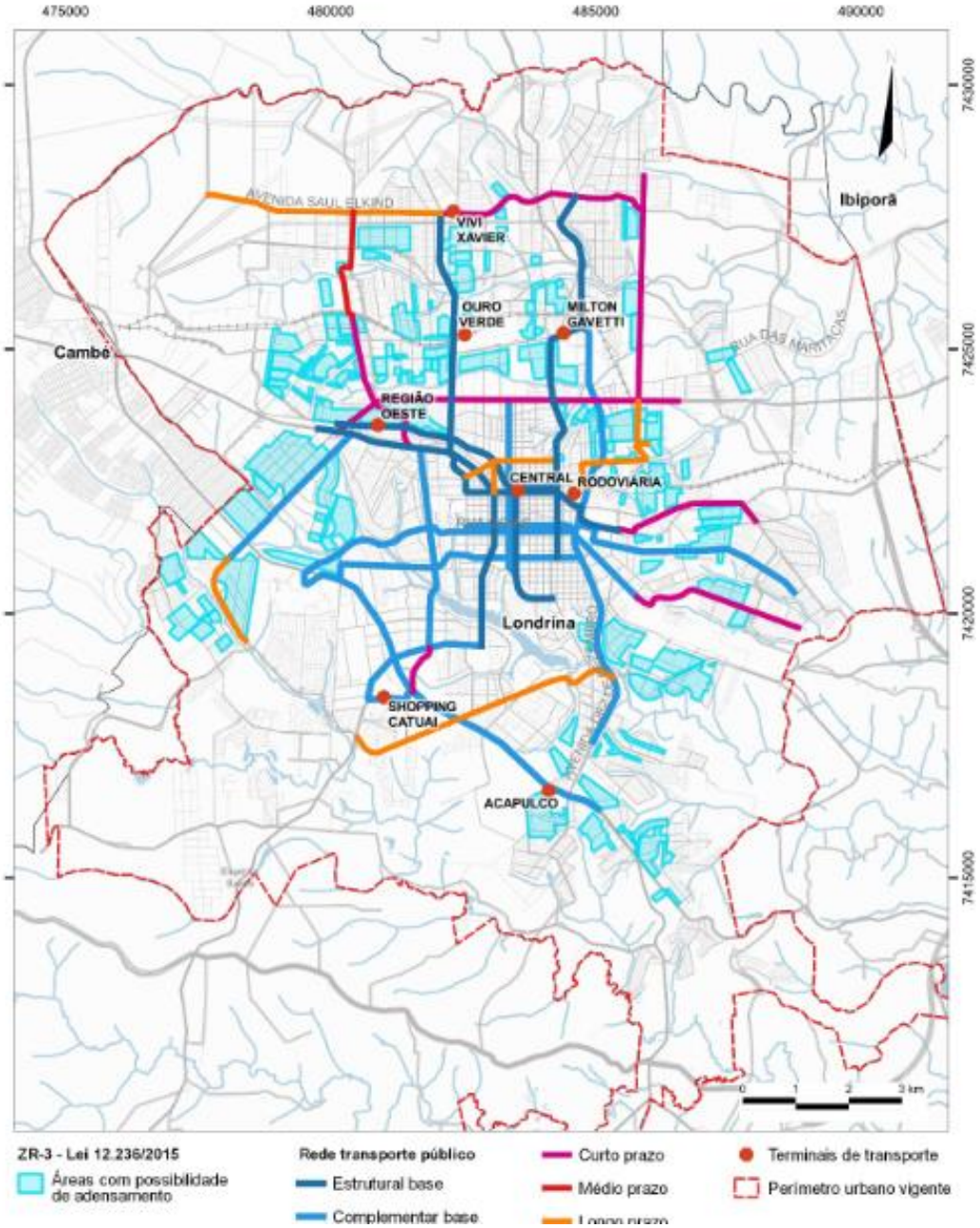
Figura 71 – Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das macrozonas urbanas da Lei nº 13.339/2022



Fonte: IPPUL, 2022.

Ainda, conforme apresentado no Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos, a área não é atendida pela Rede Estratégica de Transporte Público Coletivo prevista no Plano de Mobilidade, portanto, não se trata de região prioritária para adensamento.

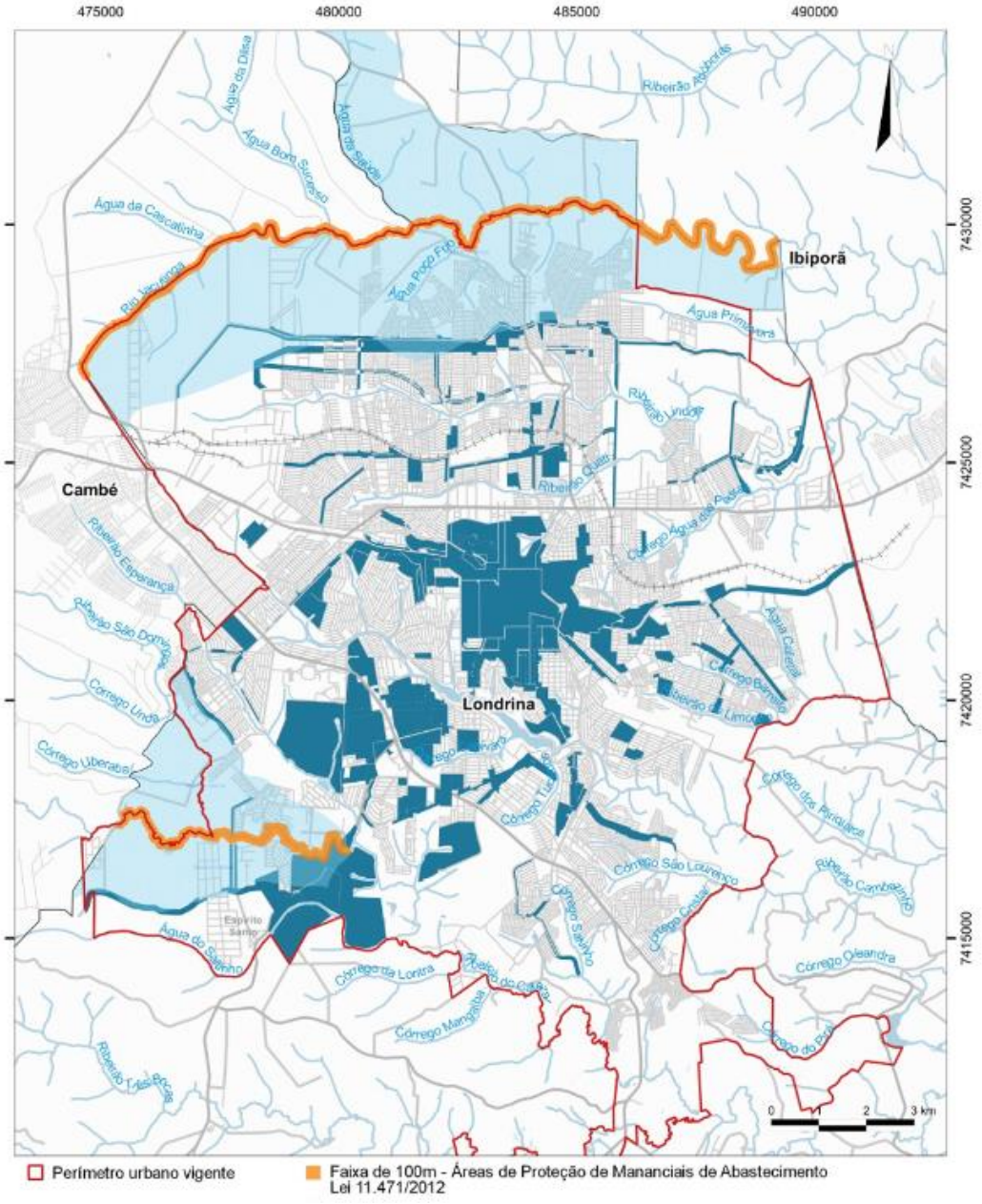
Figura 72 - Sobreposição das áreas de alta densidade da Lei 12.236/2015 e rede estratégica de transporte público coletivo



Fonte: IPPUL, 2022.

Finalmente, ainda conforme o Caderno 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos, parte da área em questão está inserida na bacia do Manancial de Abastecimento do Ribeirão Cafezal, onde, conforme Lei Estadual 8935/1989, são proibidos os parcelamentos do solo de alta densidade.

Figura 73 - Sobreposição de zonas de alta densidade da Lei nº 12.236/2015 e das bacias de manancial



Fonte: IPPUL, 2022.

Dessa forma, o novo zoneamento proposto é entendido como uma correção da lei de uso e ocupação vigente, que atribuiu zoneamentos de alta densidade e inadequado em áreas desprovidas de infraestrutura e inseridas em mananciais de abastecimento.

1.4.15. Notas sobre as considerações recebidas

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

pontuaram os pedidos / contribuições, mas sim o agrupamento de solicitações que versam sobre o mesmo tema.

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

1.5. Anexos da 5ª Audiência Pública – (Primeira Parte)

1.5.1. Análise da Secretaria do Idoso

SEI/PML - 8661047 - Despacho Administrativo https://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_impr...

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 121140 /2022

Requerentes: IPPUL

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

AO IPPUL,

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

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

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

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

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

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

1 of 3 27/10/2022 08:18

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

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

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

Demanda	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Procura por ILPI conveniada	672	303	535	639
Procura por ILPI Privada	102	52	219	147

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

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

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

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

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

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

Londrina, 07 de outubro de 2022.

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

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

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

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8661047** e o código CRC **822C9759**.

Referência: Processo nº 84.004630/2022-94 SEI nº 8661047

1.5.2. Propostas da COHAB

COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

RELATÓRIO PROPOSTAS
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A carência habitacional é latente em nosso muncípio, nesse contexto a COHAB-LD atua como responsável pela implementação das políticas publicas 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 cumprimendo com a sua função social para fins de moradia para famílias cadastradas e selecionadas pela COHAB-LD;

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

Recebido em 11/10/2.

1.

COHAB - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

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 ½ 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.

Rua Pernambuco, 1.002 CEP:86020-121 Londrina-PR Fone:0xx43-3315-3333 Fax:0xx43-3315-3366
www.cohabld.com.br e-mail:cohabld@cohabld.com.br

2.

COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

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, beneficios fiscais de acordo com as faixas salariais da população a ser atendida, nos seguintes termos:

- **População beneficiária com renda de até 3 salarios 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 salarios 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 salarios mínimos: somente flexibilização urbanística e edilícia. Deverá haver destinação de 2% do empreendimento ao FMHL
- **População beneficiária com renda superior a 7 salarios 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

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

3.

COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

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

FLEXIBILIZAÇÕES NA LEI

Para empreendimentos em parceria com a COHAB-LD:

PARCELAMENTO:

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

Exemplo :

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

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

USO E OCUPAÇÃO:

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

Rua Pernambuco, 1.663 CEP:86020-181 Londrina-PR Fone:0xx43-3315-2233 Fax:0xx43-3315-2255
www.cohabld.com.br e-mail:cohabld@cohabld.com.br

4.

5.

COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

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

PERÍMETRO URBANO

Verificar o PL 05 – incluir no mapa as áreas

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

Londrina, 11 de outubro de 2022.

Luiz Cândido de Oliveira
Diretor Presidente

Denise Salton Sapia
Arquiteta e Urbanista

Ludmeire Camacho
Advogada
Especialista em Direito Imobiliário Urbanístico

6.

1.5.3. Propostas do COMPAC

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO DEMANDANTE

Nº 350 / 2022

Ilmo Sr.

José Antonio Tadeu Felismino

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

Prezado Sr.

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

1. Quanto às alterações propostas para a Av. Duque de Caxias, entendemos oportuno que sejam u lizados os parâmetros elencados pelo estudo, recentemente realizado por projeto patrocinado pelo Promic – Programa de Incen vo à Cultura, e disponibilizado através da camada Cultura no SIGLON (Sistema de Infomações Geográficas de Londrina) para a preservação da ambiência e do patrimônio;

2. Quanto a *Zona Especial* de Ocupação Controlada *Casoni*, o COMPAC reitera a necessidade de alteração de seu perímetro para a inclusão da Rua Caraíbas, nesta zona especial;

3. Quanto a *Zona Especial* de Ocupação Controlada Heimtal, o COMPAC reitera a necessidade de alteração de seu perímetro para a inclusão da área do Cemitério;

4. Inclusão da *Zona Especial* de Ocupação Controlada do Distrito do Espírito Santo;

5. Quanto às alterações propostas para a área do Centro Histórico, entende como importante a implementação de diretrizes de alinhamento predial para a preservação de fachadas e edificações;

6. Considerar a elaboração de Planos Paisagís co-Culturais ou Guias de Design especialmente para as áreas de importância histórica.

7. Urgência nos estudos para proposição de Leis previstas no Estatuto da Cidade e que ainda não foram implementadas, tais como a Lei de Transferência do Potencial Construvo.

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

realização de projetos e ações que impactem a memória local.

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

att

Vanda de Moraes

Presidente - COMPAC (Conselho Municipal de Patrimônio

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

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8629931** e o código CRC **26B00A6E**.

Referência: Processo nº 19.025.154274/2022-81 SEI nº 8629931

1.5.4. Alteração de Zoneamento de ZEIS para ZI3 – Morro dos Carrapatos

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "PARCELAMENTO DO SOLO"
08/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

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

ENTIDADE / SEGMENTO: Empresarial – Proprietária de Área.

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

Referida área tem 93.417,95m2, está situada na Zona Sul de Londrina, localidade denominada "Morro dos Carrapatos", conforme descrição na matrícula 19.741 do 4º. Oficio de Londrina, e mapa de localização, abaixo.

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

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

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

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

Nestes Termos,
Pede e Aguarda Deferimento,

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

Londrina, 07/ 10/ 2022



1.5.5. Alteração para Zona de Ocupação Mista

10/10/2022 16:36 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

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

A gerência de pesquisa e plano diretor

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

Atenciosamente ;

Luciana Oliveira Falcioni
([redacted]

Enviado do meu Galaxy

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

1.5.6. Manutenção de Zoneamento Residencial

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

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

SEI Nº 84.003450/2022-95
PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

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

DA LEGITIMIDADE

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

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

Página 1 de 9

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

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

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

DA AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

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

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

Despacho Administrativo nº 2309/2022

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

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

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

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

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

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

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

Neste sentido, determina o artigo 50, I, §1° da Lei Federal n° 9.784/1999 que trata sobre a motivação dos atos administrativos pela Administração Pública, nos seguintes termos:

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

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

DA RUA VILA LOBOS E O ZONEAMENTO ESTABELECIDO CONFORME A LEI N° 12.236/2015

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

[1] SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. Malheiros Editores: São Paulo, 1996.

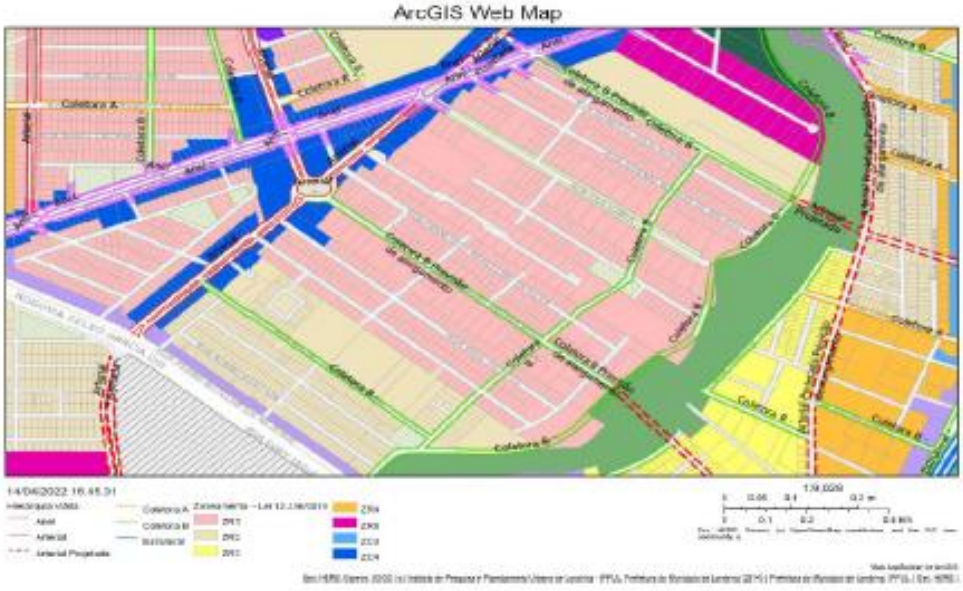


Figura 1. Mapa "Vale dos Tucanos"
Fonte: Zoneamento Fácil, IPPUL.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor (Lei nº 12.236/2015) determina em seus artigos 15, 85 e 99 sobre os usos permitidos e menciona quais os serviços e/ou comércio que são permitidos para as Zonas Residenciais 1 (ZR-1) e Comercial 4 (ZC-4), nos seguintes termos:

Seção I
Da Zona Residencial 1 (ZR-1)
Art. 15. São usos permitidos:
I – Residencial Unifamiliar (RU);
II – Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
III – Nas Vias Estruturais, Arteriais e Coletoras A: Comércio (CL-1), Serviço (SP-2); e
IV – Serviço (SP-1).

CAPÍTULO III
DAS ZONAS COMERCIAIS
Art. 85. São objetivos dos diferentes tipos de zonas:
IV – Zona Comercial 4 (ZC-4): visa estimular a concentração de comércio local, não incômodo destinado ao atendimento dos moradores do entorno;

Seção IV
Da Zona Comercial 4 (ZC-4)
Art. 99. São usos permitidos:
I – Residencial Unifamiliar (RU);
II – Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
III – Misto (M);

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

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

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

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

Seção:	Q SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS
Divisão:	87 ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES
Grupo:	87.1 Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes, e de infra-estrutura e apoio a pacientes prestadas em residências coletivas e particulares
Classe:	**87.11-5 Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes prestadas em residências coletivas e particulares**
Subclasse:	8711-5/01 Clínicas e residências geriátricas
	8711-5/02 Instituições de longa permanência para idosos
	8711-5/03 Atividades de assistência a deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes
	8711-5/04 Centros de apoio a pacientes com câncer e com aids
	8711-5/05 Condomínios residenciais para idosos

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

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

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

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

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

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



Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda
Gerência de Cadastro Mobiliário

CONSULTA PRÉVIA

Favor preencher os dados abaixo:

*Nome/Razão Social:

*CPF/CNPJ: Inscrição IPTU: 0003007210064000I

Endereço: VILA-LOBOS Nº: 280 Cep: 86047130

Complemento: /

Bairro: PARQUE RES TUCANO /

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

*Área Utilizada: (m²) Zoneamento: ZR-1

*Início das Atividades: Ocupação: RESIDENCIAL

Estabelecido: Sim Não

*E-mail: *Telefone:

*Classificação da Atividade conforme Art. 128 da Lei 7.303/97 CTDL:

-- Selecione uma classificação --

CNAE

Código	Descrição da Atividade	Liberado
Q871150I00	CLINICAS E RESIDENCIAS GERIATRICAS - (MEDIO RISCO CONF. DEC. 1167/20)	NÃO

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



Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda
Gerência de Cadastro Mobiliário

CONSULTA PRÉVIA

Favor preencher os dados abaixo:

*Nome/Razão Social:
*CPF/CNPJ:
Inscrição IPTU: 06030073203590001
Endereço: VILA-LOBOS
Nº: 160
Cep: 86047130
Complemento: /
Bairro: PARQUE RES TUCANO /
Quadra: 4
Lote(Data): 7-A
Área Const.: 294,59
*Área Utilizada: (m²)
Zoneamento: ZC-4
*Início das Atividades:
Ocupação: COM/SERVIÇO
Estabelecido: Sim Não
*E-mail:
*Telefone:
*Classificação da Atividade conforme Art. 128 da Lei 7.303/97 CTML:
-- Selecione uma classificação --

CNAE

Código	Descrição da Atividade	Liberado
Q8711501000	CLINICAS E RESIDENCIAS GERIATRICAS - (MEDIO RISCO CONF. DEC. 1167/20)	SIM

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

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

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

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

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

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

Atenciosamente,

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

1.5.7. Mudança de Bairro Residencial para Industrial

13/10/2022 10:33 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "Associação D. Pedro I" <dpedro.maristela@gmail.com>
De: dpedro.maristela@gmail.com
Para: plano.diretor@londrina.pr.gov.br
Data: 11/10/2022 20:31
Assunto: MUDANÇA DE BAIRRO RESIDENCIAL PARA INDUSTRIAL

Boa noite!

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

Atenciosamente,

Alaide Alves França e Stein

1ª secretária

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

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

AMAR

Londrina, 17 de outubro de 2022.
Ao Senhor **Tadeu Felismino – Diretor-Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina**

OFÍCIO 06/2022

Ilustríssimo Sr. Diretor Presidente,

Após a divulgação do caderno do Caderno Técnico nº 9 sobre a proposta de alteração da LUOS, ***A Associação de Moradores do Jardim Alcântara, Vale do Reno e proximidades,*** vem novamente por meio deste, reforçar o pleitos contidos nos Ofício nº 01 e 04/2022, nos quais já deixamos explícito a vontade da maioria esmagadora dos moradores dos bairros que compõem esta associação referente a manutenção das caracterísitcas de ZR-1 nesses locais. 1

Não obstante, após a divulgação do Caderno Técnico nº 9, constatamos que que o IPPUL não levou em consideração os pleitos da população atingida se não vejamos: conforme se verifica pelos estudos atuais o IPPUL decidiu o seguinte:

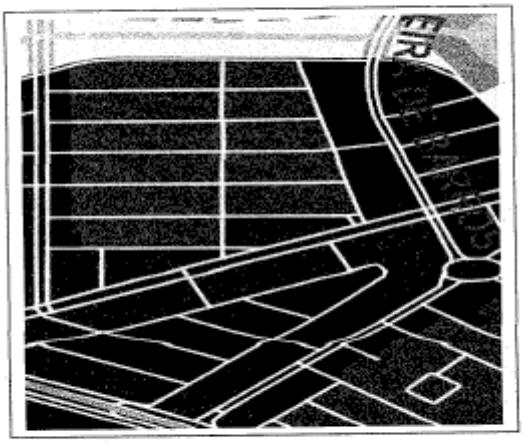


Figura 1 (extraída do caderno nº 9 do IPPUL)

AMAR

Esclarecemos mais uma vez que se mantenha as caracteristicas atuais do bairro, visto que, conforme lei de ocupação de solo vigente[2], já é possível e passível a instalação de comércio de baixo impacto em nossa região.

Está claro que a Secretaria da Fazenda emitiu alvarás para comércios onde hoje é ZR-1 de forma irregular na ânsia de aumentar arrecadação conforme política clara do Prefeito Marcelo Belinati, desconsiderando que os moradores que escolheram esses locais para viveram sem incômodos e perturbação da ordem.

Face ao exposto acima, **solicitamos alterações no estudo de forma a atender o pleito dos moradores da seguinte forma**:

1º - o interior do bairro compreendido entre as Avenidas Waldemar Spranger e Harry Prochet e rua Pedro Botelho Resende sejam mantido ZR-1, alterando para ZC-2, *se necessário*, **apenas os terrenos/edificações com a frentes voltadas para essa rua e avenidas**;

2º - o interior do bairro compreendido entre as Avenidas Waldemar Spranger, Garibaldi Deliberador, Adhemar Pereira de Barros e rua Mário Diniz de Oliveira e **seja mantido ZR-1**, alterando para ZC-2, *se necessário*, **apenas os terrenos/edificações com a frentes voltadas** para as avenidas Waldemar Spranger e Garibaldi Deliberador, hoje em sua maior parte com comércios instalados.

3º - manter o zoneamento ZR-1 dos terrenos voltados para as ruas Maria

[2] https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html

1.6. Alteração de Zoneamento para ZUM (Zona de Uso Misto)

19/10/2022 09:57 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "Toni Minighini" <toniminighini@gmail.com>
De: toniminighini@gmail.com
Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br
Data: 18/10/2022 16:16
Assunto: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro

Olá Boa Tarde...

Sou proprietário de uma casa na Rua Maria Luzel Cauduro, e gostaria que revissem a alteração de zoneamento **para** ZUM (Zona de Uso Misto), pois assim como mais alguns moradores da rua, entendemos que ela é uma extensão da Av. Waldermar Spranger. Abaixo segue um email que um vizinho mandou para vcs, no qual sou totalmente a favor das justificativas apresentadas por ele, segue abaixo.

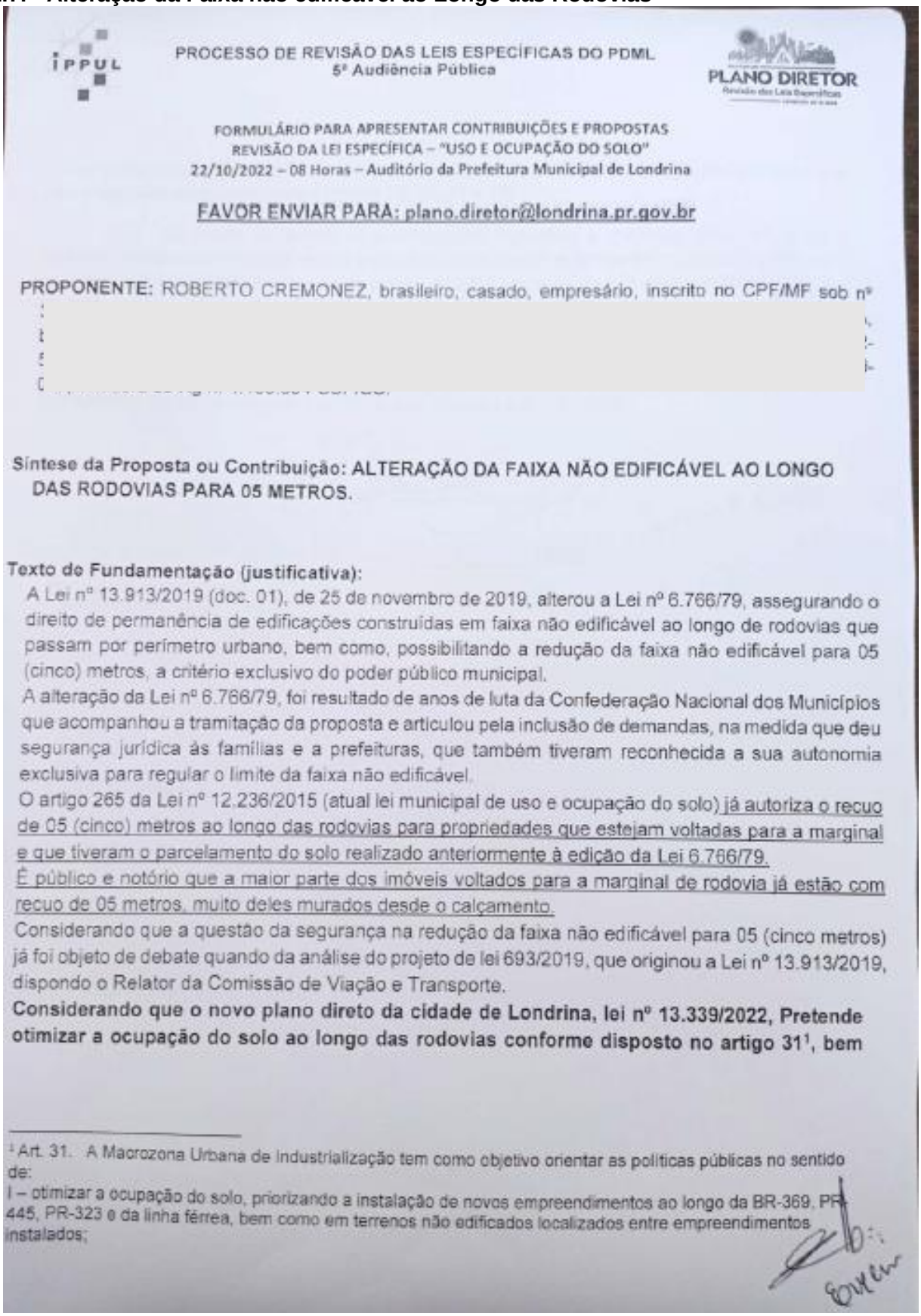
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2 e a Rua Marial Luzel Cauduro é praticamente uma extensão da Waldemar Spranger;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- **A proposta de mudança de zoneamento não é para o bairro todo mas apenas para a Rua Maria Luzel Cauduro**

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

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

1.7. Alteração da Faixa não edificável ao Longo das Rodovias



IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: ROBERTO CREMONEZ, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº

Síntese da Proposta ou Contribuição: ALTERAÇÃO DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DAS RODOVIAS PARA 05 METROS.

Texto de Fundamentação (justificativa):

A Lei nº 13.913/2019 (doc. 01), de 25 de novembro de 2019, alterou a Lei nº 6.766/79, assegurando o direito de permanência de edificações construídas em faixa não edificável ao longo de rodovias que passam por perímetro urbano, bem como, possibilitando a redução da faixa não edificável para 05 (cinco) metros, a critério exclusivo do poder público municipal.

A alteração da Lei nº 6.766/79, foi resultado de anos de luta da Confederação Nacional dos Municípios que acompanhou a tramitação da proposta e articulou pela inclusão de demandas, na medida que deu segurança jurídica às famílias e a prefeituras, que também tiveram reconhecida a sua autonomia exclusiva para regular o limite da faixa não edificável.

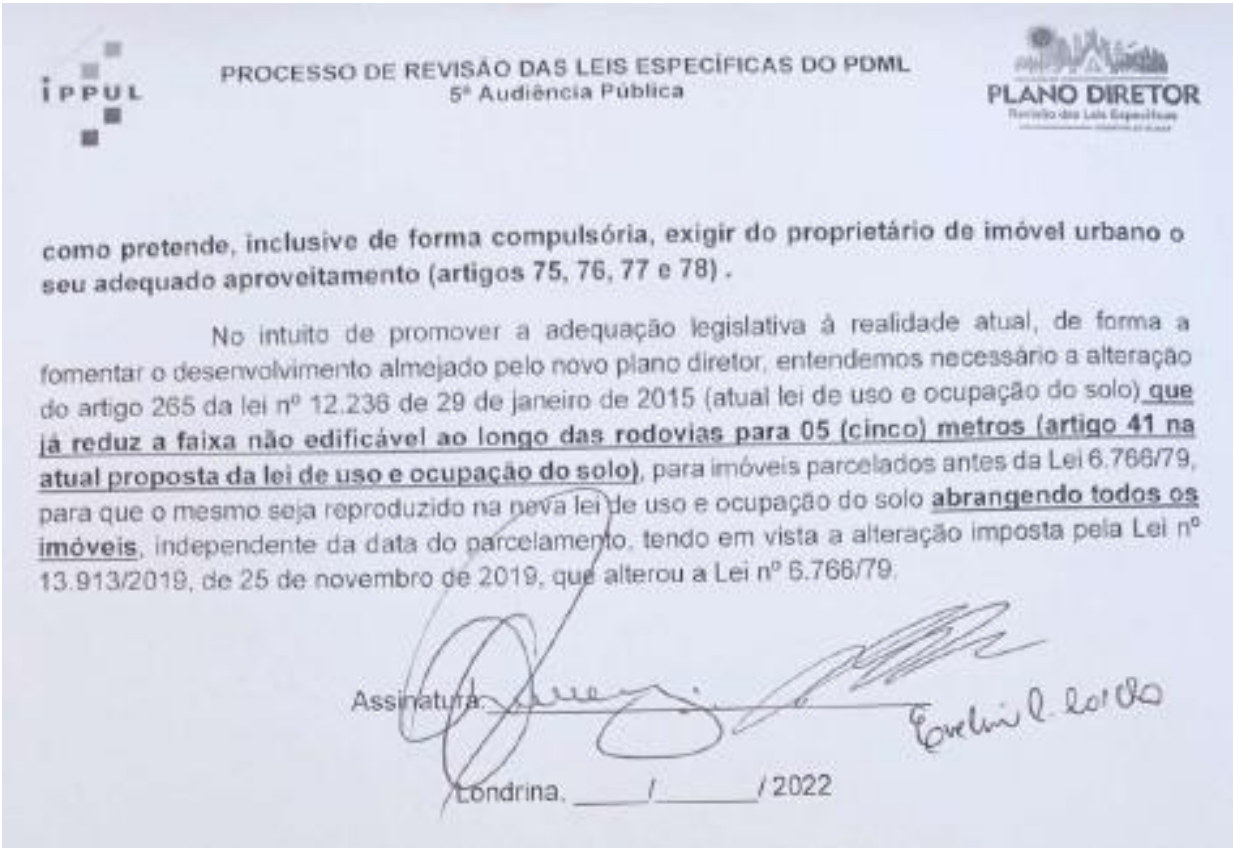
O artigo 265 da Lei nº 12.236/2015 (atual lei municipal de uso e ocupação do solo) já autoriza o recuo de 05 (cinco) metros ao longo das rodovias para propriedades que estejam voltadas para a marginal e que tiveram o parcelamento do solo realizado anteriormente à edição da Lei 6.766/79.

É público e notório que a maior parte dos imóveis voltados para a marginal de rodovia já estão com recuo de 05 metros, muito deles murados desde o calçamento.

Considerando que a questão da segurança na redução da faixa não edificável para 05 (cinco metros) já foi objeto de debate quando da análise do projeto de lei 693/2019, que originou a Lei nº 13.913/2019, dispondo o Relator da Comissão de Viação e Transporte.

Considerando que o novo plano direto da cidade de Londrina, lei nº 13.339/2022, Pretende otimizar a ocupação do solo ao longo das rodovias conforme disposto no artigo 31[1], bem

[1] Art. 31. A Macrozona Urbana de Industrialização tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:
I – otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação de novos empreendimentos ao longo da BR-369, PR-445, PR-323 e da linha férrea, bem como em terrenos não edificados localizados entre empreendimentos instalados;



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

IPPUL

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

como pretende, inclusive de forma compulsória, exigir do proprietário de imóvel urbano o seu adequado aproveitamento (artigos 75, 76, 77 e 78).

No intuito de promover a adequação legislativa à realidade atual, de forma a fomentar o desenvolvimento almejado pelo novo plano diretor, entendemos necessário a alteração do artigo 265 da lei nº 12.236 de 29 de janeiro de 2015 (atual lei de uso e ocupação do solo) **que já reduz a faixa não edificável ao longo das rodovias para 05 (cinco) metros (artigo 41 na atual proposta da lei de uso e ocupação do solo)**, para imóveis parcelados antes da Lei 6.766/79, para que o mesmo seja reproduzido na nova lei de uso e ocupação do solo **abrangendo todos os imóveis**, independente da data do parcelamento, tendo em vista a alteração imposta pela Lei nº 13.913/2019, de 25 de novembro de 2019, que alterou a Lei nº 6.766/79.

Assinatura:

Londrina, ____/_____/2022

1.7.1. Mudança do Zoneamento para terreno da rua: Maria Lutel Cauduru

21/10/2022 17:13 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "fernando jose fdepaula" <fjfdepaula@hotmail.com>
De: fjfdepaula@hotmail.com
Para: "pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>
Data: 21/10/2022 16:07 (01:06 horas atrás)
Assunto: Solicitação mudança zoneamento

Ao IPUL,

Aos Responsáveis técnicos pelo plano de Zoneamento da cidade de Londrina.

Venho respeitosamente, solicitar a mudança do Zoneamento para o terreno da rua: Maria Lutel Cauduru - Lote 01 quadra 09, pelos seguintes fatos abaixo descritos.
Tal rua é um prolongamento da Avenida Waldemar Spranger, num raio de 50m deste terreno só há construção comerciais. O atual zoneamento impede qualquer construção naquele terreno pois é apenas para uso residencial, e não há e nem houve, nos últimos anos, interesse de qualquer pessoa em construir uma moradia em tal terreno, em virtude de intenso fluxo de carro e da extensa movimentação que ocorre em volta em virtude dos comércios já instaladas.
Portanto, a mudança do zoneamento permitirá a utilização adequada do terreno para fins comerciais, deixando assim de ser um lote vazio e permitindo um melhor desenvolvimento da região.
É fundamental que o IPUL avalie tecnicamente esta região, para que possamos utilizar os terrenos que no momento não despertam qualquer interesse de pessoas para uso residencial.

Sem mais,
Respeitosamente,

Fernando Jose Felipe de Paula
CPF: [redacted]

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

Anexo 12 – Proposta de Alteração de Zoneamento Misto / Comercial

A.YOSHII

www.ayoshii.com.br
ayoshi@ayoshii.com.br

Ao Il. Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, Paraná.

Londrina, 20 de Outubro de 2022

Ref.: *Proposta de alteração – Zoneamento do Novo Plano Diretor de Londrina/PR*

O GRUPO A. YOSHII, neste ato representado pelo seu representante legal, Sr. Pedro Ivan Debertolis da Mota, quem subscreve esta carta, com sede administrativa em Londrina/PR, na Av. Maringá, 1050, Jd. Araxá, vem, respeitosamente, perante esta Il. Autoridade, com o acato e respeito devidos, expor e ao final requerer o que segue:

Foi publicado pelo IPPUL, no mês de junho de 2022, o arquivo *Mapa de zoneamento proposto*, sendo um dos documentos necessários para a aprovação do conjunto de leis englobadas no "Novo Plano Diretor de Londrina".

No referido arquivo notou-se a alteração do zoneamento atual de diversas regiões da cidade. Neste ofício, quer-se chamar atenção, em específico, às quadras das ruas **Pedro Faria** e **Takabumi Murata**, onde a proposta contemplou os parâmetros do novo zoneamento – ZUM-2, conforme se observa na imagem abaixo na área demarcada na cor vermelha:



Figura 1 - Região ruas Pedro Faria e Takabumi Murata - Proposta de Zoneamento publicada pelo IPPUL em 06/2022;

• Londrina-PR:
Av. Maringá, 1050
CEP 86060-000
43 3371 1000

• Maringá-PR:
Av. São Paulo, 2828
CEP 86060-000
44 3344 1000

• Curitiba-PR:
Rua Bispo Dom José, 2058
CEP 80440-080
41 3337 8500

• Campinas-SP:
Av. José de Souza Campos, 174
CEP 13092-123
19 3131 5050

Pois bem. A proposta de zoneamento feita pelo IPPUL, conforme imagem acima, que consta do *Mapa de zoneamento proposto* em junho/22 é verossímil, pois condizente com a realidade atual daquela região. Isso se diz, pois o zoneamento classificado como ZUM-2 permite a verticalização e desenvolvimento do bairro.

Neste ponto, vale destacar que naquela região (R. Pedro Faria, 155) já existe edifício residencial construído com 28 pavimentos, tal seja o Ed. Reserva Santana, cujo "habite-se" foi expedido em março/2018.

Além disso, tem-se a obra em andamento do edifício residencial Carmel, composto por 02 torres com 17 pavimentos, localizado na Rua Takabumi Murata, 333. O Alvará de Construção foi emitido em 20 de abril de 2021, sob o número de registro: 879/2021 pela Prefeitura Municipal de Londrina.

Em arremate, de dizer também que há outros empreendimentos naquela região já com projeto aprovado e alvará emitido; além de tantos outros em aprovação. E não só empreendimentos das empresas que compõe o Grupo A. Yoshii. Sabe-se que ali existem projetos das empresas MRV e Vanguard.

Não obstante isso, no dia 07 de outubro de 2022, o IPPUL apresentou novo *Mapa de Zoneamento* alterando, mais uma vez, o zoneamento da região em questão. Como se observa na imagem abaixo, foi proposto um "mix" de zoneamento que contempla os denominados ZUM-2, ZR-3 e ZC-3. Veja-se:



Figura 2 - Região ruas Pedro Faria e Takabumi Murata - Proposta de Zoneamento publicado pelo IPPUL em 10/2022;

A.YOSHII
www.ayoshii.com.br
ayoshi@ayoshi.com.br

Ocorre que, os dois novos zoneamentos adicionados impõem restrições a novos empreendimentos verticais, o que vai de encontro tanto com a proposta anteriormente apresentada, quanto com a situação atual daquela região, que, como dito, já possui edifício residencial construído com 28 pavimentos, obra de 02 torres com 17 pavimentos em construção e outros empreendimentos já aprovados e em aprovação junto à Prefeitura Municipal de Londrina.

Com efeito, os zoneamentos ZR-3 e ZC-3 propostos pelo IPPUL restringem o gabarito de altura e retira potencial construtivo dos terrenos localizados naquela região, onde já está consolidada a construção de edifícios verticais. Ou seja, a alteração de zoneamento proposta inviabilizará o desenvolvimento imobiliário na região.

Diante deste cenário, pede-se, com todo respeito, a revisão da última proposta de zoneamento/*Mapa* apresentado pelo IPPUL, posto que desconsidera o desenvolvimento da região, que já está consolidada com a construção de torre residencial; que possui prédio em construção e outros tantos em fase de aprovação e, até mesmo, com alvará de construção já emitido!

Colhemos do ensejo para reiterar nossos protestos de estima e distinta consideração pelo Il. Presidente do IPPUL.

Cordialmente,

A. YOSHII ENG. E CONSTR. LTDA
Pedro I. Debértolis Mota
Superintendente de Unidade

GRUPO A. YOSHII
Pedro Ivan Debertolis da Mota

• Londrina-PR:
Av. Maringá, 1050
CEP 86060-000
43 3371 1000

• Maringá-PR:
Av. São Paulo, 2828
CEP 86060-000
44 3344 1000

• Curitiba-PR:
Rua Bispo Dom José, 2058
CEP 80440-080
41 3337 2500

• Campinas-SP:
Av. José de Souza Campos, 174
CEP 13092-123
19 3131 5060

1.7.2. Criação de hortas comunitárias em terrenos particulares vazios

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: Lucas Marcondes Araújo | (*WhatsApp*)

ENTIDADE / SEGMENTO: Cidadão

Síntese da Proposta ou Contribuição: Criação de hortas comunitárias em terrenos particulares vazios

Texto de Fundamentação (justificativa):

Vou a pé cotidianamente ao trabalho e isso me dá a oportunidade de, entre a Vila Judith e o Jardim Andrade, em um trecho de pouco mais de um quilômetro na região oeste de Londrina, encontrar alguns pequenos vazios urbanos cuja finalidade é para, no máximo, a instalação de *outdoors*. A minha proposta vai no sentido de ampliar o programa de hortas comunitárias em Londrina para que ele também possa contemplar terrenos vazios particulares que costumeiramente acumulam lixo, mato alto e desvalorizam a área ao redor. Para isso, o poder público municipal poderia estimular os proprietários desses locais a aderir à iniciativa concedendo um percentual de desconto no IPTU – ou, caso isso não seja possível, reconhecendo o engajamento dessas pessoas através de uma cerimônia anual, por exemplo. Escolas não só da rede pública municipal mas também unidades particulares são instituições com condições de abraçar a execução da ideia – porque, em determinados bairros, há escolas privadas mais próximas desses terrenos (só nesse curto trajeto mencionado anteriormente, consigo identificar duas: um CEI e uma instituição de ensino fundamental). Já no caso de espaços em que *outdoors* inviabilizem a instalação de hortas, o cultivo de espécies mais resistentes, tal como a mandioca, poderia ser estimulado: de um lado, o(s) responsável(is) pela peçapublicitária teria(m) um pequeno desconto na taxa cobrada pela CMTU e, por outro, entidades assistenciais conseguiriam acesso à um alimento de considerável teor nutritivo para ajudar a dar de comer a quem passa fome nas ruas de Londrina.

Lucas Marcondes Araújo

Rua la Judith

Londrina, 22/10/2022

1.7.3. Solicitação de esclarecimentos sobre localidades onde haverá permissão de Quitinetes

IPPUL

5ª Audiência Pública

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: DANI BITTENCOURT

ENTIDADE / SEGMENTO: CHAT

Síntese da Proposta ou Contribuição:

Texto de Fundamentação (justificativa):

PERGUNTA: "MINHA PERGUNTA NÃO FOI RESPONDIDA A CONTENTO, GOSTARIA DE SABER SOBRE QUITINETES PARA ALUGUEL, EM TERRENO DE 360 M² O QUAL É PERMITIDO NA ZR4, SERÁ PERMITIDO NA ZR3? TERRENO NO BOSQUE DE VERSALHES."

Assinatura:

Londrina, ____/_____/ 2022

1.7.4. colocação de caçambas nos pontos de bairros

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Ilis Flávio Camargo

ENTIDADE / SEGMENTO:

Síntese da Proposta ou Contribuição: Colocar caçambas nos pontos Bairros

Texto de Fundamentação (justificativa):
Ajudaria muito sobre as caçambas nos bairros, assim população, os entulhos ficarem livres dos entulhos, sobre duque de caxias / Resolver os pontos específicos/ não pune os empresas
Obs: de um lado só

Obs: Sobre as caçambas nos do conj. Ruy Virmond Carnascialli

Ilis Flávio Camargo
984154274

Assinatura:

Londrina, 22/10 / 2022

1.7.5. Alteração do Lote 173-D1 Gleba Patrimônio Londrina

IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: CIMAPAR EMPREENDIMENTOS

ENTIDADE / SEGMENTO: //

Síntese da Proposta ou Contribuição:

Texto de Fundamentação (justificativa):

TEXTO EM ANEXO

Assinatura:

Londrina, 21 / 10 / 2022

ANEXO 02

Londrina/PR, 21 de outubro de 2022.

À **Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná**.

Ao **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina** (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente do IPPUL, **JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO**.

À Ilma. Sra. Dir. Planej. Urb. e Coord. Revisão da Leis Específicas do PDML, **MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA**.

Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

5ª Audiência Pública – "*Uso e Ocupação do Solo*".

Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.

C. DAHER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME nº 79.993.259/0001-30, com sede[1] à Av. Higienópolis nº 1.080, em Londrina/PR, CEP: 86020-080, com endereço eletrônico e-mail: contato@daher.adm.br, na qualidade de proprietária do imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1º SRI sob nº 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor e requerer o que segue:

1. Preliminarmente, a proponente agradece a este r. Instituto a oportunidade de realizar a presente proposta e parabeniza a toda a Equipe Técnica pelo grande trabalho e dedicação ao processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

[1] O endereço a ser utilizado para informações, notificações e/ou qualquer outro assunto de interesse da empresa **C. DAHER EMP. PART. LTDA** deverá ser enviado para Av. Ayrton Senna da Silva, 1055, sala 1706 – Gleba Palhano, Londrina - PR, 86050-460.

2. Pois bem. A proponente é proprietária imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1° SRI sob n° 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

3. A referida propriedade está em processo de Diretriz Urbanística em tramite perante este r. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, sob SEI n° 84.002142/2022-42 (Recibo Eletrônico de Protocolo – 8850141, de pedido de diretriz e projeto de parcelamento anexos).

4. A referida diretriz urbanística, acima referida, cujo projeto encontra-se inserido no processo SEI, encontram-se grandes áreas de lotes, já subdivididos, projetando a incorporação de unidades residenciais e comerciais verticais, tudo em conformidade ao zoneamento hoje existente (ZR-4), bem como em conformidade aos princípios atribuídos por este r. Instituto de "Macrozona Urbana de Consolidação".

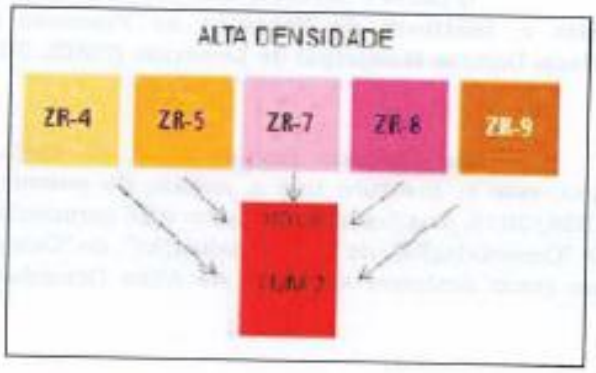
5. Contudo, mesmo já iniciado o projeto de parcelamento de solo, com a finalização das diretrizes urbanísticas e aprovação de projetos, tudo baseado no zoneamento do qual permite a incorporação de unidades residenciais e comerciais verticais (ZR-4), a requerente foi surpreendida, no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), com a redução do potencial construtivo, o que inviabiliza o parcelamento ora proposto, bem como o projeto em si.

6. Tendo como base a argumentação acima, temos que destacar alguns pontos dos quais **legitimam a proposta, agora apresentada, de alteração específica do uso e ocupação do solo em parte da área do imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1° SRI sob n° 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, cujo zoneamento em vigor é o ZR-4 e o proposto Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028) é o de alteração para ZR-3 e, parcialmente, ZC-3.**

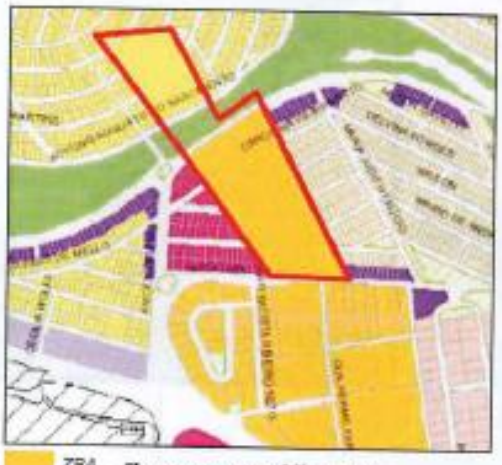
7. Quanto ao agrupamento dos zoneamentos proposto por este r. Instituto de Pesquisa no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

8. O Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028) teve como um dos objetivos a simplificação dos zoneamentos hoje existentes, não reduzindo o potencial construtivo em vigor, somente o agrupamento dos mesmos.

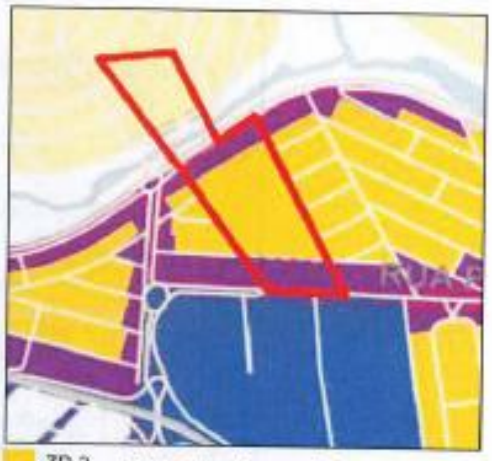
9. O zoneamento vigente do Lote 173-D1, objeto da presente proposta, é o ZR-4, cujo agrupamento resultou no zoneamento proposto denominado ZUM-2, vejamos (figura a seguir):



10. Contudo, como podemos observar no mapa apresentado por este r. Instituto, o Lote 173-D1, abaixo destacado, se tornou a "nova ZR-3", zoneamento do qual possui limitações de parâmetros urbanisticos, o que não existe na ZR-4, hoje em vigor (Lei Municipal nº 12.236/2015). Observe que o parâmetro urbanistico do zoneamento em vigor (ZR-4) é caracterizado pela alta densidade e o da proposta de alteração, ou seja, "nova ZR-3" é caracterizado pela média densidade.



ZR4 - Zoneamento Vigente



ZR-3 - Proposta de revisão

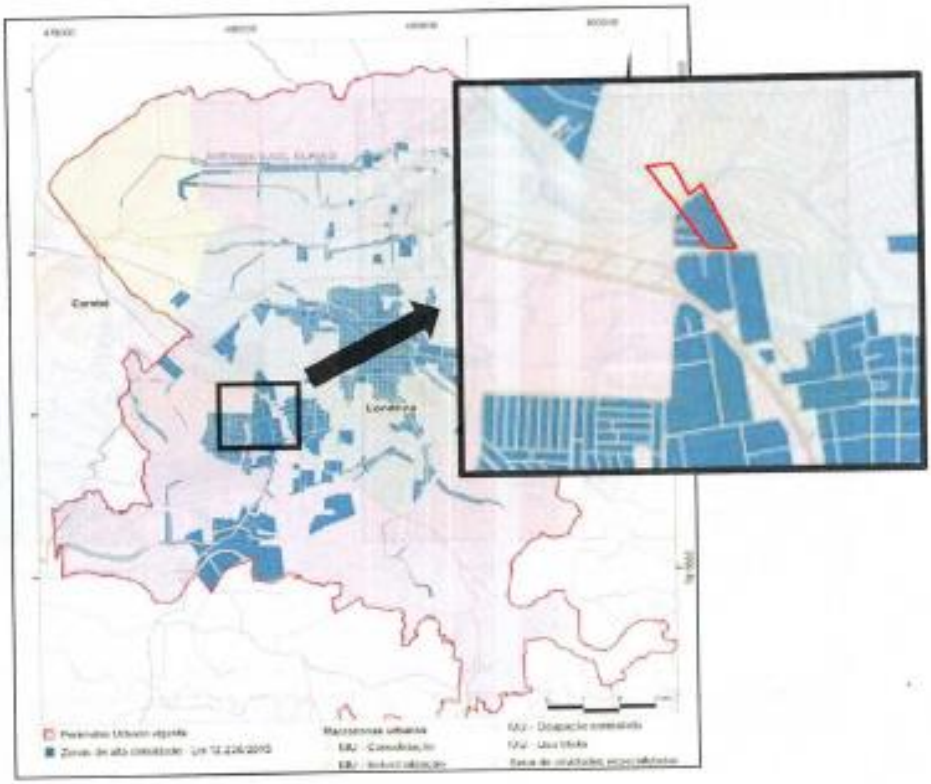
11. Sendo assim, em consonância com o objetivo deste r. Instituto de Pesquisa, o zoneamento do imóvel em questão deveria, automaticamente, ser reclassificado na nova denominação de ZUM-2, o que não ocorreu.

12. Deste modo, em defesa aos princípios colacionados por este r. Instituto, requer-se a revisão deste imóvel nos termos finais requeridos.

13. **Quanto a caracterização de macrozonas de alta densidade proposto por este r. Instituto de Pesquisa no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).**

14. No Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, este r. Instituto traz a análise do potencial construtivo da Lei Municipal nº 12.236/2015, justificando a sua alteração caracterizada pelas Macrozonas urbanas (MU), de "Consolidação", de "Industrialização", de "Ocupação Controlada" e de "Uso Misto", bem como destacou as zonas de Altas Densidades (Lei Municipal nº 12.236/2015).

15. Observe que o imóvel, objeto da presente proposta está inserida dentro da Macrozona urbana (MU) de "Consolidação", bem como delimitada como de Alta Densidade, como podemos verificar na figura a seguir, o que corrobora com a presente proposta de revisão, vejamos (figura 66 do Caderno Técnico apresenta sobreposição de zonas de alta densidade, atribuídas pela Lei Municipal nº 12.236/2015, com as Macrozonas Urbanas definidas na Lei Geral do Plano Diretor nº 13.339/2022):



16. Conforme destaca o próprio Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Macrozona Urbana de Consolidação é caracterizada pelos seguintes critérios:

- Boa qualidade do espaço edificado e da paisagem urbana;
- Bom acervo de infraestrutura e serviços urbanos;
- Potencial para novas centralidades;
- Demanda de transporte coletivo;
- Existência de datas e imóveis vazios;
- Alta densidade populacional e concentração de edifícios verticais.

17. Ainda, no que tange as caracterizações das Macrozonas Urbanas, em relação ao uso e ocupação do solo, temos:

- Assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade;
- Maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada;
- Ampliar a oferta de moradia, utilizando os imóveis vagos, públicos e privados, respeitando o direito e a função social de propriedade;
- Viabilizar a regularização fundiária, aproveitando a infraestrutura instalada e os serviços existentes;
- Estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo;
- Promover a requalificação urbanística em bairros com tendência à estagnação, degradação ou esvaziamento populacional.

18. É necessário destacar, ainda, que este r. Instituto também fez uma análise justificativa sobre as áreas das quais são passíveis de adensamento populacional, no item 2.2, do Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, das quais são caracterizadas pelos seguintes aspectos:

- Inseridas na Macrozona Urbana de Consolidação;

- Com lotes maiores que 260 m² e com possibilidade de anexação de lotes;
- Com largura de vias a partir de 15m;
- Com serviços públicos disponíveis (equipamentos de educação e saúde);
- Com rede de esgoto existente;
- Em proximidade com a rede de transporte público.

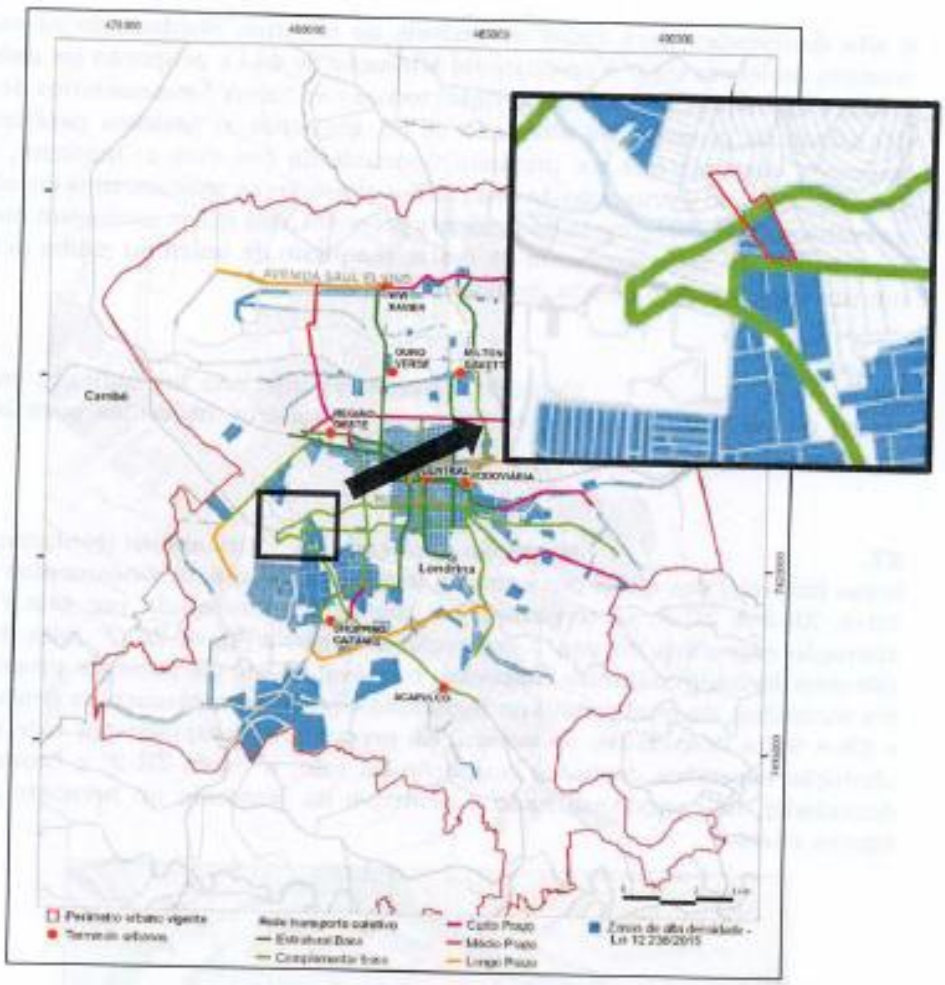
19. Deste modo, não restam dúvidas de que a presente proposta deve ser revista por este r. Instituto, termos finais requeridos, uma vez que o imóvel denominado Lote 173-D1, objeto da presente proposta, possui as seguintes características: **(a)** está inserido na Macrozona Urbana de Consolidação; **(b)** está inserido em uma região onde os lotes são maiores que 260m²; **(c)** possui rede de esgoto já existente; **(d)** possui vias com larguras à partir de 15 metros de largura; **(e)** está inserida entre duas vias arteriais de extrema importância à nossa cidade; **(f)** está próxima à rede de transporte público; **(g)** entre demais aspectos e características das quais atribuem a área a denominação de Macrozona urbana (MU) de "Consolidação" de Alta Densidade.

20. **Quanto aos serviços e equipamentos públicos, temos que destacar que o referido imóvel, objeto da presente proposta, já está completamente servida pelos mesmos, não restando dúvidas acerca da total viabilidade de alteração, agora proposta, nos termos ao final descritos.**

21. Temos que destacar, complementarmente, acerca da rede estratégica de transporte coletivo.

22. A figura 68, do Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, este r. Instituto apresenta uma sobreposição de zonas de alta densidade (atribuídas pela Lei Municipal nº 12.236/2015) com a rede estratégica de transporte coletivo (conforme demonstrado pela figura a seguir). Podemos, mais uma vez, observar que o imóvel denominado Lote 173-D1, objeto da presente proposta, está inserido na região atendida pela rede de transporte coletivo definida como "Complementar base", conforme apresentado na figura a seguir:

DocSales ID: 063851a5-31fa-4940-abd0-73a9d09288



23. Deste modo, é de extrema clareza a necessidade de ser revisto, nos termos finais propostos, do zoneamento do referido imóvel, na Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo, junto ao Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

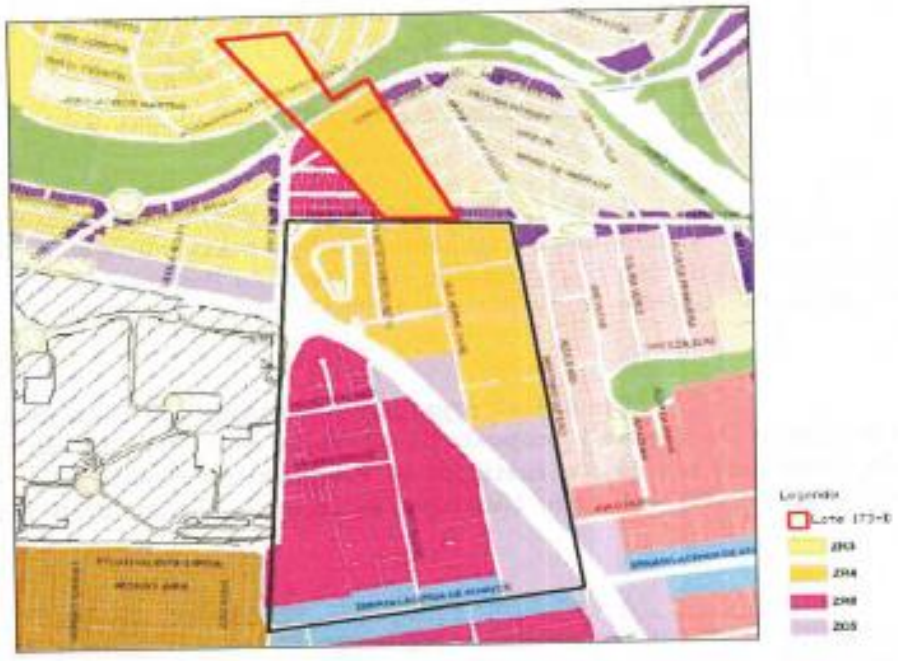
24. **Quanto ao princípio da isonomia atribuídas pela Lei de Uso e Ocupação em vigor e a proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo, formatada por este r. Instituto de Pesquisa, no Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).**

25. Ao analisar os imóveis ao entorno do imóvel objeto da presente proposta, observa-se que toda a região obedeceu aos critérios de agrupamento de zoneamento trazidos da lei em vigor à proposta de revisão, anteriormente descrito, conforme o nível de densidade, ou seja, houve a manutenção dos zoneamentos de média

e alta densidades para todos os imóveis ao entorno, obedecendo as características trazidas da lei em vigor à proposta de alteração de uso e ocupação (os zoneamentos de média e alta densidade na lei em vigor, tornam-se "novos" zoneamentos de média e alta densidade na proposta de alteração de lei, seguindo os mesmos parâmetros). Ainda, pudemos observar que na proposta apresentada por este r. Instituto, de alteração especifica do uso e ocupação do solo, foram alterados os zoneamentos em algumas áreas ao entorno do imóvel, objeto da presente proposta, das quais ganharam maior potencial construtivo, ou seja, passaram de um zoneamento de baixa ou média densidade para um novo zoneamento de alta densidade.

26. Contudo, observa-se que não foi utilizado para o imóvel, objeto da presente proposta, os mesmos parâmetros utilizados para os imóveis no entorno, vejamos.

27. Na região destacada na figura abaixo (contorno em preto), as áreas (imóveis) dos quais possuem na legislação vigente os zoneamentos denominados ZR-4, ZR-8 e ZC-3, se tornaram, na proposta apresentada por este r. Instituto de alteração específica do uso e ocupação do solo, a "nova ZC-2" (alta densidade). De diferente forma (parâmetro utilizado), o imóvel objeto da presente proposta (contorno em vermelho), da qual possui na legislação vigente os zoneamentos denominados ZR-3 e ZR-4 9alta densidade), se tornou, na proposta apresentada por este r. Instituto de alteração específica do uso e ocupação do solo, a "nova ZR-2" e "nova ZR-3" (baixa densidade), não sendo utilizado o principio da isonomia no presente caso, vejamos figuras abaixo:



Lei em vigor.

DocSolos ID: 083651a0-31fe-4940-abd0-73a840928



Nova proposta de lei.

28. É nitidamente perceptível que o imóvel, objeto da presente proposta, foi RETIRADO INJUSTIFICAVELMENTE dos parâmetros trazidos por este r. Instituto para as demais áreas ao entorno, ferindo a lógica do próprio estudo e desrespeitando as prerrogativas do Plano Diretor Municipal de Londrina, violando drasticamente o princípio da isonomia à referida área.

29. Deste modo, em respeito aos princípios da isonomia, requer-se a revisão do zoneamento deste imóvel nos termos finais requeridos.

30. Por fim, vimos trazer as considerações finais e o requerimento ao final exposto.

31. O imóvel denominado Lote 173-D1, objeto da presente proposta, está em processo de Aprovação de Loteamento, em fase final de emissão de Diretriz Urbanística, em trâmite sob SEI nº 84.002142/2022-42.

32. Todos os estudos realizados para o parcelamento e ocupação de solo foram baseados na legislação vigente (Lei Municipal nº 12.236/2015), buscando soluções urbanísticas para adensamento a região, tudo em conformidade aos princípios emanados por este r. Instituto.

33. Uma brusca e injustificável alteração de zoneamento, como a que está sendo proposta, inviabilizará o projeto do qual está em andamento e aprovação junto ao Município de Londrina, perdendo-se anos de estudos realizados, bem como possível cancelamento do projeto e manutenção da área no estado em que se encontra nos dias de hoje.

34. Além disso, a manutenção da alteração proposta por este r. Instituto, reduzindo a densidade ocupacional da área, transformando-a em "nova ZR-2" e "nova ZR-3", violará os princípios trazidos em todo o projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Londrina, nos termos acima descritos, bem como violará o princípio legal da isonomia, supra mencionado.

35. É de se destacar que a região é, também, a última área do Alto da Faria Lima capaz de absorver toda a demanda comercial e residencial da região, uma vez que está inserida entre duas vias arteriais, servida por todos os serviços e equipamentos urbanos, além de ter potencial para adensamento residencial.

36. **Ante ao acima exposto, requer a este r. Instituto a aprovação da presente proposta de alteração do uso e ocupação do solo do imóvel denominado Lote 173-D1, na Gleba Patrimônio Londrina, registrado junto ao 1º SRI sob nº 127.776, localizado nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em respeito aos Princípios[2] defendidos por este r. Instituto em todo o Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), bem como em respeito ao Princípio legal da Isonomia de Direitos, alterando o zoneamento da área de ZC-3 e ZR-3 para ZC-2 ou, subsidiariamente, transformando-a em ZUM-2, conforme acima exposto.**

Sem mais para o momento, aproveitamos para renovar os nossos protestos da mais elevada estima e consideração.

C. Daher Empreendimentos e Participações Ltda.

[2] ***(a)*** *"Assegurar condições satisfatórias para desenvolvimento do uso residencial de alta densidade";* ***(b)*** *"maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada";* ***(c)*** *"estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes" e,* ***(d)*** *"estimular o adensamento populacional ordenado com edificações de uso misto por meio da simplificação dos procedimentos de licenciamento".*

DocSeries ID: 06205fa3-31fe-4940-abd0-73d943f928

Recibo Eletrônico de Protocolo - 8850141

Usuário Externo (signatário): Vitória Maria Gonçalves

Data e Horário: 21/10/2022 17:10:48

Tipo de Peticionamento: Intercorrente

Número do Processo: 84.002142/2022-42

Interessados:

Construtora Daher Ltda

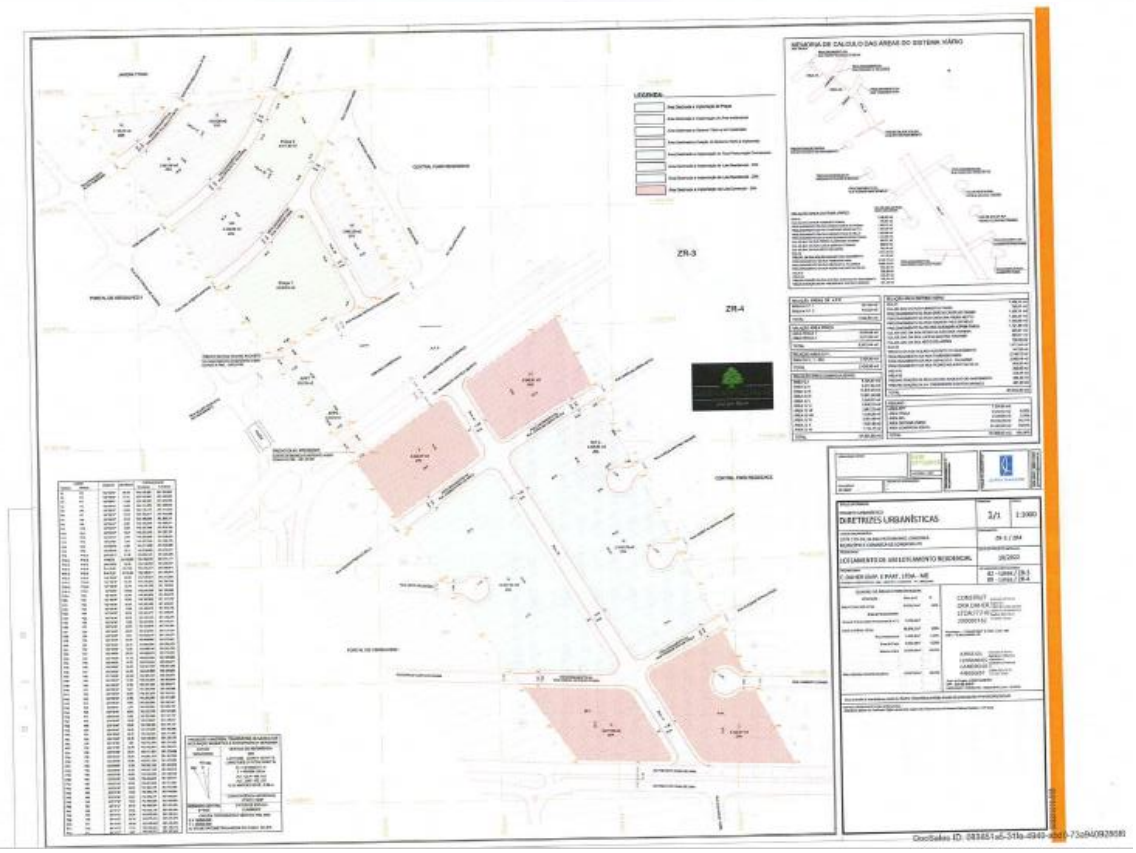
Protocolos dos Documentos (Número SEI):

- Projeto de diretriz urbanistica 173-D 8850139
- Projeto de diretriz urbanística 173-D 8850140

O Usuário Externo acima identificado foi previamente avisado que o peticionamento importa na aceitação dos termos e condições que regem o processo eletrônico, além do disposto no credenciamento prévio, e na assinatura dos documentos nato-digitais e declaração de que são autênticos os digitalizados, sendo responsável civil, penal e administrativamente pelo uso indevido. Ainda, foi avisado que os níveis de acesso indicados para os documentos estariam condicionados à análise por servidor público, que poderá alterá-los a qualquer momento sem necessidade de prévio aviso, e de que são de sua exclusiva responsabilidade:

- a conformidade entre os dados informados e os documentos;
- a conservação dos originais em papel de documentos digitalizados até que decaia o direito de revisão dos atos praticados no processo, para que, caso solicitado, sejam apresentados para qualquer tipo de conferência;
- a realização por meio eletrônico de todos os atos e comunicações processuais com o próprio Usuário Externo ou, por seu intermédio, com a entidade porventura representada;
- a observância de que os atos processuais se consideram realizados no dia e hora do recebimento pelo SEI, considerando-se tempestivos os praticados até as 23h59min59s do último dia do prazo, considerado sempre o horário oficial de Brasília, independente do fuso horário em que se encontre;
- a consulta periódica ao SEI, a fim de verificar o recebimento de intimações eletrônicas.

A existência deste Recibo, do processo e dos documentos acima indicados pode ser conferida no Portal na Internet do(a) Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina.



Página de Assinaturas

docsales

Número do documento: 00192
Código do documento: 083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6
Link do documento no cofre DocSales: https://web.docsales.com/approval/083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6

Signatários

Signatário: C. Daher Emp. Part. Ltda
Documento Assinado em: 21/10/2022 às 23:12.
Função: Assinado como parte
E-mail: marcello@daher.adm.br
CPF: 008.013.919-11
IP do Usuário: 2804:1b2:8182:dffd:618a:a711:3190:aec8

Signatário: C. Daher Emp. Part. Ltda
Documento Assinado em: 21/10/2022 às 23:12.
Função: Assinado como parte
E-mail: fernando@daher.adm.br
CPF: 007.145.579-51
IP do Usuário: 191.179.163.242

Certificado de Assinatura

docsales

O Documento abaixo foi assinado digitalmente e criptografado com certificado digital da cadeia ICP-BRASIL na plataforma DocSales, conforme regulamentado pela Lei No 14.063 de 23 de Setembro de 2020 e encontra-se armazenado em cofre criptografado. Para verificar as assinaturas clique no link acesse https://web.docsales.com/validator e digite o Código do Documento abaixo.

Código do documento:
083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6

Hash do documento:
ec778fb13fe9a8777236d7a3d560357851ac3ce53ee3c29acee142efd7a56e9d

Assinaturas

C. Daher Emp. Part. Ltda
marcello@daher.adm.br
Assinado em **22/10/2022 às 02:12 (UTC)** com o IP **2804:1b2:8182:dffd:618a:a711:3190:aec8** informando o cpf **008.013.919-11.**

C. Daher Emp. Part. Ltda
fernando@daher.adm.br
Assinado em **22/10/2022 às 02:12 (UTC)** com o IP **191.179.163.242** informando o cpf **007.145.579-51.**

Validador de Documento

Para validar se o documento é válido, acesse:https://web.docsales.com/validator?uuid=083851a5-31fe-4940-abd0-73a9409286f6

1.7.6. Proposta de alteração de lotes em ZR2 e 3 para Zoneamento Comercial

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: CONSTRUTORA DAHER

ENTIDADE / SEGMENTO: II

Síntese da Proposta ou Contribuição:

Texto de Fundamentação (justificativa):

TEXTO ANEXO

Assinatura:

Londrina, 28 / 10 / 2022

Londrina/PR, 21 de outubro de 2022.

À **Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná**.

Ao **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina** (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente do IPPUL, **JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO**.

À Ilma. Sra. Dir. Planej. Urb. e Coord. Revisão da Leis Específicas do PDML, **MARIA EUNICE GARCIA FERREIRA**.

Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

5ª Audiência Pública – "*Uso e Ocupação do Solo*".

Proposta de alteração específica do uso e ocupação do solo.

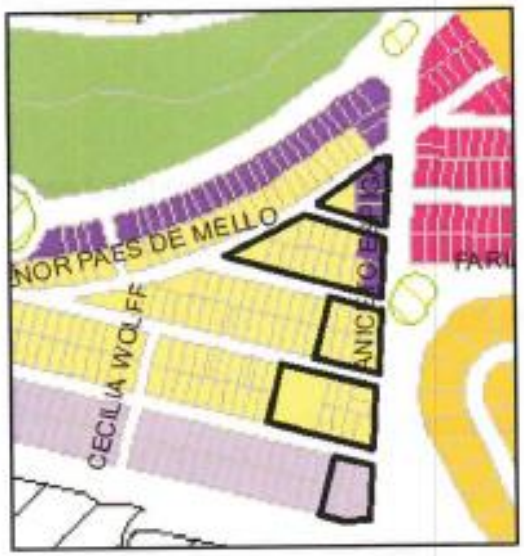
CONSTRUTORA DAHER LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME nº 77.710.200/0001-62, com sede à Av. Higienópolis nº 1.080, em Londrina/PR, CEP: 86020-080, com endereço eletrônico e-mail: cdaher@cdaher.com.br, na qualidade de proprietária dos imóveis objeto desta proposta, localizados no Jardim Portal de Versalhes I, nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor e requerer o que segue:

1. Preliminarmente, a proponente agradece a este r. Instituto a oportunidade de realizar a presente proposta e parabeniza a toda a Equipe Técnica pelo grande trabalho e dedicação ao processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

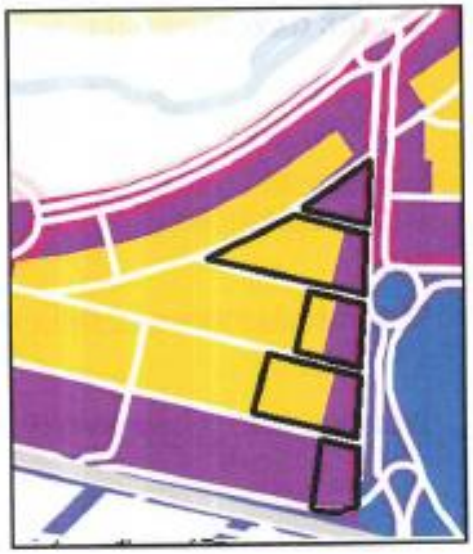
2. Pois bem. A proponente é proprietária imóveis situados no Portal de Versalhes I, voltados para a Avenida Aniceto Espiga (via arterial), nesta Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

3. Estes imóveis estão inseridos, na legislação em vigor, nos zoneamentos denominados ZR-3, ZC-5 e ZC-6 (Lei Municipal nº 12.236/2015).

4. Na proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo os imóveis em questão tornar-se-ão "novo ZR-3" e o "novo ZC-3", neste caso para os lotes voltados para via arterial (Avenida Aniceto Espiga) e via estrutural (PR-445), conforme figuras a seguir.



Lei em vigor.



Proposta revisão.

5. Estes imóveis estão inseridos na Macrozona Urbana de Consolidação, conforme destaca o próprio Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e são caracterizadas pelos seguintes critérios:

- Boa qualidade do espaço edificado e da paisagem urbana;
- Bom acervo de infraestrutura e serviços urbanos;
- Potencial para novas centralidades;
- Demanda de transporte coletivo;
- Existência de datas e imóveis vazios;
- Alta densidade populacional e concentração de edifícios verticais.

6. Ainda, no que tange as caracterizações das Macrozonas Urbanas, em relação ao uso e ocupação do solo, temos:

- Assegurar condições satisfatórias para o desenvolvimento do uso residencial de alta densidade;
- Maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada;
- Ampliar a oferta de moradia, utilizando os imóveis vagos, públicos e privados, respeitando o direito e a função social de propriedade;
- Viabilizar a regularização fundiária, aproveitando a infraestrutura instalada e os serviços existentes;
- Estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo;
- Promover a requalificação urbanística em bairros com tendência à estagnação, degradação ou esvaziamento populacional.

7. É necessário destacar, ainda, que este r. Instituto também fez uma análise justificativa sobre as áreas das quais são passiveis de adensamento populacional, no item 2.2, do Caderno Técnico nº 9, da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, das quais são caracterizadas pelos seguintes aspectos:

- Inseridas na Macrozona Urbana de Consolidação;
- Com lotes maiores que 260 m² e com possibilidade de anexação de lotes;
- Com largura de vias a partir de 15m;
- Com serviços públicos disponíveis (equipamentos de educação e saúde);
- Com rede de esgoto existente;
- Em proximidade com a rede de transporte público.

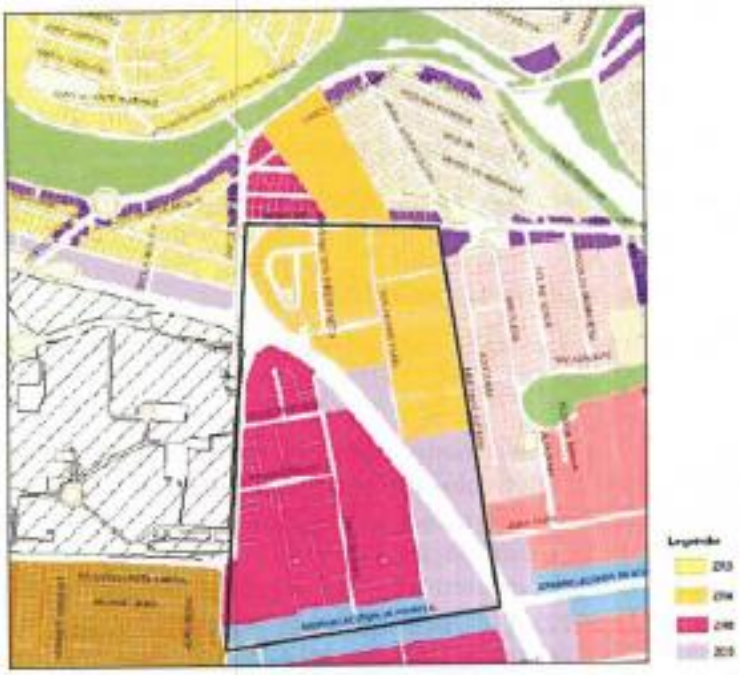
8. Deste modo, não restam dúvidas de que a presente proposta deve ser revista por este r. Instituto, termos finais requeridos, uma vez que os imóveis, objetos da presente proposta, possuem as seguintes características: **(a)** estão inseridos na Macrozona Urbana de Consolidação; **(b)** estão inseridos em uma região onde os lotes são maiores que 260m²; **(c)** possuem rede de esgoto já existente; **(d)** possuem vias com larguras à partir de 15 metros de largura; **(e)** estão voltados para uma via arterial; **(f)** está próxima à rede de transporte público; **(g)** entre demais aspectos e características das quais atribuem a área a denominação de Macrozona urbana (MU) de "Consolidação" de Alta Densidade.

9. Quanto aos serviços e equipamentos públicos, temos que destacar que o referido imóvel, objeto da presente proposta, já está completamente servida pelos mesmos, não restando dúvidas acerca da total viabilidade de alteração, agora proposta, nos termos ao final descritos.

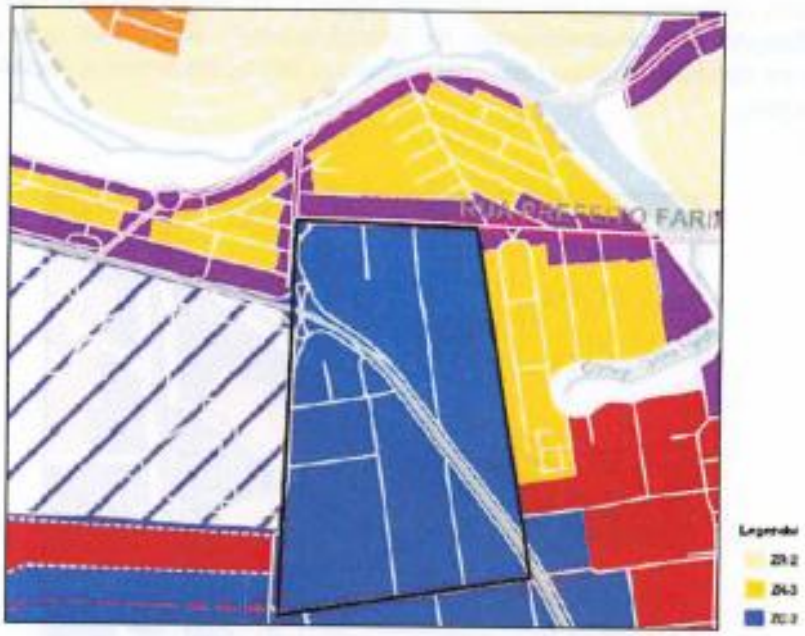
10. Em relação aos equipamentos públicos, as áreas localizam-se no território de abrangência da UBS Tókio e no raio de 800 metros dos lotes existem as unidades escolares EM Joaquim Pereira Mendes e EM Nina Gardemann.

11 Deste modo, é de extrema clareza a necessidade de ser revisto, nos termos finais propostos, do zoneamento dos referidos imóveis, na Proposta de alteração especifica do uso e ocupação do solo, junto ao Processo de revisão das leis especificas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

12. Temos que destacar que na região, destacada na figura abaixo (contorno em preto), as áreas (imóveis) dos quais possuem na legislação vigente os zoneamentos denominados ZR-4, ZR-8 e ZC-3, se tornaram, na proposta apresentada por este r. Instituto de alteração especifica do uso e ocupação do solo, a "nova ZC-2" (alta densidade), o que não foi utilizado como principio aos imóveis, objetos da presente proposta, como podemos observar no presente caso, vejamos figuras abaixo:



Lei em vigor.



Nova proposta de lei.

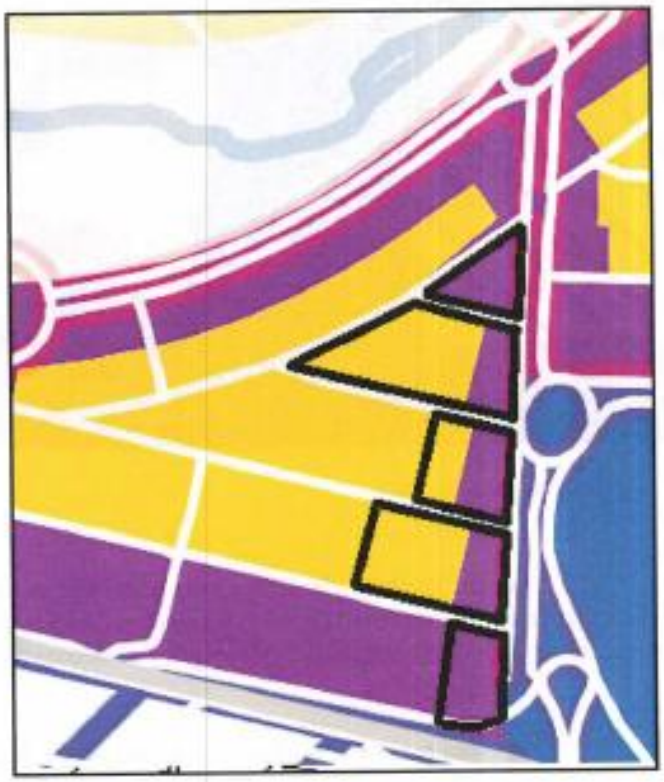
13. Grande parte da área entre a Av. Faria Lima e a PR-445 está consolidada com empreendimentos residenciais, e mesmo assim a região se tornou um zoneamento comercial de alta densidade, de forma até desnecessária.

14. Dessa forma, a região destacada no Portal de Versalhes I, tem potencial para se tornar um pólo comercial, com infraestrutura apta a receber este tipo de ocupação, e com demanda de bairros puramente residências como o Jardim Tókio, o próprio Portal de Versalhes I e os empreendimentos residenciais verticais do alto da Faria Lima.

15. Seria uma oportunidade de adensar completamente o alto da Faria Lima, para que seja aproveitada toda a infraestrutura já instalada, e proporcione o surgimento de comércio robusto e eficiente na região, que tem déficit comercial.

16. Diante do exposto acima, considerando que o loteamento está inserido na Macrozona Urbana de Consolidação e que é princípio do Plano Diretor de Londrina *"ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados"*, *"maximizar o aproveitamento da infraestrutura instalada"*, *"garantir condições favoráveis para o desenvolvimento das atividades de*

comércio e serviços", "estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes" e *"estimular o adensamento populacional ordenado com edificações de uso misto por meio da simplificação dos procedimentos de licenciamento"*, solicita-se que a toda a área destacada na figura abaixo se torne inteiramente **ZC-2,** conforme a região oposta da Av. Aniceto Espiga.



Sem mais para o momento, aproveitamos para renovar os nossos protestos da mais elevada estima e consideração.

Construtora Daher Ltda.

1.7.7. Proposta para zoneamento para a região Noroeste – ao longo da Av. Saul Elkind

IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: HUMBERTO MARQUES CARVALHO

ENTIDADE / SEGMENTO: ARQUITETO

Síntese da Proposta ou Contribuição: VIDE

Texto de Fundamentação (justificativa):
PROPOSTA / CONTRIBUIÇÃO.

Assinatura:

Londrina, 22 / 10 / 2022

À **Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná.**

Ao **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina** (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente, do IPPUL, **JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO**.

Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

5° Audiência Pública – "*Lei de Uso e Ocupação do Solo*"

Proposta de alteração específica da Lei de Uso e Ocupação Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto
Urbanista, CAU n 40410-1,
na
pl
perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor apontamentos a título de contribuição, para que tenhamos uma legislação urbanística mais próxima da nossa realidade e que possamos juntos, buscar a realização de uma cidade justa, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

Contribuições

Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição

Conforme já encaminhando anteriormente e complementando:

Ao analisar a proposta do Zoneamento apresentada, para a Região Noroeste, ao longo da Av. Saul Elkind, onde está sendo proposto a ZIRJ e ZI2, constatei que o proposto não está levando em consideração as ações atuais, quando aos novos empreendimentos que já possuem Diretrizes aprovadas, outros estão na fase de protocolo , junto a Secretaria de Obras, aprovação do loteamento e os que estão sendo estudados para serem protocolados ainda neste ano, conforme demonstrado no croqui ilustrativo abaixo.



Figura 01: Áreas em processo de ocupação

É importante destacar que existe um vetor de desenvolvimento muito forte para a região, para a ocupação residencial, que envolve uma diversificação na sua forma de ocupação, que vai deste a ocupação tradicional de lotes isolados, cond. urbanístico, e cond. verticais. Concomitantemente, a área comercial vem acompanhando, ao logo dos eixos existentes e seus prolongamentos.

Muitos investidores, adquiriram lotes para o desenvolvimento de empreendimentos que estão hoje garantidos pelo zoneamento existentes e estão em processo para concretização dos mesmos.

A proposta para o setor sul da Av. Saul Elkind para a atividade industrial, irá criar, além de uma desvalorização dos lotes, a região ficará um período muito, mas muito grande sem ocupação. É sabido que empreendimentos industriais, invocados pela inciativa privada, são raros, pois não temos volume de interesse de mercado para este setor, suficiente para ocupação de uma grande região como esta que estamos tratando. É importante destacar que a muitos anos, a área Norte a Av. Saul Elkind está zoneada como industrial e nem se quer possui indústria. (Figura 02). Neste ano tivemos uma boa notícia da implantação de uma área industrial a norte da Av. Saul Elkind, capitaneado pela iniciativa pública, já com obras iniciadas, mas que infelizmente foi paralisada. Na porção Norte do Município temos grandes áreas industriais, que ainda possuem um percentual significativo sem ocupação.

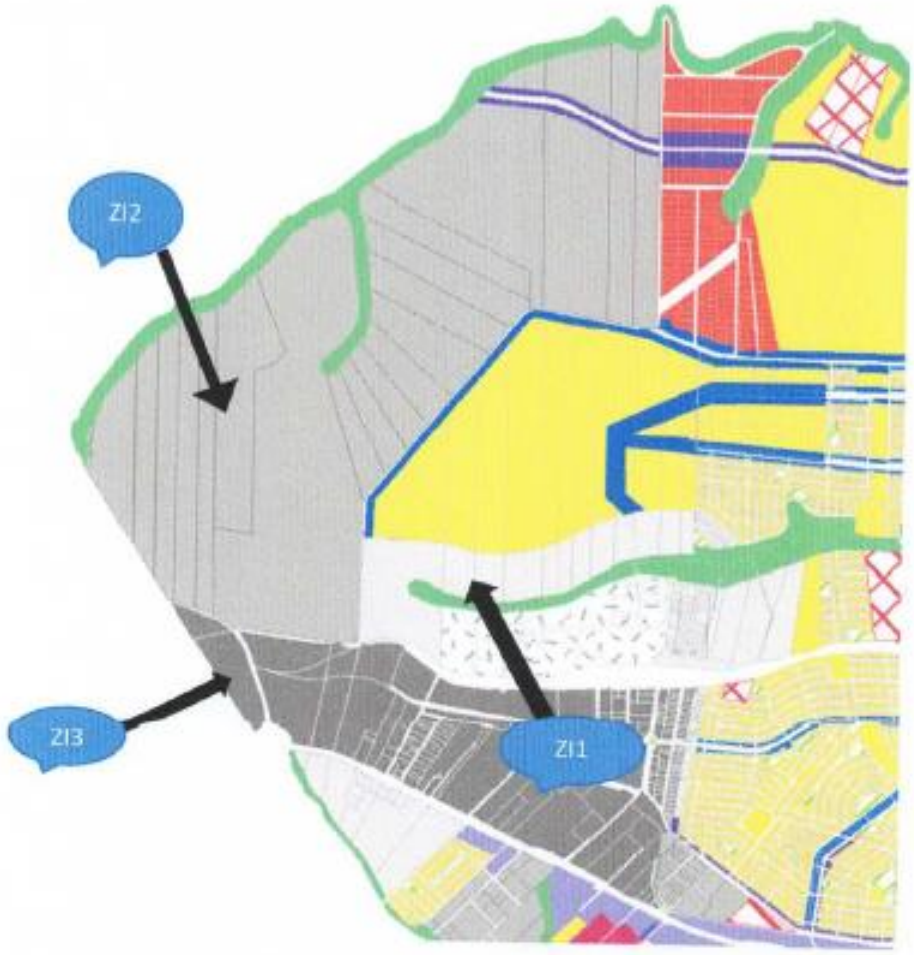


Figura 02: Mapa do zoneamento atual, área industrial

A região mais ativa quanto a sua ocupação, é a que está próxima a Rod 369, Zona industrial 3, ainda com grandes áreas desocupadas.

O setor, sul da Av. Saul Elking, não existe tendência para o uso Industrial, fator este que ao longo das revisões dos Planos Diretores, anteriores, sempre evidenciando a previsão para a ocupação residencial e comercia/ misto ao longo dos eixos estruturantes, o que vem se consolidando.

O setor Note da Saul Elkind, faixa que compreende Rib. Jacutinga, Chácaras Maria Stela, divisa com Cambé, sempre foi proposto para atividade Industrial de baixo impacto, em função da Rib. Jacutinga, tendo como faixa de amortecimento, a própria Av. Saul Elkindo, com a previsão de ocupação nas suas duas faces, atuando como uma barreira física, com atividades comerciais e de serviços para o atendimento da região.

A proposta apresentada, irá criar um conflito irreparável, entre usos existentes, e em fase de concretização, pois é significativo a quantidade de lotes em processo de aprovação e estudo, para a atividade residencial/comercial.

É importante destacar que hoje existe um zoneamento industrial, no setor sul, ZI1, que só foi atribuída em função do raio de 500 metros da área do Pool de Combustível. Esta faixa zoneada como ZI, hoje completamente sem uso, deveria ser reavaliada pois entre a área do Pool de Combustível localizada a margem direita do Córrego Lindóia a outra margem, considerando a área de preservação permanente e as faixas sanitárias, aliadas a topografia local, já perfazem uma barreira natural, desempenhando assim uma área de amortecimento. Não haveria necessidade de ter uma distância de 500 metros. Historicamente, conforme já relatado, este distanciamento, já foi de 1000 metros, depois 800 metros e na última revisão de 500 metros. O que nos leva a concluir que não existe um embasamento técnico conclusivo e definitivo do distanciamento e da real necessidade de se ter uma "faixa de amortecimento" para este tipo de uso – Pool de Combustível. Recentemente foi localizado : Em 2012, através de um projeto de lei n 158/2012, foi solicitado anexado ao PL, copia do ofício n 0002/2012-SUBCMDO do 3 Grupamento de Bombeiro, o qual informa " De acordo com a portaria 002/2011 do comando do Corpo de Bombeiro do Paraná, o qual institui o novo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico , em sua NPT 025- Segurança Contra Incêndio para Líquidos Combustíveis e Inflamáveis, a distância informada **de 360 metros da zona especial do pool de combustível .....** "

A forma mais justa e correta caso exista a definição técnica desta "faixa de amortecimento " é que o Complexo Pool, deveria conter dentro da sua área a sua faixa de amortecimento e não **inutilizar** áreas do seu entorno para resguardar a segurança da sua atividade; A **restrição, para além de a técnica é desproporcional, importando em violação ao direito de propriedade constitucionalmente assegurado**.

Acredito que a região frontal Rua Joni Belai Aguiar, marginal a linha férrea, que dá acesso ao Pool de Combustível, tem uma tendência Industrial, devido as atividades já existentes no interior do bairro, que apresenta atividades de armazenamento de combustível e atividades industriais diversas.

Em analise ao Caderno Técnico apresentado do Uso e Ocupação, (figura 03), houve um avanço no entendimento do desenvolvimento para a região, mas diante da proposta apresentada, com a definição da zona ZIJ ao longo da Av. Saul Elkind até a linha de alta tensão, Irá criar um impacto negativo muito grande nos empreendimento que já estão em trâmite de aprovação, que possuem áreas residenciais nestas faixas, em atendimento ao zoneamento atual e isto também se aplica para os que já estão em processo para aprovação, conforme já comentado.



Figura 03: caderno Técnico Uso e Ocupação

É importante lembrar que os terrenos que compões esta região, inicia-se na cabeceira da Av. Saul Elkind e vão sentido sul, até o Ribeirão Lindóia. A forma proposta de zoneamento não compatibiliza com o seu entorno devido as regras de distanciamento entre residencial e industrial o que causa desorganização na forma de ocupação.

A proposta atual para a região, tecnicamente é muito mais razoável, e compatível com a realidade de hoje. A região não carece de mais área para atividade industrial. O mais correto seria desenvolver incentivos para o já existente.

Acredito que a proposta apresentada além de criar um problema de conflito entre as atividades residenciais e industriais, mais uma vez estaremos propiciando a "eternização" de vazios urbanos, por falta de interesse para a sua ocupação.

Como sugestão, na face sul entre a Av. Saul Elkind até a faixa de preservação permanente do Rib. Lindóia, permanecesse para a implantação de atividade residencial, e atividade comercial verticais até 4 pav. Ao longo dos eixos viária estruturantes, e área

1.7.8. Contribuições de Zoneamento - SMF

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 133009 /2022

REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"

22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
5ª Audiência Pública

PROPONENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Síntese da Proposta ou Contribuição: Inclusão e ajustes no texto da minuta da LUOS.

Iniciamos a presente com nosso reconhecimento do relevante trabalho e empenho de toda a equipe do IPPUL, que com muito esmero compilou todo entendimento e visão dos objetivos e novos caminhos para nossa cidade. Ressaltamos que muito nos engrandece poder contribuir com esse excelente trabalho.

Nesse sentido, segue nossas contribuições:

Proposta 1

Alteração da redação do art. 27 – Minuta da nova LUOS, para o seguinte texto, em face do entendimento já pacificado e usualmente utilizado no setor de expedição de alvará e contribuintes:

Art. 27. A fim de classificar a forma de atuação das atividades econômicas, ficam estabelecidas as seguintes modalidades:

I. Ponto de referência: quando o endereço é "residencial" e será utilizado apenas para recebimento de correspondência (domicílio fiscal), ficando proibida qualquer atividade comercial ou administrativa, fixação de placa de identificação, armazenamento/estoque de mercadorias, bem como guarda de ferramentas, maquinário e/ou veículos utilizados em função da atividade.

II. Escritório administrativo: estabelecimento onde são exercidas atividades meramente administrativas, enquadrando-se também o comércio com atendimento exclusivo por telefone e/ou internet desde que sem armazenamento/estoque de mercadorias no local.

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

Proposta 2

Inclusão de um capítulo específico para tratar do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, facilitando o entendimento geral. Segue a sugestão:

CAPÍTULO II - ALVARÁ DE LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 28. A localização de quaisquer usos e atividades comercias, industriais, de prestação de serviços, entidades públicas, privadas ou religiosas, das pessoas jurídicas e físicas a serem exercidas na Zona Urbana do município de Londrina, dependerá de autorização emitida através de **Consulta Prévia**, para a posterior emissão do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento correspondente ou sua dispensa.

Art. 29 .Toda pessoa física ou jurídica, que exerce atividades econômicas no Município de Londrina é obrigada a atender o disposto nesta lei, inclusive nos casos de dispensa de Alvará de Licença de Localização e Funcionamento e independente da forma de atuação.

Parágrafo Único. A emissão automática do alvará e/ou dispensa de alvará não retira a obrigação de o contribuinte cumprir com as regulamentações necessárias para exercer a atividade com segurança, higidez, compreendidos os aspectos sanitários, ambientais, tributários, de segurança pública, uso e ocupação do solo e restrições ao uso de espaços públicos.

Art. 30. Os Alvarás de Licença de Localização e Funcionamento serão concedidos sempre a título precário, em caráter temporário ou não.

Art. 31. Fica respeitado o direito adquirido, de Alvará de Licença de Localização e Funcionamento que se encontram com o licenciamento "Ativo" ou "Provisório", desde que permaneçam com as características já licenciadas.

Art. 32. Qualquer alteração da situação original, que permitiu a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, será considerada novo licenciamento para todos os fins e deverá atender a esta lei.

Parágrafo Único. Fica excetuada da regra prevista no caput, a conversão do licenciamento Provisório para Ativo, que se dará pelo cumprimento das exigências documentais, desde que permaneçam inalteradas as características já licenciadas.

Art. 33. Entende-se por "área utilizada ou área do estabelecimento" o espaço dedicado à operação de equipamentos de trabalho, circulação de pessoas, estoque, carga/descarga, área de manobra para veículos e estacionamento, ou seja, todo espaço utilizado para o exercício da atividade.

Art. 34. Para fins de solicitação da expedição de Alvará de Licença de Localização e Funcionamento, à luz da Lei Municipal nº 12.236/2015, dos processos provenientes do sistema Empresa Fácil – Redesim/Paraná que foram analisados, deferidos e por meio dos quais ocorreu o registro na Junta Comercial e na Receita Federal, os protocolos deverão ser efetuados até 1 (um) ano contados a partir data de entrada em vigor desta lei.

Proposta 3

Retirada integral dos artigos abaixo relacionados:

a) Art. 116

Art. 116. São considerados desconformes os estabelecimentos que estejam em desacordo com esta lei, porém já regularmente licenciados durante a vigência de legislações anteriores, e que, portanto, têm garantidos seus parâmetros de uso e de ocupação do solo.

§1º Para licenciamentos de atividades descritas do caput deste artigo estão dispensadas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo, ficando a critério da Secretaria Municipal de Fazenda regulamentar o procedimento de emissão/renovação de alvará.

§2º. Os estabelecimentos enquadrados neste artigo estão dispensados de manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo da lei vigente ou anteriores.

Esclarecemos que a supressão do art. 116 deverá acontecer, principalmente, em virtude de que as proposições elencadas na proposta 2, já oportunizam o tratamento legal dispensado para recepcionar os usos desconformes.

b) Art. 118

1. *O Código de Posturas Lei Municipal nº 11.468/2011, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:*

Art. 6-A. Ficam mantidos os alvarás expedidos até a entrada em vigor desta lei que poderão ser renovados nos mesmo termos emitidos anteriormente.

Art. 6-B. O Alvará de Funcionamento de comércios e serviços será sempre concedido a título precário, em caráter temporário, renovável anualmente, podendo ser cassado a qualquer momento, sem ônus para o Poder Público, caso haja alteração da atividade, aumento da área utilizada ou fique comprovado que esta apresenta-se incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou incompatível com o uso da zona.

1. *. A Secretaria Municipal de Fazenda manterá cadastro especializado das reclamações, denúncias, sugestões e informações referentes a usos a usos contestados pela vizinhança, com dados da atividade e de localização da origem do possível incômodo e da parte afetada.*

Parágrafo Único. A revisão das atividades incômodas e suas permissões ocorrerá junto à Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei 13.339/2022.

O artigo em comento deve ser suprimido, por entendermos que a matéria trata exclusivamente de matéria do Código de Posturas, devendo, por sua vez, disciplinado no referido diploma. Ademais, conforme consta na proposta - 2, art. 31, já foi salvaguardado o direito adquirido do contribuinte.

Texto de Fundamentação (justificativa):

A seguir, apresentamos a justificativa técnica correlatas às propostas supramencionadas para alteração da Minuta da nova LUOs para apreciação.

Entendemos a importância do contínuo controle do uso e ocupação do solo do município de Londrina, por sua vez, é imprescindível a avaliação da eficiência dos critérios de licenciamento de alvará, e por consequência, a correção de distorções e equívocos visando o aprimoramento da legislação.

O escopo das propostas está em dar celeridade aos atos administrativos, por conseguinte, simplificar os conceitos e em estrita observância ao princípio da legalidade, bem como privilegiar a segurança jurídica. Portanto, o cerne da proposta é apresentar com clareza ao público a exigibilidade que decorre da lei para a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento.

Sob essa ótica, a recepção pela nova LUOS dos licenciamentos ativos, respalda e pacifica o entendimento de que toda e qualquer nova solicitação obriga o interessado ao atendimento integral da nova lei. Sobretudo, a recepção também englobaria os licenciamentos desconformes.

De sorte que, se encerra de vez a aplicação de "**lei morta**", bem como particularidades que se sujeitam. No nosso entendimento somente a luz da lei em vigor haveria a liberação ou não da atividade no endereço pretendido. Tratamento ao rigor da lei que privilegia a segurança jurídica, o ato jurídico perfeito, a clareza e a economicidade nas tratativas a respeito de licenciamentos de atividades econômicas, e por consequência, evitando que seja aplicada a discricionariedade nas análises e aplicação da lei, porquanto o administrado tem exigibilidade que decorre da lei, caso não preenche os requisitos legais, não poderá ter sua licença de alvará expedida.

Nesse sentido, é de salutar relevância observar que a licença de alvará é ato vinculado. Significa dizer, que todo conteúdo que permite a sua expedição já possui contorno definido em lei, e o interessado deverá cumpri-lo, na íntegra, para assim fazer jus a licença. Portanto, a Administração Pública não cria direito, apenas reconhece o direito subjetivo do interessado, desde que se preencham os requisitos legais.

Ressalte-se que a proposta do IPPUL, conforme se vislumbra no art. 116, da minuta da nova LUOS, prevê não apenas retroagir a Lei 12.236/2015 que será revogada. Conforme o texto legal qualquer lei poderá ser invocada para a concessão do licenciamento. Outrossim, a finalidade de dar efetividade, celeridade, desburocratização não será alcançada, posto que remeter legislação pretérita e revogada não trará nenhum benefício a Administração Pública, repercutindo no prejuízo do interesse público.

Saliente-se, por sua vez, que se as sugestões não forem aceitas, o IPPUL poderá atrair para si uma demanda de serviço considerável, em virtude da competência absoluta do órgão para se manifestar sobre uso e ocupação do solo, nos termos da Lei Municipal nº 5.495/1993, combinada com a Lei Municipal nº lei nº 8.834/2002, respectivamente.

Em suma, a presente proposta visa a correção de alguns parâmetros e ou alteração com o objetivo de melhorar a aplicabilidade da legislação, tendo sempre como o objetivo o desenvolvimento do município e cooperação entre os órgãos estatais.

Documento assinado eletronicamente por **Alexsandro Germinio Curti, Coordenador(a) de Controle do Cadastro Mobiliário**, em 20/10/2022, às 13:06, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

Documento assinado eletronicamente por **Liliana Tolari de França, Fiscal do Município**, em 20/10/2022, às 13:09, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Okamura, Gerente de Expedição e Controle do Alvará de Licença**, em 20/10/2022, às 13:10, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

Documento assinado eletronicamente por **Michele Andresa de Souza, Fiscal do Município**, em 20/10/2022, às 13:11, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

Documento assinado eletronicamente por **Carlos Roberto Leandro, Diretor(a) de Fiscalização das Atividades Econômicas**, em 20/10/2022, às 13:12, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

Documento assinado eletronicamente por **Luciana Frasson Ribeiro, Fiscal do Município**, em 20/10/2022, às 13:22, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

Documento assinado eletronicamente por **João Carlos Barbosa Perez, Secretário(a) Municipal de Fazenda**, em 20/10/2022, às 14:46, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8833616** e o código CRC **0DFF9C79**.

Referência: Processo nº 19.006.172015/2022-61 SEI nº 8833616

1.7.9. Alteração na Proposta de Zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro

25/10/2022 12:53 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "iara camargo" <iaraisabell24camargo@outlook.com>
De: iaraisabell24camargo@outlook.com
Para: "plano.diretor@londrina.pr.gov.br " <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>, "'pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br" <'pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>
Data: 24/10/2022 14:46
Assunto: ENC: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO
Anexos: | E5DDA2F6F097417CB698BCFABC9D1D12.png (735 KB) | A4759F1E93154A57B7CDD725750DF906.png (742 KB) | C0B95EEDFCEE41948E35A293730C6AD3.png (202 KB)

Boa tarde
Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial, para melhor segurança e incentivo ao uso da praça;
- Incentivando construções nos terrenos que atualmente se encontram vazios
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e varejos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;

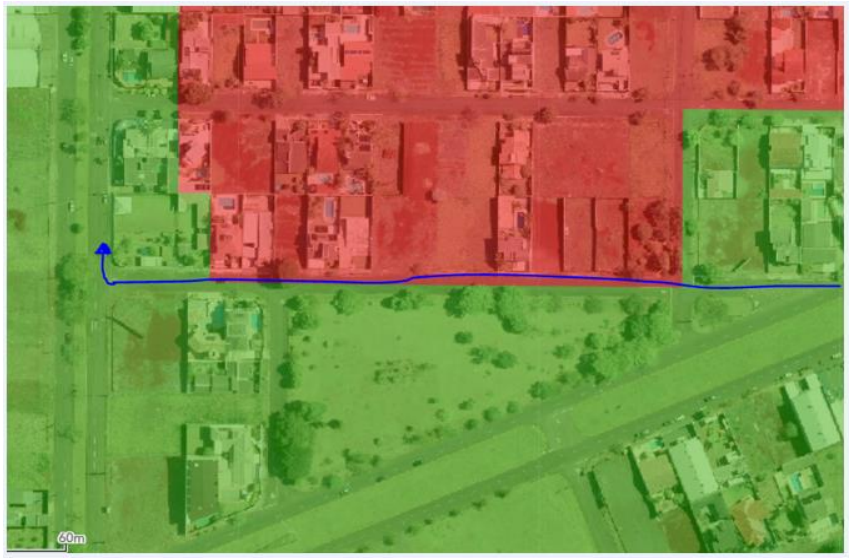
Sou proprietário da Data 02 da Quadra 8 do Jardin Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att
Iara Camargo







1.7.10. Terreno na Rua Maria Lutez – interesse em ZC

25/10/2022 13:05 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "fernando jose fdepaula" <fjfdepaula@hotmail.com>
De: fjfdepaula@hotmail.com
Para: "Plano.diretor@londrina.pr.gov.br" <Plano.diretor@londrina.pr.gov.br>
Data: 25/10/2022 11:34 (01:30 horas atrás)
Assunto: Lei de zoemamento

Aos técnicos responsáveis pela elaboração do novo plano diretor

Eu, Fernando J F de Paula, ([redacted]rietário do terreno localizado na Rua Maria Lutez Cuduro, quadra 9 lote 1

Venho através deste e-mail fazer as seguintes considerações:

Tal terreno foi comprado com objetivo de construção residencial, pois a época esta era uma área de fácil acesso, segura e tranquila. Com o passar dos
Num raio de 60 metros deste lote temos bares, Pub, lojas de móveis e comércios variados.
A noite de quarta a domingo vemos uma área frequentada por jovens em virtude das opções de diversão nesta área.
Tal mudança inibe o desejo de construção residencial. Após fixar placa oferecendo o terreno para construção e aluguel tive 6 interessados, todos dese
Solicito avaliação técnica para mudança do zoneamento deste pedaço de 40 metros da rua sob pena de não conseguir ocupa-lo e atrasar o desenvolvimento
Sem mais, aguardo o parecer técnico e de bom senso como é peculiar neste órgão do município
Londrina, 25 de outubro de 2022

Enviado do meu iPhone
--
Esta mensagem foi verificada pelo sistema antispam e acredita-se estar livre de perigo.
Clique aqui para reportar esta mensagem como um spam.
http://gwmail.londrina.pr.gov.br/cgi-bin/learn-msg.cgi?id=71B64401114.A00E7

1.7.11. Anexo 22 – Proposta de zoneamento para Rua Maria Luzel Cauduro

Prezados Senhores:

Sou proprietária de um lote na **Rua Maria Luzel Cauduro, Jardim Alcântara, nas proximidades da Avenida Waldemar Spranger**, sendo que o objeto desse email é expressar minha INDIGNAÇÃO (assim como diversos outros proprietários da mesma rua) em relação ao retrocesso de um estudo tão bem realizado anteriormente pela parte técnica do IPPUL, em relação ao zoneamento em especifico da Rua Maria Luzel Cauduro onde aconteceu a referida mudança, conforme foto abaixo **(ZUM3, depois ZUM2 e agora, passando para ZR1),** sendo as demais laterais da rua e frente **ZC, o que considero ser o mais adequado a localização.**

É sabido, que o PLANEJAMENTO DE QUALQUER CIDADE, sempre deve levar em consideração o "bem comum a todos os cidadãos pensando, no geral, na sua INDIVIDUALIDADE e ao mesmo tempo o crescimento urbano", sendo que para equilibrar o INTERESSE COMUM se faz necessário planejamento de pesquisas, estudos e audiências públicas, como pode ser observado no referido caso.

É de conhecimento de todos que a abertura da Avenida Waldemar Spranger até a Região dos condomínios verticais vai gerar um aumento no fluxo de veículos da região, sendo que a Rua Maria LuzelCalduro vai ser a passagem de corte da Av. Waldemar Spranger até a Av. Garibaldi Deliberador, o que já é possível presenciar hoje **SEM TER OCORRIDO A MUDANÇA PROPOSTA, ainda em estudo por esse Município.**

Também, devemos levar em consideração que a cidade de Londrina está em constante crescimento, por isso precisamos OLHAR POR UM TODO. Por exemplo um dia o centro da cidade já foi SOMENTE RESIDENCIAL, e com o passar do tempo o Município conseguiu CONCILIAR residências e comércios, como é notável nos dias de hoje.

Outro ponto, em relação ao Zoneamento em discussão, seria o valor das RECEITAS que o comércio nesse local geraria para o Município, além da facilidade aos inúmeros moradores que ali já residem, de ter a sua disposição vários tipos comerciais (farmácias, padarias, clinicas médicas etc) e não precisarem se DESLOCAR para outro local para terem esses atendimentos, além da geração de inúmeros empregos,bem como a diminuição do fluxo de veículos em longos trajetos, o que deixaria a cidade mais equilibrada, trazendo mais qualidade de vida a todas as pessoas em geral. Com a negativa de mudança do zoneamento para comercial

os lotes continuaram vazios, mas se vigorada a proposta do IPPUL para zona comercial, me proponho a iniciar as obras imediatamente.

ISSO É PENSAR NO BEM COMUM, NO INTERESSE SOCIAL E INDIVIDUAL DOS CIDADÃOS QUE COMPÕEM UMA CIDADE. O INTERESSE SOCIAL E A EXPANSÃO DAS CIDADES DEVEM ANDAR JUNTAS, EM CONSTANTE EQUILIBRIO.

Por isso, reitero, assim como vários outros proprietários, que seja mantido o estudo anterior: ZUM ou continuidade ZC, conforme proposto por esse respeitável órgão, mantendo a sequência da Avenida Waldemar Spranger, **dando a possibilidade de comércio para a rua Maria LuzelCauduro.**

Desde já, agradeço a análise da minha solicitação e fico a disposição.

Atenciosamente.

Londrina, 25 de Outubro de 2022.

ERIKA F. COSTA

1.7.12. Proposta de zoneamento Jardim Alcântara

FORMULARIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇOES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECIFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
22/10/2022 – 08HRS AUDITORIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA

PROPONENTE:RUA RUY NEVES RIBAS 155. CEP 86047-430 (Dr Jonilson Favareto- primeira fala na audiência de 22/10,(in associação moradores jardim Alcantara)

Moro há 25 anos nesta rua. Sempre foi ZR1.
É uma pequena rua. Hoje quase todos terrenos com residência.
Os números impares estão sendo classificados como ZUM-2.
Não acho justo e plausível. Há três terrenos livres apenas.
Todos os moradores estamos solicitando manutenção da rua toda como ZR_1,mas jamais ZUM -2.
Peço correção desta distorção

Londrina ,26 de outubro de 2022

JONILSON FAVARETO:36548952987
Assinado de forma digital por JONILSON FAVARETO:36548952987
Dados: 2022.10.26 10:45:26 -03'00'

1.7.13. Proposta de zoneamento já região do Jardim Mediterrâneo

PROCESSO DE REVISAO DAS LEIS ESPECIFICAS DO PDML
5ª Audiência Pública

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: OEZIR MARCELLO KANTOR.

ENTIDADE / SEGMENTO: PROPRIETÁRIO DE ÁREA URBANA NA REGIÃO DO JARDIM BOTÂNICO.

Síntese da Proposta ou Contribuição: CONTESTAÇÃO DO DIREITO ADQUIRIDO DE COEFICIENTE DE CONSTRUÇÃO E ALTURA DAS OBRAS VERTICALIZADAS NA ZONA URBANA DO JARDIM BOTÂNICO COM TESTADA PARA A AV. DOS EXPEDICIONÁRIOS.

Texto de Fundamentação (justificativa):

OEZIR MARCELLO KANTOR, [redacted] ral de São Mateus do Sul/P[redacted] e domiciliado na cidade de L[redacted]

1) Lote nº 42-A/1, com 76.116,63 m2, da subdivisão de uma área de 84.700,00 m2, destacada do lote nº 42-A, da Gleba Ribeirão Cafezal, deste Município, com as seguintes divisas: "A Nordeste: confronta com o lote de terras nº 42-C, no rumo NW 68º00'00" SE com 267,46 metros; a Sudeste: confronta com a Avenida Projetada no rumo NE 67º34'24"SW com 319,50 metros, segue em desenvolvimento em curva à direita, com 24,76 metros e raio de 20,42 metros, segue em desenvolvimento de curva à esquerda, com 72,17 metros e raio de 30,13 metros e no rumo NE 89º47'53"SW com 3,48 metros; a Noroeste: confronta com o lote de terras nº 42-B, da Fazenda Palhano no rumo SW 00º02'30" NE com 413,80 metros; ao Norte: confronta com o Córrego do Sabiá; e a Sudeste: confronta com o lote de terras nº 42-C, no rumo NE 02º30'00"SW com 213,00 metros", contendo uma casa de madeira, conforme matrícula nº 65.865, registro anterior nº 16.112 ambos do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, Estado do Paraná;

2) Lote nº 42-C/1, com 74.941,68 m2, da subdivisão Do lote nº 42-C, da Gleba Ribeirão Cafezal, deste Município, com as seguintes divisas: "A Sudeste: confronta com a Avenida Projetada, no rumo NE 67º34'24"SW com 417,81 metros; a Sudoeste: confronta com o lote de terras nº 42-A, no rumo SE 68º00'00"NW com 267,46 metros; a Noroeste: confronta com o lote de terras nº 42-A, no rumo SW 02º30'00"NE com 213,00 metros; ao Norte: confronta com o córrego do Sabiá; a Nordeste: confronta com o lote de terras nº 42-D, no rumo NW 13º00'131"SE com 173,00 metros e a Noroeste: confronta com o lote de terras nº 42-D, no rumo SW 87º41'19"NE com 526,06 metros", contendo uma casa de madeira e outra de tijolos, conforme matrícula nº 65.863, registro anterior nº 16.112 ambos do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

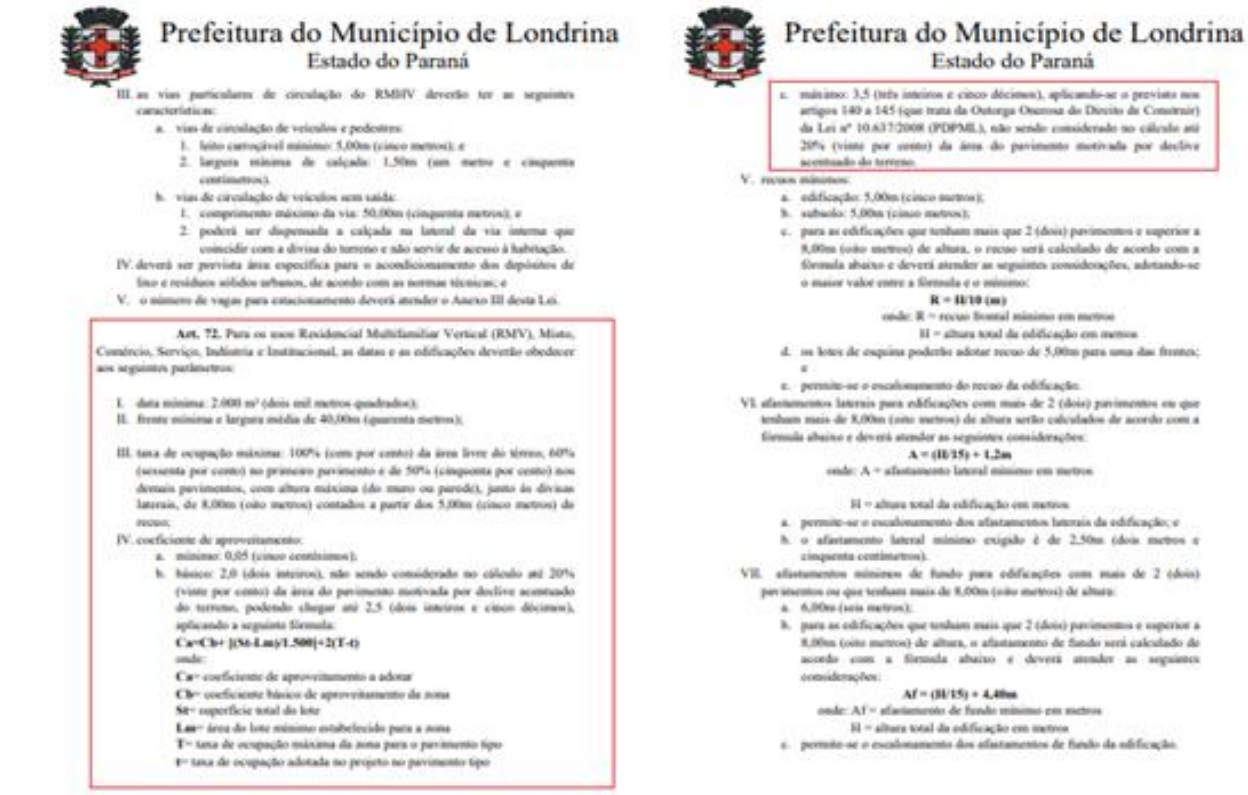
Com testada para Avenida dos Expedicionários, nesta cidade, vem protestar fortemente com o não atendimento ao direito adquirido de coeficiente de construção e altura das obras verticalizadas, causando um impacto significativo no valor patrimonial dos imoveis em questão e alterando uma das premissas básicas de todas as revisões de plano diretor já realizadas em nossa cidade, onde foram desrespeitados os coeficientes de construção e os gabaritos de altura dos empreendimentos verticalizados.

Vale lembrar que este respeito ao direto adquirido pelos proprietários de áreas na zona urbana de Londrina é questão que garante a estabilidade e pungência das iniciativas empresariais em nossa cidade, torando-a referência nacional em movimentação financeira e qualidade dos investimentos.

Se não vejamos:

No zoneamento atual, estas áreas são marcadas como **ZR8** (Figura 1.), com coeficiente máximo de **2,5x** utilizando-se a fórmula **Ca = Cb + [(St-Lm) / 1.500] + 2(T-t)** e chegando ao valor máximo de **3,5x** utilizando a outorga onerosa. Neste zoneamento não há limitação de altura das edificações, com exceção do **COMAER.**

Figura 1.



Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

III. as vias particulares de circulação do RMIV deverão ter as seguintes características:
a. vias de circulação de veículos e pedestres:
1. leito carroçável mínimo: 5,00m (cinco metros); e
2. largura mínima de calçada: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
b. vias de circulação de veículos sem saída:
1. comprimento máximo da via: 50,00m (cinquenta metros); e
2. poderá ser dispensada a calçada na lateral da via interna que coincidir com a divisa do terreno e não servir de acesso à habitação.
IV. deverá ser prevista área específica para o acondicionamento dos depósitos de lixo e resíduos sólidos urbanos, de acordo com as normas técnicas; e
V. o número de vagas para estacionamento deverá atender o Anexo III desta Lei.

Art. 72. Para os usos Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional, as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I. data mínima: 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
II. frente mínima e largura média de 40,00m (quarenta metros);

III. taxa de ocupação máxima: 100% (cem por cento) da área livre do térreo, 60% (sessenta por cento) no primeiro pavimento e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, com altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 8,00m (oito metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo;
IV. coeficiente de aproveitamento:
a. mínimo: 0,05 (cinco centésimos);
b. básico: 2,0 (dois inteiros), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno, podendo chegar até 2,5 (dois inteiros e cinco décimos), aplicando a seguinte fórmula:
Ca=Cb+ [(St-Lm)/1.500]+2(T-t)
onde:
Ca= coeficiente de aproveitamento a adotar
Cb= coeficiente básico de aproveitamento da zona
St= superfície total do lote
Lm= área do lote mínimo estabelecido para a zona
T= taxa de ocupação máxima da zona para o pavimento tipo
t= taxa de ocupação adotada no projeto no pavimento tipo

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

c. máximo: 3,5 (três inteiros e cinco décimos), aplicando-se o previsto nos artigos 140 a 145 (que trata da Outorga Onerosa do Direito de Construir) da Lei nº 10.637/2008 (PDPML), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno.
V. recuos mínimos:
a. edificação: 5,00m (cinco metros);
b. subsolo: 5,00m (cinco metros);
c. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o recuo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações, adotando-se o maior valor entre a fórmula e o mínimo:
R = H/10 (m)
onde: R = recuo frontal mínimo em metros
H = altura total da edificação em metros
d. os lotes de esquina poderão adotar recuo de 5,00m para uma das frentes; e
e. permite-se o escalonamento do recuo da edificação.
VI. afastamentos laterais para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura serão calculados de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:
A = (H/15) + 1,2m
onde: A = afastamento lateral mínimo em metros
H = altura total da edificação em metros
a. permite-se o escalonamento dos afastamentos laterais da edificação; e
b. o afastamento lateral mínimo exigido é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
VII. afastamentos mínimos de fundo para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura:
a. 6,00m (seis metros);
b. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o afastamento de fundo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:
Af = (H/15) + 4,40m
onde: Af = afastamento de fundo mínimo em metros
H = altura total da edificação em metros
c. permite-se o escalonamento dos afastamentos de fundo da edificação.

site: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/arcgis_online/lei/zr/zr_8.pdf

Zona Residencial 3 (ZR-3)

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

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

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

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

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

PREPARATÓRIO

mudanças, a minuta de lei causam aos proprietários destas áreas um impacto de perda patrimonial imenso, famílias que mantêm propriedades pagando impostos em função das valorizações causadas pelo uso destinado em lei, agora veem ser lhes tirados estes usos e colocando-os em abandono e prejuízo.

Não podendo aceitar uma quebra histórica nas legislações urbanísticas de nossa cidade, deixando de se manter os direitos adquiridos dos proprietários de áreas como as que aqui são citadas, requerendo desta forma a manutenção dos

coeficientes máximos de **3,5x** e dos gabaritos de altura das obras verticalizadas com um único limitador de altura, neste caso o **COMAER.**

Londrina, 26 de outubro de 2022.

Ass. Oezir Marcello Kantor

1.7.14. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel

26/10/2022 16:42 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "João Eugenio Rodella" <joao@rodella.com.br>
De: joao@rodella.com.br
Para: plano.diretor@londrina.pr.gov.br
Data: 26/10/2022 14:34 (02:06 horas atrás)
Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

Boa tarde
Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger

Sou proprietário da Data 2 , da Quadra 09 do Jardin vale do reno, Rua Maria Luzel Cauduro , e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att
João Eugenio Rodella

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

1.7.15. Proposta de Alteração de Zoneamento entre a Av. Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "Sonia" <sonia@londonpisos.com.br>
De: sonia@londonpisos.com.br
Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br
Data: 19/10/2022 09:07
Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO
Anexos: | image001.png (63 KB) | image002.png (171 KB)

Boa tarde
Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger

Sou proprietário da Data 02 da Quadra 8 do Jardin Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att
Sonia

Obs: Favor confirmar o recebimento deste e-mail

1.7.16. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "José Wander Bregano" <wbregano@gmail.com>
De: wbregano@gmail.com
Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br
Data: 14/10/2022 15:31
Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO
Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.png (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.png (252 KB)

Boa tarde
Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger

Sou proprietário da Data 01 da Quadra 10 do Jardin Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att
Wander

Obs: Favor confirmar o recebimento deste e-mail

1.7.17. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Kazuo Nishiyama

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: MICHELLE BITTENCOURT

ENTIDADE / SEGMENTO: Proprietária do imóvel Rua Kazuo Nishiyama, n. 649, Portal de Versalhes I, CEP: 86057-230.

Síntese da Proposta ou Contribuição: ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

Texto de Fundamentação (justificativa):

A Proponente, é proprietária do terreno no Portal de Versalhes I, na Rua Kazuo Nishiyama nº: 649, o qual está a um quarteirão da Rodovia Celso Garcia Cid.

A referida área é ocupada por estudantes da Universidade Estadual de Londrina, os quais na sua grande maioria são naturais de cidades distantes de Londrina e procuram locação para residir durante o período de sua graduação.

Outrossim, visando o bem estar de alunos em não ter que muitas vezes, tarde da noite, se aventurar em conduções até a sua moradia, as quais na sua ampla maioria são distantes da UEL serão beneficiados na sua locomoção até a sua residência.

Ressalte-se de igual modo, a disponibilidade da proponente em trazer benfeitorias para o bairro, haja vista que a sua intenção é fazer apartamentos quitinete[1], bem como a circulação de moeda corrente, haja vista que o bairro possui empresas, igreja, e bem próximo a UEL, bares e restaurantes, escola de ensino infantil e fundamental, clínica veterinária, etc.

Vale mencionar, que beirando a Rodovia Celso Garcia Cid, pertence ao zoneamento ZC5 (lilás) e na outra vertente pertence ao zoneamento ZC6 (roxo) e ao lado ZE4 (verde), todos no Bairro Portal de Versalhes I.

[1] As kitnets são imóveis populares situados nas cidades com área construída de 20 a 40 metros quadrados. Esses espaços têm banheiro, quarto, cozinha pequena integrada com a sala em estilo americano. Os dois últimos cômodos são divididos com o auxílio de uma bancada que funciona como divisória. A tradução de kitnet é cozinha pequena.
Essas edificações são menos valorizadas por serem menos requintadas que os flats e lofts. Contudo, se forem bem organizadas, são adequadas para a moradia de uma ou duas pessoas. A procura por esse tipo de imóveis está aumentando a cada dia, pois apesar da estrutura simples, eles são perfeitos para casais jovens.
Ao morar em uma kitnet, o usuário não precisa se preocupar com os congestionamentos e paga um preço mais acessível. A arrumação da casa não toma tempo e elas estão situadas próximas a áreas de conveniência, universidades e regiões centrais para atender o público jovem. Os cômodos podem ser unificados ou conjugados.
Disponível em:<https://www.imovelweb.com.br/noticias/dicas-2/loft-flat-e-kitnet/>. Acesso em 19 out. 2022.



Destaque-se Diretor Presidente, que conforme consta no caderno nº7[2], disponível no site do IPPUL – Revisão das Leis Específicas, publicado em 07/10/2022: *"Por outro lado, várias foram as áreas que deixaram de ser ZR-2, tornando-se, na maior parte dos casos ZR-8, como o polígono compreendido pelas Ruas Ibiporã, Fernando de Noronha e Ponta Grossa, o Portal de Versalhes 1 (outro lote vizinho a este foi transformado em ZR-4)"*.

A Proponente está com obra em fase de acabamento, onde atualmente o zoneamento é ZR3, sua construção é de kitinets, bem como de outros vizinhos na mesma rua, ocorre que há quinze dias sofreram Embargos, com a alegação de que o zoneamento não permite tal construção.

[2] Disponível em: < https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/cadernos-tecnicos/48652-caderno-7-zonass/file> . Acesso em 19 out. 2022. Pg. 33.





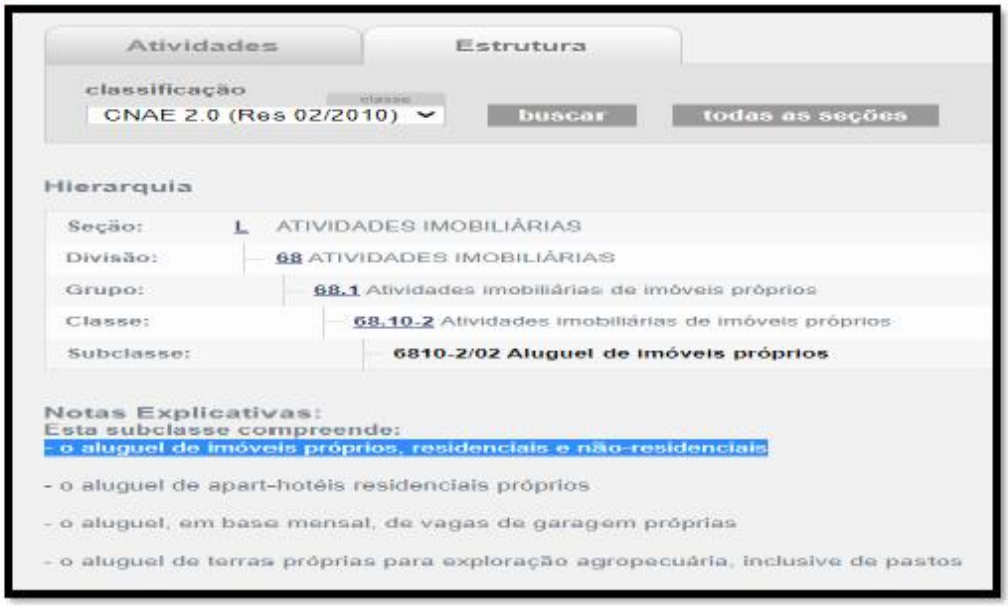


Ressalte-se que há outros dois terrenos que estão em fase de construção e com obras embargadas na mesma rua da Proponente, deixando assim o município de arrecadar os seus impostos e de arrecadar com a circulação de moeda corrente

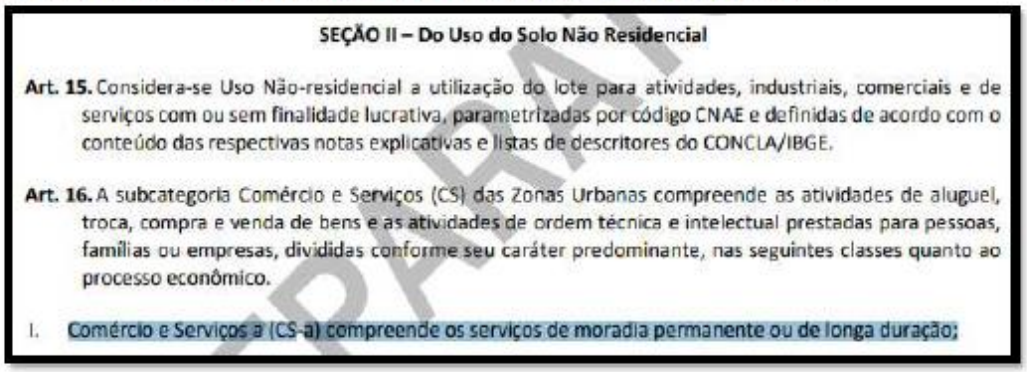
[3] Projeto- Obra Finalizada

dessas possíveis locações, bem como o prejuízo emocional, psicológico e financeiro que a proponente está vivenciando com a sua obra embargada com a alegação que o atual zoneamento ZR3 não permite a construção da Proponente e dos demais vizinhos.

Conforme o CONCLA/IBGE, o projeto para o terreno da proponente se enquadraria no CNAE 2.0[4], Seção L, Subclasse 6810-2/02.



Portanto com base nas notas explicativas e listas descritores do CONCLA/IBGE o projeto da Proponente para o seu terreno se enquadraria no futuro artigo 16, inciso I, da Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo[5].



SEÇÃO II – Do Uso do Solo Não Residencial

Art. 15. Considera-se Uso Não-residencial a utilização do lote para atividades, industriais, comerciais e de serviços com ou sem finalidade lucrativa, parametrizadas por código CNAE e definidas de acordo com o conteúdo das respectivas notas explicativas e listas de descritores do CONCLA/IBGE.

Art. 16. A subcategoria Comércio e Serviços (CS) das Zonas Urbanas compreende as atividades de aluguel, troca, compra e venda de bens e as atividades de ordem técnica e intelectual prestadas para pessoas, famílias ou empresas, divididas conforme seu caráter predominante, nas seguintes classes quanto ao processo econômico.

I. Comércio e Serviços a (CS-a) compreende os serviços de moradia permanente ou de longa duração;

PARA

[4] Disponível em:< https://cnae.ibge.gov.br/?view=subclasse&tipo=cnae&versao=7&subclasse=6810202>. Acesso em 19 out. 2022.
[5] Disponível em: https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/48845-minuta-luos-ed/file Acesso em 19 out. 2022.

Diante do exposto, como proprietária de terreno no Portal de Versalhes I, propõe a alteração do zoneamento para que seja permitido a utilização do CS-a no Portal de Versalhes. I e assim as obras já começadas, possam ser finalizadas, como o caso ora em questão, que não traz qualquer prejuízo ao Município, nem tampouco ao Meio Ambiente, possui todos os requisitos necessários, notas, ARTs, etc.

Assinatura: Michelle Bittencourt

Londrina, 20 / 10 / 2022

MICHELLE DA ROSA BITTENCOURT

Assinado de forma digital por MICHELLE DA ROSA BITTENCOURT
Dados: 2022.10.20 11:46:55 -03'00'

1.7.18. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "Toni Minighini" <toniminighini@gmail.com>
De: toniminighini@gmail.com
Para: "Gerencia de Pesquisa - IPPUL" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>
Data: 25/10/2022 09:24
Assunto: Re: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro

OI Maria Eunice, bom dia...

Sábado vcs tiveram uma reunião, infelizmente não pude ir... mas alguns vizinhos apresentaram algumas justificativas para a mudança de zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro (**RUA INTEIRA**), gostaria de apresentá-las abaixo:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial. A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial.
- Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1.
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
- A proposta de mudança de zoneamento não é para o bairro todo, mas apenas Rua Maria Luzel Cauduro (**RUA INTEIRA**).
- A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Toni Minighini - [redacted]

Em qua., 19 de out. de 2022 às 10:00, Gerencia de Pesquisa - IPPUL <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br> escreveu:

> Bom dia,
>
> Confirmamos o recebimento das contribuições para o Plano Diretor. Ratificamos que a sugestão apresentada será incorporada às análises técnicas que subsidiam o planejamento urbano, visando o melhor atendimento às necessidades do município.
>
> Atenciosamente,

Enviado por: "Toni Minighini" <toniminighini@gmail.com>
De: toniminighini@gmail.com
Para: "Gerencia de Pesquisa - IPPUL" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>
Data: 25/10/2022 09:46
Assunto: Re: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro

Bom dia Maria Eunice...

Desculpa enviar mais um email na sequência do outro, mas talvez não fui muito claro no anterior.
Gostaria que a mudança de zoneamento fosse para a **RUA INTEIRA** e não somente no trecho em frente a Waldemar Spranger, pois minha casa fica no numero 248 em frente a rua Eugenio Bidóia, e gostaria que fosse comercial meu imóvel (ZC), ou pelo menos zona uso misto (ZUM), até porque não vejo sentido 90% da rua ter a mudança e apenas 3 ou 4 imóveis ficaram em ZR1, não gostaria que meu imóvel ficasse de fora da alteração.

Gostaria que levasse em consideração a observação acima...
Desde já agradeço

Toni Minighini - [redacted]

1.7.19. Proposta de Alteração de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

Enviado por: "José Wander Bregano" <wbregano@gmail.com>
De: wbregano@gmail.com
Para: Plano.diretor@londrina.pr.gov.br
Data: 24/10/2022 17:26
Assunto: PROPOSTA DE MUDANÇA DE ZONEAMENTO
Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.png (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.png (252 KB) | PRAÇA NA WALDEMAR SPRANGER.png (1.4 MB)

Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, assim como eu, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger;
- A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;

Sou proprietário da Data 01 da Quadra 10 do Jardin Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comercial da região, sendo liberado para comercio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação.

Aproveito para parabenizar o trabalho árduo, paciente e detalhado do IPPUL, na apresentação do dia 22/10 ficou claro o trabalho sério e competente que vêem executando nessa fase tão importante para a nossa Londrina.

Prof Dr José Wander Breganó
Chefe de Divisão de Análises Clínicas do Hospital Universitário de Londrina
Docente do Centro de Ciências da Saúde - UEL - Dpto Pat. Anal. Clin. e Toxicológicas
Av. Robert Koch nº 60, Vila Operária, Londrina-PR CEP: 86038-440
Fone: (43) 3371-2286; 3371-2322
-- Esta mensagem foi verificada e acredita-se estar livre de perigo.

1.7.20. Proposta de Alteração de Zoneamento Avenida Geraldo Júlio

CONSEG

Of. 017/22

Londrina, 27 de outubro de 2022.

AO
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA (IPPUL)
NESTA

REF.: REIVINDICAÇÃO DE INCLUSÃO NO PLANO DIRETOR DA CIDADE

Servimo-nos da presente para solicitar a Vossas Senhorias que façam a inclusão no plano diretor deste Instituto a PAVIMENTAÇÃO da Av. Geraldo Júlio até o entroncamento da Rua 7, na sequência da Estrada Francisco de Assis da Silva Rocha até o entroncamento da Cegonha (GLEBA CAFEZAL), pois, além de atender uma solicitação tão antiga da comunidade da Região Sul, também vai ajudar a desafogar o trânsito da BR 445 sentido Tamarana e Rolândia, consequentemente, dando maior qualidade de vida aos moradores da região.

De antemão, comunicamos a Vossas Senhorias que já houve **reclamações** de que vítimas morreram no local devido a demora de atendimento, pois a estrada está muito precária (falta de pavimentação), dificultando sobremaneira o acesso ao atendimento.

Informamos ainda, que a Av. Geraldo Júlio e na sequência da Estrada Francisco de Assis da Silva Rocha estão há apenas 8.000 metros da Catedral Metropolitana de Londrina, então, o pedido do asfaltamento irá ajudar todo o entorno da Região Sul da cidade de Londrina.

Em tempo: Estive em audiência pública na Prefeitura da cidade de Londrina no dia 21/10/22 p.p. orando sobre a importância desta pavimentação, onde a proposta foi muito bem vinda entre os vereadores, principalmente, a vereadora Sonia Gimenez, que mostrou bastante interesse pela causa.

Sendo o que se nos apresenta para o momento, antecipamos nossas cordiais saudações.

Roberto Aparecido de Assis
(Presidente do CONSEG-SUL)

Rua Geraldo Sebastião dos Santos, 104 – CEP 86045-550 – Telefone (43) 9.9910-8689
Email: robertodeassisconseg@gmail.com – Londrina - PR

1.7.21. Proposta de inclusão de área em ZEU

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
4ª Audiência Pública

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

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 1.0000m² e podendo ser feito loteamento fechado nesta região, nossa sugestão seria de 1.000m² possibilitando sua subdivisão, sugerimos que o lote passe a 720m² sem subdivisão conforme tabela em anexo.

Desta maneira estamos reduzindo o adensamento em 50%(cinquenta) porcento caso a área em questão fosse passada para perímetro urbano e recebesse zoneamento ZR1 que é o de menor adensamento.

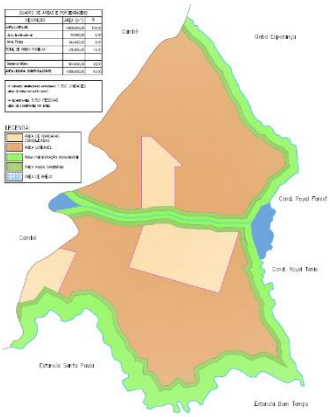
Salientamos ainda a sugestão que os 2% de doação das áreas públicas (institucionais e praças) sendo que até 4% desta área destinada a praças poderá estar inserida dentro do Loteamento Fechado desde que aprovadas pela SEMA. Pois loteamento as ruas internas são de responsabilidade do poder público, então essa demanda seria do Loteamento fechado.

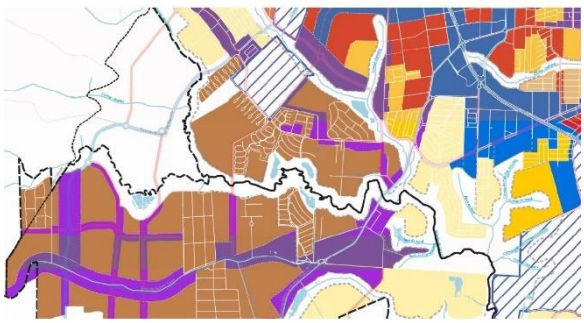
Diante disso solicitamos que nossa proposta seja analisada e deferida

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





Rosangela Khater
ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/PR 113

IPPUL
Data: 17/08/2022
Hora: 14:30
RECEBIDO POR: Débora

Rosangela Khater
Humberto Tsuyoshi Kohatsu
Pedro Rodrigo Khater Fontes
Fernanda Khater Fontes Brito
Marcio José Faria Palla
Ricardo Domingues de Brito
Telma de Carvalho Fleury
Zirbo Quintino Pontes Filho
Andréa Cunha Pontes Tsujioka
Junior Fermino

ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA.

PROCESSO N. 84.003211/2022-35

CONSULTA PRÉVIA – VIABILIDADE LOTEAMENTOS - CPVT

C. M. SOUZA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – EPP, pessoa j na
ita
a
de
de
20,
vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria expor e ao final requerer o quanto segue:

1.- Aspectos gerais.

A Requerente, na consecução de sua atividade societária, assessorou a empresa **FORTEZZE,** acima qualificada, no processo aquisitivo do imóvel matriculado sob o n. 7.117 no CRI do 1º Ofício de Londrina, cujas divisas e confrontações seguem abaixo:

Av. Paraná, 453 | 11°andar | Conjuntos 1102/1105 | Fone: (43) 3379-7500 | Fax: (43) 3323-7919
Londrina-Pr | CEP: 86010-370 | e-mail: advocacia@khateradv.com.br | Site: www.khateradvocacia.adv.br

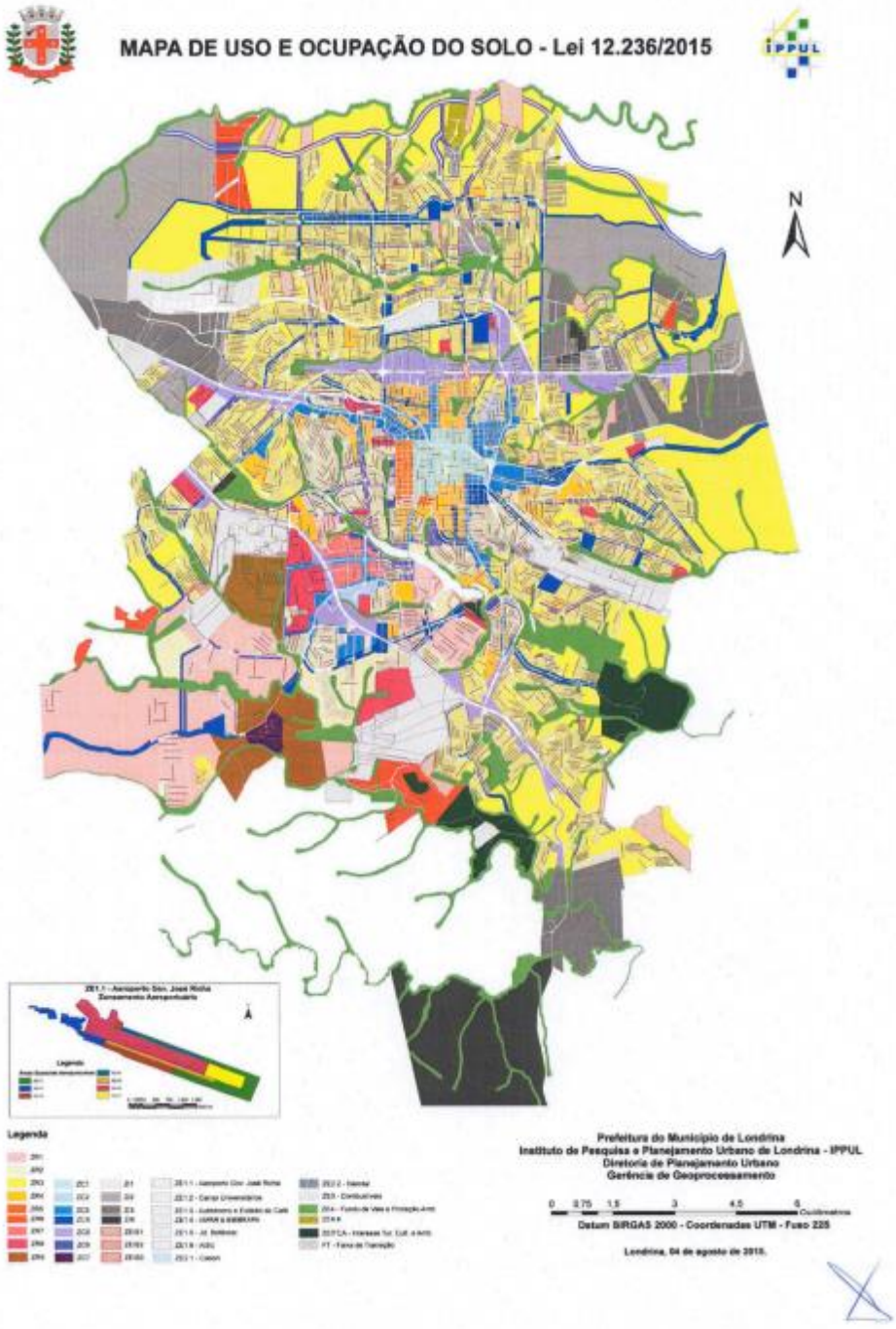
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha =7.117/1=
Matrícula =7.117=

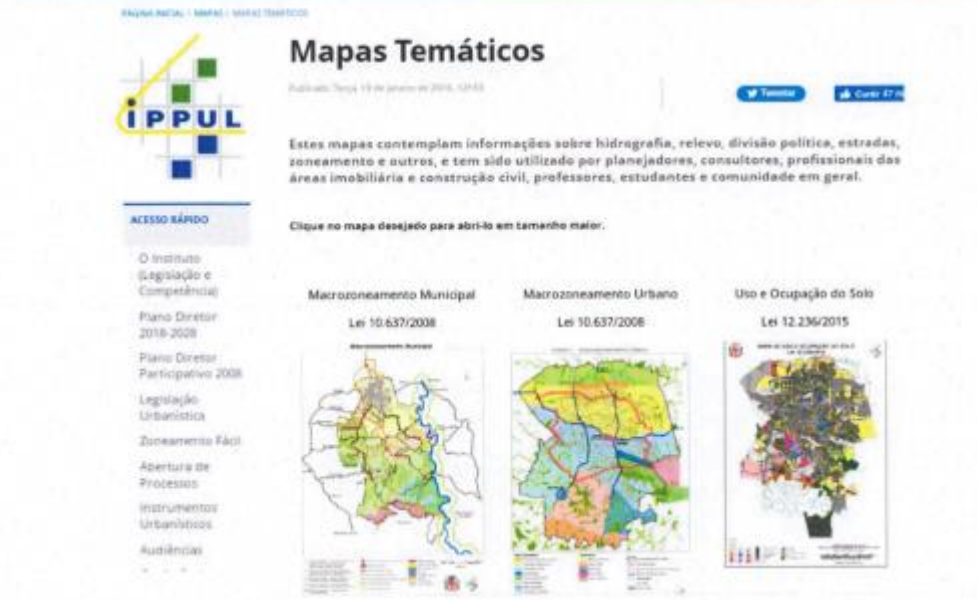
Trata-se de imóvel cuja aquisição demandou vultoso investimento por parte da empresa adquirente e, como não poderia deixar de ser, prévio e extenso estudo de mercado, mas, acima de tudo, acurada análise acerca da disciplina de uso e ocupação do solo na cidade de Londrina.

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
IPPUL
N
Legenda
Prefeitura do Município de Londrina
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL
Diretoria de Planejamento Urbano
Gerência de Geoprocessamento
Datum SIRGAS 2000 - Coordenadas UTM - Fuso 22S
Londrina, 04 de agosto de 2015.

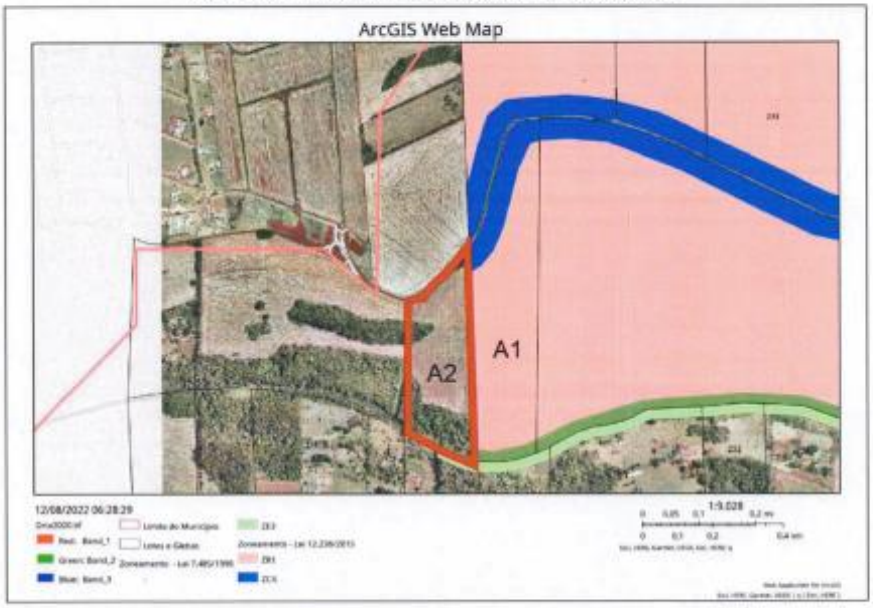
Acerca do relevo, importância e vinculação das informações dos mapas veiculados no sítio do IPPUL reproduz-se a inconcussa informação constante do material de divulgação deste destaca órgão municipal:



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 encontradiças no Mapa Oficial veiculado pelo IPPUL, reproduz-se o mapa em que se delimita a faixa do Lote 222, com área de 242.000,00 m2, Matriculado sob o n. 7.177 perante o CRI do 1º Ofício desta Comarca de Londrina, que se encontra em Zoneamento ZR1, senão veja-se:

LOTE N.º 222 - ÁREA 242.000,00 m2 (MATRICULA 7.117)
LOTE A1 - ÁREA = 162.000,00 - 66,94%
LOTE A2 - ÁREA = 80.000,00 m2 - 33,06 %



Destarte, a decisão tomada pela **FORTEZZE** para o ato aquisitivo do imóvel, objeto do pedido do presente procedimento administrativo de Consulta Prévia – Viabilidade Loteamentos – CPVT – foi toda ela balizada nas informações oficiais constantes dos Mapas veiculados no sítio do IPPUL que davam e dão conta de que o imóvel, em grande parte de sua extensão, está situado no perímetro urbano em Zoneamento ZR1.

2.- Conclusão.

POR TODO O EXPOSTO e com base nas premissas irrefutáveis acima delineadas, balizadas e robustecidas pelos elementos documentais ora anexados, pede-se e se espera que a análise e decisão a ser proferida no presente processo de Consulta Prévia – Viabilidade Loteamentos – CPVT tombado sob o n. 84.003211/2022-35 seja feita sob os auspícios, limites e informações encontradiças 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

1.7.22. Contribuições para a minuta da lei da nova LUOS

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: Liliana Tolari de França

ENTIDADE / SEGMENTO: SMF-GCMA e ETM

Síntese da Proposta ou Contribuição: Melhora na redação do Parágrafo Único do artigo 12, evitando confusão, no tocante ao uso e ocupação do solo para as subcategorias de Uso Residencial.

Texto de Fundamentação (justificativa):

1- Questionamento/Observação:

SEÇÃO I – DO USO DO SOLO RESIDENCIAL E DO USO MISTO

Art. 11. Considera-se Uso Residencial a **utilização do lote para fins de moradia em caráter temporário ou permanente, exceto quando enquadrados em atividades econômicas.**

Art. 12. Para efeitos desta lei, ficam definidas as seguintes subcategorias de **Uso do Solo Residencial**:

I. Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) correspondente a uma ou duas edificações por lote, com até duas habitações isoladas, geminadas ou sobrepostas;

II. Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondente a uma edificação por lote, com mais 2 (duas) habitações sobrepostas;

III. Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) corresponde ao conjunto de unidades autônomas não edificadas ou conjunto de edificações em quantidade superior ao definido nos incisos I e II, dispostas em um lote, com acesso coletivo ao logradouro público.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) serão aqueles aplicáveis ao uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) e ao uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondentes à zona em que se situe.

1.1- Observar que o art. 11 fala perfeitamente sobre utilização do lote para fins de moradia, que ao meu ver, enquadra-se na definição do artigo 6. Já o artigo 12 define as subcategorias do uso do solo residencial no tocante à edificação por lote, que ao meu ver, estaria enquadrada na definição do artigo 7.
Quando observado a definição do artigo 14 (*Considera-se Uso Misto (UM) a coexistência do Uso Residencial e do Uso Não-residencial no mesmo lote, respeitados os parâmetros da zona em que se situe para cada uso.)*, em relação ao Uso Misto, também está tratando da ocupação, isto é, tipo da destinação da edificação.
Penso que pode gerar confusão na aplicação da lei, conforme exemplo hipotético:

Resido em um imóvel de uso Residencial Unifamiliar (RUB), com Habite-se para Residencia.
Solicito Licença para exercer atividade profissional de advogada, na modalidade Escritório Administrativo.
Entendo que estou dando um uso misto a um imóvel residencial, mas a ocupação é residencial.

1.2- A intenção do artigo é dizer que a subcategoria **RMC** deve seguir os mesmos parâmetros de **uso e ocupação do solo** das subcategorias **RUB** e **RMV**, conforme definido nos Anexos II e III, em relação à zona em que se situar? Em caso positivo, sugiro alteração na redação, conforme sugestão abaixo:

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis às subcategorias Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB), Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) e Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) serão aqueles correspondentes à zona em que se situe.

1.3- No entanto, se a intenção é dizer que os parâmetros para a subcategoria **RMC,** no tocante à **ocupação do solo** (conforme art. 7) serão os mesmos da subcategoria **RUB** e, no que tange ao **uso do solo** (conforme art. 6), serão correspondentes aos da subcategoria **RMV**, conforme definido nos Anexos II e III, em relação à zona em que se situar. Se este for o caso, sugiro a redação a seguir:

Parágrafo único. Os parâmetros para a subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), no tocante à ocupação do solo serão os mesmos da subcategoria Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) e, no que tange ao uso do solo, serão os iguais aos da subcategoria Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), devendo estar correspondente à zona em que se situar.

1.4- Existe intenção na lei de proibir o uso nas modalidades **integral e escritório administrativo** nos imóveis classificados como **RMC** e **RMV?**

1.5- De acordo com o primeiro parágrafo da página 24 do Caderno 8 - Usos do Solo, entendo que tanto o Ponto de referência quanto o Escritório administrativo poderia ser desenvolvido em qualquer zona. **É esse mesmo o entendimento?**

"Na Figura 7 consta a síntese das permissões de uso por zona, em cores. Enquanto a cor verde indica que a atividade poderá ser permitida nas três modalidades operacionais, domicílio fiscal, escritório administrativo e integral, o vermelho implica no impedimento desta última e em permissão apenas para as duas primeiras. E com base nesta figura, da lista de CNAEs que pretende operar e após identificar o zoneamento e as respectivas classes de uso, que o cidadão poderá identificar manualmente se seu estabelecimento é ou não permitido em dado endereço."

Assinatura: Liliana Tolari de França

Londrina, 21/10/2022

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: Liliana Tolari de França

ENTIDADE / SEGMENTO: SMF-GCMA e ETM

Síntese da Proposta ou Contribuição: Questionamentos e sugestões sobre vários artigos (71, 72, 74, 78, 79, 107, 110 e 111) da Minuta da Nova LUOS.

Texto de Fundamentação (justificativa):

Para melhor entendimento deste documento, segue legenda:

abc	Texto questionado ou com observação
abc	Questionamento ou observação
~~abc~~	Artigo ou trecho a ser alterado ou excluído
abc	Alteração sugerida

Art. 71. A Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) abrange as seguintes áreas ou equipamentos:
(...)
~~§1º. Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias ao desempenho de suas finalidades.~~
~~§ 2º Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão obedecer à legislação aeronáutica pertinente, com anuência do órgão gestor do aeroporto.~~
~~§ 3º Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos I a IX do caput este artigo, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicáveis estão sujeitos a normas próprias e à análise do IPPUL, consultado o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.~~

Sugestão de nova redação dos Parágrafos do art. 71, visto que está confusa a interpretação do texto, além de que o § 3º cita "Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos I a IX do caput este artigo", mas o Inciso 1 já foi tratado no §1º, e não trata-se das demais.

O texto abaixo proposto só é viável se a intenção para a Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa é não ter manifestação do IPPUL, mas somente do órgão gestor do aeroporto.

§ 1º Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão obedecer à legislação aeronáutica pertinente, com anuência do órgão gestor do aeroporto.

§ 2º Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos II a IX do caput este artigo, os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias ao desempenho de suas finalidades, e estão sujeitos a normas próprias e à análise do IPPUL, consultado o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.

Art. 72. No entorno da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) do Aeroporto José Richa, os imóveis deverão atender às condicionantes do Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR conforme as Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAs), de modo complementar ao zoneamento definido pela presente lei.

As definições e Usos das AEAS não serão tratadas nesta Lei, como na Lei 12.236/2015, nos art. 141 a 150?

O Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR e as AEAS serão tratados em Lei específica ou Decreto. Qual o órgão responsável?

Art. 74. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais é permitida a manutenção e regularização das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais, condicionadas à preservação de elementos urbanos de interesse cultural e à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina.

O uso existente e tradicional estará vinculado aos liberados em leis anteriores, ou já foi previsto para definir o zoneamento a ser adotado na Nova LUOS?
Todas as atividades econômicas a serem implantadas demandarão autorização da Sec. De Cultura?

Tal exigência burocratizaria o Licenciamento das atividades nesta Zona e Setores.

Art 78. Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados complementarmente aos seguintes parâmetros especiais:

(...)

III. O pavimento térreo das edificações deverá ser destinado a usos Não-residenciais, no mínimo, nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, admitidos apenas os acessos aos usos residenciais e de garagens nesta área;

Esses parâmetros englobam o Uso (art.6) e a Ocupação (art.7), ou somente a ocupação? Já que a totalidade dos imóveis construídos já se encontram adaptados com características de imóvel comercial? Poucos são os lotes vagos nessa área, e em uma eventual edificação, deverão obedecer aos parâmetros de ocupação, e posteriormente admitirão o uso, conforme característica da ocupação, isto é não-residencial.

Em relação à destinação dos 5 primeiros metros da edificações neste Setor, onde diz que o uso deve ser não-residencial, como será possível fazer esta verificação? Não deveria ser definida a ocupação (características construtivas) não residencial nessa área?

Art. 78. Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados complementarmente aos seguintes parâmetros especiais:

(...)

§ 1º As edificações de uso Não-residencial ficam dispensadas do atendimento à quantidade mínima de vagas de estacionamento, conforme Decreto Municipal.

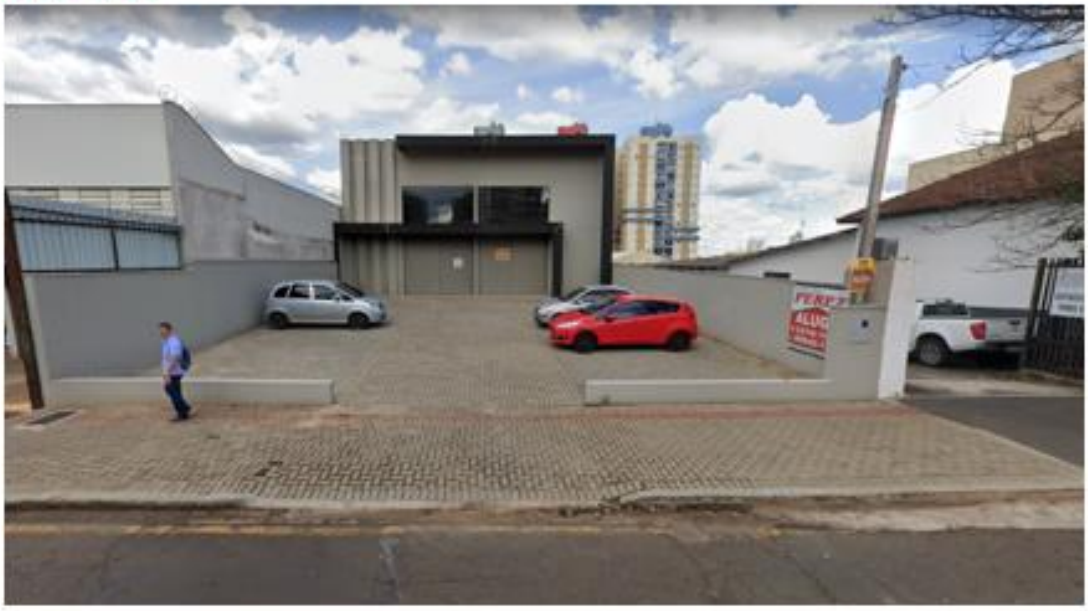
Art. 79. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais isenta-se da exigência de vagas de estacionamento no caso de manutenção de edificação considerada significativa e/ou reconstrução da edificação original, segundo critério Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

Parágrafo único. Não será permitida a implantação de vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou área de manobra e veículos nos recuos, exceto paraciclo.

No §1º do art 78 e no art 79, a dispensa das vagas de estacionamento dizem respeito ao uso do solo (edificação) ou ao uso (implantação de atividade econômica)?

O Decreto a ser regulamentado tratará somente da dispensa de Estacionamento no Setor Especial Duque de Caxias, ou poderia também estabelecer regramento para a dispensa prevista no art. 79?

Em relação ao uso do recuo para vagas de estacionamento, ou carga e descarga, etc... observei que em alguns imóveis com construção mais recentes existe área de recuo, superior a 5 metros, justamente destinada a estacionamento de cliente. Neste caso, não seria interessante **determinar o recuo de quantos metros não poderia ser utilizado?**



Art 78.

(...)

§ 3º. Os projetos, obras e concessão de alvarás em imóveis públicos ou privados deverão ser previamente submetidos à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina

Todas as atividades econômicas a serem implantadas no Setor Especial Duque de Caxias deverão ter autorização da Sec. De Cultura e ao Conselho Mun do Patrimônio Cultural de Londrina, ou essa aprovação e parecer se remetem à ocupação (construção)?

Tal exigência burocratizaria o Licenciamento das atividades nesse Setor.

Art. 107. Nos casos de aprovação de novos loteamentos, o zoneamento de lotes com acesso ao prolongamento de vias estruturais e arteriais, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

(...)

Parágrafo único. O zoneamento de qual trata o caput será definido no processo de Diretrizes Urbanísticas e sua efetivação, para fins de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, ocorrerá somente após o aceite do loteamento.

O que significa o Aceite do loteamento? Não é necessário já estar efetivamente parcelado para ser implantada atividade econômica?

Art. 110. A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos Patrimônios e dos Distritos Administrativos, exceto o Distrito Sede, poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e deliberação do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

Através de qual instrumento se dará esta análise?

Art. 111. Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo conforme Lei Municipal nº 4.195/1988 ficam condicionados à adequação urbanística e regularização de parcelamento do solo para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. O Poder Público indicará, por meio de mapeamento publicado em Decreto Municipal, as áreas que dependerão de avaliação para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Qual órgão ficará responsável pela formulação do mapa e edição do decreto?

Isso impactará diretamente no ato da expedição do Alvará de Licença, em especial nas expedições automáticas de Alvará.

Assinatura: Liliana Tolari de França

Londrina, 21/10/2022

1.7.23. Proposta de alteração de zoneamento trecho da Rua Maria Luzel Cauduro

21/10/2022 17:09 about:blank

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "João Eugenio Rodella" <joao@rodella.com.br>
De: joao@rodella.com.br
Para: pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br, wbregano@gmail.com
Data: 21/10/2022 15:31 (01:36 horas atrás)
Assunto: Fwd: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO
Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.png (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.png (252 KB) | PRAÇA NA WALDEMAR SPRANGER.png (1.4 MB)

Boa tarde
Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger

Sou proprietário da Data 2 , da Quadra 09 do Jardin vale do reno, Rua Maria Luzel Cauduro , e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att
João Eugenio Rodella

Obs: Favor confirmar o recebimento deste e-mail





1.7.24. Proposta loteamento em área hoje de ZEU

PROJETO URBANÍSTICO ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Matriculas 5188, 5595, 12885, 13057, 16055, 17636, 22755

01) Área 60 alqueires em zona de expansão urbana, encontra-se entre o loteamento Vida Nova Londrina e a PEEL.

02) Uma região em franco crescimento com um sistema viário robusto, atendida plenamente hoje por sistema de água potável, hoje na região está em instalação os novos reservatórios de água potável da SANEPAR que irão atender plenamente toda a região. E também atendida plenamente de sistema de tratamento de esgoto.





REDE SANEPAR INSTALADA

03) A área se encontra entre loteamento finalizado recentemente e as penitenciárias. Esta seria a última área nobre com topografia e favorável para um Masterplan inteligente.




EXCELENTE TOPOGRAFIA

04) O Masterplan contempla diversas soluções, moradias sociais, complexo residencial com comércio e verticalização, qualidade de vida, lagos, estruturação de eventos privados hoje necessário e não disponível no município de londrina, acesso imediato único e facilitado ao futuro parque tecnológico de Londrina. Uma valorização imobiliária regional importante, consequentemente maior arrecadação pública.



SETOR LAGO 01

05) Detalhamento Masterplan
5.1) SETOR LAGO 1

ATENDE:

-Setor de eventos: Área útil de 75000 m2 com 8% da área total destinada exclusivamente a um complexo privado capacitado para 4000 convidados, com estacionamento.

-**Complexo residencial comercial e serviços 01:** área útil de 35.000 m2 com 3% da área total

5.2) SETOR LAGO 2

ATENDE:
-Complexo residencial comercial e serviços 02 :área útil 102.676 mts2 com 10% área total

-Complexo residencial comercial e serviços 03: área útil 48.380 mts2 com 7% área total

5.3) SETOR COHAB

ATENDE:
-Residências fim social :Área útil 138.200 mts2 com 14% área total



OBSERVAÇÕES FINAIS:

01- IMPACTO URBANISTICO MINIMO COM REFERÊNCIA AO PORTE DA AREA

02- NOS SETORES DOS LAGOS EXPONENCIAL CRESCIMENTO NA QUALIDADE DE VIDA E CONVÍVIO SOCIAL PARA TODA A REGIÃO COM INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E PÚBLICOS DE GINATICA ATENDENDO TODAS AS FAIXAS ETÁRIAS

03- IMPACTO AMBIENTAL MINIMO PELO MENOR USO DE AREA LOTEAVEL

04- SISTEMA VIARIO ROBUSTO

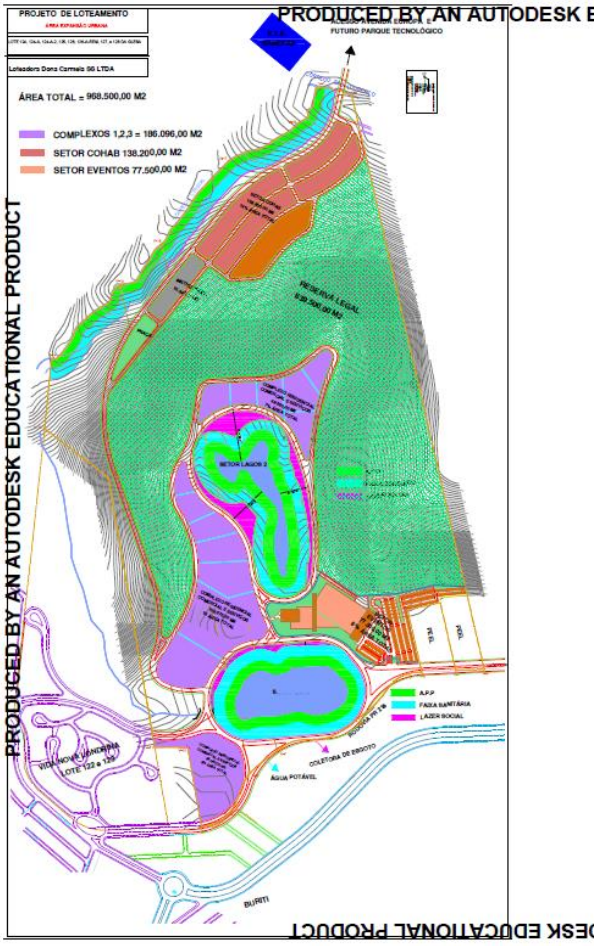
05-SOLUÇÃO VIÁRIA NAS CONEXÕES DE REGIÕES A PROJETOS FUTUROS DO MUNICIPIO, PARQUE TECNOLÓGICO

6- ATENDIMENTO A SITUAÇÃO SOCIAL DE MORADIA EM ESTADO EMERGENCIAL NA REGIAO

7- PROJETOS PRIVADOS DE QUALIDADE RESIDENCIAL, DE SERVIÇOS E EVENTOS TAMBEM SOLUCIONANDO CARÊNCIAS MUNICIPAIS E REGIONAIS REALIZADOS PELA INICIATIVA PRIVADA.

SEM MAIS

DONNA CARMELA LOTEADORA



1.7.25. Proposta para área de recuo de 5 metros ao longo das Rodovias

IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

ANEXO 04

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Evelin Cristina Coelho

ENTIDADE / SEGMENTO: BR 369, PR 445, PR 323

Síntese da Proposta ou Contribuição: proposta está em anexo.

Texto de Fundamentação (justificativa):
A fundamentação da proposta é que, diante da Lei 13.913/2019, que assegura a redução da faixa não edificável para 5 (cinco) metros, e diante do objetivo apresentado pelo Plano Diretor relacionado à ocupação do solo onde diz:
" Disciplinar a ocupação do solo, principalmente a instalação ao longo da BR 369, PR 445, PR 323 e da Linha Férrea;"
Se torna imprescindível a necessidade de diminuir a faixa não edificável para 5 metros.

Assinatura: Evelin O. Coelho

Londrina, 22 / 10 / 2022

ANEXO 5

ILUSTRE PRESIDENTE DO IPPUL – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA.

ROBERTO CREMONEZ, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 360.256.079-15, portador da RG nº 2.119.677 SSP/Pr, LUCIANO ROCHA LOURES DE PAIVA, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 025.246.979-83, portador do Rg nº 4.359.832-5 e EVELIN CRISTINA COELHO, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF sob o n. 055.640.369-05, portadora do Rg n. 4.436.854-SSP/SC., compareceM para expor e requerer o que segue.

Considerando que a Lei nº 13.913/2019 (doc. 01), de 25 de novembro de 2019, alterou a Lei nº 6.766/79, assegurando o direito de permanência de edificações construídas em faixa não edificável ao longo de rodovias que passam por perímetro urbano, bem como, possibilitando a redução da faixa não edificável para 05 (cinco) metros, a critério exclusivo do poder público municipal;

> "Art. 2º O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:
>
> "Art. 4º.....
> .....
>
> .....
> .....
>
> III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado."

Considerando que a alteração da Lei nº 6.766/79, foi resultado de anos de luta da **Confederação Nacional do Municípios**, que acompanhou a tramitação da proposta e articulou pela inclusão de

demandas, na medida que deu segurança jurídica às famílias e a prefeituras, que também tiveram reconhecida a sua autonomia exclusiva para regular o limite da faixa não edificável, conforme matéria (doc. 02) constante no seu site[1], vejamos:

> A Confederação Nacional de Municípios (CNM), que acompanhou a tramitação da proposta e articulou pela inclusão das demandas dos gestores e da população local, comemora mais uma conquista do movimento municipalista. Além de dar segurança jurídica às famílias e às prefeituras que têm construções nessas condições, a matéria reforça autonomia municipal para adequar as regras a sua realidade"

Considerando que grande parte dos imóveis ao longo das rodovias que passam pelo perímetro urbano da cidade de Londrina, possuem construções com recuo de 05 (cinco) metros;

Considerando que a maioria dos terrenos restantes se encontram fechados por muros ou tela alambrado desde as suas cabeceiras;

Considerando que a questão da segurança na redução da faixa não edificável para 05 (cinco metros) já foi objeto de debate quando da análise do projeto de lei 693/2019, que originou a Lei nº 13.913/2019, dispondo o Relator da Comissão de Viação e Transporte (doc. 03):

> *"Entendemos que esses quinze metros poderiam ser diminuídos, em muitos casos, uma vez que acreditamos que a margem de segurança já está inserida na faixa de domínio. Caso os órgãos de trânsito concluam que é necessário um espaço maior para segurança, poderá a administração pública desapropriar, visando ao bem comum e à segurança da população. Porém, na maioria das vezes, é suficiente a soma da faixa de domínio com cinco metros, para conceder segurança aos cidadãos. É importante notar que a proposta de mudança das regras atuais parte da premissa de que a faixa de domínio das rodovias e ferrovias já seria suficiente e bastante para garantir a segurança operacional plena e evitar todo tipo de conflito e risco à população. Ocorre que, da mesma forma como o texto original da lei possui motivos e*

[1] https://www.cnm.org.br/comunicacao/noticias/conquista-aprovada-permanencia-de-construcoes-e-reducao-da-faixa-nao-edificavel-em-rodovias

finalidades diversos para cada uma das 4 suas hipóteses, é necessário analisar os impactos da alteração legislativa também em casa uma das hipóteses distintas, pois as consequências são igualmente diversas."

Considerando que a atual legislação municipal de uso e ocupação do solo, Lei nº 12.236 de 29 de janeiro de 2015 (doc. 04), já autoriza o recuo de 05 (cinco) metros ao longo das rodovias para propriedades que tiveram o parcelamento do solo realizado anteriormente à edição da Lei 6.766/79, conforme artigo 265: *Ao longo de rodovias oficiais, o recuo dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos, que tenham aprovação anterior à Lei Federal nº 6.766/79 e estejam voltados para a via local (marginal) será de 5,00m (cinco metros),* sendo que tal fato não é reconhecido pelo DER, que exige Legislação nova aprovada após a entrada em vigor da Lei nº 13.913/2019.

Considerando que a Procuradoria Geral do Estado já emitiu parecer (doc. 05) em consulta realizada pelo próprio DER afirmando que a competência passou a ser exclusiva do Município, vejamos:

"Da mesma forma, o inciso III, do citado art. 4º, também foi alterado pela Lei nº 13.913/2019 para o fim de conferir competência ao Município para modificar os limites da faixa não edificante, podendo inclusive reduzi-los para até cinco metros, o que só vem a demonstrar a plena competência municipal para tratar dessas áreas, que se constituem em uma restrição administrativa. Portanto, estamos no campo das regras de edificação, de natureza e competência locais."

Considerando que o novo plano direto da cidade de Londrina, lei nº 13.339/2022, Pretende otimizar a ocupação do solo ao longo das rodovias conforme disposto no artigo 31, bem como pretende, inclusive de forma compulsória, exigir do proprietário de imóvel urbano o seu adequado aproveitamento (artigos 75, 76, 77 e 78) .

Considerando que muitos imóveis constantes nas áreas ao longo das rodovias possuem o seu aproveitamento impedido em razão do resguardo de recuo de 15 (quinze) metros para edificação, não conseguindo os proprietários dar a devida destinação aos mesmos.

Considerando que os imóveis ao longo da rodovia pr445 já perdem parte do terreno, entre 02 (dois) e 3 (três) metros por ocasião da faixa de domínio, sendo que, a faixa edificável tem início após a faixa de domínio, o que por si só já teríamos um recuo após o final do calçamento de 7 (sete) a 8 (oito) metros, no caso de redução da faixa não edificante para 05 (cinco) metros.

Considerando que atualmente está em elaboração pelo IPPUL os projetos de leis complementares que darão suporte ao novo plano diretor, em especial lei de uso e ocupação do solo pelo Município de Londrina.

Diante de todo o exposto, requer desta entidade, no intuito de promover a adequação legislativa à realidade atual, de forma a fomentar o desenvolvimento almejado pelo novo plano diretor, a promoção da discussão e manifestação acerca da alteração do artigo 265 da lei nº 12.236 de 29 de janeiro de 2015 (atual lei de uso e ocupação do solo) **que já reduz a faixa não edificável ao longo das rodovias para 05 (cinco) metros**, para imóveis parcelados antes da Lei 6.766/79, para que o mesmo seja reproduzido na nova lei de uso e ocupação do solo abrangendo todos os imóveis, independente da data do parcelamento, tendo em vista a alteração imposta pela Lei nº 13.913/2019, de 25 de novembro de 2019, que alterou a Lei nº 6.766/79.

Londrina, 18 de outubro de 2022.



1.7.26. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por: "Toni Minighini" <toniminighini@gmail.com>
De: toniminighini@gmail.com
Para: "Gerencia de Pesquisa - IPPUL" <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>
Data: 25/10/2022 09:24 (03:16 horas atrás)
Assunto: Re: Zoneamento - Rua Maria Luzel Cauduro

OI Maria Eunice, bom dia...

Sábado vcs tiveram uma reunião, infelizmente não pude ir... mas alguns vizinhos apresentaram algumas justificativas para a mudança de zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro (**RUA INTEIRA**), gostaria de apresentá-las abaixo:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial. A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial.
- Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1.
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
- A proposta de mudança de zoneamento não é para o bairro todo, mas apenas Rua Maria Luzel Cauduro (**RUA INTEIRA).**
- A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Toni Minighini - 99905-1111

Em qua., 19 de out. de 2022 às 10:00, Gerencia de Pesquisa - IPPUL <pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br> escreveu:

> Bom dia,
>
> Confirmamos o recebimento das contribuições para o Plano Diretor. Ratificamos que a sugestão apresentada será incorporada às análises técnicas que subsidiam o planejamento urbano, visando o melhor atendimento às necessidades do município.
>
> Atenciosamente,

1.7.27. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

ExpressoLivre - ExpressoMail

Enviado por:	"iara camargo" <iaraisabell24camargo@outlook.com>
De:	iaraisabell24camargo@outlook.com
Para:	"plano.diretor@londrina.pr.gov.br " <plano.diretor@londrina.pr.gov.br>, '"pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br" <'pesquisa.ippul@londrina.pr.gov.br>
Data:	24/10/2022 14:46
Assunto:	ENC: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO
Anexos:	| E5DDA2F6F097417CB698BCFABC9D1D12.png (735 KB) | A4759F1E93154A57B7CDD725750DF906.png (742 KB) | C0B95EEDFCEE41948E35A293730C6AD3.png (202 KB)

Boa tarde
Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triangulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial, para melhor segurança e incentivo ao uso da praça;
- Incentivando construções nos terrenos que atualmente se encontram vazios
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro.
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e varejos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;

Sou proprietário da Data 02 da Quadra 8 do Jardin Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comerciais da região, sendo liberado para comércio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação

Por favor me informe quando será a audiência pública para discussão do zoneamento e como poderei me inscrever para participar de forma presencial.

Att
Iara Camargo



1.7.28. Proposta de Zoneamento Rua Maria Luzel Cauduro

Enviado por: "José Wander Bregano" <wbregano@gmail.com>
De: wbregano@gmail.com
Para: Plano.diretor@londrina.pr.gov.br
Data: 24/10/2022 17:26
Assunto: PROPOSTA DE MUDANÇA DE ZONEAMENTO
Anexos: | PROPOSTA ZONEAMENTO 13 FIGURA A.png (171 KB) | trecho da Rua Maria Luzel Cauduro entre a Waldemar Spranger e Rua Eugênio Bidóia FIGURA B.png (252 KB) | PRAÇA NA WALDEMAR SPRANGER.png (1.4 MB)

Caros
Venho solicitar a alteração na proposta do zoneamento da Rua Maria Luzel Cauduro no trecho entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Eugênio Bidóia de ZR1 para Zona Comercial (ZC) ou de uso misto (ZUM). No início do estudo técnico para o novo zoneamento feito pelo IPPULL foi proposto ZUM3, depois para ZUM2 e atualmente ZR1, acredito que se deva a sugestões porém o critério técnico do IPPUL deve ser mantido. Justifico essa solicitação pelos seguintes motivos:

- A região da Avenida Waldemar Spranger é repleta de construções comerciais, sendo uma das mais procuradas e valorizadas para instalações comerciais, seu zoneamento em toda a sua extensão é ZC2. Podem verificar que há pouquíssimos imóveis comerciais desocupados para locação;
- O trecho mencionado na Rua Marial Luzel Cauduro é uma extensão da Avenida Waldemar Spranger pois há uma praça entre esse trecho e essa avenida, ou seja, a frente desse trecho já é comercial (verificar figura 1 em anexo). A praça esta como ZC, na realidade o entorno da praça que deveria ser ZC;
- O início da Rua Marial Luzel Cauduro já é comercial (verificar figura 1 em anexo);
- Dois lados do triângulo da praça já são ZC2, conseqüentemente o outro lado (trecho da Rua Marial Luzel Cauduro) também deveria ser comercial e não ZR1 (veja a figura B em anexo).
- Na Avenida Madre Leonia Milito existe uma praça e em que todo o seu entorno é considerado comercial de mesma classificação da avenida e por analogia todo o entorno da praça da Waldermar Spranger também deveria ser comercial;
- A mudança de zoneamento para comercial será um fator importante para incentivar construções em terrenos vazios, meus vizinhos, assim como eu, estão esperando essa mudança para iniciar as suas construções;
- A Rua Marial Luzel Cauduro é de médio para alto fluxo de automóveis, pois quem esta na Avenida Waldemar Spranger e deseja acessar a Avenida Garibaldi Deliberador utiliza a Rua Marial Luzel Cauduro. Esse movimento além de favorecer o comércio desestimula a construção de residências;
- Mudando esse trecho para uma ZC será atrativo para comércios que trazem benefícios para os moradores locais como farmácias, padarias e consultórios médicos, assim facilitando assim o deslocamento dos mesmos;
- A proposta de mudança de zoneamento **não é para o bairro todo** mas apenas um trecho de um lado da Rua Maria Luzel Cauduro que faz frente para a Waldermar Spranger;
- A alteração para ZC irá aumentar a segurança do trecho mencionado pois haverá a substituição de terrenos vazios por imóveis comerciais com sistema de segurança;

Sou proprietário da Data 01 da Quadra 10 do Jardin Alcântara e não tenho interesse para construção residencial dada as características comercial da região, sendo liberado para comercio iniciarei imediatamente a construção que ira gerar mais empregos e tributos cada vez mais necessários para a nossa cidade.

Manter a parte interna do Jardim Alcântara como ZR até entendo mas manter o trecho da praça da Waldemar Spranger como residencial não tem lógica ao meu ver.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos e agradeço antecipadamente pela análise da minha solicitação.

Aproveito para parabenizar o trabalho árduo, paciente e detalhado do IPPUL, na apresentação do dia 22/10 ficou claro o trabalho sério e competente que vêem executando nessa fase tão importante para a nossa Londrina.

1.7.29. Proposta de Projeto habitacional da COHAB em Zona de Expansão Urbana

PROJETO URBANÍSTICO ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Matriculas 5188, 5595, 12885, 13057, 16055, 17636, 22755

01) Área 60 alqueires em zona de expansão urbana, encontra-se entre o loteamento Vida Nova Londrina e a PEEL.

02) Uma região em franco crescimento com um sistema viário robusto, atendida plenamente hoje por sistema de água potável, hoje na região está em instalação os novos reservatórios de água potável da SANEPAR que irão atender plenamente toda a região. E também atendida plenamente de sistema de tratamento de esgoto.





REDE SANEPAR INSTALADA

03) A área se encontra entre loteamento finalizado recentemente e as penitenciárias. Esta seria a última área nobre com topografia e favorável para um Masterplan inteligente.




EXCELENTE TOPOGRAFIA

04) O Masterplan contempla diversas soluções, moradias sociais, complexo residencial com comércio e verticalização, qualidade de vida, lagos, estruturação de eventos privados hoje necessário e não disponível no município de londrina, acesso imediato único e facilitado ao futuro parque tecnológico de Londrina. Uma valorização imobiliária regional importante, consequentemente maior arrecadação pública.



SETOR LAGO 01

05) Detalhamento Masterplan
5.1) SETOR LAGO 1

ATENDE:

-Setor de eventos: Área útil de 75000 m2 com 8% da área total destinada exclusivamente a um complexo privado capacitado para 4000 convidados, com estacionamento.

-**Complexo residencial comercial e serviços 01:** área útil de 35.000 m2 com 3% da área total

5.2) SETOR LAGO 2

ATENDE:
-Complexo residencial comercial e serviços 02 :área útil 102.676 mts2 com 10% área total

-Complexo residencial comercial e serviços 03: área útil 48.380 mts2 com 7% área total

5.3) SETOR COHAB

ATENDE:
-Residências fim social :Área útil 138.200 mts2 com 14% área total



OBSERVAÇÕES FINAIS:

01- IMPACTO URBANISTICO MINIMO COM REFERÊNCIA AO PORTE DA AREA

02- NOS SETORES DOS LAGOS EXPONENCIAL CRESCIMENTO NA QUALIDADE DE VIDA E CONVÍVIO SOCIAL PARA TODA A REGIÃO COM INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E PÚBLICOS DE GINATICA ATENDENDO TODAS AS FAIXAS ETÁRIAS

03- IMPACTO AMBIENTAL MINIMO PELO MENOR USO DE AREA LOTEAVEL

04- SISTEMA VIARIO ROBUSTO

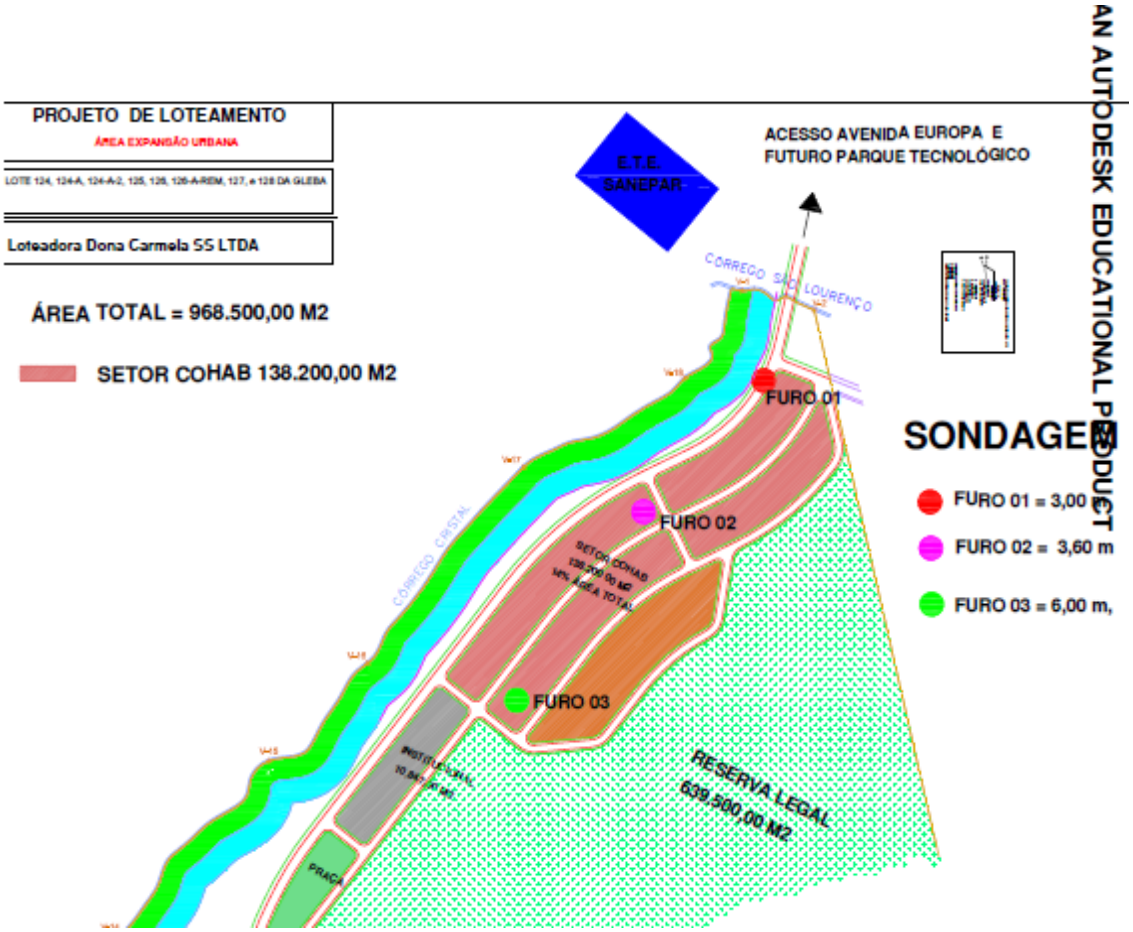
05-SOLUÇÃO VIÁRIA NAS CONEXÕES DE REGIÕES A PROJETOS FUTUROS DO MUNICIPIO, PARQUE TECNOLÓGICO

6- ATENDIMENTO A SITUAÇÃO SOCIAL DE MORADIA EM ESTADO EMERGENCIAL NA REGIAO

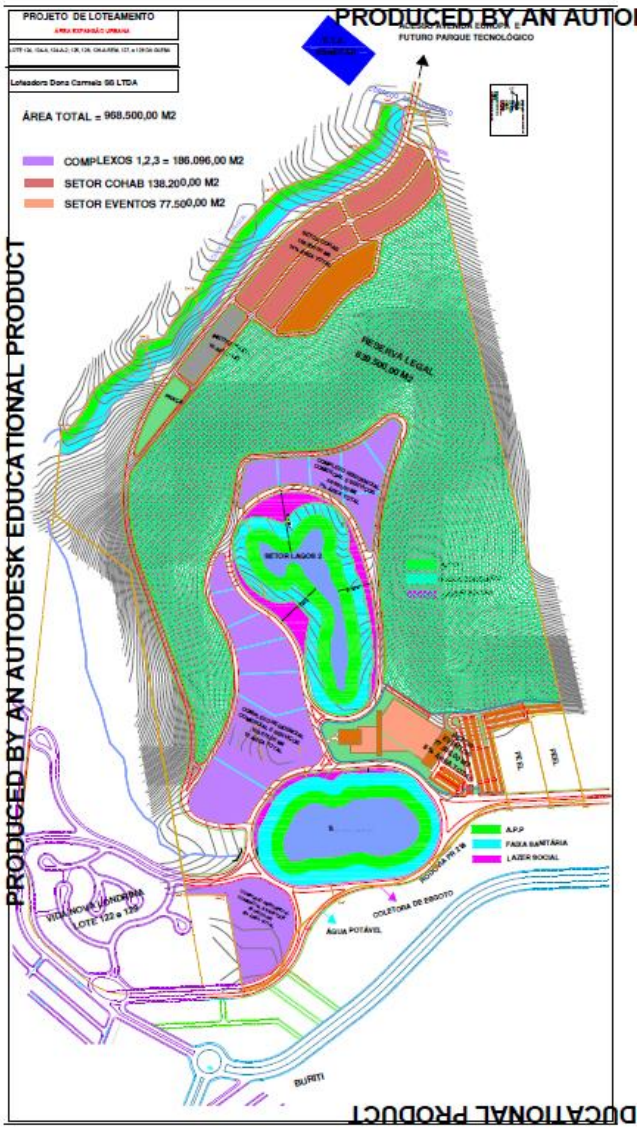
7- PROJETOS PRIVADOS DE QUALIDADE RESIDENCIAL, DE SERVIÇOS E EVENTOS TAMBEM SOLUCIONANDO CARÊNCIAS MUNICIPAIS E REGIONAIS REALIZADOS PELA INICIATIVA PRIVADA.

SEM MAIS

DONNA CARMELA LOTEADORA



AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



ARPO FUNDAÇÕES LTDA.
CNPJ 20.608.856/0001-51
ENDEREÇO : RUA ALFREDO BATTINI, 199 - APTO 501, JD. SAN REMO - LONDRINA-PR
paulohdosreis@yahoo.com.br
TEL: (43) 9 9945- 4346 - (43)9 9834-0064

PERFIL DO SOBSOLO DE SONDAGEM A TRADO
Endereço : TERRENO PERTO DO FRANCISCATO (LOTEADORA DONA CARMELA)
Data: 26/10/2022

FURO n°	Profund.	Tipo de solo	FURO n°	Profund.	Tipo de solo
ST 01 (Ø30cm)	3,00	Argila siltosa vermelha	ST 02 (Ø30cm)	3,60	Argila siltosa vermelha
	3,00	Casca de Pedra Matacão		3,60	Casca de Pedra Matacão
FURO n°	**Profund.**	**Tipo de solo**			
ST 03 (Ø30cm)	6,00	Argila siltosa vermelha			
	6,00	Casca de Pedra Matacão			

1.7.30. Proposta de alteração de Uso – Associação Londrinense de Tito com Arco

REQUERIMENTO

REF. PROCESSO ADMINISTRATIVO (SEI): 19.008.047754/2021-14

OBJETO: Permissão de Uso de Imóvel Público

Eu, **FERNANDO TADEU ALEXANDRE**, brasileiro, casado, nascido em [redacted] residente e

LONDRINA (IPPUL), pelas razões que seguem:

Considerando o processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14 que solicitou a Permissão de Uso de Imóvel Público de terra localizada no **Jardim Monterey, de um terreno de 1.210,00m², Quadra-6, Rua José Ernani Neves, com Matrícula 8.457 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, com Inscrição Imobiliária 04060182100970001**, inscrito junto à Prefeitura do Município de Londrina para fins de uso e exercício da atividade de tiro com arco pela **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO**.

Considerando que a **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO** está devidamente regularizada e que preencheu corretamente os requisitos necessários e exigidos pela legislação municipal estabelecida no Município de Londrina/PR para fins de que seja concedida a Permissão de Uso de Imóvel Público.

Considerando que o processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14 tramitou regularmente, e que não foram encontrados óbices[1] para a concessão da Permissão de Uso de Imóvel Público à **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO**, conforme decisão disposta documento nº 6807812 - SGM do Processo (SEI) nº 19.008.163428/2021-53

1 Documento nº 5760617, 5757668 e 6017904, todos do processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14;

Considerando que a área do imóvel objeto do processo administrativo nº 19.008.047754/2021-14 está inserida no polígono (mancha) denominado "Praça" na Lei nº 12.236/2015, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina/PR, mas que, em verdade, trata-se de área sem parâmetro de uso e ocupação definidos, de modo que inexistem parâmetro de uso e ocupação para área, o que inviabiliza o a autorização qualquer tipo de uso ou ocupação para área.

Considerando, para tanto, a necessidade da alteração da Lei Municipal nº 12.236/2015, para que seja atribuído um zoneamento compatível com o *status* da área, para fins de regular uso e exercício das atividades exercidas pela **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO** no referido imóvel público.

Por todo o exposto, **solicita-se**:

1. A alteração da descrição da área do imóvel, objeto do processo administrativo (SEI) nº 19.008.47754/2021-14, para que seja adequado e compatibilizado para o uso regular pela **ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO**, para que esteja em conformidade com o Plano Diretor Municipal, sendo possível a sua utilização após o devido prosseguimento dos demais atos necessários;

2. Que a alteração da descrição da área do imóvel[2] seja inserida no registro da matrícula do imóvel, em consonância ao que dispõe as normas Municipais, para os devidos fins de direito e para viabilizar a Permissão de Uso de Imóvel Público.

Termos em que pede deferimento,

01 de novembro de 2022, Londrina/PR.

Assoc. Londrinense de Tiro com Arco
Fernando Tadeu Alexandre
Presidente

FERNANDO TADEU ALEXANDRE

Presidente da ASSOCIAÇÃO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO (ALTA)

2 Jardim Monterey, de um terreno de 1.210,00m², Quadra-6, Rua José Emani Neves, com Matrícula 8.457 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, com Inscrição Imobiliária 3406018210097000 1.

Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

SOLICITAÇÃO DE PERMISSÃO DE USO DE IMÓVEL

A entidade Associação Londrinense de Tiro com Arco - ALTA Londrina, fu[redacted]e ut[redacted]o T[redacted]e U[redacted]2, **Q[redacted]e In[redacted]à Prefeitura do Município de Londrina.**

A ALTA Londrina é uma organização sem fins lucrativos que desenvolve o Projeto Arco na Escola desde setembro de 2015, que tem como finalidade a formação do cidadão pleno através da vivência do esporte Tiro com Arco. No projeto são atendidos alunos do Colégio Estadual Benedita Rosa Rezende e Escola Estadual Tiradentes, ambos em Londrina/PR. Os treinos acontecem em uma quadra gentilmente cedida pelo Colégio Estadual Benedita Rosa Rezende, em horário que não acontece atividades regulares de Educação Física. Pretende-se, no local pleiteado intensificar atividades sociais, culturais, educacionais e desportivas que contribuam para a divulgação e desenvolvimento do esporte Tiro com Arco em suas diversas modalidades, como tiro olímpico, paralímpico, composto, recurvo e tradicional; organizar campeonatos entre seus associados e não-associados; promover cursos técnicos que orientem sobre as normas e regras que garantem a segurança da prática de Tiro com Arco.

Compõe o quadro de atletas da ALTA, nomes importantes da modalidade, com premiações nacionais e internacionais, tais como CAMPEONATO BRASILEIRO DE IN DOOR/OUTDOR; CIRCUITO PARANAENSE DE TIRO COM ARCO GRALHA AZUL E OUTROS CAMPEONATOS, ALÉM DE PARTICIPAÇÃO EM EVENTOS INTERNACIONAIS E LOCAL, conforme matérias anexas (APPAE, POLÍCIA MILITAR, ACEL, ESCOLA TIRADENTES, COLÉGIO ESTADUAL BENEDITA ROSA REZENDE), o que é de grande incentivo para os iniciantes na modalidade, assim como, para formação humana e esportiva.

Neste local, para que a prática de treinos seja segura, será necessária a construção de um barracão onde serão guardados os materiais de treino (cavaletes e anteparos) e equipamentos; construção de sanitários masculinos e femininos; um anteparo de proteção e escape; reconstrução da calçada e muro; instalação de água e luz.

Neste ato, declaro *(assinalar com "x")*:

( ) Sou beneficiária de outro imóvel do Município;

(x) Não sou beneficiária de outro imóvel do Município.

Caso seja beneficiária de outro imóvel:

( ) Sou mantenedora de outras instituições e entidades;

( ) Não sou mantenedora de outras instituições e entidades.

Isto posto, requer a permissão de uso do imóvel acima mencionado.

JUSTIFICATIVA

Qual a Instituição? Associação Londrinense de Tiro com Arco – ALTA Londrina

Para que foi instituída? A Associação Londrinense de Tiro com Arco, também designada ALTA Londrina, pessoa jurídica de direito privado, sem fins econômicos, com sede e foro na cidade de Londrina, estado do Paraná, foi instituída para promover atividades sociais, culturais, educacionais e desportivas que contribuam para a difusão e desenvolvimento do esporte de Tiro com Arco e suas mais diversas modalidades; organização de competições entre seus associados e não associados; interação com outras entidades congêneres, bem como outras Associações, Federações e Confederações, seguindo as normas de prática do desporto e paradesporto; apoio e participação na realização de competições regionais, estaduais, interestaduais e internacionais em Londrina e região; além de promover cursos técnicos de tiro com arco.

Quantos voluntários estão à frente da instituição? Compõe a Diretoria Executiva e Administrativa, oito (8) voluntários.

Quantas pessoas são atendidas diariamente? Contamos com 30 membros associados, mais 42 alunos participantes do Projeto Arco na Escola, num total de 72 pessoas, e eventuais visitantes.

Utiliza ou já utilizou outro imóvel municipal? Não.

Possui imóvel próprio? Não.

Qual a finalidade e necessidade do imóvel? Necessitamos do imóvel para sediar a ALTA Londrina e também construirmos um centro de treinamento para o desenvolvimento do esporte. Atualmente os treinos são realizados na quadra desportiva do Colégio Estadual Benedita Rosa Rezende, gentilmente cedida em horários onde não há prática de Educação Física.

Especificar o interesse público para o ato. **Pretende-se, no local pleiteado intensificar atividades sociais, culturais, educacionais e desportivas que contribuam para a divulgação e desenvolvimento do esporte Tiro com Arco em suas diversas**

modalidades, como tiro olímpico, paralímpico, composto, recurvo e tradicional; organizar campeonatos entre seus associados e não-associados; promover cursos técnicos que orientem sobre as normas e regras que garantem a segurança da prática de Tiro com Arco.

Há alguma vinculação orçamentária de recursos públicos? Não

A instituição é aberta ao público ou restrita à sócios? A ALTA é aberta à comunidade em geral.

FERNANDO TADEU ALEXANDRE (Diretor Presidente)

ALTA ASSOCIAÇAO LONDRINENSE DE TIRO COM ARCO

Documento assinado eletronicamente por **Fernando Tadeu Alexandre**, **Usuário Externo - Presidente**, em 06/04/2021, às 17:00, conforme horário oficial de Brasília, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5407537** e o código CRC **698C9BFF**.

Referência: Processo nº 19.008.047754/2021-14 SEI nº 5407537

1.7.31. Proposta de zoneamento Jardim Alcântara

De: "Luciana Navarro" <luciana1navarro@hotmail.com>
Data: 18/10/2022 19:33
Assunto: Manutenção ZR1 J. Alcântara
Para: "ana.muller@londrina.pr.gov.br" <ana.muller@londrina.pr.gov.br>
Boa Noite,

Sobre a proposta de Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina

Identificação:
Sou residente da Rua Ruy Neves Ribas, 109 Jardim Alcântara
Luciana Alves Navarro Yuzawa

Londrina, 18 de outubro de 2022

03/11/2022 11:49 about:blank

Conforme reunião nesta segunda-feira 17/10/22 com a Sra e o Ilustríssimo Sr. Diretor Presidente – Tadeu Felismino, nos moradores do Bairro Alcântara, viemos reiterar que além das solicitações apresentadas pela Associação dos Moradores do Jardim Alcântara e Vale do Reno, onde pleiteamos a manutenção atual do interior do bairro como ZR1 (exclusivamente residencial), queremos aqui reforçar sua especial atenção para o fato que os terrenos que se encontram hoje como residenciais e localizados nos fundos dos terrenos que se encontram nas Av Harry Prochet, Av. Waldemar Spranger e Marginal da Rodovia PR445 – Celso Garcia Cid, sejam também mantidos como ZR1, ou seja, exclusivamente residenciais, como já se encontram hoje.

Entendemos seu esclarecimento na reunião, que por um consenso técnico, a norma inclui todos os terrenos da quadra em um mesmo tipo de zoneamento, porém conforme salientamos nesta reunião, nossas residências já estão instaladas, e não temos nenhum interesse em zonas mistas/comerciais, diferente de como já é praticado nas avenidas. Ou seja, nossos terrenos estão localizados e direcionados a frente dos mesmos ao interior do bairro.

Insistimos que por favor reconsiderem isto, quando na ocasião forem rever estas áreas específicas do nosso bairro após a Audiência Pública do dia 22/10/22.

Reforçamos que mantemos os pleitos da Associação, onde a vontade esmagadora da maioria dos moradores, conforme abaixo-assinado já entregue ao IPPUL em outra ocasião, concorda com a manutenção em ZR1 e para maiores esclarecimentos anexamos o mapa onde poderá verificar a situação específica de cada terreno com identificação de rua e número por morador.

Obs: neste primeiro momento, no mapa anexo, apresentamos a numeração dos terrenos mais afetados com as mudanças de zoneamento proposta pelo IPPUL, mas se necessário for, estaremos encaminhando em breve, a manifestação de todo o bairro.

Assim sendo, agradecemos desde já sua atenção.



1.7.32. Proposta de zoneamento Rua Tokuzo Oshiro

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Proprietários

ENTIDADE / SEGMENTO: Proprietários Castelfranco Rua Tokuzo Oshiro

Síntese da Proposta ou Contribuição: Zoneamento ZUM-2 na Rua Tokuzo Oshiro – Jd Castelfranco

Texto de Fundamentação (justificativa):

Unificação do tratamento para as duas testadas dos lotes da Rua Tokuzo Oshiro, estando os lotes de ambas as testadas localizados no mesmo loteamento, Jd Castelfranco.

A região está em expansão gerando alta demanda, sendo que a alteração que ora solicitamos contribuirá positivamente pela localização da Rua Tokuzo Oshiro e a excelente infraestrutura instalada.

A rua desemboca na Avenida Waldemar Spranger, Arco Leste, que apresenta como característica a importante via de integração do município e com a região metropolitana. Pontuamos a proximidade com a Avenida Adhemar Pereira de Barros, a Avenida Harry Prochet e também a integração com outras ruas e inclusive coletoras, possibilitando fácil acesso e fluxo viário.

Em face ao exposto, solicitamos a manutenção do zoneamento ZUM-2 previsto na proposta técnica apresentada pelo IPPUL, para a Rua Tokuzo Oshiro, Jd Castelfranco, incluindo os lotes adjacentes do loteamento Vale do Reno com estes a serem unificados, conforme lista de assinaturas e croqui em anexo.

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

CATEL FRANCO ZUM-2



1.7.33. Proposta de Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira no Vale do Reno

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Proprietários

ENTIDADE / SEGMENTO: Proprietários Avenida José Gabriel Vale do Reno.

Síntese da Proposta ou Contribuição: Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira no Vale do Reno.

Texto de Fundamentação (justificativa):

A Avenida José Gabriel de Oliveira, coletora A, possuiu caixa de rodagem com largura de 20 metros, que permite o fluxo de veículos e estacionamento simultâneo em ambos os lados, atendendo a diversos bairros, projetada para fazer a integração até regiões comerciais consolidadas e em crescimento, como os eixos das avenidas Adhemar Perreira de Barros, Garibaldi Deliberador, Harry Prochet e Waldemar Spranger.

A Avenida José Gabriel de Oliveira já conta com a instalação de escritórios, serviço e comércio, permitidos pelo zoneamento vigente, em função da hierarquia viária, COLETORA A. Salientamos que diversos lotes foram adquiridos em função dessa premissa.

A localização do bairro é estratégica como apontado pelos estudos do IPPUL. Sendo importante para o crescimento ordenado da cidade, com excepcional infraestrutura instalada - escolas, vias de escoamento, acesso da rede de transporte público e serviços de saúde. As áreas imediatamente vizinhas - jardim colonial, parque Aurora e as avenidas já citadas tem permissão inclusive a verticalização, o que demonstra o potencial de adensamento e flexibilidade de usos da região.

Ressalto ainda que esta solicitação não objetiva a alteração das demais vias do Bairro Vale do Reno e Parque Alcântara e representa o desejo da maioria dos proprietários e moradores do trecho referido da Avenida José Gabriel de Oliveira.

Solicito a manutenção do zoneamento conforme proposto pelo estudo técnico do IPPUL, ZUM-2 (Zona Uso Misto 2), no Loteamento Vale do Reno para Quadras 11 e 13, dos lotes com testada para a Avenida José Gabriel de Oliveira.

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

ZUM-2 AVENIDA JOSÉ GABRIEL DE OLIVEIRA
QUADRA 11 E QUADRA 13



1.7.34. Proposta para zoneamento em localidades próximas a Avenida Saul Elkind

À Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná.

Ao **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina** (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente, do IPPUL, **JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO**.

Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

5° Audiência Pública – *"Lei de Uso e Ocupação do Solo"*

Proposta de alteração específica da Lei de Uso e Ocupação Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa física ,CPF n ° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Pisicchio 300, Apt. n° 303, Gleba Palhano, atuante na área de planejamento Urbano vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor apontamentos a título de contribuição, para que tenhamos uma legislação urbanística mais próxima da nossa realidade e que possamos juntos, buscar a realização de uma cidade justa, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

Contribuições

Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição

Conforme já encaminhando anteriormente e complementando:

Ao analisar a proposta do Zoneamento apresentada, para a Região Noroeste, ao longo da Av. Saul Elkind, onde está sendo proposto a ZIRJ e ZI2, constatei que o proposto não está levando em consideração as ações atuais, quando aos novos empreendimentos que já possuem Diretrizes aprovadas, outros estão na fase de protocolo , junto a Secretaria de Obras, aprovação do loteamento e os que estão sendo estudados para serem protocolados ainda neste ano, conforme demonstrado no croqui ilustrativo abaixo.



Figura 01: Áreas em processo de ocupação

É importante destacar que existe um vetor de desenvolvimento muito forte para a região, para a ocupação residencial, que envolve uma diversificação na sua forma de ocupação, que vai deste a ocupação tradicional de lotes isolados, cond. urbanístico, e cond. verticais. Concomitantemente, a área comercial vem acompanhando, ao logo dos eixos existentes e seus prolongamentos.

Muitos investidores, adquiriram lotes para o desenvolvimento de empreendimentos que estão hoje garantidos pelo zoneamento existentes e estão em processo para concretização dos mesmos.

A proposta para o setor sul da Av. Saul Elkind para a atividade industrial, irá criar, além de uma desvalorização dos lotes, a região ficará um período muito, mas muito grande sem ocupação. É sabido que empreendimentos industriais, invocados pela inciativa privada, são raros, pois não temos volume de interesse de mercado para este setor, suficiente para ocupação de uma grande região como esta que estamos tratando. É importante destacar que a muitos anos, a área Norte a Av. Saul Elkind está zoneada como industrial e nem se quer possui indústria. (Figura 02). Neste ano tivemos uma boa notícia da implantação de uma área industrial a norte da Av. Saul Elkind, capitaneado pela iniciativa pública, já com obras iniciadas, mas que infelizmente foi paralisada. Na porção Norte do Município temos grandes áreas Industriais, que ainda possuem um percentual significativo sem ocupação.

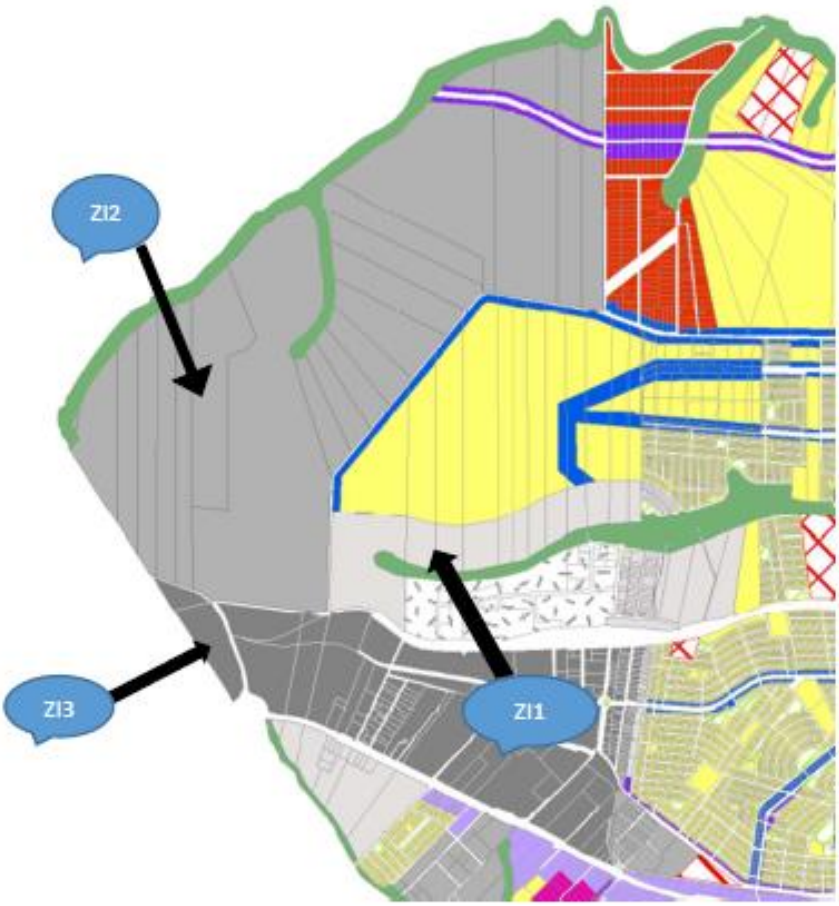


Figura 02: Mapa do zoneamento atual, área industrial

A região mais ativa quanto a sua ocupação, é a que está próxima a Rod 369, Zona industrial 3, ainda com grandes áreas desocupadas.

O setor, sul da Av. Saul Elking, não existe tendência para o uso Industrial, fator este que ao longo das revisões dos Planos Diretores, anteriores, sempre evidenciando a previsão para a ocupação residencial e comercia/ misto ao longo dos eixos estruturantes, o que vem se consolidando.

O setor Note da Saul Elkind, faixa que compreende Rib. Jacutinga, Chácaras Maria Stela, divisa com Cambé, sempre foi proposto para atividade Industrial de baixo impacto, em função da Rib. Jacutinga, tendo como faixa de amortecimento, a própria Av. Saul Elkindo, com a previsão de ocupação nas suas duas faces, atuando como uma barreira física, com atividades comerciais e de serviços para o atendimento da região.

A proposta apresentada, irá criar um conflito irreparável, entre usos existentes, e em fase de concretização, pois é significativo a quantidade de lotes em processo de aprovação e estudo, para a atividade residencial/comercial.

É importante destacar que hoje existe um zoneamento industrial, no setor sul, ZI1, que só foi atribuída em função do raio de 500 metros da área do Pool de Combustível. Esta faixa zoneada como ZI, hoje completamente sem uso, deveria ser reavaliada pois entre a área do Pool de Combustível localizada a margem direita do Córrego Lindóia a outra margem, considerando a área de preservação permanente e as faixas sanitárias, aliadas a topografia local, já perfazem uma barreira natural, desempenhando assim uma área de amortecimento. Não haveria necessidade de ter uma distância de 500 metros. Historicamente, conforme já relatado, este distanciamento, já foi de 1000 metros, depois 800 metros e na última revisão de 500 metros. O que nos leva a concluir que não existe um embasamento técnico conclusivo e definitivo do distanciamento e da real necessidade de se ter uma "faixa de amortecimento" para este tipo de uso – Pool de Combustível. Recentemente foi localizado : Em 2012, através de um projeto de lei n 158/2012, foi solicitado anexado ao PL, copia do ofício n 0002/2012-SUBCMDO do 3 Grupamento de Bombeiro, o qual informa " De acordo com a portaria 002/2011 do comando do Corpo de Bombeiro do Paraná, o qual institui o novo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico , em sua NPT 025- Segurança Contra Incêndio para Líquidos Combustíveis e Inflamáveis, a distância informada de 360 metros da zona especial do pool de combustível ..... "

A forma mais justa e correta caso exista a definição técnica desta "faixa de amortecimento " é que o Complexo Pool, deveria conter dentro da sua área a sua faixa de amortecimento e não inutilizar áreas do seu entorno para resguardar a segurança da sua atividade; A restrição, para além de a técnica é desproporcional, importando em violação ao direito de propriedade constitucionalmente assegurado.

Acredito que a região frontal Rua Joni Belai Aguiar, marginal a linha férrea, que dá acesso ao Pool de Combustível, tem uma tendência Industrial, devido as atividades já existentes no interior do bairro, que apresenta atividades de armazenamento de combustível e atividades industriais diversas.

Em analise ao Caderno Técnico apresentado do Uso e Ocupação, (figura 03), houve um avanço no entendimento do desenvolvimento para a região, mas diante da proposta apresentada, com a definição da zona ZIJ ao longo da Av. Saul Elkind até a linha de alta tensão, Irá criar um impacto negativo muito grande nos empreendimento que já estão em trâmite de aprovação, que possuem áreas residenciais nestas faixas, em atendimento ao zoneamento atual e isto também se aplica para os que já estão em processo para aprovação, conforme já comentado.



Figura 03: caderno Técnico Uso e Ocupação

É importante lembrar que os terrenos que compões esta região, inicia-se na cabeceira da Av. Saul Elkind e vão sentido sul, até o Ribeirão Lindóia. A forma proposta de zoneamento não compatibiliza com o seu entorno devido as regras de distanciamento entre residencial e industrial o que causa desorganização na forma de ocupação.

A proposta atual para a região, tecnicamente é muito mais razoável, e compatível com a realidade de hoje. A região não carece de mais área para atividade industrial. O mais correto seria desenvolver incentivos para o já existente.

Acredito que a proposta apresentada além de criar um problema de conflito entre as atividades residenciais e industriais, mais uma vez estaremos propiciando a "eternização" de vazios urbanos, por falta de interesse para a sua ocupação.

Como sugestão, na face sul entre a Av. Saul Elkind até a faixa de preservação permanente do Rib. Lindóia, permanecesse para a implantação de atividade residencial, e atividade comercial verticais até 4 pav. Ao longo dos eixos viária estruturantes, e área

industrial na porção já definida como ZI2. Proposta apresentada (cabeceira do Rib. Lindóia até a rua Joni Belai Aguiar (marginal a linha férrea).

Diante exposto acima, sugiro uma análise, para que possamos propor usos compatíveis com a realidade existente, e que possamos evitar conflitos futuros, e evitar a criação vazios urbanos por um longo espaço do tempo, por desinteresse econômico.

Assunto: faixas de zoneamento ao longo dos eixos estruturante.

Outro ponto que é importante destacar na proposta apresentada, referente a faixa de zoneamento está em descompasso com o tamanho máximo da quadra, previsto na Seção II – art. 31 da Minuta. O zoneamento deveria ser aplicado na integralidade do tamanho da quadra. Eixos estruturante, requer atividades compatíveis e diferenciadas que necessitam de grandes áreas para o seu desenvolvimento e que tenham condições legislativas e técnica para o seu desenvolvimento. Não podemos errar novamente. É importante que ao longo dos eixos estruturantes as quadras possuam zoneamento único na sua integralidade.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE CARVALHO:10954354850

Assinado de forma digital por HUMBERTO MARQUES DE CARVALHO:10954354850
Dados: 2022.10.19 07:04:41 -03'00'

Humberto Marques de Carvalho

1.7.35. Proposta de ZR2 para área não zoneada no mapa proposto

À Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná.

Ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente, do IPPUL, **JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO**.

Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

5° Audiência Pública – *"Lei de Uso e Ocupacão do Solo"*

Proposta de alteracão específica da Lei de Uso e Ocupacão Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa fisica ,CPF n ° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Pisicchio 300, Apt. n° 303, Gleba Palhano, atuante na área de planejamento Urbano vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor apontamentos a título de contribuição, para que tenhamos uma legislação urbanística mais próxima da nossa realidade e que possamos juntos, buscar a realização de uma cidade justa, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

Contribuições

Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição

Em análise do lote em destaque (vermelho), conforme mapa de localização abaixo, (figura 01) ao analisar a proposta apresentada de zoneamento pelo IPPUL (figura 02), identifica-se que o referi lote não possui pintura especificando o seu zoneamento.



Figura 01: Mapa de Localização

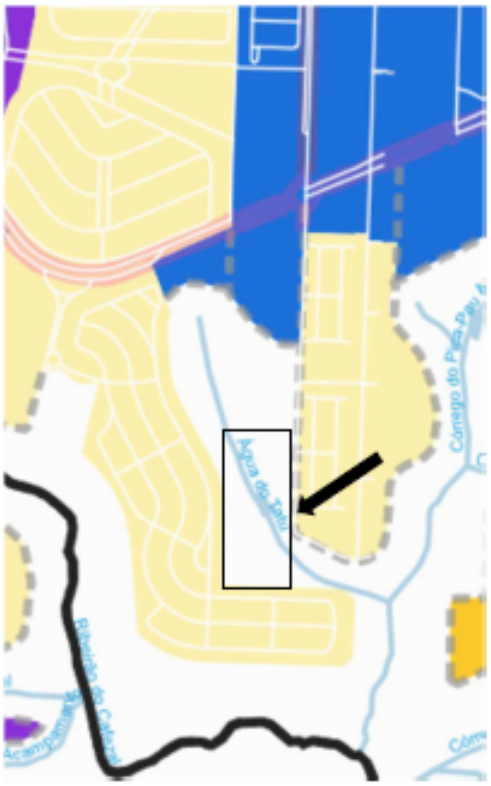


Figura 02: Zoneamento (fonte IPPUL|)

Considerações:

- A área possui área que estão fora das faixas de preservação permanente;

- Sobre a referida área já se iniciou processo de parcelamento com a solicitação e expedição da CPVT - (CPVT n °48/2022 – SEI n 84.001.040/2022-18)

- O referido lote foi adquirido mediante CPVT, para o desenvolvimento de empreendimento multifamiliar horizontal de baixa densidade, na categoria de enclausurado com concessão da área de P.P., conforme previsto da lei de parcelamento.

- A continuidade do processo de parcelamento, aprovação das Diretrizes, está em andamento, onde será protocolado nos próximos dias.

Diante exposto acima, solicito uma análise, para que possa ser corrigido e compatibilizado com zoneamento do entorno (ZR2), para que o mesmo tenha as mesmas condições de uso e ocupação dos demais lotes da região.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE CARVALHO:10954354850 Assinado de forma digital por HUMBERTO MARQUES DE CARVALHO:10954354850 Dados: 2022.11.03 14:22:13 -03'00'

Humberto Marques de Carvalho

1.7.36. Proposta de zoneamento para possibilitar implantação de supermercado

À Prefeitura Municipal de Londrina, Estado do Paraná.

Ao **Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina** (IPPUL).

Ao Ilmo. Sr. Diretor-Presidente, do IPPUL, **JOSÉ ANTONIO TADEU FELISMINO**.

Processo de revisão das leis específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028).

5° Audiência Pública – *"Lei de Uso e Ocupação do Solo"*

Proposta de alteração específica da Lei de Uso e Ocupação Solo

Humberto Marques de Carvalho, Arquiteto Urbanista, CAU n 40410-1, pessoa física ,CPF n ° 109.543.548-50, residente na Rua Antônio Pisicchio 300, Apt. n° 303, Gleba Palhano, atuante na área de planejamento Urbano vem respeitosamente perante este r. Instituto, bem como perante esta Coordenadoria e Equipe Técnica de Revisão da Leis Específicas do PDML, expor apontamentos a título de contribuição, para que tenhamos uma legislação urbanística mais próxima da nossa realidade e que possamos juntos, buscar a realização de uma cidade justa, ambientalmente, urbanisticamente e desenvolvida.

Contribuições

Análise de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento – Contribuição

Em analise do lote apresentado (destaque em vermelho), conforme mapa de localização abaixo, (figura 01), comparando com a proposta de zoneamento ao longo dos eixos estruturante , Av. Pres. Abrahn Lincoln e Pres. Eurico Gaspar Dutra, (figura 02), é possível identificar que o lote em questão, não foi enquadrado nas mesmas condições dos demais lotes que possuem frente para os eixos estruturantes.

É importante destacar que o referido o lote possui características diferenciadas e especificas, devido a sua localização, por estar frontal para as Avs. . Pres. Abrahn Lincoln (Via A Estrutural) e Pres. Eurico Gaspar Dutra (Via Estrutural) , principais eixos viários da região.

Consideração:

- Ao analisarmos o zoneamento proposto, as duas Avenidas, possuem zoneamento comercial ZC3 para os lotes frontais as mesmas;

- Existem lotes que não foram zoneados, (áreas Institucionais, área de lazer), área já consolidadas, o que não é o caso do lote em questão, que é um lote particular que tem característica para o desenvolvimento comercial;

- A rua dos fundos, Rua Mauro Bergonse, já possui atividade comercial e de uso misto (sorveteria, salão de beleza, loja de roupas, bar, loja de produtos usados, e comercio em geral) tornado o lote em análise, pela sua geometria e localização e tamanho, vocacionado exclusivamente para o desenvolvimento de atividade comercial.



Figura 01: mapa de localização

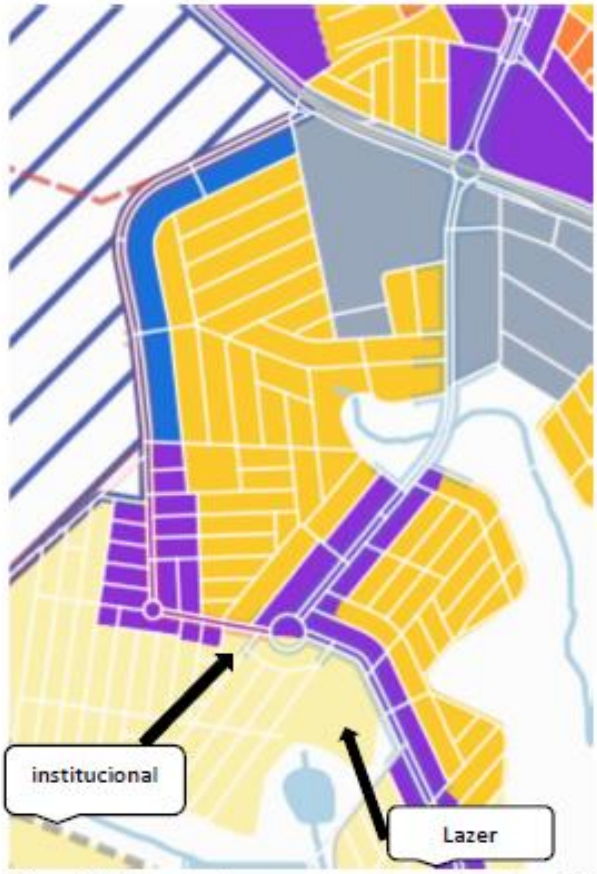


Figura 02: Zoneamento proposta ao longo dos eixos viários

Observação 01:

Ao analisar o zoneamento ao logo dos eixos estruturante, observa-se que :

- a via de maior importância Via estrutural Av. Presidente Eurico Gaspar Dutra e Via Abraham Lincoln da Rotatória sentido sudeste os lotes frontais estão zoneando como ZC3 ;

- a Via Abraham Lincoln, sentido oeste/ norte até a rua Hercules Arcosi , pertence a categoria Via arterial e os lotes confrontantes este trecho, pertencem também a ZC3.

- o trecho, na continuidade da via Abraham Lincoln com a rua Hercules Arcosi, sentido norte, denominado Av. Charles Tanus Daher, Via arterial os lotes frontais mudam de zoneamento para ZC2.

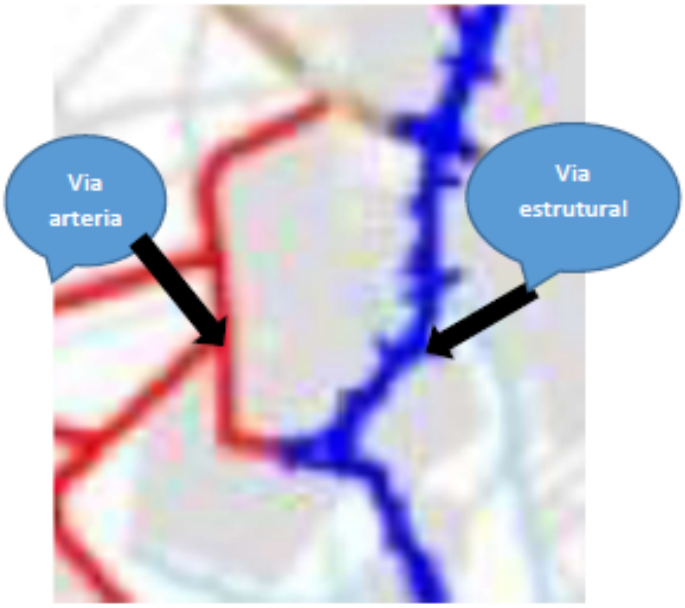


Figura 03: estruturação viária (fonte IPPUL)

A via de maior importância, não deveria ter o maio potencial e flexibilidade na ocupação? .

Observação 02:

Sobre o lote em questão, tem-se a intenção de implantação de uma atividade comercial de um supermercado, que será deslocado do local de origem, frontal ao lote objeto da análise, para esta área, com o único objetivo de oferecer aos seu usuário da região, maior conforto, segurança, oferecendo área de estacionamento, compatível com a atividade. É importante salientar que existe uma falta de estacionamento na região pois além do supermercado existente, há vários comércios que não possuem estacionamento e os usuários acabam utilizando áreas impróprias para estacionar.

Diante exposto acima, sugiro uma análise, para que possa ser corrigido e compatibilizado o zoneamento correto para o referido lote ,para que o mesmo, tenha as mesmas condições de uso e ocupação dos demais lotes que estão na mesma situação.

Sem mais para o momento,

HUMBERTO MARQUES DE CARVALHO:10954354850

Assinado de forma digital por HUMBERTO MARQUES DE CARVALHO:10954354850
Dados: 2022.11.03 14:37:40 -03'00'

Humberto Marques de Carvalho

1.7.37. Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Bela Suíça

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: Carlos José Marques da Costa Branco

ENTIDADE / SEGMENTO: Morador e proprietário do Jardim Bela Suíça

Síntese da Proposta ou Contribuição: ZONAS RESIDENCIAIS MANTIDAS COM A DESIGNAÇÃO ATUAL E COM OCUPAÇÃO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL, SEM QUALQUER TIPO DE USO MISTO OU PERMISSÕES.

Texto de Fundamentação (justificativa):

Londrina é conhecida e valorizada pela sua capacidade de pioneirismo e inovação e, também, pela sua qualidade de vida e de moradia. Essa qualidade é representada por todos os fundos de vale preservados, incluindo o maior deles que é conjunto de lagos denominado Lago Igapó (I, II, III e IV), além de locais aprazíveis para se morar.

As áreas estritamente residenciais remanescentes proporcionam muito dessa qualidade de vida, como a qualidade do ar, da insolação e, especialmente áreas de infiltração da água de chuva, reduzindo muito as enchentes na bacia do córrego do Cambezinho (Lago Igapó I, II, III e IV), por exemplo. A manutenção e preservação dessas áreas, com suas características atuais, ajuda a não onerar física e financeiramente o município com remediações – e não soluções – que seriam necessárias caso não tivéssemos essas áreas com essas características.

A proposta apresentada pelo IPPUL elimina a opção de bairros estritamente residenciais à medida que propõe a mudança de ocupação de uso misto em toda a cidade, à exceção dos condomínios fechados.

Dessa forma, só restaria espaço para edifícios e para condomínios fechados, ou seja, o cidadão perderia uma opção para morar.

No material apresentado pelo IPPUL está sendo proposta a utilização de nova nomenclatura para as zonas, especialmente as residenciais, o que está levando confusão ao cidadão. Apenas alguns exemplos:

a) A atual ZR-1 (zona residencial 1) está sendo nomeada de ZRC (zona residencial Cafezal), o que, pela nomenclatura impediria a sua existência em outra área da cidade que não fosse a área denominada de Cafezal;
b) A atual ZR-2 (zona residencial 2) seria renomeada de ZR-1, com evidente rebaixamento de categoria da zona residencial ZR-1 atual, nivelando para baixo as opções de bairros residenciais na cidade.

Solicito que seja mantida a denominação e opção de bairros estritamente residenciais, sem qualquer tipo de uso misto, para as zonas residenciais 1 e 2 (ZR-1 e ZR-2 atuais).

Além disso, que as "permissões" atuais de uso misto, decorrentes da legislação anterior, que trouxe uma série de problemas urbanos para a cidade, inclusive alguns de ordem legal, sejam revistas e eliminadas, mantendo os bairros residenciais atualmente denominados de ZR-1 e ZR-2 com características estritamente residenciais.

Há espaço suficiente em Londrina para as demais opções de moradia, inclusive com fachadas ativas que podem ser uma opção adequada em certas áreas, mas que seja garantido o direito de opção aos cidadãos londrinenses de morar em bairros residenciais sem ocupação de uso misto.

Assinatura: Carlos José Marques da Costa B.

Londrina, 04/11/2022

1.7.38. Proposta de manutenção de Zoneamento estritamente residencial – Vila Fugita

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: Moradores da Vila Fujita

ENTIDADE / SEGMENTO: Moradores da Vila Fujita

Síntese da Proposta ou Contribuição: Não transformação de área residencial com vários edifícios residenciais em área comercial

Texto de Fundamentação (justificativa):

Manutenção das características residenciais no bairro Vila Fujita

Nós, moradores do bairro Vila Fujita e arredores, nos dirigimos aos Poderes Executivo e Legislativo do Município de Londrina, por meio deste abaixo-assinado, para solicitar a manutenção das características de uso e ocupação do solo existentes atualmente na região, ocupada predominantemente por imóveis residenciais. Manifestamos grande preocupação diante das propostas de mudanças na Lei de Uso e Ocupação do Solo apresentadas pelo Executivo no dia 22 de outubro de 2022, em audiência pública promovida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (Ippul). Na ocasião, tomamos conhecimento de que diversas datas da região, hoje incluídas em Zona Residencial-4 (ZR-4), passarão a ser classificadas como Zona Comercial 2 (ZC-2), a exemplo da quadra localizada na Rua Marcílio Dias entre a rua Ana Neri e a Avenida Duque de Caxias. Ressaltamos que a região apresenta diversos edifícios residenciais, alguns deles construídos há quase três décadas, e que, caso a mudança se confirme, passarão a ser permitidas no local atividades com grande potencial de geração de ruídos, inclusive em horário noturno, como bares com entretenimento, casas de festas e atividades de transporte de passageiros (garagens) – atividades proibidas atualmente.
Recebemos com estranheza proposta de mudança tão drástica para a região, tendo em vista que a área sempre foi destinada a moradia e atividades de apoio residencial, tanto na Lei de Uso e Ocupação do Solo atualmente vigente (lei municipal nº 12.236/2015) quanto na Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior (lei nº 7.485/1998), na qual a região também estava incluída em ZR-4. Consideramos a mudança um retrocesso e solicitamos às instâncias decisórias do Executivo e do Legislativo a reversão da medida proposta, para que as atividades empresariais que vierem a ser permitidas na região não causem incômodo, especialmente noturno, aos moradores. Conforme é possível verificar no Sistema Empreende Londrina, grande parte da região vizinha será incluída em Zona de Uso Misto (ZUM). Desta forma, se não for possível manter a classificação residencial na área em que residimos, solicitamos ao menos que seja transformada em ZUM.

Assinatura: _____
Sérgio Luís spolon

Londrina, 04/11/ 2022

1.7.39. Proposta de manter a Proposta de ZUM 2 no Vale do Reno e Avenida José Gabriel de Oliveira

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE:JOÃO PAULO SHINITI ITIMURA YAGUI, CPF 059.316.749-00

ENTIDADE / SEGMENTO:PARTICULAR

Síntese da Proposta ou Contribuição: Zoneamento ZUM-2 na Avenida José Gabriel de Oliveira e no Vale do Reno.

Texto de Fundamentação (justificativa):

Solicito a manutenção do Zoneamento conforme estudo técnico (ZUM 2). A aquisição do imóvel se deu considerando a possibilidade de sua utilização e edificação de escritório de advocacia, considerando o zoneamento atual (ZR1 com frente para via coletora A).

A Avenida José Gabriel de Oliveira, faz integração do loteamento com áreas de alto adensamento, como o Aurora, Gleba Fazenda Palhano, Loteamento Castelfranco e outros.

Observa-se ainda um crescimento na região, provocado pela alteração no eixo de ocupação, que passa a deixar a Gleba Palhano e se espraia em outros locais da cidade, dentre eles o Vale do Reno e sua região de entorno.

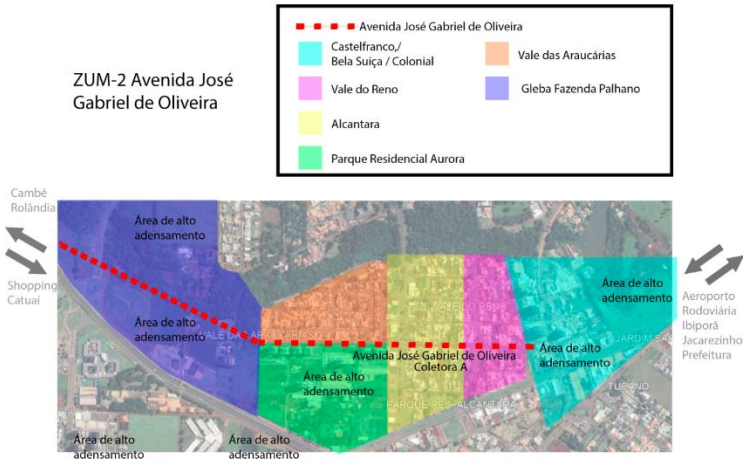
Saliento que o Vale do Reno é um bairro de localização estratégica e com baixa taxa de ocupação.

Os lotes com área e topografia adequada para edificações com o perfil da ZUM-2.

O loteamento é cortado pelo Arco Leste, que integra a região metropolitana. Margeado por vias arteriais, com a integração através das vias coletoras. Inclusive saliento a proximidade da PR 445, que faz a ligação com as mais importantes vias do estado.

Seria uma incongruência muito grave, e prejudicial ao crescimento da cidade, a limitação de uso na referida região.

As premissas do novo plano diretor estavam corretamente contempladas pela ZUM-2, em função das demandas e da infraestrutura disponível.



2. 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - CONTINUAÇÃO

Durante a realização 5ª Audiência Pública, ocorrida no dia 22/10/2022, houve solicitação de entidades por meio de explanação verbal, para a continuação da referida Audiência com o objetivo de receber mais informações, questionamentos e propostas comunitárias e oferecer esclarecimentos sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme colocado no Relatório da 5ª Audiência Pública referente ao dia 22/10/2022[14].

Neste sentido, em atendimento às solicitações da assembleia reunida naquele momento foi realizada a continuidade da 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim, este documento objetiva expor os acontecimentos da continuidade da 5ª Audiência Pública, totalizando as informações já apresentadas no Relatório da 1ª Parte deste evento.

Para a realização desta continuidade da Audiência Pública sobre a LUOS, foi realizado novamente o envio de ofícios às entidades da Sociedade Civil Organizada de Londrina, aos Conselhos Municipais, a Câmara Municipal de Londrina e a outros órgãos, conforme pode ser observado nos documentos anexos neste relatório.

Também foi veiculada em diversas mídias e sites o convite específico indicando a continuidade da 5ª Audiência Pública para que os temas da LUOS pudessem ter mais debates, oportunizando a comunidade mais espaço para apresentar suas contribuições e demandas.

Figura 74 – Convite para relembrar a ocorrência da continuação da 5ª Audiência Pública



Fonte: IPPUL, 2022

Assim sendo, em se tratando do mesmo tema da 5ª Audiência Pública, ocorrida na data de 22/10/2022, a continuação da 5ª Audiência Pública, ocorrida na data de 12/11/2022, a que se aplica este relatório, os assuntos correspondem a revisão da Lei nº 12.236/2015, que estabelece as normas para o uso e a ocupação do solo urbano em Londrina. Como continuidade da audiência anterior, nesta foi apenas prevista a continuidade das discussões, dessa forma após as informações iniciais, já foi aberta a palavra para contribuições dos participantes.

Conforme já exposto na primeira parte do Relatório da 5ª Audiência Pública, os documentos preparatórios para embasar a comunidade a respeito do tema, se deram a partir dos estudos com o diagnóstico e proposições, publicados no site do IPPUL em 07/10/2022, compondo os Cadernos Técnicos 7, 8 e 9 do processo de revisão das Leis Específicas[15]. O Conteúdo aabrangeu, entre outros assuntos:

- Demonstração esquemática do agrupamento de zonas proposto;
- Vinculação da proposta apresentada com os dispositivos da Lei Geral do Plano Diretor;
- Conceitos e esclarecimentos sobre as permissões de uso do solo, tendo em vista as classes e critérios adicionais de permissividade;

[14] Conforme publicação disponível em: https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/49102-relatorio-5a-audiencia/file

[15] Disponível em: https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html

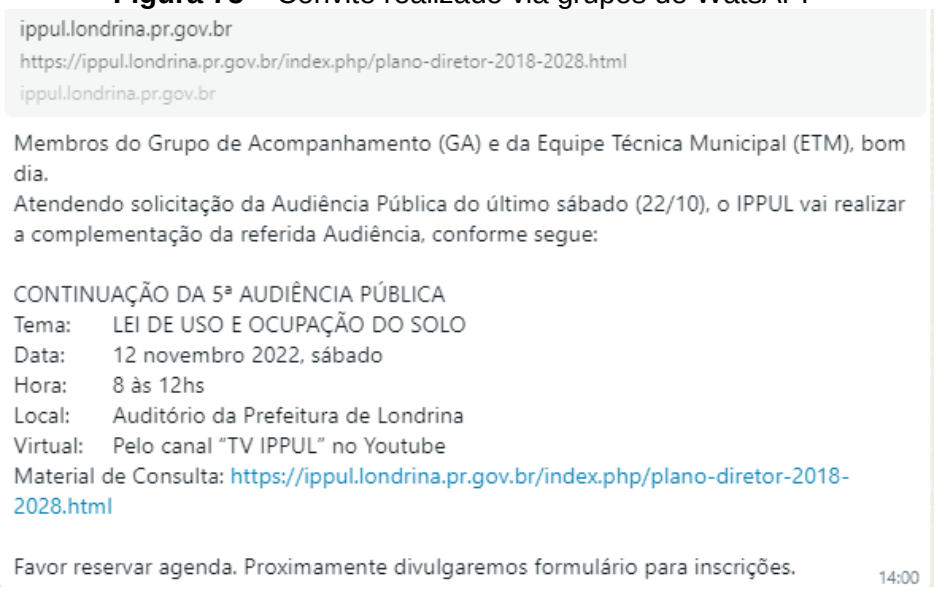
- Análise comparativa entre as Leis anteriores e a proposição da nova lei;
- Análise locacional (dados concretos simulados) das atividades permitidas conforme as zonas;
- Apresentação de ferramenta geoespacial visando a celeridade na identificação das localidades e permissões de usos, assim como para a emissão de autorizações municipais (alvará);
- Apresentação das categorias de permissões de uso – atividade (CNAE) e zonas;
- Identificação das atividades permitidas em Zonas de Expansão Urbanas (residencial e industrial);
- Restrições de uso, classificação de uso do solo e modalidades de Operação, assim como usos desconformes;
- Categorização e classificação de uso do solo (residencial, comercial, misto, industrial);
- Parâmetros Urbanísticos;
- Identificação de setores especiais;
- Zoneamento dos Distritos e Patrimônios;
- Apresentação de novos parâmetros urbanísticos; e entre outros assuntos,
- Apresentação dos levantamentos sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir, fórmula de verticalização e taxa máxima de Ocupação / CA máximo.

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

2.1. Preparação para a continuidade da 5ª 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 continuação da 5ª Audiência Pública, além do envio de ofícios formalizando o convite a diversos órgãos e setores da sociedade (anexos contidos no capítulo 9 deste documento) foi republicado o convite deste evento específico nos sites da PML, do IPPUL, da rede de intranet dos servidores municipais (INTERAÇÃO), em jornal de grande circulação, entre outros, conforme pode ser observado nas imagens a seguir.

Figura 75 – Convite realizado via grupos de WatsAPP



Fonte: Mensagem de do aplicativo WhatsApp

Figura 76 - Publicação do convite no site da Prefeitura Municipal de Londrina



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

Figura 77 – Divulgação no site do IPPUL



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

Figura 78 - Publicação do convite na Intranet (INTERAÇÃO) da Prefeitura Municipal de Londrina



Fonte: http://interacao.londrina.pr.gov.br/index.php/publicacoes/comunicados/geral/item/3276-convite-continuacao-da-5-audiencia-publica-de-uso-e-ocupacao-do-solo

Figura 79 – Divulgação realizada no Blog da PML



Dando prosseguimento à audiência pública voltada a discutir a Lei de Uso e Ocupação do Solo, iniciada no dia 22 de outubro, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (Ippul) promove, no sábado (12), das 8h às 12h, a segunda parte do encontro. Realizada no auditório da Prefeitura de Londrina (Avenida Duque de Caxias, 635, 2º andar), a atividade é aberta a todos os interessados, e quem quiser participar pode se inscrever por meio do formulário on-line (**clique aqui**).
O mesmo formulário também é voltado aos cidadãos que desejem participar remotamente, sendo que a transmissão simultânea do evento será feita pelo **canal do Ippul no YouTube**.
Sendo uma das leis urbanísticas que integram o conjunto do Plano Diretor do Município, a Lei de Uso e Ocupação do Solo define regras e diretrizes para nortear dois aspectos amplos da cidade. O primeiro é o uso do solo, versando sobre os tipos de atividades que podem ser realizadas em cada região e zoneamento do município, seja para utilização com finalidade residencial, comercial, industrial, de serviços ou outras. Por sua vez, a parte da ocupação do solo estabelece aquilo que pode ser construído ou verticalizado, recursos, limites, parâmetros e coeficientes de aproveitamento do terreno, dentre vários aspectos.
Desde setembro, o Ippul vem promovendo audiências públicas para debater as propostas das leis urbanísticas que acompanham o Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028). Já foram concluídas as discussões das leis do Perímetro Urbano, do Parcelamento do Solo e do Sistema Viário.
O presidente do Ippul, Tadeu Felismino, frisou que esses debates são a culminação de um processo que teve início em 2017, quando começaram as discussões relativas à lei geral do Plano Diretor. De acordo com Felismino, houve uma fase intensa de discussões até 2018, em um processo altamente participativo que envolveu milhares de pessoas de todas as regiões de Londrina. O advento da pandemia de Covid-19 acabou afetando o ritmo dos debates, e a Câmara de Vereadores aprovou no fim de 2021 a Lei Geral do Plano Diretor (lei municipal nº 13.339/2022), que foi sancionada pelo prefeito Marcelo Belinati em janeiro deste ano.
“Em 2020, demos início ao processo atual, referente às leis específicas do Plano Diretor. Nessa fase, promovemos diversas oficinas, estudos e apresentações que foram coordenados por um Grupo de Acompanhamento – formado por 45 representantes de entidades da sociedade civil –, e pela Equipe Técnica Municipal, composta por igual número de integrantes da administração municipal. Assim como a etapa anterior, esses trabalhos têm sido altamente satisfatórios do ponto de vista da participação social. Tanto a população como as entidades fizeram muitas sugestões, e a grande maioria delas foi incluída nos projetos de lei”, salientou o presidente do Ippul.
Ainda segundo ele, a audiência pública para discussão da Lei de Uso e Ocupação do Solo foi desdobrada em resposta a um pedido dos participantes da reunião anterior, que solicitaram a continuidade da discussão da norma, dada a sua importância. “Após a conclusão das audiências públicas, conduziremos um processo interno na administração municipal para a leitura e ajustes finais nas propostas das quatro leis que serão enviadas à Câmara Municipal. O envio será feito até o fim do ano, para que a Câmara vote as propostas no primeiro semestre de 2023”, pontuou.
Principais mudanças na Lei de Uso e Ocupação do Solo – Visando possibilitar a construção de empreendimentos de habitação social em áreas que sejam próximas ao centro da cidade, uma das principais

alterações propostas na Lei de Uso e Ocupação do Solo são os incentivos ao adensamento (verticalização) de bairros antigos.

Dotados de excelente infraestrutura urbana e hoje predominantemente horizontais, esses bairros – muitos deles degradados – formam um cinturão ao redor da área central, classificado como Zona Residencial 3 (ZR-3) e correspondente a mais de 60% da malha urbana. No projeto da nova lei, o Ippul propõe a divisão da atual ZR-3 em duas Zonas Residenciais (ZR-2 e ZR-3) e duas Zonas de Uso Misto (ZUM-1 e ZUM-2). Isso dará condições para a construção de edifícios com entre quatro e oito andares, localizados em áreas com boa infraestrutura urbana e sistema viário disponível.

Dessa forma, a nova legislação deverá ampliar os incentivos atuais aos projetos de habitação social – assim como empreendimentos privados – em praticamente todas as regiões da cidade, contribuindo para enfrentar o problema do déficit habitacional.

Fonte: https://blog.londrina.pr.gov.br/?p=143488#:~:text=Dando%20prosseguimento%20%C3%A0%20audi%C3%AAncia%20p%C3%BAblica,a%20segunda%20parte%20do%20encontro.

Figura 80 – Divulgação realizada no site da Folha de Londrina

Brasil vira 3º país com mais mulheres presas no mundo

Número de brasileiras detidas só é menor do que o registrado nos EUA e na China



iStock

No Brasil, 74% das mulheres presas são mães e 56% têm dois ou mais filhos

Fernanda Mena
Folhapress

São Paulo - Desde o ano 2000, o número de mulheres presas no Brasil quadruplicou enquanto, no mundo, a população prisional feminina cresceu 60%, somando 740 mil mulheres.

Com o aumento desproporcional, o Brasil bateu a marca das 42 mil presas, ultrapassou a Rússia (37 mil) e assumiu a terceira posição no ranking dos países com mais mulheres atrás das grades. A lista é encabeçada por EUA (211 mil) e China (145 mil).

Os dados são da quinta edição do World Female Imprisonment List, levantamento global sobre mulheres presas realizado pelo ICPR (sigla em inglês para Instituto de Pesquisa em Políticas Criminal e de Justiça) de Birkbeck College (Universidade de Londres), no Reino Unido.

Para comparação, considerando homens presos, o Brasil ocupa desde 2017 a mesma terceira posição no ranking global, também atrás de EUA e China. Desde 2000, essa população aumentou 22% no globo - quase um terço do crescimento entre mulheres.

A taxa de encarceramento feminino no Brasil, que em 2000 era de 6 presas para cada 100 mil mulheres, agora é de 20, o que coloca o país em 15º lugar no ranking proporcional - liderado por EUA (64), Tailândia (47), El Salvador (42), Turcomenistão (38), Brunei (36), Macau, na China, (32), Belarus (30), Uruguai (29), Ruanda (28) e Rússia (27).

O documento britânico compila dados prisionais de fontes oficiais e destaca tanto o fornecimento incompleto de dados pelo governo da China quanto a indisponibilidade total de informações de outros cinco países: Cuba, Etiópia, Coreia do Norte, Somália e Uzbequistão.

Os dados consideram tanto presas provisórias (aquelas que ainda não foram julgadas) quanto condenadas. No Brasil, 45% das mulheres encarceradas são presas provisórias.

Para Catherine Heard, diretora do projeto no ICPR, é preocupante o aumento de mulheres presas porque as evidências mostram que a prisão é particularmente prejudicial para elas.

"Seus impactos adversos continuam por muito mais tempo e podem causar danos irreparáveis, não apenas às mulheres, individualmente, mas também a seus filhos."

No Brasil, 74% das mulheres presas são mães e 56% têm dois ou mais filhos, segundo dados do Ministério da Justiça e Segurança Pública de 2018.

"Muitas mulheres presas são mães que têm sido a principal ou a única cuidadora de seus filhos. Portanto, as consequências de cada vez mais mulheres serem presas são sérias para famílias, comunidades e para a sociedade como um todo", afirma Heard.

Entre as presas brasileiras, 63,5% são mulheres negras, 47,3% são jovens e 51,9% têm apenas o ensino fundamental incompleto. Além disso, dados de 2018 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça) a partir do registro no CadÚnico mostram que a mediana da renda familiar mensal per capita de mulheres presas era de R$ 40 enquanto a de mulheres não presas era de R$ 100.

Para Karine Vieira, que passou pelo sistema carcerário de São Paulo antes de criar a ONG Responsa, em que auxilia egressas de presídios numa nova jornada fora do crime, as mulheres entram na criminalidade por fatores diversos, mas uma parte considerável é por questão de sobrevivência.

"Há um crescimento enorme de mulheres que buscam gerar renda para manter sua vida, seus lares, seus filhos e, por falta de oportunidade, encontram na criminalidade uma maneira de sobrevivência", avalia.

Heard, a diretora do programa de dados prisionais do ICPR, aponta que o aumento exponencial de mulheres presas no Brasil teve como motores o "uso praticamente automático da prisão preventiva nos casos de acusação de crimes ligados a drogas e as altas penas aplicadas a esses casos".

No Brasil, 3 a cada 5 mulheres presas respondem por crimes relacionados à Lei de Drogas (11.343), de acordo com o Infopen 2018.

"Os países que apresentaram os maiores crescimentos [de mulheres presas] tiveram 'guerra às drogas' muito duras nos anos recentes, o que envolve políticas de tolerância zero até para práticas menores, como posse para uso pessoal", diz Heard.

"Essas são políticas exportadas dos EUA para a América Latina e também para alguns países da Ásia, como a Tailândia", explica.

No Brasil, a maioria das mulheres presas relata uma trajetória de violências. Estudos no Rio de Janeiro e em Santa Catarina apontaram que a cada 4 presas 3 sofreram violência na infância ou adolescência e que os casos de violência doméstica praticada por parceiro têm proporção ainda maior.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JANDAIA DO SUL
SÚMULA DE LICENÇA PRÉVIA

O MUNICIPIO DE JANDAIA DO SUL, torna público que irá requerer ao IAT, Autorização Ambiental para implantação de um dissipador de energia em parte da área da Rua Guilherme Pontara, situada no Conjunto Habitacional Guadalajara, no Município de Jandaia do Sul, Estado do Paraná.
Jandaia do Sul -Pr. 25 de outubro de 2022.
Lauro de Souza Silva Junior
Prefeito Municipal

CONSÓRCIO DE GESTÃO PROAMUSEP

RATIFICAÇAO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO - PROCESSO ADMINISTRATIVO LICITATÓRIO Nº 67/2022
PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 22/2022

Ratifico, nos termos da justificativa apresentada e do parecer jurídico, a Dispensa de Licitação nº 22/2022, Processo Administrativo nº 67/2022 e homologo-a para a contratação da empresa abaixo relacionada, haja vista a necessidade de Locação de impressora Laser/LED Colorida e Monocromática, com fornecimento de todos os suprimentos, incluindo manutenção preventiva e corretiva com reposição de peças, pelo período de 12 (doze) meses, para o Consórcio Público Intermunicipal de Gestão da AMUSEP – PROAMUSEP. O valor global da locação é de R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), cujos recursos ocorrerão por conta da seguinte dotação orçamentária: **01.001.04.122.0001.2001.33.90.39.00.00**, determinando a publicação deste ato por força do artigo 26, da Lei nº 8.666/93.
Maringá, 25 de outubro de 2022.

EDILEN HENRIQUE XAVIER
PRESIDENTE DO PROAMUSEP

Prefeitura do Município de Arapongas
Estado do Paraná

DECRETO Nº 778/22, DE 19 DE OUTUBRO DE 2022
REVOGA, a nomeação procedida pelo Decreto nº 729/22, de 04/10/22, publicado em 14/02/22, do candidato JULIO TOSHIO HASEGAWA, por não atendimento a dispositivos normativos pertinentes à espécie: Solicitou final de lista aos 07/10/22.
DECRETO Nº 784/22, DE 20 DE OUTUBRO DE 2022
NOMEIA, nos termos do art. 37, II, da Constituição Federal; art. 15, I, da Lei nº 4.451, de 25/01/2016 (Estatuto dos Servidores Públicos Municipais de Arapongas), para ocupar, em estágio probatório, o cargo público, conforme Anexo deste.
PORTARIA Nº 443/22, DE 13 DE OUTUBRO DE 2022
DISPENSA, a partir de 13 de outubro de 2022, a servidora efetiva IVANA YUMI SAITO PEREIRA, matrícula nº 95303/1, da designação para Pregoeira Municipal, procedida pela Portaria nº 164/22, de 11/04/2022.
PORTARIA Nº 446/22 DE 14 DE OUTUBRO DE 2022
DESIGNA, a partir de 13 de outubro de 2022, os servidores efetivos indicados, integrantes da Comissão Permanente de Licitação para Compras e Serviços e Análise de Documentos para Emissão de Certificado de Registro Cadastral – C.R.C., constituída pela Portaria nº 041/22, de 01/02/2022, que passam a responder pelas funções de presidente e membro.
Os referidos atos, na íntegra, encontram-se à disposição no Diário Oficial do Município, no endereço www.arapongas.pr.gov.br.

O Prefeito de Londrina, Sr. Marcelo Belinati e o Diretor Presidente do IPPUL, Sr. José Antônio Tadeu Felismino, convidam a população para a **continuidade da 5ª Audiência Pública** referente a revisão das **Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina**.
Audiência Pública: **Uso e a Ocupação do Solo - 12/11/2022**

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
Av. Duque de Caxias, nº 635 – Centro Cívico
Horário: Das 08h às 12h

PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSAÍ
AVISO DE LICITAÇÃO
MODALIDADE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 109/22
OBJETO: AQUISIÇÃO DE NOTAS FISCAIS DO PRODUTOR.
ABERTURA DAS PROPOSTAS: 11 DE NOVEMBRO DE 2022 ÀS 13:30 HRS.
DATA DA DISPUTA DE PREÇOS: 11 DE NOVEMBRO DE 2022 ÀS 14:00 HRS.
EDITAL: Os documentos integrantes do Edital estarão disponíveis e deverão ser retirados pelos interessados, no site do Banco do Brasil http://www.licitacoes-e.com.br e no site oficial do Município http:// www.assai.pr.gov.br, e as informações serão prestadas através do telefone (43) 3262-8300.
Assaí, 25 de Outubro de 2022
EDUARDO NÓBREGA SIMÕES
Pregoeiro - Portaria 2432/2022 de 29/06/22
SITE DO BANCO DO BRASIL – ID Nº 970118.

APUEL
ASSOCIAÇÃO DO PESSOAL DA UEL - APUEL

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DAS ELEIÇÕES PARA DIRETORIA EXECUTIVA
CONSELHO FISCAL E DELIBERATIVO BIÊNIO 2023/2024
O Presidente da APUEL-Associação do Pessoal da UEL, no uso de suas atribuições estatutária, convoca os associados, em dia com suas responsabilidades financeiras junto a entidade, para participarem da eleição que definirá a Diretoria Executiva, o Conselho Fiscal e Deliberativo referente ao biênio 2023/2024.
O processo eleitoral ocorrerá no dia 09 de dezembro de 2022 com a seguinte pauta:
- Eleição da Diretoria Executiva (Presidente e Vice-Presidente)
- Eleição dos Conselhos Fiscal e Deliberativo
As inscrições das chapas concorrentes deverão ocorrer no dia 11 de novembro de 2022 na secretaria da APUEL/CAMPUS e HU no horário das 08:30 às 12:00 e 14:00 às 17:00 hrs.
A posse dos eleitos deverá ocorrer até a segunda semana de janeiro 2023.
Londrina, 26 de outubro 2022.
Aparecido Lopes Pinto
Presidente APUEL – 2021/2022

MUNDO

Giorgia Meloni nega simpatia pelo fascismo

Folhapress

São Paulo - A primeira-ministra da Itália, Giorgia Meloni, fez de seu primeiro discurso no Parlamento nesta terça (25) um espaço para negar vínculos com o fascismo - a despeito da origem histórica de seu próprio partido e das posições por vezes extremas dos líderes da coalizão de ultradireita que a levou à chefiar o governo.

"Nunca senti qualquer simpatia ou proximidade com regimes antidemocráticos. Por nenhum regime, incluindo o fascismo", disse Meloni, acrescentando que considera as leis antissemitas implementadas pelo ditador Benito Mussolini no fim dos anos 1930 "o ponto mais baixo da história italiana".

A primeira mulher a assumir o governo do país voltou a prometer que manterá a linha dura da União Europeia contra o presidente da Rússia, Vladimir Putin, defenderá sanções contra Moscou e seguirá apoiando a Ucrânia na guerra.

"Ceder à chantagem de Putin sobre a energia não resolveria o problema, mas o exacerbaria ao abrir caminho para mais demandas e chantagens", disse Meloni em referência à crise energética que assombra a Europa às vésperas do inverno e aos cortes de fornecimento de gás russo ao continente.

Na semana passada, a líder italiana já havia marcado posição ao afirmar que seu governo seria pró-Otan, aliança militar ocidental, e pró-Europa, em um sinal de discordância com seu colega de coalizão e ex-premiê Silvio Berlusconi.

Meloni também frisou seu apoio a políticas financeiras para famílias e empresas endividadas devido à alta da inflação no continente - outros líderes europeus anunciaram medidas semelhantes nos últimos dias.

pressreader PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER PressReader.com +1 604 278 4604 COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW

Fonte: Folha de Londrina, dia 26 de outubro de 2022.

Figura 81 – Divulgação realizada na página do Facebook do IPPUL



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

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

Figura 82 - Divulgação realizada por meio de WhatsApp aos administradores dos Distritos de Londrina



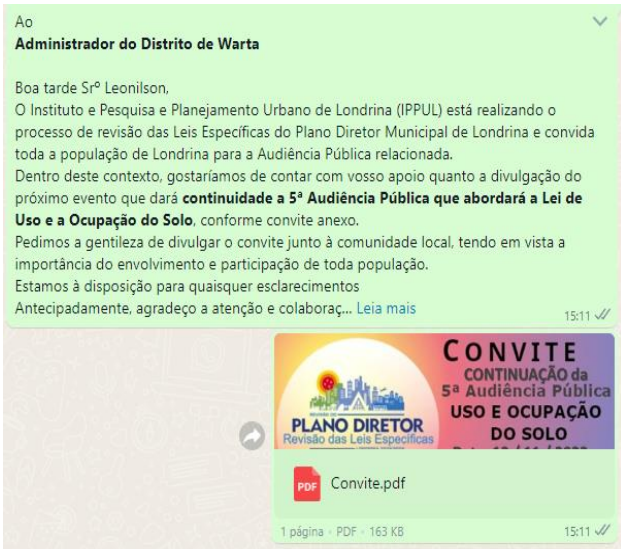












Fonte: IPPUL, 2022

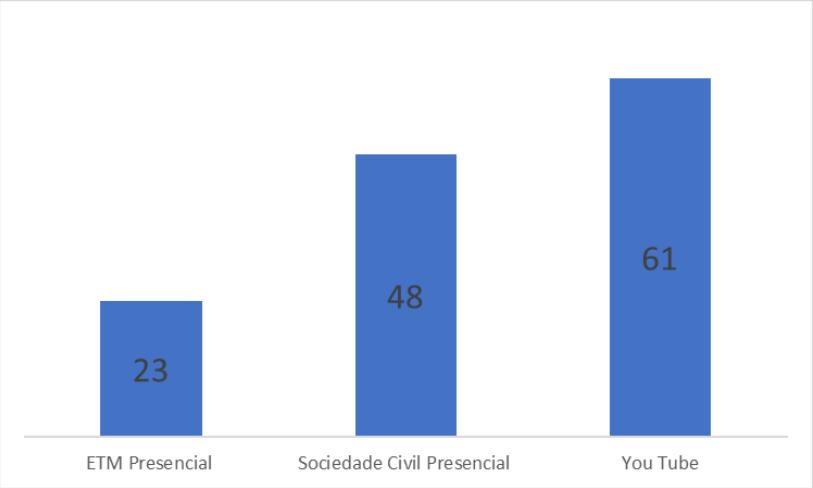
Realizada a atualização no processo de divulgação, a ocorrência da continuação da 5ª Audiência Pública se deu conforme as atividades expostas no próximo item.

2.2. Atividades de Continuação da 5ª Audiência Pública

A continuação da 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML se deu no dia 12/11/2022 no auditório da Prefeitura Municipal de Londrina, localizada na Av. Duque de Caxias, 635 - Centro Cívico, no horário das 8:00h às 12:00h.

A reunião ocorreu de forma presencial com transmissão por meio do canal do Youtube. Ao todo, cerca de 132 pessoas participaram do evento. Foram 71 participantes presenciais e 61 que assistiram a Audiência pela página do canal do YouTube, conforme expresso no gráfico a seguir. Importante mencionar que na participação por meio do YouTube foi considerado apenas o número total por esta modalidade.

Figura 83 - Participantes da continuação da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão das Leis Específicas do PDML – Revisão da LUOS



Fonte: IPPUL, 2022

Os participantes que acompanharam a 5ª Audiência pelo canal do YouTube puderam apresentar suas contribuições por escrito na própria plataforma, no entanto, não houve manifestações nesse sentido. A seguir estão apresentadas as estatísticas das participações por este meio.

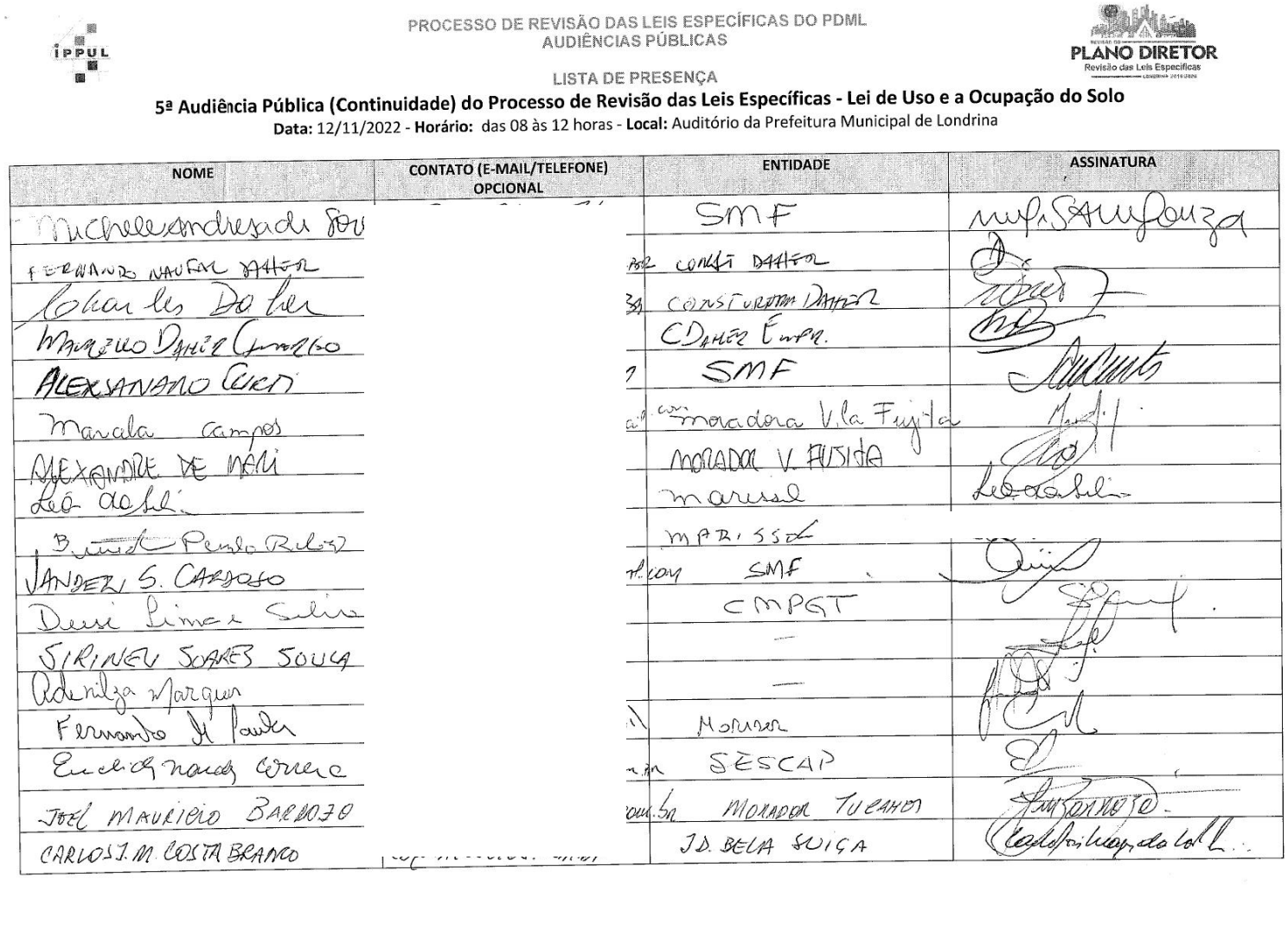
Figura 84 – Participação pelo Canal do YouTube



Fonte: IPPUL, 2022

Os participantes que estiveram no Auditório da PML, assim como ocorreu nas audiências anteriores, foram recepcionados com *coffee break*. Houve momento para a assinatura da lista de presença para registar-se no evento. Considerando o grande quantitativo de pessoas presentes na 5ª Audiência, para a continuação, foi novamente organizado espaço na área externa do auditório da PML com equipamentos de mídia para a transmissão simultânea do evento, no entanto foi possível comportar todos os participantes dentro do Auditório da PML.

Figura 85 - Lista de Presença da continuação da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

LISTA DE PRESENÇA

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

Data: 12/11/2022 - **Horário:** das 08 às 12 horas - **Local:** Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Michele Andresa de Sou		SMF	
FERNANDO NAUFAL DAHER		CONSTR. DAHER	
Carlos Do Ler		CONSTRUTORA DAHER	
Marcelo Daher Carneiro		CD Daher Empr.	
ALEXSANDRO CURTI		SMF	
Narcela Campos		moradora V. la Fuyola	
ALEXANDRE DE NERI		MORADOR V. FUSIDA	
Léo Dahl		marisol	
B. Pedro Ribas		MARISSOL	
JANDEZ S. CARDOSO		SMF	
Dessi Lima e Silva		CMPGT	
SIRINEU SOARES SOUZA		—	
Roseilza Marques		—	
Fernando H Paula		Morador	
Euclydes Correa		SESCAP	
JOEL MAURICIO BARBOZA		MORADOR TUCANOS	
CARLOS J. M. COSTA BRANCO		J.D. BELA SUIÇA	

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

LISTA DE PRESENÇA

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

Data: 12/11/2022 - **Horário:** das 08 às 12 horas - **Local:** Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
SERGIO L. SPOLON		MORADOR BAIRRO V. AUSTRIA	
JACOB V. CANDELORO		" " MARISOL	
EDSON P. DIAS		" " MARISOL	
JOSÉ O. RAMOS		MARISSOL	
OSCAR F. SANTOS JR.		PML / SMF	
NICOLSEN BARROS		DPL	
JOSÉ WAGNER BRESSANO		MORADOR	
FERNANDO MAGNO DE CASTRO		H.G.M.	
ANDRÉ LEÃO SANTOS		Alcantara e Reis	
KELLY ALVES KOPANIZA		Jardim Marisse	Kelly Alves Kopaniza
RUBENS VENTURA		ASS. MOR. V. TUCANOS	
JOMILSON TAVARES		" "	
ANUAR F. CARAM			
RUBENS DO ACIOLI			
Maria Cecília Lourenço		Associação de Moradores do Vale dos Tucanos	Maria Cecília Lourenço
NILSON FERREIRA SOUZA		CONSTRUÇÃO CIVIL	
RONY VINHOTE		AMVT	

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

LISTA DE PRESENÇA

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

Data: 12/11/2022 - **Horário:** das 08 às 12 horas - **Local:** Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Ivanira A. Kolarovicz		Jardim Marisol	
José Edesio Cruzio		JARDIM CLAUDIA	
Charles Deher Filho		Const. Deher	
Dayane C. Vicente		jd. marisol	
DIMAS SOARES JR		Ass. Morad. Vale dos Tucanos	
Priscila Scandelai		Veneza imóveis	
Acacio S. Costa		Cm Souza	
ATACY DE MELO JR		CODEL	
ELIZA KOYAMA		Sindiscon	
MARCOS JOSÉ ARAUJO SEIXAS		MORADOR DA VILA FUSITA	
Fernanda C. Pires		SINDUSCON	
Carlos Cruzio		MSE VERMELHO	
Adenir de Araujo		Patrimonio SELVA	
Daiva M. Rigulli		Vila Lobos	
Jane Camargo		MORADORES	
GABRIELA KOMPOLTS		ASS. JARDIM SUMARÉ	
DIGRES L. C. MACEDO		IAB	

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

LISTA DE PRESENÇA

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

Data: 12/11/2022 - **Horário:** das 08 às 12 horas - **Local:** Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

NOME	CONTATO (E-MAIL/TELEFONE) OPCIONAL	ENTIDADE	ASSINATURA
Ana Barbara Toledo		Sindusan	
MANOLO WORKS OTEW.		OVA MAR VERMELHO	
Edna Ricci		Ass. Prop. Ves 3	

Figura 86 - Lista de Presença da 5º Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas do PDML – Servidores do IPPUL

IPPUL

PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML
AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

LISTA DE PRESENÇA

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

5ª Audiência Pública (Continuidade) do Processo de Revisão das Leis Específicas - Lei de Uso e Ocupação do Solo
Data: 12/11/2022 - **Local:** Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

SERVIDOR / SERVIDORA	MATRÍCULA	UNIDADE IPPUL	ASSINATURA
Ana Flávia Galinari	22.082-5	Diretoria de Planejamento Urbano	
Carina Ferreira Barros Nogueira	10.036-6	Diretoria de Planejamento Urbano	
Caroline Nascimento Benek	10.042-0	Diretoria de Planejamento Urbano	
Débora Patrícia Antonio	22.077-9	Diretoria Administrativo Financeira	
Gustavo de Lima Barbosa	10.015-3	Diretoria Administrativo Financeira	
Jackeline Messias Baganha	10.079-0	Diretoria de Planejamento Urbano	
Janaina de Almeida Carneiro	10.031-5	Diretoria Administrativo Financeira	
Jefferson Eduardo Callegari	10.035-8	Diretoria de Planejamento Urbano	
José Antonio Tadeu Felismino	22.076-0	Diretor Presidente	
Juliana Alves Pereira Tomadon	10.017-0	Diretoria de Planejamento Urbano	
Larissa Maria Zanelatto Blanski	10.060-9	Diretoria de Planejamento Urbano	
Luciana de Paiva Luquez	10.081-1	Diretoria de Projetos	
Maria Eunice Garcia Ferreira	10.044-7	Diretoria de Planejamento Urbano	
Maykon Henrique Sato	10.046-3	Diretoria de Planejamento Urbano	
Rachel Zekveld Daher	10.038-2	Diretoria de Planejamento Urbano	
Robson Naoto Shimizu	22.081-7	Diretoria de Projetos	
Vinícius Biazotto Gomes	10.074-9	Assessoria Técnica	

Para a realização da continuação da 5ª Audiência, também foi mantida a programação visando estabelecer a sequência das atividades. No entanto, importante mencionar que esta audiência terminou dentro do horário previsto, após findadas as manifestações dos participantes.

Figura 87 – Programação da continuação da 5ª Audiência

Horário	Atividades
08h00 – 8h30	Assinatura da lista de presença
08h30 – 8h45	Abertura
08h45 – 11h45	Questionamentos, esclarecimentos e propostas comunitárias
11h45 – 12h00	Encerramento

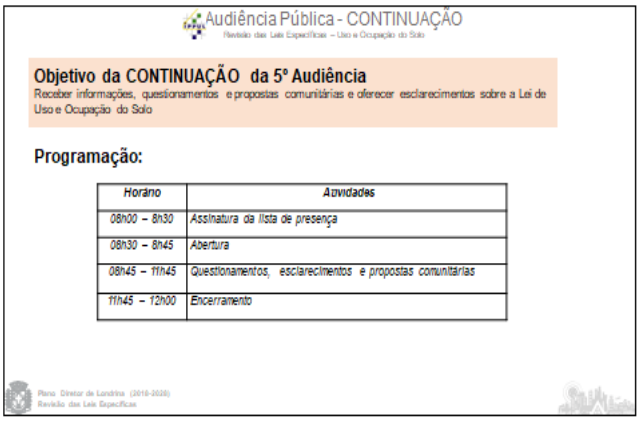
Fonte: IPPUL, 2022.

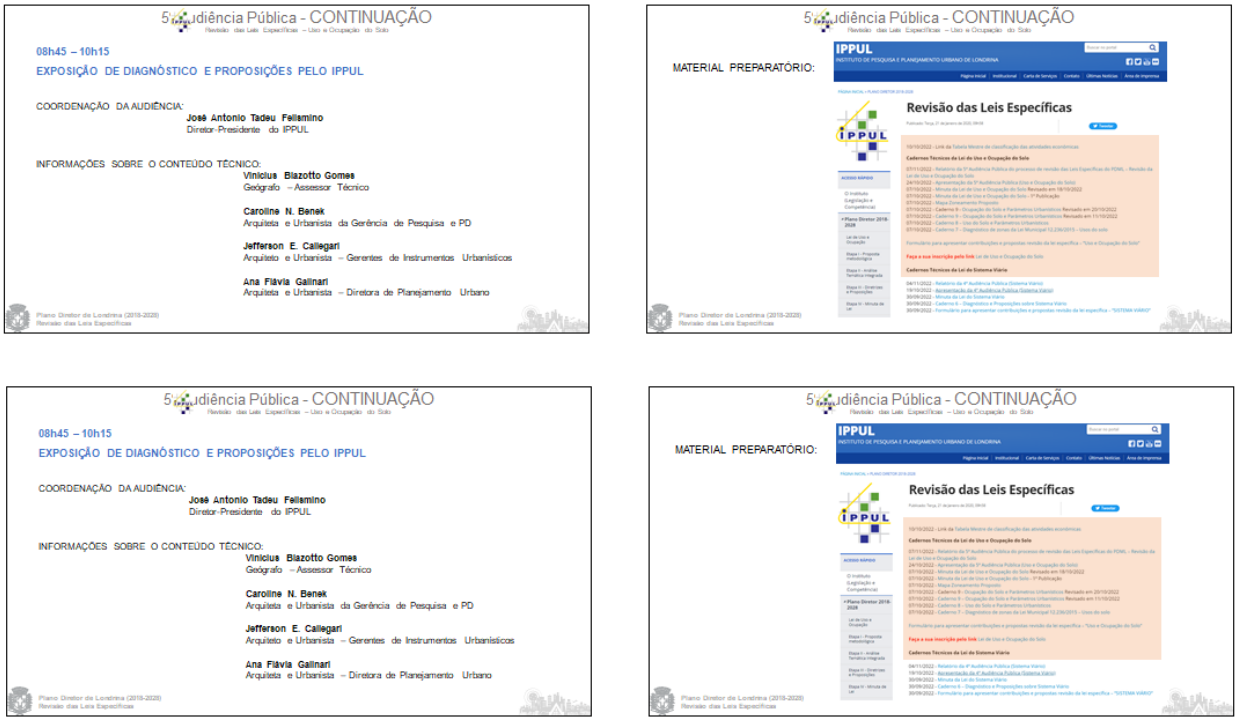
A Audiência foi aberta pelo Sr. Tadeu Felismimo, Diretor Presidente do IPPUL. Após a Diretora de Planejamento Urbano do IPPUL, Sra. Ana Flávia Galinari, apresentou a dinâmica prevista para a Audiência e para as próximas fases do trabalho de revisão, síntese da Proposta Metodológica e na sequência foi passada a palavra para os participantes interessados apresentar suas colocações. Os técnicos do IPPUL, Arquitetas e Urbanistas Caroline Benek e Ana Flávia Galinari e o Geógrafo, Vinícius Biazzoto Gomes, realizaram as colocações e explicações referentes ao questionamentos apresentados.

A seguir podem ser observadas algumas imagens da continuação da 5ª Audiência Pública do processo de revisão das Leis Específicas – revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), e, na sequência, imagens dos *slides* apresentados inicialmente.

Figura 88 – Slides utilizados no início da continuação da 5º Audiência Pública



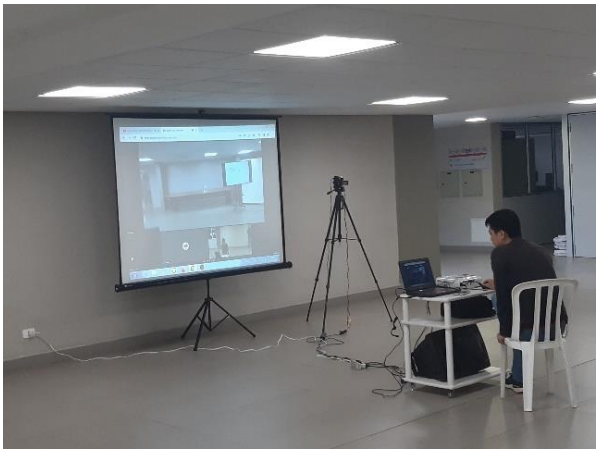




Fonte: IPPUL, 2022

Figura 89 – Imagens dos momentos iniciais da Continuidade da 5ª Audiência Pública – Revisão da LUOS






Fonte: IPPUL, 2022

Importante mencionar que durante as discussões com os participantes da continuação da 5ª Audiência, para a justificativas e considerações do IPPUL foram utilizados os mesmos slides da 5ª Audiência Pública, objetivando a identificação e localização das localidades para onde houveram questionamentos, assim como para a ratificação dos parâmetros já demonstrados no evento do dia 22/10/2022. Este conteúdo está disponibilizado no site do IPPUL, juntamente com os demais materiais do processo de revisão das Leis Especificas do PDML[16].

Os participantes puderam se manifestar conforme seus pleitos de acordo com o tema da Audiência. 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 alguns esclarecimentos realizados pelo IPPUL. Importante mencionar que muitos inscritos realizaram suas falas em grupo, por se tratarem do mesmo tema e mesma localidade.

O debate sobre os temas tratados na continuidade da 5ª Audiência, podem ser observados a seguir. Salienta-se que os registros se deram de forma bastante resumida apenas para evidenciar os conteúdos abordados, sendo o conteúdo completo passível de visualização no vídeo de gravação do evento.

a) Vila Fujita (bairro próximo a Prefeitura Municipal de Londrina)

- *Hoje a vila está em ZR4, uso permitido para atividades não incômodas;*
- *A proposta envolve ZC2 e ZUM, com mais usos está aparentando que com a nova lei mais atividades serão permitidas. Quais seriam estas permissões? Quais os exemplos?*
- *Os serviços, o que será diferenciado nos serviços, SG4 será permitido?*
- *Nos estudos foi pensado que numa localizada com a caracterização do homogêneo? o que foi usado para diferenciar Uso Misto e Zona Comercial?*
- *Atividades ruidosas serão permitidas em ZC 2, causando incomodidade e menor qualidade de vida residencial. Como ficam os prédios construídos nos moldes da ZR4 (Residencial) e com as alterações poderá prejudicar o bairro?*

Considerações do IPPUL:

- *Pedidos da Vila Fujita em relação aos usos propostos pelos moradores foram considerados. A partir da ZC é permitido o bar com entretenimento. Se comparado o zoneamento de 1998 com o de 2015 é possível identificar a linha de transição dos diferentes polígonos.*
- *Verificando a ponderação entre as variáveis, adequação das localizações, uso misto, ZR4, definiu-se o zoneamento para o Bairro Vila Fujita. O pedido foi acatado, feita a adequação para ZUM2, equivalente a ZR4 anterior;*

[16] Disponível em: https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html

- *Assim estamos **s**atisfeitos com a informação.*

b) Jardim Alcântara

- *Importância de os cidadãos serem ouvidos;*
- *Bairro ZR1 em que estão sendo propostas alterações;*
- *Solicita que seja mantida ZR1 no interior do bairro e nas vias arteriais sejam destinadas a usos comerciais, tendo em vista a configuração viária.*

Considerações do IPPUL:

- *Foi feita a revisão de toda a ZR1 e uma análise do zoneamento anterior e visto que o bairro manteve as características, através disso foi realizada a atualização da proposta. Para os lotes de fronte e para as vias ao sul da Avenida Gabriel José de Oliveira está sendo considerado ZUM-2 bem como para a Avenida Garibaldi Deliberador.*
- *O restante, do fundo de vale até os lotes de frente para a Rua Nelson Eggas permaneceriam integrados como ZR1. A proposta atual ainda está sendo consolidada pelo IPPUL, visto que tem chegado documentos com solicitações contrárias e a análise deve ser técnica;*
- *De modo geral, a parte norte do bairro permanece ZR1 e a parte sul como ZUM2.*

c) Moradores do Jardim Bela Suíça

- *Importância da participação dos cidadãos em temas que devem ser realizados por uma análise conjunta;*
- *Solicita alteração em relação a nomenclatura e tipo de zoneamento, a proposta de Zona de Uso Misto está sendo para a cidade inteira indiscriminadamente, solicita a nomenclatura da lei vigente;*
- *Manter o uso estritamente para uso residencial, o bairro já possui serviços nas vias vicinais e não precisa levar essas atividades para o interior do bairro;*
- *Não querem que a Av. Madre Leônia seja duplicada, isso só seria possível se tivesse a ponte sobre o lago igapó, deve ser avaliada a viabilidade dos problemas ambientais;*
- *A resposta de indeferimento não esta sendo aceita para a comunidade, que entende que a duplicação altera o zoneamento, aguardando a resposta do EIV protocolado no IPPUL.*

Considerações do IPPUL:

- *A duplicação da via não está na esfera do IPPUL, já foi aprovada em Lei e não foi executada;*
- *Na análise de ocupação do Solo foi realizado um recorte histórico desde a lei de 1984 (40 anos) e analisado a ZR1 nunca foi uma zona estritamente residencial, havia usos de serviços com ruídos, clínicas médicas, igrejas, bares, entre outros;*
- *Nossa proposta (ZR1) tem a destinação mista do imóvel, sendo o residencial e o comercial voltado principalmente para o uso de escritórios, já permitido desde 1984;*
- *Foi realizada uma revisão completa na modalidade de usos da ZR1, não há demanda de empreendedores para consolidação nestas áreas e por isso foi retirado da modalidade de usos industriais e CNAES permitidos anteriormente.*

d) Associação Vale do Tucanos

- *A Lei de 1998 previa clubes com uma distância mínima de 30 metros do lote vizinho. Na Lei de 2015 a distância diminuiu para 10m e parece que a proposta nova reduz para 5 metros.*

Considerações do IPPUL:

- *Antes a situação era bem pior que a que está sendo proposta, eram permitidos vários usos em todo lugar, o que se verifica é que não houve interesse de*

empreendedores. Não se pode dizer que não será permitida qualquer outra atividade que não a residencial, isso interfere em outras definições. A ZR1 nunca teve tantas restrições como agora.

e) Humberto:

- *Sobre como ficou o raio em relação ao PULL de combustíveis, como ficou a alteração em relação ao raio de proteção ambiental, percentual de área industrial e escalonamento entre ZI-1 e ZI-2, ficou área restrita?*
- *No Alcântara há lotes que não estão voltados para a avenida, sendo influenciados pelo impacto de áreas comerciais, provocarão impactos para mais vazios e mudança de moradores.*

Considerações do IPPUL:

- *Considerando as Diretrizes em trâmite, está sendo realizada uma transição e adequação;*
- *Lei do PULL (1990) que determina um raio em que não pode ser parcelado e ocupado. A lei até teve um processo vinculado a revogação, mas não evoluiu;*

f) Gleba Jacutinga

- *Terreno com dois zoneamentos (ZI2 e ZIRJ), em ZIRJ pode construir 50% residencial e 50% industrial. Na lei atual os terrenos devem ter uma área mínima de 250m² e na nova Lei a área é de 500m², inviabilizando o empreendimento para faixa de renda para classes C e D.*

Considerações do IPPUL:

- *Na nova proposta não tem proporção entre 45% e 55% para usos. Na proposta de ZIRJ podem ser construídos tanto residenciais quanto industrial sem essa porcentagem, aumento a possibilidade de ser 100% residencial;*
- *Abaixo da AV. Saul Elkind foi realizada uma alteração na face sul, avançando a ZC3 até a Saul Elkind, permitindo lotes com 250m². Acima da Saul Elkind, está sendo permitido Residencial e Industrial, e o tamanho do lote foi definido a fim de reduzir a densidade de pessoas morando próximo às indústrias, tendo em vista os conflitos entre diferentes usos;*
- *A ideia da faixa Industrial é privilegiar o uso Industrial. O uso residencial ficaria contido pela Av. Saul Elkind;*
- *O grande adensamento populacional não é recomendado em uma área de manancial, tendo em vista que existe uma legislação específica para isso; Em Londrina há duas áreas de abastecimento de manancial e a lei de 8935/89 que especifica quais os tipos industriais não devem ser permitidos em mananciais de abastecimento. Dessa forma, todos os lotes têm uma restrição pra algumas atividades econômicas não permitidas, que podem ser consultadas na Tabela mestre e no Empreende Londrina;*
- *Foi feito um levantamento de mais de 300 propostas para a LUOS, em que aproximadamente 60% foram atendidas totalmente e 20% parcialmente. CODEL: precisa de espaço para indústria; COHAB: precisa de espaço para moradia popular. Não é fácil conciliar todas as necessidades.*

g) Jardim Marissol

- *34 casas e diversas indústrias de diferentes tipologias;*
- *Questionamento: vocês acham que nós moradores estamos tendo qualidade de vida morando no meio das indústrias?*
- *Fizemos diversas denúncias e não fomos atendidos/ respondidos. As empresas estão fazendo descartes irregulares, inclusive no fundo de vale, e há empresas sem alvarás;*
- *Sabemos que o IPPUL vai dizer que não é da alçada deles, mas no zoneamento definido pelo IPPUL é o que vai influenciar na vida de todos;*

- *Porque as indústrias estão tendo mais benefícios?*
- *Como é realizado o EIV? O que é levado em consideração?*
- *Industrias que utilizam casas como depósitos*
- *Os direitos garantidos pela Constituição não estão sendo atendidos no bairro; lá não tem atividades e serviços de apoio;*
- *O sistema viário não contempla a ligação com as localidades do entorno;*
- *Há de 70 a 80 barracões – lotes de 250 metros que não suportam;*
- *O IPPUL mudou o zoneamento em 2015 sem conhecer a área. Não devem fazer um estudo aprofundado para fazer isso?*
- *Os nossos imóveis estão se desvalorizando, ninguém quer comprar nada lá;*
- *O que vocês podem fazer por nós?*

Considerações do IPPUL:

- *O EIV foi criado como instrumento urbanístico pelo Estatuto da Cidade para prevenir problemas como os que ocorre no Jardim Marissol;*
- *A participação popular nas Audiências é importante. Este é o espaço para o bairro se fazer conhecer. Verificamos que em muitos momentos somos restritivos demais, mas o objetivo é não deixar que outras localidades sejam condicionadas a terem estes problemas. Todo esforço é necessário para impedir a incomodidade do uso industrial próximo a moradias;*
- *O Jardim Marissol é um loteamento de 1998, aprovado como ZR3, um mês antes da nova lei coloca-lo como ZC5, que ainda permitia o uso residencial. Em 2015, passou a não permitir construção de novas moradias;*
- *A participação da comunidade contribui muito na análise, a torna mais refinada, do micro ao macro esta e outas realidades, como exemplo de bairros próximos ao Ney Braga e Waldemar Hauer;*
- *Na revisão da LUOS, não esta sendo contemplada a permissão de atividades e volta como ZR3.*

h) Associação de Moradores Vale dos Tucanos

- *Hoje fazem cinco anos e alguns meses que estamos nesta trajetória e vemos a importância de defendermos os nossos bairros. As definições tardias dificultam a agravam os problemas depois dos zoneamentos definidos;*
- *As atividades Csb em ZR1, em especial na subclasse 2.3, pedimos que seja retirada. Na Csa, retirar item 1.1 (asilos, orfanatos e pensões...) não queremos estas atividades no bairro. Não queremos nenhuma atividade distinta a residencial no bairro;*
- *A LUOS deve ser combinada com o Sistema Viário. Não deve ser priorizada apenas a circulação de veículos e o interesse imobiliário, mas sim de pessoas, de seres humanos. Tem um projeto de transposição do bairro, e por uma via de que teria que fazer transposição do Córrego dos Tucanos. Isso traria agravos ambientais e traria consequências ao bairro e na ZR1 pelo fluxo de veículos e, consequentemente, na alteração do zoneamento pela via ser arterial;*
- *O zoneamento do Bairro Vila Lobos. Eles têm direito a ZR1 e verifica-se a intensão de alterar para beneficiar o lote da universidade. Não queremos uma universidade no bairro;*
- *Os moradores querem paz! Não cometam o casuísmo de ajudar uma universidade.*

Considerações do IPPUL:

- *Ressaltamos que o lote não parcelado está sendo visto como um todo, seguindo o zoneamento da Avenida Harry Prochet e este atem atividade não residencial;*
- *A proposta para o bairro está mantida como ZR1, com as definições mais restritivas de todas as zonas;*

i) Jardim Botânico

- *Coloco aqui a mudança de zoneamento de RZ8 para ZR3, o que impacta diretamente nos projetos para a região, por isso pedimos que sejam mantidos os parâmetros e coeficientes;*

- *Realizamos o CADIL e analisamos uma proposta para um lote próximo do jardim Botânico que pelo projeto em tramitação irá manter os parâmetros do ZR8;*
- *A reponsabilidade técnica do instituto é de apontar os problemas (relacionados ao Sistema Viário deficiente, fundo de vale e dificuldades que inviabilizam o adensamento);*
- *Sabemos que há intensão do IAPAR (IDP) em promover a abertura da sua área o que implicaria ligação do viário, mas ainda são projeções. Hoje a área não comporta adensamento.*

j) SESCAP

- *Sustentabilidade e humanidade – Realidade atual mostram que empresas estão tendo que se adaptar e indo para trabalho em casa;*
- *Para os Contadores tirarem alvarás hoje é muito burocrático, acreditamos que com a ferramenta que pretendem criar isso será facilitado, no entanto será que ele vai dar conta de analisar todas as vertentes e as intercorrências? Será que não seria necessária uma comissão analisadora?*
- *Sobre a localidade das industrias que não se encaixam dentro de Londrina, por exemplo os barracões, onde poderão ser colocados? isto ainda não está muito claro;*

Considerações do IPPUL:

- *Conforme o levantamento que foi realizado com mais de 68 mil processos com óbices em Londrina por conta do zoneamento, verificamos que a atual lei não favorece o ambiente de negócios e a nossa proposta, pelas simulações mostram a solução;*
- *As Zonas de Expansão Urbana Industriais são localidades onde haverá um processo de desmembramento do solo, muito facilitado, em relação a modalidade de parcelamento atual, importante para dar celeridade para viabilização de implantação de industrias.*

k) SINDUSCON

- *Não consideramos fazer o papel de sempre criticar;*
- *Quem estava organizando a nossa cidade em 1993 e continua é o IPPUL;*
- *Precisamos pensar daqui para frente;*
- *Precisamos conversar mais e acreditamos que o processo esta muito rápido e feito de forma apressada;*
- *As entidades não estão satisfeitas e querem extensão do prazo;*
- *O trabalho está sendo feito pelo IPPUL e para o IPPUL;*
- *Londrina está perdendo coeficiente de aproveitamento e de usos e inviabilizando empreendimentos, redução de impostos;*
- *A outorga está aumentando em 10 vezes. Mesclas de usos está sendo feita de forma apressada;*
- *A fachada ativa deve ser uma opção e não uma obrigação;*
- *Receamos que está não é a melhor proposta;*

Considerações do IPPUL:

- *Estamos focados na conclusão dos trabalhos e no atendimento dos prazos definidos na Lei Geral. Importante mencionar que o prazo para a entrega das leis específicas foi uma das principais reivindicações das entidades, em comum acordo com o Legislativo e Executivo municipal, quando da aprovação da Lei Geral;*

- *O processo de revisão das Leis Específicas teve diversas rodadas de discussão e com grande participação popular;*
- *Em relação a Lei da Outorga, realizamos esforço para chegar num gabarito que desse o equilíbrio entre a fórmula existente e a da proposta;*
- *O posicionamento técnico do IPPUL está consolidado e não identifica a necessidade de ampliação do prazo. Entendemos também que não conseguimos agradar a todos;*
- *Analisamos todas a s proposta que chegaram ao IPPUL;*

l) Chácaras na Rua Mar Vermelho

- *A construção do Mercado Muffato da Madre Leônia impossibilitou a continuidade da duplicação da Rua João Wiclif, prejudicando uma área de mais de 7 mil metros quadrados. Trata-se de uma área que possibilitaria grande adensamento. Só precisamos de zoneamento;*
- *100% dos proprietários são favoráveis a verticalização e temos que nos contentar com o uso unifamiliar?*

Considerações do IPPUL:

- *Existe sim um problema relacionado ao sistema viário no local e evolve a abertura de vias cortando algumas chácaras para ligar rua do jardim Cláudia com a rua Fernando Monteiro Furtado, mas o assunto será poderá ser reavaliado;*

m) Jd. Shangri-lá A

- *Nossa proposta é que não tenha verticalização no bairro, podendo ter atividade comercial, desde que não incômodas;*
- *Preocupação com a Rua José de Alencar, pois esta sendo arterial, amplia as possibilidades de usos, assim como preocupação com um trecho da Avenida Leste Oeste em relação aos usos incômodos;*
- *E quanto a anexação de lotes em zonas diferentes?*

Considerações do IPPUL:

- *Na anexação o morador escolhe o zoneamento, sendo que para a atividade comercial a abertura sempre será voltado para a via maior.*

n) Servidora da SMF

- *A previsão da nova proposta é para emissão de alvarás e não de licenciamento. Hoje muitas demandas são encaminhadas ao IPPUL, que verifica as possibilidades dentro da aplicação da lei. E como ficará?*
- *A proposta pode trazer insegurança jurídica, pois hoje o IPPUL reponde e justifica a base legal;*

Considerações do IPPUL:

- *Hoje o processo de CPU depende da verificação de vários órgãos, o objetivo é simplificar, sendo mantido o Art. 116 com adequação da proposta, conforme contribuições da SMF*

Figura 90 – Ordem das manifestações pelos participantes da continuação da 5ª Audiência Pública

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

CREDENCIAMENTO DE FALAS

REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
12/11/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

ORDEM	NOME	INSTITUIÇÃO
01 OK	SERGIO LUIS SPOLON	VILA FUJITA
02 OK	JONILSON FAVARETO	JD. ALCÂNTARA
03 OK	MARCELO CANDELORO	VILA FUJITA
04 OK	CARLOS J. M. COSTA BRANCO	JD BELA SUIÇA
05 OK	Humberto Miguel de Carvalho	HC M. (POOL DE COMBUSTÍVEL)
06 OK	ANUAR CALAM	GLEBA JACUTINGA
07 OK	Mayara Vicente	JD. marissol
08 OK	Kelly Kelarenicz	Jd. Marisol
09 OK	Edenilza Marques	Jd. marisol
10 OK	~~José Renato~~ Rubens	Tucanos
11 OK	Maria Cecília	TUCANOS
12 OK	JOSÉ RENATO	TUCANOS
13 OK	Micaela Costa	Jd Botanico
14 OK	EUCLIDES NANICI GOMES	SESCAP
15 OK	Ana Barbara	Inclusion
16 OK	RODRIGO CRUSIOL	JD. CLÁUDIA
17 OK	GABRIELA FONTOURA	SHANGRILÁ A
18 OK	RENAN MONTEIRO	JD. TUCANOS
19 OK	MICHELE A. DE SOUZA	SEC. DE FAZENDA
20		

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

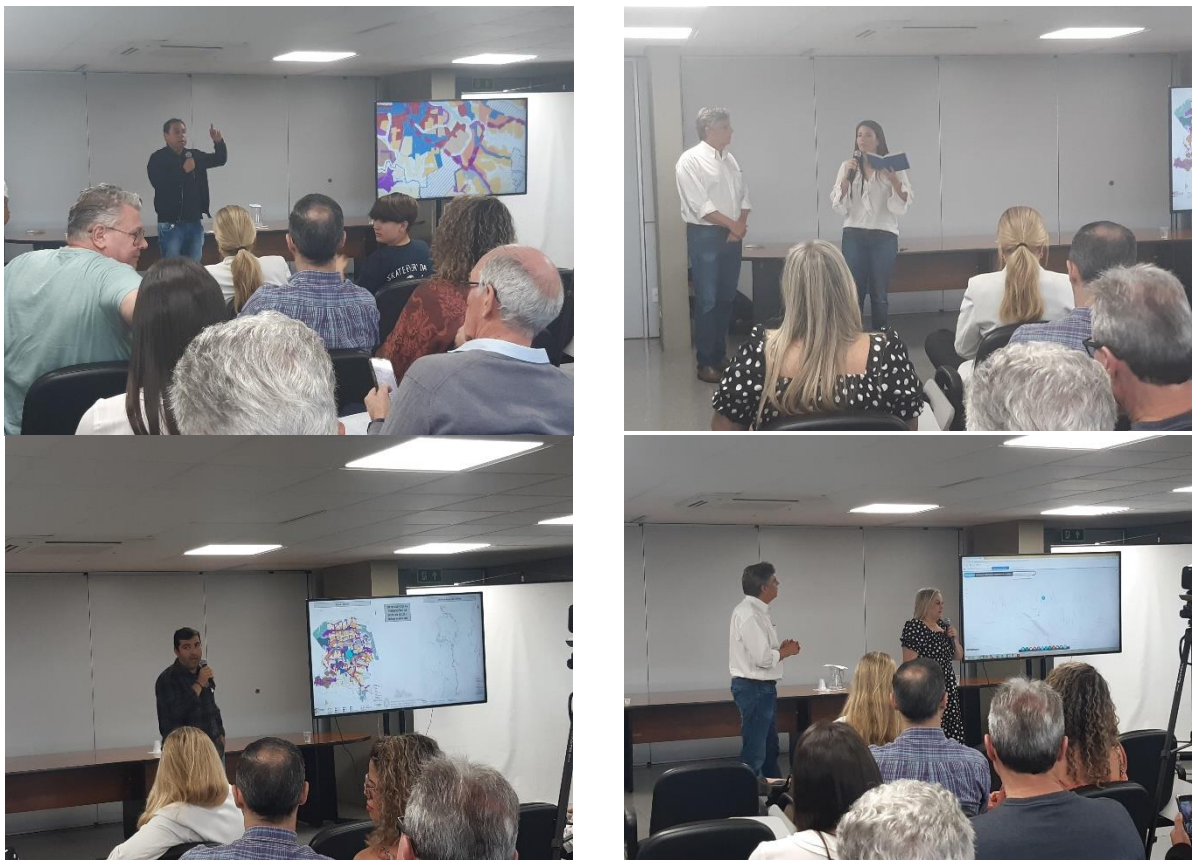
Figura 91 - Imagens da participação presencial na 5ª Audiência Pública – Momento de debate









Fonte: IPPUL, 2022

2.3. Considerações às Proposições Recebidas na Continuação da 5ª Audiência

Conforme a proposta metodológica definida para realização das Audiências Públicas do processo de revisão das Leis Específicas do PDML, as contribuições advindas das Audiências "*deverão ser registradas em formulário próprio, preferencialmente acompanhado de fundamentação ou justificativa. A ETM deverá analisar e divulgar as sugestões advindas das Audiências a fim de adequar conteúdos, justificando indeferimentos com base em critérios técnicos, jurídicos e institucionais*."

Neste contexto, os participantes da continuação da 5ª Audiência Pública puderam entregar, via formulário próprio, no momento do evento, ou ainda por meio do e-mail informado aos participantes[17], suas sugestões, conforme podem ser observadas nos anexos a partir do item 4.12 deste relatório. Tais contribuições estão sendo analisadas e se houverem considerações e a serem realizadas pelo IPPUL / ETM, estas serão expressas em atualização deste relatório.

2.4. Anexos da 5ª Audiência Pública

[17] E-mail: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

2.4.1. Ofícios Encaminhados – Convite a 20ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

DEVOLVER PROTOCOLADO IPPUL - LD

Ofício/Convite nº 0076/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

V.Exa.

Révia Aparecida Peixoto de Paula Luna
20º Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina
Especializada na Defesa do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo e Curadoria das Fundações

Assunto: Audiência Pública referente à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Excelentíssima Senhora,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:
http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazei II CEP 86015-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br


CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

2.4.2. Ofícios Encaminhados – Convite a 24ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

DEVOLVER
PROTOCOLADO
IPPUL - LD

Ofício/Convite nº 0077/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

V.Exa.

Susana Broglia Feitosa de Lacerda
24º Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina
Promotoria de Justiça de Proteção aos Direitos Humanos à Saúde Pública, à Saúde do Trabalhador e da Habitação e Urbanismo da Comarca de Londrina

Assunto: Audiência Pública referente à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Excelentíssima Senhora,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:
http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazzei II CEP 86015-001 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br


CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

2.4.3. Ofícios Encaminhados – Convite ao Escritório Regional do PARANCIDADE

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

DEVOLVER PROTOCOLADO IPPUL - LD

Oficio/Convite nº 0078/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

Srº.
José Ricardo Mattos do Amaral
Secretaria do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas
Paranacidade – Escritório Regional de Londrina

Assunto: Audiência Pública referente à revisão das Leis Especificas do Plano Diretor de Londrina

Prezado Senhor,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Recebido
27/10/22

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazzei II CEP 86015-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br


CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

2.4.4. Ofícios Encaminhados – Convite ao CPMGT

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

DEVOLVER
PROTOCOLADO
IPPUL - LD

Ofício/Convite nº 0079/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

À
Deise Maria de Oliveira Lima e Silva
Presidente
Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

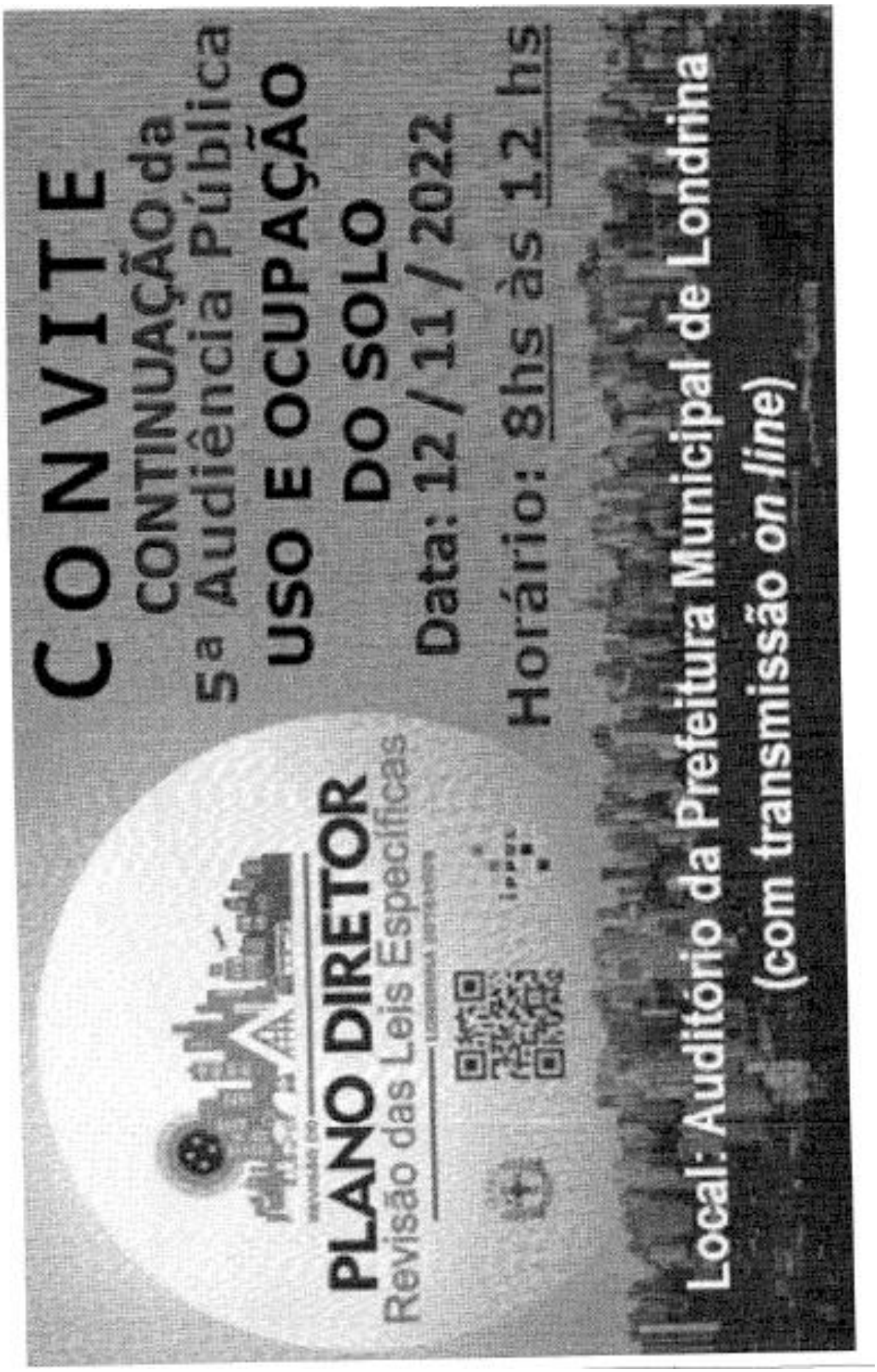
Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

24/10/2022

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazei II CEP 86016-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br



2.4.5. Ofícios Encaminhados – Convite à CML

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Ofício/Convite nº 0080/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

V.Exa.

Jairo Tamura
Presidente
Câmara Municipal de Londrina

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará continuidade à 5ª Audiência Pública, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Diante do exposto, sirvo-me do presente para convidar todos os Edis e demais membros dessas Casa Legislativa a participar do evento, conforme convite em anexo.

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazai II CEP 86015-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippu@londrina.pr.gov.br


REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
IPPUL
CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

2.4.6. Ofícios Encaminhados – Convite aos demais Conselhos Municipais de Londrina

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Oficio/Convite nº 0081/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

AOS
CONSELHOS MUNICIPAIS DE LONDRINA

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Diante do exposto, sirvo-me do presente para convidar a todos para participar do evento, conforme convite em anexo.

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazei II CEP 86015-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br


REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

PROTOCOLO DE RECEBIMENTO: OFÍCIO Nº 0081/2022-IPPUL - CONVITE DA CONTINUAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - TEMÁTICA: REVISÃO DA LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO			
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina / das 08h as 12h			
DESTINATÁRIO	**ENDEREÇO**	**DATA**	**ASSINATURA**
CONSELHO MUNICIPAL DA ALIMENTAÇÃO ESCOLAR	Humaitá, 900 s/01	02/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO	Humaitá, 900 s/01	02/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DA JUVENTUDE	Duque de Caxias, nº 635, Jardim Mazzei	01/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DA SEGURANÇA ALIMENTAR	da Natureza nº 155, Parque Residencial João Piza	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	J.K,2896	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO	Adhemar Pereira de Barros, 1010	01/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL	da Natureza nº 155, Parque Residencial João Piza	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA CULTURAL	Primeiro de Maio, nº 1110, Centro	03/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS SOBRE ÁLCOOL E OUTRAS DROGAS	Guilherme da Motta Correia, nº 3463, Jardim Shangri-lá	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DA IGUALDADE RACIAL	Duque de Caxias, nº 635, Jardim Mazzei	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DESFESA DO CONSUMIDOR	Piauí, 1117	03/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE SANEAMENTO	Duque de Caxias, nº 635, Gabinete Obras	01/12/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE SAÚDE	Maranhão, nº 463, Centro	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DE TRANSPARÊNCIA E CONTROLE SOCIAL	Duque de Caxias, nº 635, Jardim Mazzei	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE	da Natureza nº 155, Parque Residencial João Piza	01/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DO TRABALHO EMPREGO E RENDA	Pernambuco nº 162, Centro	03/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DO TURISMO	Adhemar Pereira de Barros, 1010	01/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE	J.K,2896	03/12/22	
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA MULHER	Valparaíso, s/n sala 03	03/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA	Duque de Caxias, nº 635, Jardim Mazzei	01/11/22	
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DOS IDOSOS	Anisio Rigioli, s/n – Casperl	01/11/2022	Jamilson Oliveira Moraes Seção Administrativa
CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO	Pernambuco nº 162, Centro	04/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER	Gomes Carneiro, 315	01/11/2022	
CONSELHO MUNICIPAL DO TRANSPORTE	Prof.João Candido, 1213	01/11/2022	
FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA E DE VALORIZAÇÃO DOS PROFISSIONAIS DA EDUCAÇÃO	Humaitá, 900 s/01	02/11/2022	

2.4.7. Ofícios Encaminhados – Convite às Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Oficio/Convite nº 0082/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

ÀS
ENTIDADES PROFISSIONAIS, ACADÊMICAS E DE PESQUISA

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Diante do exposto, sirvo-me do presente para convidar a todos para participar do evento, conforme convite em anexo.

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazei II CEP 86015-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br


CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

PROTOCOLO DE RECEBIMENTO: OFÍCIO Nº 0082/2022-IPPUL - CONVITE DA CONTINUAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - TEMÁTICA: REVISÃO DA LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO			
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina / das 08h as 12h			
DESTNATÁRIO	**ENDEREÇO**	**DATA**	**ASSINATURA**
ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL	Comandante João Ribeiro Barros, nº 461, Jardim Aeroporto	26/10/22	
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE LONDRINA	Minas Gerais, nº 297, 1º andar, Centro	27/10/22	Paula Ariani
ASSOCIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DA INDÚSTRIA INFORMAL DE LONDRINA	Rio Grande do Norte, nº 1445, Centro	27/10/2022	
ASSOCIAÇÃO PARANAENSE DE SUPERMERCADOS	Rio Grande do Norte, nº 750, Centro	27/10/22	
ASSOCIAÇÃO RECREATIVA ATLÉTICA SERCOMTEL	Ebio Ferraz Carvalho, nº 685, Gleba Lindóia	27/10/22	
ASSOCIAÇÃO SOCIEDADE RURAL DO PARANÁ	Tiradentes, nº 6275 - Parque de Exposições Governador Ney Braga	27/10/2022	
CENTRO UNIVERSITÁRIO FILADÉLFIA	Juscelino Kubistcheck, Nº 1870, Centro	27/10/2022	
CLUBE DE ENGENHARIA E ARQUITETURA DE LONDRINA	Maringá, nº 2400, Jardim Maringá	26/10/22	
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO	Paranaguá, nº 300, Sala nº 5, Centro	27/10/22	Ana Paula Fonacin
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO PARANÁ	Prefeito Hugo Cabral, nº 957, 11º Andar, Centro	27/10/2022	
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA	Duque de Caxias, nº 630, Jardim Mazzei	26/10/2022	
FACULDADE PITAGORAS	Edwy Taques de Araújo, nº 1100, Gleba Palhano	26/10/2022	
FACULDADE TEOLÓGICA SUL AMERICANA	Martinho Lutero, nº 277, Gleba Palhano	26/10/22	Saiita Regina
FUNDAÇÃO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO DO AGRONEGÓCIO	Celso Garcia Cid, km 375, Jardim Acapulco	26/10/22	Bruna Rossi
INSTITUIÇÃO COMUNITÁRIA DE CRÉDITO - CASA DO EMPREENDEDOR	Mato Grosso, nº 77, Centro – sala 2	27/10/22	
INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR DE LONDRINA	Duque de Caxias, nº 1290, Jardim Londres	26/10/22	
INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL	Alvarenga Peixoto nº 109, Lago Parque		
INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ	João VIII, nº 600, Jardim Judith	27/10/22	
LONDRINA CONVENTION & VISITORS BUREAU	Shopping Boulevard – piso 2 / sala 213-A	26/10/22	
ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL	Governador Parigot de Souza, nº 311, Jardim Caiçaras	26/10/22	
PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ	Jockei Club, nº 485, Vila Hípica	27/10/2022	Priscila
SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	Santos Dumont, nº 1335, Bairro Aeroporto	26/10/22	
SERVIÇO DE COMUNICAÇÕES TELEFÔNICAS DE LONDRINA – ILUMINAÇÃO	Prof. João Cândido, nº 555, Centro	27/10/22	
SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL	Belém, nº 844, Centro	27/10/22	
SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO	Fernando de Noronha, nº 264, Centro	27/10/22	
SERVIÇO SOCIAL DO TRANSPORTE / SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM DO TRANSPORTE	Santa Terezinha, nº 1377, Jardim Interlagos	26/10/22	
UNICESUMAR	Santa Mônica, nº 450, Vila Santa Terezinha	26/10/22	
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE LONDRINA	Celso Garcia Cid, km 380	26/10/2022	
UNIVERSIDADE NORTE DO PARANÁ	Paris, nº 675, Jardim Piza	26/10/2022	
UNIVERSIDADE POSITIVO	Prefeito Faria Lima, nº 400, Jardim Maringá	26/10/2022	
UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ	dos Pioneiros, nº 3131, Jardim Portal dos Pioneiros	27/10/2022	

2.4.8. Ofícios Encaminhados – Convite às Entidades Sindicais de Empresários

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Ofício/Convite nº 0083/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

ÀS
ENTIDADES SINDICAIS DE EMPRESÁRIOS

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Diante do exposto, sirvo-me do presente para convidar a todos para participar do evento, conforme convite em anexo.

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazzei II CEP 86015-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br


CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

PROTOCOLO DE RECEBIMENTO: OFÍCIO Nº 0083/2022-IPPUL - CONVITE DA CONTINUAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - TEMÁTICA: REVISÃO DA LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina / das 08h as 12h

DESTINATÁRIO	ENDEREÇO	DATA	ASSINATURA
ASSOCIAÇÃO DOS COMERCIANTES DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	Ana Neri nº 300, Sala nº 307, Jardim Caiçaras 313	26/10/22	
FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO PARANÁ	Av. Santos Dumont, 659	26/10/22	
SINDICADO DO COMÉRCIO VAREJISTA DE LONDRINA	R. Gov. Parigot de Souza, 220	26/10/2022	
SINDICATO DA HABITAÇÃO E CONDOMÍNIOS	Rolândia nº 295, Vila Aurora	26/10/2022	
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO PARANÁ	Maringá, nº 2400, Jardim Maringá	26/10/2022	
SINDICATO DA INDÚSTRIA DE MATERIAL PLÁSTICO DO NORTE DO PARANÁ	Pernambuco nº 390, Sala nº 1206, Centro	26/10/2022	
SINDICATO DAS EMPRESAS DE ASSESSORAMENTO, PERÍCIAS, INFORMAÇÕES, PESQUISAS E DE SERVIÇOS CONTÁBEIS DE LONDRINA E REGIÃO	Piauí, nº 72, 2º andar, Centro	26/10/2022	
SINDICATO DAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO E DO MOBILIÁRIO DE LONDRINA	Sergipe nº 598, Sala nº 107, Centro	26/10/22	
SINDICATO DAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS MECÂNICAS E MATERIAL ELÉTRICO DE LONDRINA	Santa Catarina, nº 50, 25º andar, Centro	26/10/22	
SINDICATO DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO DO NORTE DO PARANÁ	Governador Parigot de Souza, nº 80, Jardim Caiçaras	26/10/2022	
SINDICATO DOS HOTÉIS, RESTAURANTES, BARES E SIMILARES DE LONDRINA	Piauí, nº 211, 2º andar, salas nº 21 e 23	26/10/2022	
SINDICATO RURAL DE LONDRINA - EMPREGADOR	Tiradentes, nº 6355 - Parque de Exposições Governador Ney Braga	26/10/2022	

2.4.9. Ofícios Encaminhados – Convite às Entidades de Trabalhadores

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Ofício/Convite nº 0084/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

ÀS
ENTIDADES SINDICAIS DE TRABALHADORES

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Diante do exposto, sirvo-me do presente para convidar a todos para participar do evento, conforme convite em anexo.

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Maceí II CEP 86015-901 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br


REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas
CONVITE
CONTINUAÇÃO da
5ª Audiência Pública
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO
Data: 12 / 11 / 2022
Horário: 8hs às 12 hs
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina
(com transmissão on line)

PROTOCOLO DE RECEBIMENTO: OFÍCIO Nº 0084/2022-IPPUL - CONVITE DA CONTINUAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - TEMÁTICA: REVISÃO DA LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO			
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina / das 08h as 12h			
DESTINATÁRIO	**ENDEREÇO**	**DATA**	**ASSINATURA**
ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS AGRÔNOMOS DE LONDRINA	Kozen Igue, nº 345, Jardim Itatiaia	03/11/22	
ASSOCIAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS DA IDR / PR	dos Expedicionários, nº 143, Conjunto Residencial Vivendas do Arvoredo	07.11.22	Andréa
ASSOCIAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS MUNICIPAIS DE LONDRINA	dos Funcionários, nº 363, Jardim Mediterrâneo	03/11/2022	
ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS - SEÇÃO LONDRINA	Celso Garcia Cid, km 380 – Departamento de Geociências	04/11/2022	
ASSOCIAÇÃO DOS MAGISTRADOS DO PARANÁ	Cristina Jorge nº 450, Vale de San Izidro	04/11/22	
ASSOCIAÇÃO DOS PROFESSORES DO PARANÁ-APP SINDICATO	Juscelino Kubistcheck, Nº 1834, Centro	04/11/22	
ASSOCIAÇÃO MÉDICA DE LONDRINA	Harry Prochet nº 1055, Jardim São Jorge	03/11/2022	
SINDICADO DOS CONTABILISTAS DE LONDRINA E REGIÃO	Senador Souza Naves, nº 09, Sala nº 405, Centro	04/11/2022	
SINDICATO DOS ANALISTAS TRIBUTÁRIOS DA RECEITA FEDERAL DOBRASIL	Brasil nº 865, Centro	03/11/2022	
SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DE LONDRINA	Souza Naves nº 09, Salas nº 1007 e 1010, Centro	04/11/2022	
SINDICATO DOS EMPREGADOS DE EMPRESAS DE SEGURANÇA, VIGILÂNCIA E TRANSPORTES DE VALORES E SIMILARES DE LONDRINA E REGIÃO	Rio de Janeiro, nº 211, Centro	4/11/2022	Paulo de Morais CPF 645.266.669-04
SINDICATO DOS EMPREGADOS DE ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS DE SAÚDE DE LONDRINA E REGIÃO	Senador Souza Naves, nº 09, Sala nº 811 Centro	4/11/22	
SINDICATO DOS EMPREGADOS EM EMPRESAS DE CONTABILIDADE, ASSESSORAMENTO, PERÍCIAS, INFORMAÇÕES E PESQUISAS DE EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇOS DE LONDRINA E	Sergipe nº 984, Sala nº 203, Centro	04/11/2022	guilherme
SINDICATO DOS EMPREGADOS EM EMPRESAS DE LONDRINA	Sergipe, nº 1040, Centro	04/11/22	
SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ENTIDADES CULTURAIS, RECREATIVAS, DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, DE ORIENTAÇÃO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL DO PARANÁ	Mato Grosso, nº 47, Sala nº 3, Centro	04/11/22	
SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS DE LONDRINA	Rio de Janeiro, nº 854, Centro	04/11/2022	
SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMÉRCIO DE LONDRINA	Fernando de Noronha, nº 207, Centro	04/11/2022	
SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMÉRCIO HOTELEIRO, MEIOS DE HOSPEDAGEM E GASTRONOMIA, TURISMO E HOSPITALIDADE DE LONDRINA E REGIÃO	Piauí, nº 211, Sala nº 82, Centro	04/11/2022	
SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMÉRCIO VAREJISTA DE SHOPPING CENTER DE LONDRINA	Senador Souza Naves, nº 626 – 1º andar salas 13 e 14	04/11/2022	
SINDICATO DOS ENGENHEIROS DO ESTADO DO PARANÁ	Souza Naves, nº 282, Centro	04/11/22	

SINDICATO DOS POLICIAIS CIVIS DE LONDRINA E REGIÃO	Uruguai, nº 170, Centro	03/11/22	
SINDICATO DOS PROFESSORES DAS ESCOLAS PARTICULARES DE LONDRINA E NORTE DO PR	Delaine Negro, nº 75, Residencial Ilha Bela	04/11/22	
SINDICATO DOS PROFESSORES DE LONDRINA	La Salle, nº 83, Jardim Canadá		
SINDICATO DOS SERVIDORES PÚBLICOS FEDERAIS DE SAÚDE E PREVIDÊNCIA	Jorge Casoni, nº 2575, Vila Casoni	03/11/2022	
SINDICATO DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE LONDRINA	Rua Bélgica, nº 821, Jardim Igapó	03/11/2022	
SINDICATO DOS SERVIDORES PÚBLICOS TÉCNICO-ADMINISTRATIVO DA UEL	Robert Koch, nº 183 Fundos, Vila Operária		
SINDICATO DOS TRABALHADORES DO COMÉRCIO	Sergipe nº 598, Sala nº 107, Centro	04/11/22	
SINDICATO DOS TRABALHADORES EM EMPRESAS DE REFEIÇÕES COLETIVAS DO NORTE DO PARANÁ	Senador Souza Naves, nº 182, Sala nº 704, Centro	04/11/22	Thays M. Santos
SINDICATO DOS TRABALHADORES EM TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ	Minas Gerais, nº 297, Sala nº 131, Centro	04/11/2022	
SINDICATO DOS TRABALHADORES EM TRANSPORTES RODOVIÁRIOS	Acre, nº 340, Centro	03/11/2022	Mariano Ramos
SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS CONCESSIONÁRIAS DE ENERGIA ELÉTRICA E ALTERNATIVA DE LONDRINA E REGIÃO	Amantino Teixeira de Carvalho, nº 23, Centro	04/11/2022	Stephani G.

SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS IND. DE ALIMENTAÇÃO DE LONDRINA	São Vicente, nº 1325, Vila Recreio	03/11/2022	Jacira Pedro
SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DE FIAÇÃO E TECELAGEM DE LONDRINA E REGIÃO E VESTUÁRIO DE CARLÓPOLIS E REGIÃO	São Paulo, nº 217, Sala nº 701,Centro	04/11/2022	
SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DO VESTUÁRIO DE LONDRINA E REGIÃO	Rio Grande do Norte, nº 809	03/11/22	Mariane Primitivo
SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS DE LONDRINA	Bahia nº 430 - Centro	03/11/2022	
SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS DE LONDRINA	Paraná, nº 97-a, Sobreloja, Centro	04/11/22	
SINDICATO NACIONAL DOS TRABALHADORES DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO AGROPECUÁRIO	Carlos João Strass, S/N – acesso pela Orlando Amaral Maria	07/11/22	Rose

2.4.10. Ofícios Encaminhados – Convite às Organizações Não Governamentais

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Ofício/Convite nº 0085/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

ÀS
ONG'S – ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Diante do exposto, sirvo-me do presente para convidar a todos para participar do evento, conforme convite em anexo.

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazzei II CEP 86015-001 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br



PROTOCOLO DE RECEBIMENTO: OFÍCIO Nº 0085/2022-IPPUL - CONVITE DA CONTINUAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - TEMÁTICA: REVISÃO DA LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO			
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina / das 08h as 12h			
DESTINATÁRIO	**ENDEREÇO**	**DATA**	**ASSINATURA**
ONG MAE	R. Tomazina, nº 229, Vila Vitória	05/09/2022	maelondrina@gmail.com
ONG PATRULHA DAS ÁGUAS	R. Da Canoagem, nº 10, Jardim Petrópolis	05/09/2022	edelcioroberto17081960@gmail.com
FÓRUM DESENVOLVE LONDRINA	R. Ana Neri, nº 300, Vila Zelina	05/09/2022	forumdesenvolve@sercomtel.com.br

2.4.11. Ofícios Encaminhados – Convite à órgãos diversos

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA

Ofício/Convite nº 0086/2022

Londrina, 24 de outubro de 2022.

Assunto: Audiências Públicas referentes à revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina

Prezados,

Em seguimento ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina (PMDL 2018-2028), informamos que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina-IPPUL dará **continuidade à 5ª Audiência Pública**, conforme segue:

- 12/11/2022 Audiência Pública Uso e a Ocupação do Solo

A Audiência é aberta à participação de toda a população e irá ocorrer no Auditório da Prefeitura, na Avenida Duque de Caxias, 635, a partir das 8 horas.

Os Cadernos Técnicos, que apresentam os estudos elaborados e que são materiais preparatórios para a Audiência, podem ser consultados no website do IPPUL pelo link:

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

Diante do exposto, sirvo-me do presente para convidar a todos para participar do evento, conforme convite em anexo.

Contamos com a participação de todos e aproveitamos o ensejo para externar nossos cumprimentos. Colocamo-nos a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

José Antônio Tadeu Felismino
Diretor Presidente - IPPUL

Avenida Duque de Caxias, 635 Jardim Mazei II CEP 86015-801 fone (43) 3372-4723
Londrina – Paraná e-mail ippul@londrina.pr.gov.br



PROTOCOLO DE RECEBIMENTO: OFÍCIO Nº 0086/2022-IPPUL - CONVITE DA CONTINUAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - TEMÁTICA: REVISÃO DA LEI DE USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO			
Local: Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina / das 08h as 12h			
DESTINATÁRIO	**ENDEREÇO**	**DATA**	**ASSINATURA**
CCR Aeroportos	Tenente João Mauricio Medeiros, nº 300, Bairro Novo Aeroporto	27/10/2022	Cesarino Zapata Moreno Supervisor SPE 61-00100
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - ***COHAPAR***	Tupi, nº 582, Centro	27/10/22	
COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - ***SANEPAR***	Higienópolis nº 1527, Centro	27/10/22	Marizete N. Boff Nº - 11991
DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO / CIRCUNSCRIÇÃO REGIONAL DE TRÂNSITO - ***DETRAN***	Suindara nº 334, Vila Yara	27/10/22	
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE ESTRADAS E RODAGEM - 2ª REGIÃO - ***DER***	Uruguai, nº 943, Centro	27/10/22	
DEPARTAMENTO NACIONAL INFRA ESTRUTURAS DE TRANSPORTES – 9º DISTR. 7ª UL - ***DNIT***	Ametista nº 481, Jardim Ideal	27/10/2022	
EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA - ***EMBRAPA***	Carlos João Strass, S/N	27/10/2022	
INSTITUTO ÁGUA E TERRA DO PARANÁ - ***IAT***	Brasil, 1115, Centro	27/10/22	
INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - ***IBGE***	Pernambuco nº 390, Sala nº 603, Centro	27.10.2022	
INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO RURAL DO PARANÁ - ***IDR***	Celso Garcia Cid, Km375, Jardim Acapulco	27/10/22	Nilda Gomes Providello Assessora da Diretoria
INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - ***IBAMA***	Maranhão, nº 177, Sala nº 51, Centro	27/10/2022	

2.4.12. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Morador do Jardim Marissol

IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
12/11/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: JOSÉ R. Ramos - Léa Apdo Silv. Dayane Vicente SIRINEU SOARES DE SOUZA

ENTIDADE / SEGMENTO: JARDIM MARISOL

Síntese da Proposta ou Contribuição: ZONEAMENTO

Texto de Fundamentação (justificativa):
O ZONEAMENTO PROPOSTO PARA NOSSO BAIRRO É ZONA ZC 3 ONDE VAI SER PERMITIDO A CONSTRUÇÃO DE NOVAS RESIDÊNCIAS, SÓ QUE ACHO QUE TERIA QUE TER UM PERCENTUAL PARA BARRACÕES E RESIDÊNCIAS, ONDE O PERCENTUAL DE BARRACÕES EXISTENTES JÁ É SUPERIOR A QUANTIDADE DE CASAS E TERRENOS VAZIOS ENTÃO MINHA SUGESTÃO É QUE MANTENHA COMO ZONA ZC 3, SÓ COM A PERMISSÃO DE CONSTRUÇÃO DE SOBRADO CASAS NOS TERRENOS VAZIOS PARA TER UM EQUILÍBRIO NO BAIRRO. E DIMINUIR UM POUCO O IMPACTO JÁ EXISTENTE. E QUE HAJA UMA FISCALIZAÇÃO MAIS RIGOROSA EM RELAÇÃO ÀS EMPRESAS, NA QUESTÃO DA POLUIÇÃO ALVARÁS DE FUNCIONAMENTO. E HORÁRIOS DE TRABALHO.

Assinatura: Adenilza Marques

Londrina, 12 / 11 / 2022

Léa Apdo Silva
Dayane Vicente
Francisca A. Kokorovicz

2.4.13. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Moradores do Jd. Marissol

IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
12/11/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

JOSÉ R. Ramos BPReis – Dayane Vicente

PROPONENTE: Kelly Alves Kolarovicz - Léa Apolinário - Ivanira A. Kolarovicz

ENTIDADE / SEGMENTO: Jardim Marissol

Síntese da Proposta ou Contribuição: Proposta de mudança de zoneamento

Texto de Fundamentação (justificativa):

Atualmente temos o zoneamento prioritariamente de cunho Comercial / industrial onde não são autorizadas construções residenciais e com isso comércios básicos como farmácias, padarias e mercearias não são viáveis para investimento empresarial.

Nossa proposta é para que não se possam mais ser construídos barracões com atividades que gerem impactos para a vizinhança e que as construções residenciais possam voltar a ser permitidas de forma mais incisiva.

Também gostaríamos de melhorias estruturais, tais como iluminação pública de qualidade, ruas com pavimentação adequada e ligação do nosso bairro com o anel leste de forma direta, sem necessidade de acesso pela BR.369.

Assinatura: Kelly Alves Kolarovicz

Londrina; 11 / 11 / 2022

Adenilza Marques
Léa Apolinário
Ivanira A. Kolarovicz Dayane Vicente

2.4.14. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Moradores do Jd. Marissol

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
12/11/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Dayane Vicente, Kelly Alves Kolarovicz, José R. Ramos

ENTIDADE / SEGMENTO: Jardim marissol

Síntese da Proposta ou Contribuição: mudança de zoneamento

Texto de Fundamentação (justificativa):

Gostaríamos de solicitar apenas atividades Comerciais leves.

Para o bem de todos os moradores que estão cerca de 20 anos nesse local.

Estamos sendo prejudicados por interesses ligados a empresarios que não tem o mínimo de respeito pelo moradores e muito menos pelo nosso fundo de vale.

Assinatura: Dayane C. Vicente
Kelly Alves Kolarovicz

Londrina, 12 / 11 / 2022

Léa Aparecida Marques Adriliza Branisa A Kolarovicz

2.4.15. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Sinduscon Norte do Paraná

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
12/11/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: Ana Barbara Toledo A. Jorge

ENTIDADE / SEGMENTO: Sinduscon PR Norte / [redacted]

Síntese da Proposta ou Contribuição: Proposta da Lei de Uso e Ocupação do Solo Apresentada pelo IPPUL.

Texto de Fundamentação (justificativa):
O Sinduscon se manifesta no sentido de não concordar c/ a proposta apresentada pelo IPPUL na INTEGRA. Não concordamos com as reduções de coeficientes, com a alteração de formulas, com a mescla de usos em novos zoneamentos SEM A DEVIDA DISCUSSÃO C/ a Sociedade Civil Organizada e comunidade. não foram feitas simulações suficientes em novos zoneamento ou calculo da outorga. Não foi apresentada tabela de Gabarito, nem a lei do Sistema Viario proposto na proposta do IPPUL. Por fim, entendemos que essa não é a cidade que queremos. Nessa proposta p/ discussão continua sendo aquela protocolada no dia 29/04/2022.

Assinatura:

Londrina, 02 / 11 / 2022

2.4.16. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Associação Jardim Shangri-lá-A

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO"
12/11/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

PROPONENTE: GABRIELA LUZZI CARNEIRO DA FONTOURA

ENTIDADE / SEGMENTO: ASSOCIAÇÃO DE AMIGO DO BD. SIAMÊS-LA A

Síntese da Proposta ou Contribuição: ALTERAÇÃO DE ZONAS

Texto de Fundamentação (justificativa):

ALTERAÇÃO DO ZR2 PARA ZRT, SAINDO ESSAS ATIVIDADES.

ONDE A PROPOSTA DO BAIRRO SE PROPÕE QUE A MESMA SEJA SUBSTITUÍDA POR ZUM 1 QUINA QUE PERMITAM ATIVIDADES COMERCIAIS SEM ATIVIDADES QUE ATRAPALHEM A TRANQUILIDADE (BARES, RESTAURANTES, DANCETERIAS), SEM VERTICALIZAÇÃO.

SOBRE A AMEXAÇÃO DE TERRENOS, QUE TIQUE COMSIDERADO O ZONEAMENTO DE MENOR IMPACTO NO SEU USO E OCUPAÇÃO, NESSA REGIÃO

A PREOCUPAÇÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS, NA AVENIDA JOSÉ DE ALENCAR PELO TIPO DE SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO, VERIFICAR O QUE PODE SER PROPOSTO PARA EVITAR IMPACTO NAS CARACTERÍSTICA ATUAIS.

Assinatura: Gabriela LC da Fontoura

Londrina, 12/11/2022

2.4.17. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Moradores do Jd. Alcântara, Vale do Reno e proximidades

AMAR

Londrina, 09 de novembro de 2022.
Ao Senhor **Tadeu Felismino – Diretor-Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina**

OFÍCIO 07/2022

Ilustríssimo Sr. Diretor Presidente,

Após a divulgação do caderno do Caderno Técnico nº 9 sobre a proposta de alteração da LUOS, bem como o relatório da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão de Lei e Uso e Ocupação do solo (07/11/2022), a ***Associação de Moradores do Jardim Alcântara, Vale do Reno e proximidades,*** vem novamente por meio deste, reforçar o pleitos contidos nos Ofício nº 01 e 04 e 06/2022, nos quais já deixamos explícito a vontade da maioria esmagadora dos moradores dos bairros que compõem esta associação referente a manutenção das caracterísitcas de ZR-1 nesses locais (anexo abaixo assinado com 96,19% das residências ocupadas). 1

Não obstante, após a divulgação do relatório da 5ª Audiência Pública do processo de Revisão de Lei e Uso e Ocupação do solo (07/11/2022), se faz necessário a IMPUGNAÇÃO IMEDIATA dos pleitos de folhas 171, 172, 174, 175, 180, 181, 182, 188, 189, 190, 205, 215,216, 228, 229, 230, 243, que solicitam a manutenção de ZONA COMERCIAL ou ZONA MISTA, nas Ruas Maria Luzel Cauduro, Tokuzo Oshiro e Avenida José Gabriel de Oliviera, pois são ruas TOTALMENTE RESIDENCIAIS, conforme se verifica por fotos abaixo:

Data: 09/11/22
Hora:
RECEBIDO POR:

AMAR

AVENIDA JOSÉ GABRIEL DE OLIVEIRA





AMAR





AMAR



4



AMAR

RUA MARIA LUZEL CAUDURO



5





6



AMAR



7

Nota-se ilustrissimo presidente que ambas as ruas (JOSÉ GABRIEL DE OLIVEIRA E MARIA LUZIEL CAUDURO) são totalmente RESIDENCIAIS, e que além dos imóveis residenciais já existentes no local, as construções em andamento também são para MORADIAS, não tendo que se falar que as ruas tem cunho e potencial comercial ou que ali já existem comércios.

Já em relação à rua Tokuzo Oshiro, não há de se falar em transformação da mesma em comercial, pois ali não existem terrenos faceados para a rua que carrega o seu nome e sim sobras de terrenos que estão sendo incorporados pelos terrenos das ruas laterais. Assim, todos os terrenos são faceados para as ruas internas do bairro, conforme se verifica por mapa extraidos do IPPUL:

AMAR



8

Imperioso deixar bem claro novamente que, todos os pedidos são de proprietários de terrenos que passam anos especulando valores dentro do nosso bairro, não se preocupando com os moradores que ali residem.

Solicitamos mais uma vez que se mantenha as características atuais do bairro, visto que, conforme lei de ocupação de solo vigente[1], já é possível e passível a instalação de comércio de baixo impacto em nossa região.

É fato que a Secretaria da Fazenda emitiu alvarás para comércios onde hoje é ZR-1 de *forma irregular na ânsia de aumentar arrecadação conforme política clara do Prefeito Marcelo Belinati*, desconsiderando que os moradores que

[1] https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html

escolheram esses locais para viveram sem incômodos e perturbação da ordem.

Face ao exposto acima, **solicitamos alterações no estudo de forma a atender o pleito dos moradores da seguinte forma**:

1º - o interior do bairro compreendido entre as Avenidas Waldemar Spranger e Harry Prochet e rua Pedro Botelho Resende sejam mantido ZR-1, alterando para ZC-2, *se necessário*, **apenas os terrenos/edificações com a frentes voltadas para essa rua e avenidas Waldemar Spranger e Harry Prochet**;

2º - o interior do bairro compreendido entre as Avenidas Waldemar Spranger, Garibaldi Deliberador, Adhemar Pereira de Barros e rua Mário Diniz de Oliveira e **seja mantido ZR-1**, alterando para ZC-2, *se necessário*, **apenas os terrenos/edificações com a frentes voltadas** para as avenidas Waldemar Spranger e Garibaldi Deliberador, hoje em sua maior parte com comércios instalados.

9

3º - manter o zoneamento ZR-1 dos terrenos voltados para as ruas Maria Luzel Cauduro e Eugênio Bidóia.

4º - na **quadra compreendida** entre as ruas na Rua Mário Cecarelli, Tokuzo Ohiro, Alberto Bonafini e Av: Waldemar Spranger, manter as caracterisiticas atuais de zoneamento, alterando para ZC-2, ***se necessário,*** somente os 03 (três) da Rua Maria Luzel Cauduro, entre a rua Alberto Bonafini e a av. Waldemar Spranger, se esses tiverem frente para o sul. Atualmente esses terrenos tambem são ZR-1.

Finalizando, ainda não recebemos as os legais e protocolares respostas dos expediente citados no primeiro parágrafo desse ofício.

É a 4ª vez que requeremos.

Atenciosamente,

Wilson Oliveira Paulino
Presidente da Associação de Moradores do Jardim Alcântara e Vale do Reno (AMAR)

Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Rua Mar Vermelho

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: Rodrigo Crusiol

ENTIDADE / SEGMENTO: Rua Mar Vermelho

Síntese da Proposta ou Contribuição: **Desenvolvimento da cidade**

Texto de Fundamentação (justificativa):

A mais de quarenta anos meu Avo fez a aquisição de dois terrenos de 3400m² cada no alto do igapó afim de investir e em um futuro edificar na região, pensado no potencial construtivo da área do terreno, quase 7000m², o mesmo que já planejava um futuro na cidade. Os anos se passaram e a Gleba Palhano nasceu e se desenvolveu, entretanto, a mesma rua que ele comprou os terrenos a 40 anos, ali está, esquecida pela prefeitura, sem asfalto e sem olhar seu potencial. São 21 terrenos com um total de 72 mil m² de área com topografia favorável, localização excelente, livre de fundo de vale e com potencial construtivo incrível, onde o seu entorno já possui, Escolas, publicas e privadas, clinicas e posto de saúde, mercados e serviços, vias públicas de acesso construídas pela iniciativa privada, agua potável, esgoto, iluminação pública e transporte público e uma arrecadação de IPTU próximo dos 200 mil reais ano. Pensando em verticalização poderíamos elevar essa arrecadação de IPTU a mais de 4 milhões.

Diante desses pontos positivos somado a vontade de todos os proprietário, 100% aprovam a mudança de zoneamento e seus potenciais construtivos e os dizeres dos técnicos do IPPUL que devemos promover o adensamento Urbano afim de não gerar gastos com infraestrutura, deslocamento de carros e pessoas, fica claro que a Rua Mar Vermelho está apta a receber empreendimento de médio e alto padrão, residenciais e comerciais assim como os da rua Doutor Dimas de Barros, a 250m da mesma, onde tem 2 torres comerciais da construtora Vectra, 1 torre da Plaenge e 2 torres recém lançadas da Construtora A Yoshii.

Levando em consideração a Oficina de qualificação 10 - LUOS apresentada em 22 de Julho de 2022 parte da rua Mar Vermelho foi apresentada como o potencial Construtivo para verticalização, porem somente os terrenos próximo a avenida Madre Leonia, os demais mantiveram se sem potencial, terrenos de 3400m² para fazer residências unifamiliares? Há 250 metros do Muffato da madre?

Mais algo aconteceu que agora voltou a estaca zero, nem os primeiros terrenos... todos voltaram a ser terrenos de 3400m² para construir residências unifamiliares!

Solicitamos aos departamentos de obras, infraestrutura, planejamento e Serviços e demais órgãos competentes tais mudanças. Em julho pode, agora não pode? Por que? Qual o critério, quem fez o estudo de viabilidade urbana e decidiu tal vocação para está rua e condenou ela a ser uma rua de terra sem asfalto no meio da gleba Palhano? A cidade é um organismo vivo e tende a se adaptar ao crescimento e desenvolvimento da mesma.

Assinatura: José Edésio e Rodrigo Crusiol

Londrina, 11/11/ 2022

2.4.18. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Associação do Jd. Cláudia

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE:___Manyu Chang_____

ENTIDADE / SEGMENTO:_____Associação Jardim Cláudia_____

Síntese da Proposta ou Contribuição:_Alterar o zoneamento permitindo a verticalização da Rua Mar Vermelho e Alcides Zaninelli agregando valor ao bairro residencial_____

Texto de Fundamentação (justificativa):

Sou proprietária da chácara no. 8 da Rua Mar Vermelho, 370, do Jardim Cláudia, representando a minha família que temos duas outras chácaras contíguas, chácaras 9 (de minha mãe, QN65A) e chácara 7 de meu irmão, com tamanhos girando em torno de R$3.500 m2 cada. As chácaras foram adquiridas em tempo diferentes, com intuito de formar áreas de plantio para lazer próximos e eventual investimento.

Em 2018, o IPTU aumentou em 800% o que tornou impossível a manutenção do terreno em forma de chácaras. Estas áreas possuem potencial construtivo inseridas no coração do Bairro Palhano e poderiam servir de área residenciais verticalizadas sem aumento de investimento social pela Prefeitura, pois o bairro já conta com estruturas sociais, tais como postos de saúde, escolas, creches, clínicas e áreas verdes, energia elétrica, água, esgoto etc.

A verticalização aqueceria bastante o comércio local existente, como restaurantes, salões, farmácias, supermercados etc. sem necessidade de aumento de instalação de novas estruturas comerciais para servir a população adicional.

Outra justificativa pertinente para esta solicitação é que o quarteirão se encontra contígua a ruas com prédios de 22 andares com 8 unidades cada andar, sendo a concessão de verticalização da quadra entre as ruas em questão (Mar Vermelho e Alcides Zaninelli) significa um tratamento equânime às áreas em mesmas condições urbanísticas.

Ressalta-se que esta mudança traria mínimo impacto na circulação destas ruas e o ao redor, pois estas contam com pouco fluxo de automóveis, sendo que as vias atendem principalmente os moradores das próprias ruas.

Além disso, a verticalização pode contar com a colaboração das incorporadoras de eventuais prédios e novas edificações para a implantação de benfeitorias como asfaltamento das ruas, calçadas, arborização etc., que em princípio, seria uma responsabilidade da Prefeitura, reduzindo assim, o custo para esta Prefeitura.

Finalmente, a verticalização da quadra, pode significar em multiplicar em muito o valor dos IPTU de mais unidades construídas a serem recebidas pela Prefeitura, recurso este que hoje constitui uma das principais fontes de receita do nosso município.

Sendo assim, contamos com a boa política desta prefeitura trazendo um ambiente urbano mais aprazível e equânime aos moradores.

2.4.19. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Rua Mar Vermelho

IPPUL

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: GERSON DE OLIVEIRA GOUVEA

ENTIDADE / SEGMENTO: Rua Mar Vermelho LOTE 24

Síntese da Proposta ou Contribuição: Desenvolvimento da cidade

Texto de Fundamentação (justificativa):

Sou proprietário de um lote na Rua Mar Vermelho a décadas. Vimos ao longo dos anos A GLEBA PALHANO se desenvolver e se tornar a região mais bela de Londrina. Orgulho para todos os Londrinenses, no entanto a rua Mar Vermelho foi esquecida, sem infraestrutura básicas, deixada de lado. Devido ao engessamento causado pelo " zoneamento urbano ZR2". Queremos a mudança de categoria para que aí sim possamos ter o mesmos direitos para uma possível VERTICALIZAÇÃO e desenvolvimento da Via. É sabido que há sim possibilidade de reparar este descaso. Exigimos uma resposta positiva para nossas reivindicações.

Assinatura:
Gerson de Oliveira Gouvêa

Londrina, 11 / 11 / 2022

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: MANOLO LOPES OTERO

ENTIDADE / SEGMENTO: RUA MAR VERMELHO 555 – JARDIM CLAUDIA LONDRINA –PR

Síntese da Proposta ou Contribuição: APROVAÇÃO PARA MUDANÇA DE LEI DE ZONEAMENTO.

Texto de Fundamentação (justificativa):

Sou filho do Mario Abilio Otero, proprietário das chácaras c19e20 totalizando uma aréa2 de 6.854,58 m2.
Há 40 anos, meu pai comprou este imóvel com a finalidade mordia e investimento e de lá para cá toda a região em volta da chácara passou mudanças e transformações significativas, e nós proprietários da chácaras das ruas Mar Vermelho e Alcides Zaninelli que totalizam uma área construtiva de 72 mil m2 ficamos esquecidos, sem estrutura de asfalto, iluminação (danificada por vândalos) e ainda pior, a região virou um deposito de lixo a céu aberto e estacionamento irregular para os caminhões do Supermecado Mufatto, sem contar com o aumento de 800% que tivemos no IPTU desde 2018.

Ippul como dito acima, esta região tem um potencial construtivo enorme, com ótima localização geográfica, topografia favorável e ruas que conseguem escoar a futura urbanização, além do bairro ter uma ótima infraestrutura em relação a escolas, creches, padaria, mercado, salões de beleza e farmácias.

Solicito ao departamento de obras e responsáveis uma análise criteriosa da região pois se tivermos uma mudança de zoneamento para ZUM 3 será muito vantajoso para o desenvolvimento da cidade, além de gerar uma maior arrecadação de IPTU a prefeitura, onde sabemos que constitui umas das principais receitas do município. Lembrando que a 200 metros na rua Dr. Dimas de Barros já possui empreendimentos das construtoras Vectra, Plaenge e Ayoshii.

Manolo Otero
Assinatura: _____

Londrina, 14/11/2022

2.4.20. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – Interligação de sistema viário

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

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: Vander Sérgio Cardoso

ENTIDADE / SEGMENTO: Comunidade (residente na região onde se propõe o projeto)

Síntese da Proposta ou Contribuição: Ligar AV. DO SOL à AV. ARACY SOARES SANTOS

Texto de Fundamentação (justificativa):
A região norte, bastante populosa, está refém da Av. Winston Churchill (Av. Rio Branco) para chegar à região central de Londrina. Por esse motivo, é importante viabilizar outra rota de ligação, sendo a mais racional e viável a que ligaria a Av. Aracy Soares Santos com a Av. do Sol, no Jardim do Sol. Além de facilitar o acesso da população da zona norte à região oeste e central, um viaduto na Av. Brasília, ao final da Av. do Sol, permitindo a ligação até à Av. Aracy Soares Santos, descongestionaria o trânsito, hoje muito intenso, nas Avenidas Rio Branco e Winston Churchill. Esse novo canal permitiria, também, um grande desenvolvimento em toda aquela região.

Assinatura:_____

Londrina, 12 / 11 / 2022

2.4.21. Formulários de contribuições da continuação da 5ª Audiência Pública – sobre subdivisão de lotes

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

PLANO DIRETOR
Revisão das Leis Específicas

FORMULÁRIO PARA APRESENTAR CONTRIBUIÇÕES E PROPOSTAS
REVISÃO DA LEI ESPECÍFICA – "USO E OCUPAÇÃO DO SOLO"
22/10/2022 – 08 Horas – Auditório da Prefeitura Municipal de Londrina

FAVOR ENVIAR PARA: plano.diretor@londrina.pr.gov.br

PROPONENTE: NORBERTO FARINHA

ENTIDADE / SEGMENTO LOTEAMENTO

Síntese da Proposta ou Contribuição: Sugestão para Zoneamento ZR3

Texto de Fundamentação (justificativa):

Permitir subdivisão de lote somente em lotes com frente mínima de 12 metros.

Lotes subdivididos com frente de 10m² na subdivisão origina lotes com frentes de 5 m2, desvalorizando o empreendimento e dificultando a construção que não permite espaço de acesso e garagem adequado.

Permitir lotes com área mínima partir de 150m² e frente mínima de 6 metros.

Facilita a comercialização dos lotes pelos empreendedores, diminuindo o custo do lote pois o lote é vendido pelo m², viabilizara bons projetos facilitando o financiamento do comprador junto a caixa, pois o lote pode ser vendido e aprovado em sua área total, atualmente a necessidade de aprovação do projeto, construção e habite-se para posterior subdivisão e registro em cartório de registro de imóveis para concluir a sua regularização, não viabilizando o financiamento junto a Caixa Econômica que só faz após construção e registro. Sendo a construção lote único sem a necessidade de entrar com a subdivisão a Caixa Econômica já financia o imóvel na planta, ou seja, durante sua construção, pois tem o terreno como garantia. Viabilizando muitas moradias de qualidade com menor custo e beneficiando o interesse social.

Assinatura: NORBERTO FARINHA:63190575991 Assinado de forma digital por NORBERTO FARINHA:63190575991 Dados: 2022.11.17 11:13:29 -03'00'

Londrina, 17 de novembro de 2022

2.5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

ANVISA. Resolução RDC Nº 502, de 27 de maio de 2022. **Dispõe sobre o funcionamento de Instituição de Longa Permanência para Idosos, de caráter residencial**. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-rdc-n-502-de-27-de-maio-de-2021-323003775. Acesso em: 25 out/2022.

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

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

LOGIT. Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Londrina - Resultados dos levantamentos e pesquisas: Relatório Final. 2020. Disponível em: <http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/transito/p01b_final_resultados_dos_levantamentos_e_pesquisas.pdf>. Acesso em 25 out. 2022.

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

_____. Lei nº 3.706/1984, de 16 de julho de 1964. Dispõe sobre o Zoneamento da Cidade de Londrina e dá outras providências. 1984. Disponível em: < https://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1984/L03706.htm>. Acesso em: 25 out. 2022.

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

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

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

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

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

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

3. MINUTA CONSOLIDADA DO PROJETO DE LEI – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO e OODC

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 Uso e Ocupação do Solo. O plano diretor também instituiu que 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 tivesse o prazo máximo de 12 meses a contar da vigência desta lei. Além disso, essa revisão buscou alinhamento as com diretrizes e estratégias, tais como:

"Ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados", "tornar o município mais saudável, acessível, inovador e inclusivo, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação socioespacial da população" e "revisar a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e das normas edilícias, com vistas a aproximar a legislação da realidade municipal assim como facilitar sua compreensão pela população" (Art. 18).

"Garantir condições favoráveis para o desenvolvimento das atividades de comércio e serviços", "definir critérios para a coexistência harmoniosa dos usos de comércio e serviços com o uso residencial, buscando a diversidade de atividades e padrões desejáveis de qualidade de vida" e "estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo" (Art. 26).

"Implantar serviços públicos de maior abrangência em áreas com deficiência de atendimento, concentrando espacialmente os equipamentos para fortalecer as centralidades existentes e reduzir necessidades de deslocamentos" (Art. 54).

"Adotar medidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo que evitem os deslocamentos desnecessariamente extensos e dispendiosos e a segregação, principalmente da população de baixa renda" (Art. 57) e "Ampliar a oferta de habitação de interesse social, inclusive na sede dos distritos, priorizando a proximidade ao local de origem das famílias a serem atendidas, a facilidade de acesso aos serviços urbanos e à oferta de trabalho, à redução da necessidade de deslocamentos" (Art. 55).

"Incentivar a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de trabalho e emprego, descentralizando atividades produtivas e reduzindo os deslocamentos" (Art. 61).

O presente Projeto de Lei, atendendo aos requisitos da Lei Geral do Plano Diretor, visa atualizar a lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015 que trata do Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e da Lei nº 12.267, de 17 de abril de 2015 sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Como objetivos, esta revisão busca:

- Ordenar o crescimento e a transformação do espaço urbano de modo a:
- Elevar a qualidade e a vitalidade dos espaços urbanos com a preservação ambiental e cultural, o estímulo à adequação, integração e complementação das atividades;
- Reduzir a necessidade de deslocamentos com estímulo à descentralização das atividades econômicas e a distribuição equilibrada da população, evitando a concentração excessiva e a dispersão da ocupação urbana;
- Ampliar as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico com estímulo à formação de centralidades de bairro e a coexistência harmoniosa entre diferentes usos do solo;

- Ampliar a oferta de moradia digna com o aproveitamento ótimo da infraestrutura urbana e dos serviços públicos existentes; e,
- Ampliar o acesso da sociedade à gestão pública simplificando a consulta, a compreensão e a aplicação dos parâmetros urbanísticos.

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 Especificas 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 das Leis nº 12.236/2015 e nº 12.267/2015, o trabalho de leitura técnica da realidade (levantamentos e diagnóstico) foram reunidos em Caderno Técnicos que compõe o Relatório 2;

- Caderno Técnico 7 – Diagnóstico de zonas da Lei Municipal 12.236/2015 – Usos do solo;
- Caderno Técnico 8 – Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos; e
- Caderno Técnico 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos.

Na terceira fase forma 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).

Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos

Usos Não Residenciais

As atividades econômicas foram analisadas com base nas categorias de uso atuais e da estrutura do CNAE/CONCLA, os quais foram os pontos de partida para a proposta de usos não residenciais. Além disso, para todas atividades foram levantados o número de menções nos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF) realizados entre 2017 e meados de 2021 e os alvarás ativos para este último ano, que permitiram identificar a disposição das diferentes atividades econômicas na cidade de Londrina. Estes quantitativos também foram a base para a construção de modelagens afim de aferir o desempenho das permissões de usos, comparando assim a quantidade, a proporção e a localização de óbices e não óbices para as diferentes operações.

Dessa forma, foi elaborada e disponibilizada digitalmente, visando transparecer melhor as decisões de classificação de usos e de distinção das permissões por zona, a Tabela Mestre, na qual foi detalhado o modo como todas as atividades econômicas (por código CNAE) foram classificadas segundo seu processo econômico, os riscos ambientais e os demais impactos e incomodidades possíveis ou intrínsecos a elas. Link: https://docs.google.com/spreadsheets/d/1OPmzMfZjPd2_RWGH5mwx7hx1mgRRErCsT3FbpoHh18E/edit#gid=333432781.

Além disso, foi criada a ferramenta preliminar e experimental Empreende Londrina que espacializa as permissões de uso por CNAE e classes de usos no mapa da cidade. No link a seguir a ferramenta pode ser acessada, bem como consultado um mini tutorial que explica a sua forma de utilização. Link: http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/lei-de-uso-e-ocupacao.html.

A classe de uso de Processo Econômico

Foi elaborado um estudo que permite identificar qual a relação da indústria com o consumidor, se seus produtos são mais ou especificamente destinados a empresas, ou então dedicados e a que medida ao consumidor final. Foram identificadas as seguintes classes para a indústria da transformação: 1) finalidade dos bens produzidos; 2) vida útil do bem produzido (na função de bens de consumo) e; 3) a modalidade operacional típica. O primeiro elemento, dividido em a) Bem de base; b) Bem de produção; c) Bem de consumo e; d) Bem de consumo e de produção.

Para as atividades comerciais atacadistas foi identificado: 1) o tipo de produto vendido; 2) a finalidade dos bens comercializados e; 3) a frequência de compra, naqueles estabelecimentos revendedores de bens de consumo, sendo identificado que em muitos casos elas são executadas em conjunto e com práticas operacionais semelhantes às do varejo. O comércio varejista e as atividades de serviços, por sua vez, tiveram analisados: 1) o principal público por eles atendido; 2) a frequência de acesso ao estabelecimento e; 3) a necessidade de proximidade para acesso ao produto ou serviço, sendo que estes dois últimos elementos são foram considerados especificamente para aquelas atividades voltadas ao atendimento de pessoas e famílias.

A classe de uso de Restrição Locacional Ambiental

A definição das classes de Restrição Locacional Ambiental (RLA) foi baseada em três documentos, a Lei Municipal nº 12.861/2019 e a Lei Estadual nº 8.935/19899, que definem em âmbito municipal (na Zona Especial do Ribeirão Jacutinga, hoje vigente) e estadual, respectivamente, as atividades permitidas em imóveis localizados em bacias de manancial de abastecimento, sendo as principais bases sobre questões de ordem hídrica (RH). Já o Ofício Sema 069/2017 complementou a identificação de indústrias com potencial de poluição hídrica, servindo também para a identificação daquelas com impacto ou risco de ordem atmosférica (RAT). Completam a lista de classes RLA as atividades RHAT, que possuem os dois tipos de restrição, e as atividades de tipo Básico, que não demandam controle de uso e ocupação específico por este critério.

Impactos e incomodidades (possíveis ou intrínsecas)

Referem-se a situações em que os processos econômicos típicos de cada atividade têm o potencial ou intrinsecamente produzem externalidades negativas relacionadas a tráfego, ruído (diurno e noturno) e risco. As atividades listadas como potenciais polos de risco também são, em grande medida, apontadas com restrição locacional ambiental. Por isso quase a totalidade delas está enquadrada em classes de uso não permitidas no espaço urbano, como as de extração e beneficiamento mineral ou então liberadas a partir de zonas concentradoras ou exclusivamente voltadas a atividades comerciais e de serviços (CSe, CS-f, além de Ind-b, Ind-c e Ind-d), como em zonas comerciais e, especialmente, zonas industriais.

O Licenciamento de atividades econômicas

A proposta para o licenciamento de novas atividades econômicas levou em consideração dois elementos base, sendo: 1) Classes de uso quanto a Processo Econômico (PE) e; 2) Classes de uso quanto a Restrição Locacional Ambiental. A aprovação de qualquer novo uso não-residencial requer que o imóvel que abrigará as operações do estabelecimento esteja em localização compatível com ambos, sendo que no

que abrange a categoria de processo econômico a diferenciação das permissões se dá por zoneamento, enquanto as restrições sobre a questão ambiental foram estabelecidas também por zoneamento para as atividades com restrição atmosférica e pela inserção ou não do imóvel em bacias de manancial de abastecimento para aqueles usos com restrição de ordem hídrica. Um terceiro elemento complementar é a modalidade de Indústria de Pequeno Porte, que excepcionaliza certos usos industriais de pequeno porte, ampliando a possibilidade de instalação desses empreendimentos para um maior rol de zonas. Também foi formalizado, em nível de legislação de uso e ocupação do solo, a diferenciação de permissões locacionais quanto à modalidade operacional do estabelecimento, diferenciando em: 1) Integral, quando todas as funções da atividade que constam nas notas explicativas e na lista de descritores do respectivo CNAE poderão ser operadas no local de licenciamento; 2) Escritório Administrativo, que compreende as etapas exclusivamente dedicadas à administração do negócio e também o comércio com atendimento exclusivo por internet/ou telefone, desde que sem estoque de mercadorias no local e; 3) Domicílio Fiscal, quando o estabelecimento é restrito a ponto de referência e recebimento de correspondências. Esta diferenciação se justifica pois os eventuais impactos, riscos e nocividades esperados de uma atividade a partir de seu processo econômico dependem da modalidade operacional em que os usos são efetivados no local.

É proposta uma única possibilidade para usos desconformes (conteúdo substituto do Art. 271 da Lei Municipal 12.236/2015), para os estabelecimentos existentes e devidamente licenciados em legislações anteriores possam ter novos alvarás de funcionamento emitidos nos mesmos termos (localização, área utilizada e atividade) que outros já expedidos anteriormente.

As atividades econômicas tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade

O levantamento das atividades tradicionais em ZR-1, ZR-2 e ZR-3 permitiu identificar os usos não residenciais típicos das zonas residenciais (ZRs) de baixa densidade. Das 70 atividades definidas como tipicamente importantes nestas zonas, é possível identificar grupos relacionados aos serviços vicinais e locais de acesso corriqueiro (restaurantes, salões de beleza, lavanderias, creches e pré-escolas), ao comércio varejista vicinal e local de acesso corriqueiro (minimercado, padaria, bares sem entretenimento, açougues, quitandas, tabacarias, pet shop, dentre outros), do comércio varejista acessório a pessoas e famílias (equipamentos de áudio e vídeo, artigos religiosos, de GLP), ou então atividades de cunho misto ou prestadas principalmente à empresas, como serviços de reparação de bens (oficinas mecânicas, computadores, artigos do mobiliário), serviços técnicos de gabinete (advocacia, contabilidade, apoio administrativo) e serviços tipicamente prestados no local do contratante, (transporte escolar, instalação elétrica, construção de edifícios, obras de acabamento em gesso).

Praticamente todas atividades listadas acima são comumente - ainda que não exclusivamente - de pequeno porte, não raro executadas por profissionais autônomos, de risco e incomodidade nula ou inócua, pequeno alcance espacial e voltadas ao atendimento de demandas pessoais e familiares muitas vezes originadas nos próprios domicílios, ou então, quando dedicadas a público misto ou empresarial, não possuem notáveis riscos ou impactos. Não foram identificadas atividades atacadistas e as poucas industriais de maior relevância são aquelas de base ao respectivo terciário (fabricação de sorvetes e produtos de panificação) ou de confecção.

As classes de uso de processo econômico das zonas urbanas e as suas permissões por zona

O detalhamento dos tipos de usos por classe é apresentado na tabela abaixo.

Comércio e serviços a (CS-a	compreende os serviços de moradia permanente ou de longa duração
Comércio e serviços b (CS-b)	compreende as atividades de serviços não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas pessoais e familiares básicas, além dos serviços técnicos de gabinete
Comércio e serviços c (CS-c)	compreende o comércio varejista voltado às demandas pessoais e familiares e o comércio atacadista a ele vinculado, os serviços acessórios prestados a

	pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante
Comércio e serviços d (CS-d)	compreende as atividades de comércio e manutenção de bens de produção
Comércio e serviços e (CS-e)	compreende as atividades terciárias de manipulação de produtos perigosos ou com maior potencial de geração de ruído, direcionadas a pessoas e famílias, além de serviços de transporte de passageiros e de mercadorias, bem como o comércio atacadista de bens primários com maior potencial de geração de tráfego de carga
Comércio e serviços f (CS-f)	compreende as atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade, incompatíveis com o uso residencial
Indústria a (Ind-a)	são as indústrias de menor potencial de risco, nocividade ou incomodidade, e compreende a maior parte da produção de bens de consumo final a partir de matéria prima transformada, especialmente os não-duráveis e semiduráveis;
Indústria b (Ind-b)	são as indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção;
Indústria c (Ind-c)	são as indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);
Indústria d (Ind-d)	são as indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);
Indústria e (Ind-e)	são as indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial

Os usos não residenciais da área de expansão urbana

Pela condição atual da área abarcada pela expansão urbana, seus usos não residenciais mais característicos são os rurais, aqui compreendidos principalmente pela produção agropecuária, e, de maneira complementar, pelos demais usos agroindustriais, comerciais e de serviços associados a eles e que são fundamentais para a sua efetivação, pelas operações agroindustriais de processamento da produção agropecuária e os comércios e serviços com localização conveniente junto aos ativos típicos rurais, a exemplo de restaurantes, buffets e afins.

Em virtude de todas as especificidades das Áreas de Expansão Urbana, para ZEU-RES sem parcelamento e ZEU-LIM foi nomeada a classe de uso de Atividade Econômica da Expansão Urbana 1 (AEX-1) e, por oposição, as atividades econômicas eminentemente urbanas foram enquadradas na classe de uso Atividade Econômica da Expansão Urbana 2 (AEX-2), não voltados ao rural exclusiva da ZEU-IND cumpridos os requisitos do desmembramento do solo.

Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.784/2019)

Após dois anos e meio em vigor e com uma série de regulamentações posteriores, ainda pode-se verificar inconsistências e lacunas no que toca a Lei de Liberdade Econômica e seus regulamentos, trazendo insegurança em utilizá-la como panorama geral para outras normas, em especial para uma legislação tão específica da escala municipal como a LUOS. Algumas destas inconsistências e lacunas são: 1) Omissão na classificação das atividades que requisitam maior controle ambiental (médio e alto risco), nosso ponto de maior interesse no que envolve a Lei de Liberdade Econômica; 2) Omissão ou falta de clareza na

classificação de praticamente três quintos das atividades quanto ao controle sanitário; 3) Classificação de atividades semelhantes em níveis de risco radicalmente distintos; 4) Ausência de clareza terminológica/conceitual e; 5) Atividades de baixo risco condicionado para os quais não há indicação de qual nível se enquadram caso não preencham tais requisitos.

Para os casos em que houver compatibilidade e interesse real da abertura ou expansão de alguma empresa, é na etapa de emissão do alvará que as demais informações e critérios de risco da Lei de Liberdade Econômica serão úteis e apenas neste momento é que devem ser solicitados. Por isso a Certidão de Uso e Ocupação do Solo é proposta como um documento prévio que servirá de base para os trâmites seguintes de regularização do empreendimento junto ao Município. Reitera-se que, como o empreendimento não estará desobrigado a cumprir a LUOS, independentemente do seu nível de risco e dos diferentes níveis burocráticos implicados para a sua regularização, a anuência quanto ao uso e ocupação do solo a ser obtida por meio da Certidão - que propomos como substituta da Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda – deverá permanecer como pré-requisito para a sua regularidade.

Usos do Solo Residencial

Com o objetivo de simplificar a aplicação dos parâmetros urbanísticos e aprimorar a legibilidade da lei, os usos residenciais vigentes foram agrupados conforme suas similaridades em apenas 3 tipologias:

- Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB);
- Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV); e
- Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) que pode ser horizontal, vertical ou em unidades autônomas sem edificação.

Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos

Para as análises de ocupação do solo foram estudados diversos aspectos, tais como: qualidade urbana, projetos de referência locais e internacionais e foram elaborados estudos volumétricos para diferentes tamanhos de lote.

Foram elaboradas também análises e simulações sobre habitação multifamiliar vertical de 4 e 8 pavimentos; Mapeamento de áreas com possibilidade de adensamento populacional na Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei 12.236/2015; e Estudo sobre alinhamento predial.

Também foi elaborado um estudo sobre lote máximo, visto que a lei de uso e ocupação do solo vigente não define o parâmetro de lote máximo e não atende à obrigação disposta no §1º do Art. 4º da Lei Federal nº 6766/1979, que indica que as legislações municipais “incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes”. Para definir os lotes máximos para usos residenciais, foram estudadas as tipologias que utilizam maior tamanho de terrenos, os condomínios horizontais e verticais.

Para a análise do potencial construtivo da Lei 12236/2015 foi realizado mapeamento das áreas com potencial construtivo de alta densidade populacional e feita a sobreposição com diversas condicionantes de ocupação, como as macrozonas urbanas definidas na Lei Geral do Plano Diretor vigente a partir de 2022, as bacias de manancial, a rede estratégica de transporte coletivo público e o plano de obras do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PlanMob) por horizonte de execução.

Na mesma linha de análise do potencial construtivo da Lei 12236/2015 foi realizado o levantamento de chácaras urbanas originalmente aprovadas para finalidade agrícola e/ou residencial campestre de baixa densidade e com infraestrutura mínima, e onde a Lei Municipal nº 12.236/2015 atribuiu zoneamentos com possibilidade de alta densidade populacional, que resulta em um descompasso entre a infraestrutura instalada nestas áreas e seu potencial de adensamento.

As principais revisões de parâmetros urbanísticos em relação à lei vigente foram:

Lote mínimo	– Padronização de lotes mínimos para todos os usos do solo em cada zona, com o objetivo de viabilizar edificações verticais em lotes menores;

	– Redução da área dos lotes e permissão de edificações geminadas em grande parte das zonas, com o objetivo de estimular o adensamento populacional sem verticalização.
Lote máximo	– O parâmetro de lote máximo é obrigatório, conforme §1º do Art. 4º da Lei Federal nº 6766/1979
Unidade autônoma.	– Redução da área das unidades autônomas em grande parte das zonas, com o objetivo de estimular o adensamento populacional sem verticalização
Taxa de ocupação	– Aumento das taxas de ocupação a partir das simulações de ocupação apresentadas, com o objetivo de incentivar o melhor aproveitamento dos terrenos.
Coeficiente de aproveitamento	– Revisão dos coeficientes de aproveitamento mínimos; básicos e máximos; – Revisão das áreas não computáveis para cálculo do coeficiente; – Aumento dos coeficientes de aproveitamento básicos e máximos em zonas que permitem verticalização, devido a ajustes na área computável, mantendo o potencial construtivo atual; – Supressão da "Fórmula de Verticalização" com o objetivo favorecer o adensamento populacional em áreas já consolidadas que dispõe de equipamentos públicos urbanos e comunitários com boa capacidade de atendimento à população. Estas áreas, por suas características de parcelamento e ocupação não oferecem grande espaço para implantação de edifícios residenciais verticais na forma da lei vigente, demandando anexação de lotes menores e projetos com maior taxa de ocupação dos pavimentos tipo para sua viabilidade.
Gabarito de altura	– Inclusão de parâmetro de gabarito de altura, com o objetivo de controlar a densidade construtiva adicional e a modificação da paisagem urbana nas áreas com estímulo ao adensamento; – Revisão dos parâmetros de gabarito nas áreas circunvizinhas a fundos de vale, com o objetivo de simplificar os parâmetros de análise.
Recuos e afastamentos	– Revisão dos recuos e afastamentos mínimos e das fórmulas de cálculo da Lei 12.236/2015, com o objetivo de simplificar os parâmetros; – Definição dos recuos e afastamentos maiores que o mínimo apenas a partir de edifícios com 8 pavimentos, incentivando o adensamento em lotes menores.
Vagas de estacionamento	– Definição de número de vagas mínimas regulamentada por norma específica;

Novos parâmetros urbanísticos de qualificação da paisagem urbana

Foram propostos novos parâmetros urbanísticos com o objetivo de incentivar o uso misto, a qualificação do espaço urbano e melhorar a relação entre as edificações e as áreas públicas, além de:

- Contribuir para a vitalidade e segurança das vias;
- Conferir maior qualidade ambiental e urbana nas regiões com mais adensamento;
- Aproximar emprego e moradia e reduzir os deslocamentos;
- Facilitar o acesso a comércio e serviços e promover visibilidade às atividades não residenciais;
- Contribuir para a segurança pública, através da maior circulação de pessoas e permeabilidade visual.

Os novos parâmetros são:

A) Fachada ativa: utilização do pavimento térreo dos edifícios para a implantação de usos não residenciais, com acesso direto e independente às vias, e fisicamente integrados à calçada.	– Como estímulo à sua implantação, a área do pavimento térreo destinada ao uso não residencial associado à fachada ativa não será considerada área computável para cálculo do coeficiente de aproveitamento.
B) Fruição pública: uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da a área de circulação de pedestres, das áreas verdes e dos espaços de convívio.	– Como estímulo à sua aplicação, a área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.
C) Limite de vedação da fachada: limitação da extensão máxima de muros entre o lote e a via pública de circulação, evitando o fechamento total das quadras e a insegurança no espaço público.	– Como estímulo à sua aplicação, permite-se a implantação de lotes residenciais ou comerciais com acesso direto às calçadas.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

É um instrumento urbanístico definido pelo Estatuto da Cidade (2001) e em conjunto com coeficientes de aproveitamento básicos mais equânimes, busca contribuir para a regulação do mercado e complementar o financiamento urbano.

Com a utilização deste e outros instrumentos, é possível tratar de maneira mais igualitária todos os lotes urbanos, atribuindo-se um coeficiente de aproveitamento básico único ou mais uniforme, evita-se que os parâmetros de ocupação do solo beneficiem algumas áreas em detrimento de outras, ou seja, causando uma valorização injusta. Nas áreas em que haja a permissão para verticalização e tenham capacidade de infraestrutura para permitir maior densidade populacional, conforme definido pelo Plano Diretor, o proprietário do imóvel poderá adquirir potencial construtivo através de uma contrapartida financeira, sendo limitado então por um coeficiente de aproveitamento máximo.

Além de promover o ordenamento territorial de maneira mais justa, os recursos auferidos pela OODC retornam para a coletividade, devendo ser aplicados em: regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Para revisão do cálculo do valor da OODC, como indica o Artigo 65, inciso XI, foi necessário contrapor os parâmetros urbanísticos que hoje cumulativamente amortecem os resultados da sua aplicação. Considerou-se para análise preliminar as seguintes possibilidades: a) Revisão das áreas não computáveis para aferição do coeficiente de aproveitamento; b) Supressão da fórmula de verticalização; c) Redução do coeficiente de aproveitamento básico; d) Aumento do coeficiente de aproveitamento máximo; e) Revisão do valor de referência do metro quadrado de terreno; f) Supressão ou revisão do índice redutor de 0,12 na fórmula de cálculo.

No conteúdo do caderno técnico são apresentadas análises entre: Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Área Construída Computável; Coeficiente de Aproveitamento (CA) e a “Fórmula da Verticalização” e Soluções para o adensamento com a aplicação da OODC.

Propôs-se que a revisão da lei considere a adequação dos parâmetros urbanísticos vigentes na cidade de Londrina, com a supressão de parâmetros que produzam deseconomias urbanas e o subaproveitamento do solo. Nas zonas onde a verticalização é permitida, entende-se que o coeficiente de aproveitamento básico deve ser nivelado ao índice adquirido com a aplicação da fórmula de verticalização, para possibilitar maior

área construída por pavimento e, deste modo, ampliar a oferta de unidades residenciais. Por sua vez, o coeficiente de aproveitamento máximo deve ser majorado para possibilitar a aplicação da OODC.

No caso da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerando o conceito de "solo criado", o valor da contrapartida financeira deverá ser equivalente ao custo do terreno somado ao incremento de infraestrutura necessário para o aumento do potencial construtivo.

Seguindo as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal nº 13.339/2022), a revisão do cálculo da OODC deve garantir a recuperação dos investimentos públicos para a utilização dos imóveis vagos, a priorização do adensamento da área urbana já consolidada, a ampliação da oferta de habitação, otimizando a infraestrutura e os serviços públicos existentes. Isto posto, justifica-se apenas a divisão da área excedente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, como forma de embutir no cálculo o valor exato da área que deveria ser adquirida para contemplar o potencial construtivo adicional.

Densidade Demográfica

Foi apresentado um estudo sobre a densidade demográfica proposta e chegou-se a uma densidade demográfica bruta aproximada para cada zona residencial, de uso misto e comercial proposta, compatível com a definição de densidade prevista nas definições da minuta de lei proposta, com a seguinte discriminação: a) densidade baixa: até 100 (cem) habitantes por hectare; b) densidade média: de 101 (cento e um) a 400 (quatrocentos) habitantes por hectare; c) densidade alta: acima de 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;

Habitação de Interesse Social

O estudo sobre **habitação de interesse social** no município discorreu que na proposta para revisão das leis urbanísticas, se entenderá por "Habitação de Interesse Social" os empreendimentos em que 70% das unidades habitacionais resultantes sejam destinadas à população de baixa renda. Ainda, se entenderá como "população de baixa renda" aquela com renda familiar mensal de até 3 salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais. Além disso, foram listadas as diretrizes que visam fomentar a produção da habitação social no município aprovadas na lei geral do Plano Diretor.

Ainda, foram apresentados os instrumentos do Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que são convergentes para a institucionalização de políticas de desenvolvimento urbano:

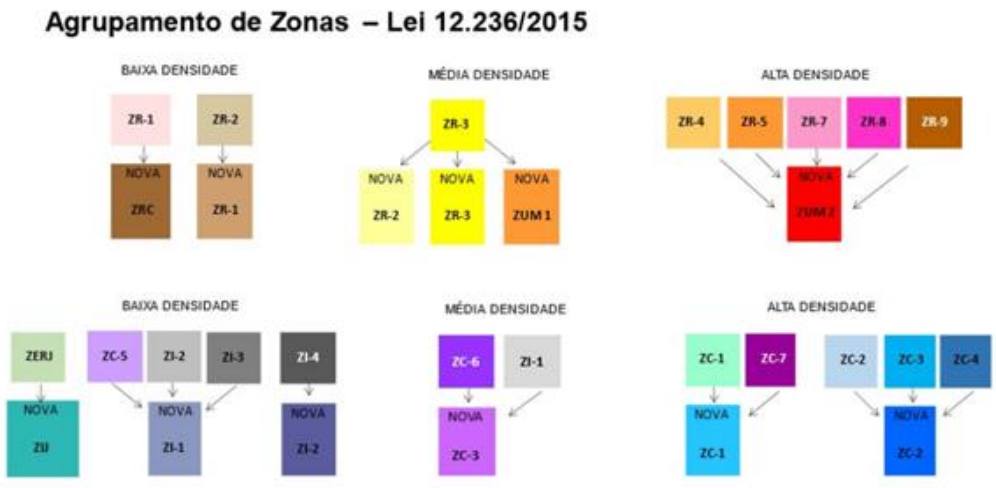
- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC
- IPTU progressivo
- Desapropriação
- Outorga onerosa do direito de construir
- Operações Urbanas Consorciadas - OUC
- Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
- Transferência do direito de construir
- Zonas especiais de interesse social - ZEIS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

Ressaltou-se também que, juntamente aos instrumentos urbanísticos, o poder público deve combinar a política habitacional, que evade do âmbito urbanístico, além do uso de instrumentos tributários e administrativos, fazendo com que haja a distribuição homogênea de investimentos públicos e que o desenvolvimento da cidade privilegie áreas que geralmente são desconsideradas no processo de urbanização e ocupação de um território. Para que isso se torne uma realidade, além da incorporação dos instrumentos urbanísticos no Plano Diretor Municipal, é necessário que leis complementares de regulamentação sejam elaboradas.

Atendimento às diretrizes e estratégias da Lei Geral do Plano Diretor

Foi apresentado nos cadernos técnicos um quadro sobre o atendimento às diretrizes e estratégias da lei geral do Plano Diretor nº 13339/2022, comparando os fundamentos da lei geral, com os artigos da mesma lei e com a proposta para a ocupação do solo.

Conforme a Lei Geral do Plano Diretor, a qualificação do desenho e paisagem urbana é uma diretriz importante para a melhoria da qualidade de vida da população. Para aprofundar esse tema foram apresentados estudos sobre: Uso Misto; Adensamento; e Agrupamento de zonas existentes por similaridade.



Zonas, Áreas e Setores da proposta

Zonas Residenciais

As Zonas Residenciais propostas destinam-se principalmente à moradia permanente ou temporária e às atividades de apoio residencial, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em Zona Residencial do Cafezal (ZRC), Zona Residencial 1 (ZR-1),-Zona Residencial 2 (ZR-2) e Zona Residencial 3 (ZR-3).

Zonas de Uso Misto

As zonas de uso misto propostas destinam-se à mescla do uso residencial com atividades econômicas variadas compatíveis, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1) e Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2).

Zonas Comerciais

As zonas comerciais propostas destinam-se principalmente aos usos não-residenciais, abrangendo comércio e serviços setoriais e regionais, bem como indústrias de baixo risco e incomodidade, e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em Zona Comercial 1 (ZC-1), Zona Comercial 2 (ZC-2) e) Zona Comercial 3 (ZC-3).

Zonas Industriais

As zonas industriais propostas destinam-se especialmente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade, e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em Zona Industrial 1 (ZI-1), Zona Industrial 2 (ZI-2) e Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ).

Áreas, Zonas e Setores Especiais

Área Especial de Interesse Social (AEIS)

Foi delimita a Área Especial de Interesse Social, um perímetro localizado em porção mais central do Município para aplicação de requisitos especiais complementares, visando um duplo estímulo à produção de habitação social no município, especialmente a destinada à habitação para a população de baixa renda, definida como aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais.

Os parâmetros urbanísticos especiais e a justificativa para sua previsão em lei são apresentados a seguir:

Proposta de revisão	Justificativa
Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2);	Promover maior número de unidades habitacionais
Isenção da limitação de gabarito de altura (exceto os lotes situados na faixa perpendicular de 120,00 metros da Área de Preservação Permanente, onde serão permitidas edificações com altura máxima de 12,00 metros)	
Adoção dos coeficientes de aproveitamento máximos da zona;	Baratear o custo final da habitação.
Isenção das exigências de vagas de estacionamento	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.

Além dos parâmetros especiais para a Área Especial de Interesse Social, a proposta também traz a permissão da implantação de empreendimentos habitacionais de Interesse Social em todas as zonas residenciais, de uso misto e comerciais com os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2).

Nesta área, ainda, a proposta define que as edificações destinadas à habitação de interesse social para a população de baixa renda poderão ter os parâmetros urbanísticos flexibilizados para atender a programas habitacionais municipais, estaduais ou federais.

Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST)

Esta zona proposta abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades. Abrange as seguintes áreas ou equipamentos:

- Aeroporto Governador José Richa;
- Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- Campus do Instituto Federal do Paraná;
- Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;
- IAPAR;
- Jardim Botânico;
- Fazenda Refúgio,
- Pedreiras;
- Penitenciária Estadual de Londrina – PEL, localizada na Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM).

Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC)

Estas zonas propostas destinam-se ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina, e divide-se em Zona Especial da Casoni, Zona Especial do Heimtal e Zona Especial do Espírito Santo, cada uma com parâmetros específicos.

Além disso, inseridos na Zona Comercial 1 (ZC-1), são propostos Setores Especiais característicos da área central da cidade, identificando sua relevância para a preservação da paisagem urbana e conteúdo

de valor histórico-cultural, com parâmetros urbanísticos específicos para este fim, divididos em Setor Especial Central e Setor Especial Duque.

Ressalta-se que, além dos parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo, é necessário o desenvolvimento de planos específicos de preservação para as áreas de interesse cultural, com a definição de incentivos e diretrizes construtivas e de manutenção, além da aplicação dos instrumentos previstos na Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

Zonas de Expansão Urbana

As Áreas de Expansão Urbana propostas são divididas na Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM) e Área de Expansão Urbana do Cafezal (AEU-CAF), adjacentes ao perímetro urbano de Londrina; e a Área de Expansão Urbana do Espírito Santo (AEU-ES), adjacente ao perímetro urbano do Espírito Santo.

Eixos rodoviários

Foram propostas também as Zonas de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND), que se destinam exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior porte e impacto ao longo de rodovias e contornos, e são divididas conforme seus parâmetros de uso e ocupação do solo em Zona de Expansão Urbana Industrial Norte (ZEU-IND Norte) e Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul), abrangendo os seguintes eixos:

A) Área de Expansão Urbana Industrial PR-445 (Rodovia Estadual Celso Garcia Cid);
B) Área de Expansão Urbana Industrial Lerroville (Rodovia Municipal Antônio Gonçalves Fernandes Sobrinho);
C) Área de Expansão Urbana Industrial Irerê-Paiquerê (Rodovia Municipal Benedito Bento dos Santos);
D) Área de Expansão Urbana Industrial Selva (Rodovia Municipal João Costa Melchiades);
E) Área de Expansão Urbana Industrial PR-545 (Rodovia Estadual Carlos João Strass);
F) Área de Expansão Urbana Industrial PR-323 (continuação da Rodovia Estadual Celso Garcia Cid); e
G) Área de Expansão Urbana industrial do Contorno Rodoviário Norte.

Distritos e Patrimônios

Para incentivar a autonomia dos distritos e patrimônios, reduzir as necessidades de deslocamento até o distrito sede e fomentar a economia local, foi proposto a Zona Residencial 3 (ZR-3) na maior parte deles, zona que permite diversos tipos de atividades de comércio e serviços.

Além disso, foram propostos eixos de Zona Comercial 3 (ZC-3) nas principais vias, o que permite a implantação de uma diversidade de usos comerciais e de serviços, e além disso, usos residenciais. O aumento da disponibilidade de habitações nos distritos é uma das diretrizes da lei geral do Plano Diretor de 2022.

Ainda, nas principais rodovias de acesso aos distritos foram propostas as zonas de expansão urbana industrial (ZEU-IND), com o objetivo de fomentar a implantação de indústrias e geração de empregos próximos aos distritos e patrimônios.

Áreas de Interesse Ambiental

As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) abrangem os Setores Especiais de Fundo de Vale e as Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água nos trechos inseridos nos perímetros urbanos e nas zonas expansão urbana, além de outras áreas de relevância ambiental e paisagística. Esta definição substitui a Zona Especial de Fundo de Vale da lei de uso e ocupação vigente.

A definição exata das áreas de fundo de vale nos terrenos sem execução de infraestrutura completa é dificultada pela necessidade de levantamentos topográficos. Portanto, a proposta é que a delimitação em mapa seja esquemática, consolidada com a execução das vias marginais ou, nas áreas não parceladas, na emissão das Diretrizes Urbanísticas.

Além disso, propõe-se a inclusão de outras áreas de relevância ambiental e paisagística e a adoção das definições e restrições do Código Ambiental e demais leis ambientais aplicáveis.

Definição e Representação do Zoneamento

Foram apresentadas na minuta da lei diretrizes gerais para a delimitação e representação do zoneamento, levando em consideração os diferentes aspectos das quadras e do sistema viário.

Por fim é importante reforçar que a proposta consolidada nos mapas de Uso e Ocupação do Solo, que estão disponibilizados na minuta, são o resultado de um extenso o processo participativo de elaboração desta revisão, o qual 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.

O presente SEI contém anexo o Mapa de Zoneamento no formato A0 (9051531) com maior resolução para facilitar a análise dos lotes. Além disso, constam anexos dois documentos que tratam das permissões de atividades econômicas na área urbana, que são:

- Enquadramento das atividades econômicas em subcategorias de uso, ambientais, e suas respectivas permissões nas zonas urbanas.
- Enquadramento das atividades econômicas em subcategorias de uso, ambientais, e suas respectivas permissões na zona de expansão urbana.

Pretendemos que o primeiro documento (9051667) seja o substituto da atual Portaria Conjunta nº 01/2015-SMF/SMOP/IPPUL, documento este que foi elaborado com a finalidade de detalhar e enquadrar as diferentes atividades - pelo respectivo código CNAE - do Anexo II da Lei Municipal 12.236/2015, nas distintas categorias de uso do solo. Ainda que a parametrização de tais permissões de uso deva ser feita por meio de Decreto Municipal posteriormente à promulgação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, entendemos que a apresentação de tal documento já nesta etapa dos trabalhos se faz necessária para que a avaliação dos usos permitidos nas diferentes zonas se dê com o máximo de detalhamento possível.

O segundo arquivo (9051657), por sua vez, foi produzido com o mesmo intuito, mas trata-se de uma proposta inédita de classificação de atividades econômicas para a Zona de Expansão Urbana, também parametrizada por código CNAE.

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

Londrina, 29 de novembro de 2022.

MINUTA DE PROJETO DE LEI

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO 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

CAPÍTULO I - Dos Objetivos Gerais

Art. 1. Esta Lei estabelece parâmetros de uso e a ocupação do solo para os imóveis localizados nos Perímetros Urbanos e nas Áreas de Expansão Urbana do Município de Londrina.

Parágrafo Único: Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos nesta lei deverão ser aplicados somente aos imóveis que passaram pelo processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos, conforme legislação municipal.

Art. 2. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I. na concessão de alvarás de construção;

II. na concessão de alvarás de licença para localização de usos e atividades urbanas;

III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;

IV. na urbanização de área;

V. no parcelamento do solo;

VI. na doação ou concessão, permissão e autorização de uso de imóveis públicos.

Art. 3. Esta lei tem como objetivo ordenar o crescimento e a transformação do espaço urbano de modo a:

I. Elevar a qualidade e a vitalidade dos espaços urbanos com a preservação ambiental e cultural, o estímulo à adequação, integração e complementação das atividades;

II. Reduzir a necessidade de deslocamentos com estímulo à descentralização das atividades econômicas e a distribuição equilibrada da população, evitando a concentração excessiva e a dispersão da ocupação urbana;

III. Ampliar as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico com estímulo à formação de centralidades de bairro e a coexistência harmoniosa entre diferentes usos do solo;

IV. Ampliar a oferta de moradia digna com o aproveitamento ótimo da infraestrutura urbana e dos serviços públicos existentes;

VI. Ampliar o acesso da sociedade à gestão pública, simplificando a consulta, a compreensão e a aplicação dos parâmetros urbanísticos.

CAPÍTULO II - Das Definições

Art. 4. Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados nesta lei e demais normas legais a ela vinculadas:

I. Agropecuária: conjunto de atividades de extração vegetal, cultivo agrícola e criação pecuária;

II. Alinhamento: linha de divisa entre o lote e logradouro público, existente ou projetado;

III. Área construída total: soma de todas as áreas, cobertas ou descobertas, de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

IV. Área privativa: área de uso exclusivo da unidade autônoma ou da população permanente da edificação;

V. Área técnica: área destinada a instalações e equipamentos de edificações verticais, sem permanência humana;

VI. Atividade econômica: Combinação de ações executada em caráter constante e que resulta em bens e serviços por meio do processamento de recursos, sendo que cada atividade é parametrizada por um único código conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE;

VII. Compatibilidade: coexistência harmônica entre diferentes usos do solo ou atividades considerando a ocupação e os usos dos lotes, porte, acesso, localização, serviços urbanos, tráfego, níveis de ruído, vibração, poluição ambiental e o risco à segurança, à saúde e ao bem estar coletivo;

VIII. Densidade demográfica bruta: a relação entre o número de habitantes e a área total ocupada, em hectares, com a seguinte discriminação:

a) densidade baixa: até 100 (cem) habitantes por hectare;

b) densidade média: de 101 (cento e um) a 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;

c) densidade alta: acima de 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;

IX. Divisa: linha imaginária que delimita a gleba, chácara ou lote;

X. Edificação geminada: edificação de até 2 (dois) pavimentos, com pelo menos uma parede justaposta à edificação vizinha, disposta em lotes ou em unidades autônomas, de modo transversal ou paralelo ao alinhamento;

XI. Edificação vertical: edificação com mais 2 (duas) unidades autônomas sobrepostas;

XII. Estabelecimento: unidade local em que é executada uma ou mais atividades econômicas;

XIII. Evento: festas, congressos, reuniões e assemelhados, independentemente de sua natureza, executados em caráter temporário e/ou esporádico;

XIV. Fachada principal: face externa da edificação voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com maior área de abertura;

XV. Fachada secundária: face externa da edificação que não é voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com menor área de abertura;

XVI. Faixa de transição: área de terras com no mínimo 100 metros de largura, destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incomodidades entre usos do solo diferentes, principalmente, entre o uso industrial e residencial;

XVII. Fração ideal: índice da participação abstrata e individualizada de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XVIII. Incomodidade: efeito gerado por atividade em desacordo com os condicionantes locais, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais;

XIX. Infraestrutura urbana: edificações, instalações e espaços relacionados aos equipamentos urbanos de saneamento básico, 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;

XX. Habitação ou unidade habitacional: unidade imobiliária destinada à moradia;

XXI. Largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida de frente exigida pelo zoneamento;

XXII. Logradouro público: áreas de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;

XXIII. Parâmetros de origem: características urbanísticas e arquitetônicas tradicionais relacionadas à forma urbana original e à cultura de ocupação de determinado espaço urbano;

XXIV. Pavimento: cada um dos planos horizontais de uma edificação;

XXV. Pavimento térreo: plano horizontal da edificação que tem acesso direto à calçada, cujo nível esteja no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetro) acima ou abaixo da mesma, medido no ponto médio da testada do terreno, considerado o primeiro pavimento do edifício para fins de contagem de quantidade dos pavimentos;

XXVI. Subsolo: pavimento de uma edificação, situado abaixo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível natural do terreno ou do nível médio da calçada;

XXVII. Varanda, sacada ou balcão: espaço aberto e coberto ou descoberto ao nível dos pavimentos de uma edificação;

XXVIII. Vila: conjunto de 2 (duas) ou mais residências no mesmo lote dispostas de modo a formar rua ou praça interna, sem caráter de logradouro público e sem a formação de unidade autônoma ou fração ideal.

TÍTULO II – DO USO DO SOLO, DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS ZONAS

Art. 5. Considera-se uso do solo o conjunto de atividades humanas permitidas ou permissíveis em cada zona, de acordo com critérios de compatibilidade**.**

Art. 6. Considera-se ocupação do solo o conjunto de parâmetros urbanísticos definidos para cada zona, que indicam o potencial de adensamento populacional e o potencial construtivo dos lotes.

Art. 7. Considera-se zona a porção territorial para a qual são definidos parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, delimitada prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, acidentes geográficos ou divisas de lotes.

CAPÍTULO I – DO USO DO SOLO

Art. 8. Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo para as áreas localizadas nos perímetros urbanos.

I. Residencial;

II. Não-residencial:

a) Comércio e Serviços (CS);

b) Industrial (Ind);

III. Misto (M).

Art. 9. Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo para as áreas localizadas na área de expansão urbana:

I. Residencial;

II. Não-residencial:

a) Agropecuária Extrativa Mineral (AEM);

b) Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX).

III. Misto.

SEÇÃO I – Do Uso do Solo Residencial e do Uso Misto

Art. 10. Considera-se Uso Residencial a utilização do lote para fins de moradia em caráter temporário ou permanente, exceto quando enquadrados em atividades econômicas.

Art. 11. Para efeitos desta lei, ficam definidas as seguintes subcategorias de Uso do Solo Residencial:

I. Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB), correspondente a uma ou duas edificações por lote, com até duas habitações isoladas, geminadas ou sobrepostas;

II. Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), correspondente a uma edificação por lote, com mais de duas habitações sobrepostas;

III. Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), correspondente ao conjunto de unidades autônomas não edificadas ou conjunto de edificações em quantidade superior ao definido nos incisos I e II, dispostas em um lote, com acesso coletivo ao logradouro público.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) serão aqueles aplicáveis ao uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) e ao uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondentes à zona em que se situe.

Art. 12. No Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) as vias de circulação internas são particulares e deverão atender aos seguintes requisitos:

I. Pista ou leito carroçável mínimo de 6,00m (seis metros);

II. Largura mínima de calçada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III. Comprimento máximo de 125,00m (cento e vinte e cinco metros) quando se tratar de via de circulação sem saída, devendo ser garantida a área de manobra de retorno.

Parágrafo único. As vias de circulação internas poderão ser iguais às vias compartilhadas, desde que a largura mínima seja de 8 (oito) metros.

Art. 13. Considera-se Uso Misto (UM) a coexistência do Uso Residencial e do Uso Não-residencial no mesmo lote, respeitados os parâmetros da zona em que se situe para cada uso.

I. O Uso Não-residencial deverá ocupar, no máximo, 50% (cinquenta porcento) da área construída;

II. O Uso Não-residencial deverá ocupar no mínimo 30% da área construída do térreo quando coexistente com o Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV).

SEÇÃO II – Do Uso do Solo Não-Residencial

Art. 14. Considera-se Uso Não-residencial a utilização do lote para atividades econômicas com ou sem finalidade lucrativa, parametrizadas por código CNAE e definidas de acordo com o conteúdo das respectivas notas explicativas e listas de descritores da Comissão Nacional de Classificação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (CONCLA/IBGE).

Parágrafo único: Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará o enquadramento das atividades econômicas em classes de uso do solo, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Art. 15. A subcategoria Comércio e Serviços (CS) das Zonas Urbanas compreende as atividades de aluguel, troca, compra e venda de bens e as atividades de ordem técnica e intelectual prestadas para pessoas, famílias ou empresas, divididas conforme seu caráter predominante nas seguintes classes quanto ao processo econômico:

I. Comércio e Serviços a (CS-a) compreende os serviços de moradia permanente ou de longa duração;

II. Comércio e Serviços b (CS-b) compreende as atividades de serviços não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas pessoais e familiares básicas, além dos serviços técnicos de gabinete;

III. Comércio e Serviços c (CS-c) compreende o comércio varejista voltado às demandas pessoais e familiares e o comércio atacadista a ele vinculado, os serviços acessórios prestados a pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante;

IV. Comércio e Serviços d (CS-d) compreende as atividades de comércio e manutenção de bens de produção;

V. Comércio e Serviços e (CS-e) compreende as atividades terciárias de manipulação de produtos perigosos ou com maior potencial de geração de ruído, direcionadas a pessoas e famílias, além de serviços de transporte de passageiros e de mercadorias, bem como o comércio atacadista de bens primários com maior potencial de geração de tráfego de carga;

VI. Comércio e Serviços f (CS-f) compreende as atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade, incompatíveis com o uso residencial.

Art. 16. A subcategoria Industrial (IND) das Zonas Urbanas compreende as atividades de processamento e transformação de matérias primas para a produção de bens de consumo, bens de produção e bens mistos, divididas nas seguintes classes quanto ao processo econômico:

I. Industrial a (Ind-a) são as indústrias de menor potencial de risco, nocividade ou incomodidade, e compreende a maior parte da produção de bens de consumo final a partir de matéria prima transformada, especialmente os não-duráveis e semiduráveis;

II. Industrial b (Ind-b) são as indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção;

III. Industrial c (Ind-c) são as indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);

IV. Industrial d (Ind-d) são as indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial.

§ 1º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará as atividades industriais que poderão ser reclassificadas como Indústria de Pequeno Porte (IPP), com base na Classificação Nacional de Atividades

Econômicas (CNAE), desde que seja respeitado o limite de área utilizada na zona e tenham desprezível potencial de risco, nocividade ou incomodidade.

§ 2º. As atividades agropecuárias executadas por meio de processo industrial em estufas, laboratórios ou estruturas assemelhadas serão enquadradas em uma das classes de Uso Industrial, mediante análise e parecer da CODEL.

Art. 17. Os lotes localizados na Faixa de Transição não poderão receber usos das classes CS-f, Ind-c, e Ind-d respeitadas ainda as restrições ambientais das bacias de manancial de abastecimento, quando aplicáveis.

Art. 18. A subcategoria de uso Agropecuária e Extrativa Mineral (AEM) compreende as atividades de produção e extração de bens primários da agricultura, pecuária ou pela indústria extrativa mineral.

Art. 19. A subcategoria de uso das Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX) compreende o conjunto de demais atividades econômicas das Zonas de Expansão Urbana, divididas nas seguintes classes quanto aos níveis de conveniência junto à produção ou aos ativos típicos rurais.

I. Atividades Econômicas da Expansão Urbana 1 (AEX-1) são as atividades de produção agroindustrial, além do comércio e serviços vinculados e com localização conveniente junto à produção ou aos ativos típicos rurais;

II. Atividade Econômica da Expansão Urbana 2 (AEX-2) são as atividades comerciais, de serviços ou industriais intrinsecamente urbanas, sem vinculação direta com as atividades produtivas e os ativos típicos rurais.

Art. 20. Os Usos do Solo Não-Residenciais dos perímetros urbanos e da área de expansão urbana ficam agrupados, de modo complementar, em classes ambientais conforme as características da atividade:

I. Básica - Atividade sem restrição locacional adicional por potenciais riscos e impactos ambientais;

II. RH - Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição hídrica sobre mananciais de abastecimento;

III. RAT - Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição atmosférica, a exemplo de material particulado e odores;

IV. RHAT - Atividade que combina os potenciais de risco de poluição e de restrição locacional de tipo hídrico (RH) e atmosférico (RAT).

§ 1º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará o enquadramento das atividades econômicas em classes ambientais, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

§ 2º. Não são permitidas atividades com restrição locacional do tipo hídrico (RH e RHAT) nas bacias dos mananciais de abastecimento do Ribeirão Jacutinga e do Ribeirão Cafezal.

§ 3º. Quando permitidas, as atividades com restrição locacional de tipo atmosférico (RAT e RHAT) devem obedecer a limitação de área máxima utilizada da respectiva zona, se houver.

Art. 21. Os Usos do Solo permitidos nas bacias dos mananciais de abastecimento do Ribeirão Cafezal e do Ribeirão Jacutinga estão condicionados ao atendimento da Lei Estadual nº 8.935 de 7 de março de 1989 e às seguintes condicionantes:

I. É proibido o licenciamento e a operação de atividades que utilizem amianto ou metais pesados tóxicos em seu processo econômico, como chumbo, mercúrio, cromo, manganês, cádmio, arsênio, etc.

II. É proibida a destinação de efluentes industriais, mesmo que tratados, para a galeria de águas pluviais ou corpo hídrico;

III. Os efluentes deverão ser destinados à rede coletora de esgoto com a devida anuência da concessionária ou serem destinados para empresa de tratamento devidamente licenciada;

IV. O esgoto sanitário deverá ser destinado à rede coletora de esgoto, não sendo permitidos sistemas de tratamento individuais;

V. O armazenamento de matérias primas e/ou produtos de Classe I (perigosos) ou Classe II A (não inertes) deverá ser em local coberto e impermeabilizado, de forma a evitar sua infiltração no solo.

Art. 22. Aplica-se a restrição de área máxima utilizada como medida de controle das atividades relacionadas ao Uso Não-Residencial, de forma não cumulativa.

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

SEÇÃO III – Da Classificação De Uso do Solo

Art. 23. A classificação do uso do solo é definida conforme a natureza e porte das atividades e reflete o seu potencial de emissão de ruídos em período diurno e noturno, poluição atmosférica e hídrica, produção de vibração, geração de resíduos sólidos, de tráfego e o risco e a nocividade à saúde e à vida.

Art. 24. Respeitados os objetivos de cada zona, os usos do solo são classificados quanto a sua permissividade em:

I. Permitido - Atividades com finalidades e níveis de risco, nocividade ou incomodidade compatíveis com os objetivos da zona;

II. Permissível - Atividades que requisitam o cumprimento de medidas de controle de possíveis riscos, nocividades ou incomodidades para se tornarem permitidas;

III. Não Permitido – Atividades com finalidades e níveis de risco, nocividade ou incomodidade incompatíveis com os objetivos da zona ou atividades que não tenham cumprido as medidas de controle.

§ 1º. A classificação do Uso do Solo Não-residencial tratada neste artigo não se aplica a eventos e atividades temporárias cujos requisitos são regulamentados pelo Código Municipal de Posturas.

§ 2º. As classes de Usos de Solo Não-residencial permitidos, permissíveis ou não permitidos nas diferentes zonas estão definidos nos Anexos II e III, parte integrante desta Lei.

Art. 25. A implantação das atividades permissíveis poderá ser autorizada mediante análise e parecer favorável do IPPUL ao Relatório de Caracterização da Atividade ou do Estabelecimento, conforme exigência do Anexo III da presente lei, contendo as seguintes informações:

I. Para a Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade o conteúdo do relatório deverá contemplar, no mínimo:

a) Localização do estabelecimento e de suas instalações;

b) Condicionantes ambientais do entorno;

c) Porte do estabelecimento e produtos resultantes;

d) Detalhamento das atividades a serem desempenhadas, com fluxograma produtivo e maquinário utilizado;

e) Capacidade de estoque e armazenamento;

f) Resíduos gerados;

g) Medidas e tecnologias de controle de risco, nocividade e da incomodidade tipicamente relacionados à atividade.

II. Para a Caracterização Locacional do Estabelecimento, o conteúdo do relatório deverá contemplar, no mínimo:

a) Localização do estabelecimento, porte do estabelecimento e de suas instalações;

b) Detalhamento das atividades a serem desempenhadas;

c) Caracterização da infraestrutura disponível nas áreas limítrofes e nas vias de acesso;

§1º. O poder público poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação, bem como exigir medidas adicionais de compatibilização da atividade e do estabelecimento com o entorno.

§2º. O IPPUL deverá solicitar parecer do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA) quando se tratar da Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade conforme Inciso I deste artigo.

§ 3º. Os relatórios e documentos deverão ser apresentados pelo interessado, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado.

Art. 26. Para os estabelecimentos comerciais ficam permitidos, de maneira associada, o estoque e o transporte dos bens neles revendidos e, para os estabelecimentos industriais, fica permitido o estoque, o transporte e a comercialização atacadista dos bens neles produzidos.

Art. 27. As atividades de cultivo agrícola quando, localizadas em glebas não parceladas para fins urbanos, ficam dispensadas de manifestação do IPPUL quanto ao uso do solo, conforme Anexo III desta lei

Art. 28. Para fins de classificação da forma de atuação das atividades econômicas, ficam estabelecidas as seguintes modalidades de execução operacional:

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º. Nas áreas de expansão urbana as atividades executadas exclusivamente na modalidade de domicílio fiscal e escritório administrativo ficam classificadas como AEM.

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 29. Os Parâmetros Urbanísticos Básicos de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

I. Lote mínimo: área mínima do imóvel resultante de loteamento, podendo ser submetido posteriormente ao desdobro nos termos da Lei Municipal de Parcelamento do Solo para fins Urbanos;

II. Lote máximo: área máxima do imóvel resultante de loteamento ou unificação/anexação;

III. Frente do lote: dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento;

IV. Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio;

V. Taxa de ocupação: valor expresso em porcentagem que define a área do lote que pode ser ocupada pela projeção horizontal da totalidade da edificação;

VI. Coeficiente de aproveitamento: relação entre a área construída computável e a área do lote, podendo ser:

a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

VII. Gabarito de altura: dimensão vertical máxima permitida, medida em número de pavimentos ou altura total da edificação (H);

VIII. Altura total da edificação (H): diferença de nível entre a menor cota do pavimento térreo e a cota mais elevada da laje de cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água e a casa de máquinas, desde que recuados das bordas externas da edificação;

IX. Recuo: distância mínima obrigatória da edificação em relação ao alinhamento, medida perpendicularmente;

X. Afastamento lateral: distância mínima obrigatória medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e as divisas laterais do lote;

XI. Afastamento de fundos: distância mínima obrigatória medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e a divisa de fundo do lote;

XII. Taxa de permeabilidade: valor expresso em porcentagem que define a área do lote que deve ser mantida permeável para infiltração das águas pluviais;

XIII. Vagas de Estacionamento: área para guarda de veículos, coberta ou não, de uso rotativo ou não, vinculado à demanda gerada por determinada atividade.

Art. 30. Os Parâmetros Urbanísticos Complementares de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

I. Limite de Vedação do Lote: extensão máxima da barreira física de delimitação do lote e controle de acesso;

II. Fachada Ativa: fachada com acesso direto e independente ao logradouro público, fisicamente integrada à calçada, destinada ao Uso Não-residencial, atendidos os parâmetros da zona em que se localize;

III. Fruição Pública: uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da área de circulação de pedestres.

Art. 31. Os Parâmetros Urbanísticos Especiais de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são aqueles aplicáveis exclusivamente à Habitação de Interesse Social (HIS).

Parágrafo único. Considera-se Habitação de Interesse Social os empreendimentos cujas unidades habitacionais resultantes sejam destinadas à população de baixa renda na proporção mínima de 70% (setenta porcento).

Art. 32. Os parâmetros de ocupação do solo aplicáveis às diferentes zonas são definidos no Anexo II, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO I – Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 33. Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento considera-se como área construída computável a soma das áreas construídas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, descontadas as áreas não computáveis.

Art. 34. São consideradas como não computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:

I. Área total do pavimento térreo quando houver uso não-residencial associado à fachada ativa;

II. Área destinada ao lazer comum dos ocupantes do imóvel, quando houver uso não-residencial associado à fachada ativa;

III. Área comum de circulação nas edificações verticais;

IV. Galeria ligando logradouros públicos, com, no mínimo, 4,00 (quatro) metros de largura, acessíveis;

V. Área das sacadas ou varandas, até o limite de 10,00m ² (dez metros quadrados) por habitação ou unidade autônoma;

VI. Área destinada às vagas de estacionamento de veículos até o limite da quantidade mínima exigida conforme Art. 46 desta lei, ou, em edifícios verticais, até o limite de 1 (uma) vaga para cada 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área privativa da habitação ou unidade autônoma, exceto edifício-garagem;

VII. Área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos nas edificações verticais.

SEÇÃO II – Do Gabarito de Altura

Art. 35. As edificações deverão obedecer aos gabaritos de altura previstos para a zona onde o lote está localizado, conforme estabelecidos no Anexo II, parte integrante desta Lei.

Art. 36. Nas áreas circunvizinhas a Fundo de Vale, à distância perpendicular mínima de 120,00m (cento e vinte metros) a partir da Área de Preservação Permanente, somente serão permitidas edificações com Altura Total (H) de, no máximo, 12,00m (doze metros).

§1º. Além do limite de 120,00m (cento e vinte metros) previsto no caput deste artigo, as construções deverão obedecer aos parâmetros da zona em que se localizarem.

§2º. Para a aplicação do disposto no caput, a menor cota da altura total da edificação será medida em relação ao perfil transversal natural do terreno no ponto médio da testada;

§3º Admite-se o escalonamento das alturas da edificação.

Art. 37. Além do parâmetro de Gabarito de Altura das zonas, deverão ser obedecidos os limites de altura total máxima da edificação, tal como definidos:

I. Pelo Comando da Aeronáutica, referentes ao Plano de Zona de Proteção dos aeródromos, dos helipontos registrados na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC, dos auxílios à navegação aérea e das rotas aéreas;

II. Pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná;

III. Pelos demais órgãos e regulamentos pertinentes.

SEÇÃO III – Dos Recuos e Afastamentos

Art. 38. As edificações deverão atender aos afastamentos mínimos e aos recuos mínimos previstos no Anexo II, independentemente de sua localização na quadra, salvo as exceções previstas nesta Lei.

§1º Nos primeiros pavimentos da edificação, até a altura (H) de 9,00m (nove metros), os recuos e afastamentos mínimos obedecerão às distâncias previstas no Anexo II desta lei;

§2º Nos primeiros pavimentos da edificação, até a altura (H) de 9,00m (nove metros), os afastamentos são facultativos quando não houver aberturas voltadas para as divisas laterais e/ou de fundo do lote;

§3º Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:

I. Recuo: **R= H/10**

em que:

R= recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

II. Afastamento lateral: **AL = (H/15) + 1,2m**

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

III. Afastamento de fundos: **AF = (H/15) + 3,4m**

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

§4º. Os recuos referem-se a todos os pavimentos da edificação, incluindo os subsolos.

§5º. Admite-se o escalonamento dos recuos e afastamentos.

§6º. Nos lotes de esquina, serão aplicados somente os afastamentos laterais e o recuo.

§7º A frente mínima dos lotes e unidades autônomas localizados em esquinas será a frente mínima permitida na zona acrescida do respectivo recuo frontal mínimo.

Art. 39. As edificações em madeira deverão respeitar afastamentos mínimos de 2,00m (dois metros) em relação às divisas, independentemente da existência de aberturas;

Art. 40. No uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) a distância mínima entre edificações verticais será a somatória dos afastamentos de cada edificação, calculados individualmente conforme o seguinte:

I. Para as fachadas principais será adotado o afastamento de fundos;

II. Para as fachadas secundárias será adotado o afastamento lateral;

III. Caso as fachadas sejam iguais, será adotado o afastamento de fundos para todas.

Parágrafo único. Ficam dispensados os afastamentos entre as edificações das quais trata o caput nas faces em que não houver aberturas para iluminação e ventilação.

Art. 41. Os lotes sujeitos a recuos especiais para fins de ampliação viária com alteração de alinhamento, conforme previstos na Lei Municipal do Sistema Viário, poderão ter acréscimo de área máxima de construção equivalente à área que exceder o limite do recuo de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. O acréscimo da área máxima construtiva corresponderá a 3,2 (três vírgula duas) vezes a área a ser transferida ao domínio do município.

Art. 42. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias oficiais, o recuo dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos será de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo único. Os lotes referidos no caput que tenham aprovação anterior à Lei Federal nº 6.766/1979 e estejam voltados para a via marginal da rodovia poderão ter recuo de 5,00m (cinco metros).

Art. 43. O recuo frontal mínimo da zona poderá ser dispensado quando ao menos 60% (sessenta porcento) da extensão da face da quadra em que se situa o lote já estiver ocupada por edificações construídas no alinhamento, exceto na área definida no Anexo V.

§ 1º. A permissão de que trata o caput deste artigo se aplica apenas aos primeiros pavimentos da edificação, incluindo o térreo, até a altura (H) de 9,00m (nove metros) e desde que o térreo não seja ocupado por uso residencial.

§ 2º. A permissão de que trata o caput deste artigo não se aplica a lotes voltados para vias de circulação com previsão de alargamento ou alteração de alinhamento.

Art. 44. Admite-se as edificações regularmente construídas junto ao alinhamento predial, desde que não tenham acréscimo de área construída, exceto quando as obras propostas visem a adaptação à presente lei e atendam às demais exigências legais.

SEÇÃO IV – Da Taxa de Permeabilidade

Art. 45. É obrigatória a manutenção de uma área permeável com vegetação para infiltração das águas pluviais, na proporção mínima indicada nos quadros do Anexo II da presente lei.

§1º. Nos projetos de reforma e ampliação de obras aprovadas anteriormente à Lei Municipal nº 7.485/98 será suficiente a área permeável existente no local.

§2º. Nos casos em que forem apresentados outros sistemas de absorção, deverá ser apresentado estudo de percolação que demonstre capacidade de absorção igual ou superior à área suprimida, a ser analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

SEÇÃO V – Das Vagas de Estacionamento

Art. 46. As novas edificações deverão atender à quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos, a ser regulamentada por norma específica.

§1º. Para edificações verticais, a quantidade mínima de vagas de estacionamento será de 1 (uma) vaga por habitação ou unidade autônoma, com exceção aos parâmetros especiais definidos nesta lei.

§2º. A área máxima da vaga de estacionamento de veículo será de 30,00m² (trinta metros quadrados), incluindo o espaço de manobra e circulação.

§3º. O número mínimo e o dimensionamento de vagas de estacionamento deverão constar no projeto de aprovação da construção.

Art. 47. Os novos empreendimentos destinados à exploração da atividade econômica de estacionamento e os edifícios-garagem, quando situados em zonas comerciais, deverão possuir área no pavimento térreo destinada a outros usos comerciais e de serviços (CS), voltados para a via de circulação.

SEÇÃO VI – Do Limite de Vedação do Lote

Art. 48. A implantação do Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) deverá respeitar os seguintes parâmetros para vedação de seus limites, além daqueles previstos no Anexo II:

I. Quando o lote possuir três faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 (uma) destas faces deverá apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente ao logradouro público;

II. Quando o lote possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 (duas) destas faces deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos;

III. As faces voltadas para vias arteriais e estruturais sempre deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos.

Parágrafo único. O posicionamento e destinação dos lotes ou unidades autônomas voltadas para os logradouros públicos deverão ser demonstrados nos projetos de diretrizes urbanísticas ou de aprovação de edificações.

Art. 49. Para o Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), a vedação junto ao alinhamento deverá ser constituída de elementos construtivos que garantam a permeabilidade visual em pelo menos 2/3 (dois terços) de sua extensão.

§1º. Para garantir a permeabilidade visual, os elementos construtivos da vedação deverão ser vazados, transparentes, em grade ou trama, descontados os elementos estruturais.

§2º. É admitida a construção de muretas até o limite de 80cm no alinhamento para contenção do terreno na extensão do alinhamento com permeabilidade visual.

SEÇÃO VII – Da Fachada Ativa

Art. 50. A fachada ativa é aplicável em edificações de uso Residencial, Não-residencial ou uso Misto, respeitadas as permissões do respectivo zoneamento.

Parágrafo único. A atividade econômica de estacionamento de veículos, bem como seu acesso, não será considerada para aplicação da fachada ativa.

Art. 51. A área do pavimento térreo destinada ao uso Não-residencial associado à fachada ativa não será considerada área computável do edifício para cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 52. A aplicação da fachada ativa na edificação deverá atender aos seguintes requisitos:

I. Corresponder a, no mínimo 50% (cinquenta porcento) do somatório da extensão das fachadas frontais da edificação;

II. No mínimo 30% (trinta porcento) da área construída do pavimento térreo da edificação deverá ser destinada ao uso Não-residencial associado à fachada ativa;

III. No mínimo 70% (setenta porcento) da área das fachadas ativas deverá ser constituída de elementos transparentes ou vazados, que garantam a permeabilidade visual, descontados os elementos estruturais;

IV. Garantir pelo menos um acesso direto ao logradouro público ou à área de fruição pública a cada 20m de testada do lote, e um para cada estabelecimento de uso Não- residencial;

V. Não dispor vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou manobra de veículos no recuo, exceto paraciclos.

Parágrafo único. No caso de empreendimento constituído por mais de uma edificação, o incentivo será aplicado às edificações que atenderem aos requisitos.

SEÇÃO VIII – Da Fruição Pública

Art. 53. A área de fruição pública constitui limitação administrativa permanente, e é vedada sua ocupação com edificação e finalidades diferentes dos tratados nesta lei.

Parágrafo único. A implantação e manutenção da área de fruição pública são de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Art. 54. A área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.

Art. 55. A área de fruição pública deverá atender aos seguintes requisitos:

I. Ser implantada em, no mínimo, 15% (quinze porcento) da área do lote, não limitada às áreas de recuos;

II. Conter pelo menos um espaço de convívio ou permanência, com instalação mobiliário urbano correspondente, garantida a permeabilidade física e visual para o restante dos espaços;

III. Conter pelo menos uma área verde com tratamento paisagístico;

IV. Ser dotada de iluminação para pedestres, que garanta conforto e segurança;

V. Ter integração física com os logradouros públicos e com as áreas de fruição pública de lotes lindeiros, não sendo permitida a instalação de muros ou barreiras nestes limites;

VI. Não ser ocupada por estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, circulação ou manobra de veículos, exceto paraciclos;

VII. Não ser ocupada por áreas técnicas, depósitos ou equipamentos;

VIII. Ser de livre acesso ao público, e observar os critérios de acessibilidade conforme normas aplicáveis;

IX. Ser implantada ao longo de toda a extensão da fachada ativa que exista na edificação;

X. Ser implantada em área única ou em áreas interligadas por circulação de pedestres;

XI. Conter sinalização visível que indique o caráter público do espaço, o horário de funcionamento e o responsável pela manutenção;

XII. Quando o lote for voltado para mais de um logradouro público, preferencialmente as áreas de fruição pública deverão interligar as testadas.

Art. 56. Nas áreas de fruição pública será permitido:

I. O controle de acesso e fechamento apenas no período noturno, através de solução que garanta a permeabilidade visual e que seja removível ou permita a abertura total para acesso no período diurno;

II. Que as áreas verdes da área de fruição sejam computadas para atendimento da taxa de permeabilidade mínima;

III. Instalação de cobertura, exceto no recuo frontal mínimo e desde que atendida a taxa de ocupação máxima;

IV. Instalação de mobiliário urbano temporário, como mesas, cadeiras e coberturas removíveis;

V. Instalação de muretas e taludes de contenção do terreno em até 50% (cinquenta porcento) da extensão da testada e até o limite de 80cm (oitenta centímetros) de altura, garantida a livre circulação de pedestres.

CAPÍTULO III - DAS ZONAS URBANAS

Art. 57. Para a finalidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo previstos nesta lei, os Perímetros Urbanos são divididos conforme as seguintes delimitações espaciais:

I. Zonas Residenciais;

II. Zonas de Uso Misto;

III. Zonas Comerciais;

IV. Zonas Industriais;

V. Áreas, Zonas e Setores Especiais.

Parágrafo único. As delimitações espaciais das quais trata o caput são definidas no Anexo I - Mapas do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Anexo VI - Desenhos Explicativos e de Detalhamento para Delimitação do Zoneamento, partes integrantes desta Lei.

SEÇÃO I – Das Zonas Urbanas Residenciais e Zonas Urbanas de Uso Misto

Art. 58. As Zonas Residenciais destinam-se principalmente à moradia permanente ou temporária e às atividades de apoio residencial, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona Residencial do Cafezal (ZRC), que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Cafezal e destina-se prioritariamente ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio, serviços e indústrias não incômodos;

II. Zona Residencial 1 (ZR-1), destinada à manutenção do uso predominantemente residencial unifamiliar de baixa densidade complementado pelas atividades de serviços não incômodas;

III. Zona Residencial 2 (ZR-2), destinada ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados;

IV. Zona Residencial 3 (ZR-3), destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de média densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados.

Art. 59. As zonas de uso misto destinam-se à mescla do uso residencial com atividades econômicas variadas compatíveis, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1), destinada ao uso residencial multifamiliar de média densidade, com estímulo aos usos comerciais e de serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas;

II. Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2), destinada ao uso residencial multifamiliar de alta densidade, com estímulo aos usos comerciais e de serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas.

SEÇÃO II – Das Zonas Urbanas Comerciais e Industriais

Art. 60. As zonas comerciais destinam-se principalmente aos usos não-residenciais, abrangendo comércio e serviços setoriais e regionais, bem como indústrias de baixo risco e incomodidade, e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona Comercial 1 (ZC-1), que abrange a região central e seu entorno, destina-se prioritariamente ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais com estímulo ao uso residencial multifamiliar de alta densidade;

II. Zona Comercial 2 (ZC-2), que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais e indústrias de baixo risco e incomodidade, somado ao uso residencial multifamiliar de alta densidade;

III. Zona Comercial 3 (ZC-3), que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais e indústrias de baixo risco e incomodidade, somado ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.

Art. 61. As zonas industriais destinam-se especialmente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade, e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona Industrial 1 (ZI-1), destinada às indústrias de bens de consumo e de capital e aquelas com baixo potencial de poluição atmosférica, além das atividades terciárias;

II. Zona Industrial 2 (ZI-2), que se destina à concentração das indústrias de maior risco ambiental e incomodidade;

III. Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ), que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Jacutinga, destina-se às indústrias com baixo potencial de poluição hídrica e ao uso residencial de baixa densidade.

SEÇÃO III – Das Áreas, Zonas e Setores Especiais

Art. 62. As Áreas, Zonas e Setores Especiais compreendem localidades e atividades caracterizadas pela singularidade do parcelamento, uso e ocupação do solo existentes ou previstos e estão divididas conforme a necessidade de parâmetros urbanísticos próprios em:

I. Área Especial de Interesse Social (AEIS) que se destina à habitação para a população de baixa renda, definida como aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais;

II. Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) que abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação implantados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades;

III. Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e Setores Especiais que se destinam ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

Subseção I – Da Área Especial de Interesse Social (AEIS)

Art. 63. As edificações destinadas à habitação de interesse social poderão ser implantadas em todas as Zonas Residenciais, Zonas de Uso Misto, Zonas Comerciais e Zonas Especiais do perímetro urbano, aplicando-se os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2).

Art. 64. Na Área Especial de Interesse Social (AEIS), conforme Anexo IV desta lei, as edificações destinadas à habitação de interesse social para a população de baixa renda poderão adotar os seguintes parâmetros especiais complementares:

I. Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2), sem prejuízo ao disposto no Art. 4 quanto à definição da faixa de transição;

II. Adoção dos parâmetros urbanísticos da zona onde serão implantadas;

III. Isenção da limitação de gabarito de altura, excetuado o disposto no Art. 36;

IV. Isenção da exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento.

Art. 65. As edificações destinadas à habitação de interesse social para a população de baixa renda poderão ter os parâmetros urbanísticos flexibilizados para atender a programas habitacionais municipais, estaduais ou federais, condicionados à aprovação dos órgãos responsáveis.

Art. 66. Os parâmetros especiais previstos no Art. 63 ao Art. 65 somente poderão ser adotados mediante atestado da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB para empreendimentos de Habitação de Interesse Social e serão objeto de análise pelo poder público.

Subseção II – Da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (Z-INST)

Art. 67. A Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) abrange as seguintes áreas ou equipamentos:

I. Aeroporto Governador José Richa, incluindo a área prevista para sua ampliação sobre a Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM);

II. Campus da Universidade Estadual de Londrina;

III. Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;

IV. Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;

V. Campus do Instituto Federal do Paraná;

VI. Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;

VII. IDR/IAPAR;

VIII. Jardim Botânico;

IX. Fazenda Refúgio;

X. Pedreiras;

XI. Penitenciária Estadual de Londrina – PEL, localizada na Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM).

Art. 68. Nas Zonas Especiais de Equipamentos Institucionais (ZINST) os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem adotados para a construção de novas edificações serão definidos conforme projeto específico, condicionado à análise e parecer do IPPUL, ouvido o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.

§ 1º Os projetos específicos deverão ser destinados ao desempenho das funções do equipamento, incluindo atividades de apoio e de uso comunitário.

§ 2º Nas Zonas Especiais de Equipamentos Institucionais (ZINST) localizadas em Área de Expansão Urbana, os Usos Residenciais deverão obedecer aos mesmos parâmetros urbanísticos da ZEU-RES.

Art. 69. Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa, os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão ser subordinados à legislação aeronáutica pertinente e à anuência do órgão gestor do aeroporto.

Parágrafo único. A delimitação da Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa será automaticamente adaptada em caso de ampliação da área patrimonial do aeroporto, sem necessidade de autorização legislativa.

Subseção III – Das Zonas de Interesse Cultural (ZEIC) e Dos Setores Especiais

Art. 70. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais é permitida a manutenção e regularização das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais, condicionadas à preservação de elementos urbanos de interesse cultural e à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina.

Parágrafo único. Ficam proibidas as alterações nos traçados viários e/ou alterações de alinhamento nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais.

Art. 71. As Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) dividem-se em:

I. Zona Especial da Casoni (ZEIC-Casoni) destinada à preservação das qualidades espaciais tradicionais do bairro pioneiro de Londrina, sua forma urbana não-planejada e consolidada;

II. Zona Especial do Heimtal (ZEIC-Heimtal) destinada à preservação da malha urbana característica da ocupação anterior ao núcleo urbano de Londrina;

III. Zona Especial do Espírito Santo (ZEIC-Espírito Santo) destinada à preservação do núcleo original do Distrito Espírito Santo.

§ 1º. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) a aplicação dos parâmetros urbanísticos em projetos de ampliação, reforma e substituição deverão priorizar a manutenção das ocupações tradicionais, como das casas térreas em madeira ou alvenaria e as vilas localizadas nos fundos dos lotes.

§ 2º. Na Zona Especial da Casoni (ZEIC-Casoni) é permitido o desdobro dos lotes para fins de regularização registral das ocupações tradicionais, sem prejuízo às características morfológicas das edificações e ao lote mínimo permitido na zona.

§ 3º Para os lotes inseridos na Zona Especial da Casoni (ZEIC-Casoni) com testada voltada para a Avenida Jorge Casoni, aplicam-se os mesmos parâmetros de uso do solo da Zona Comercial 3 (ZC-3).

Art. 72. Os Setores Especiais destinam-se à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e características histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1) e dividem-se em:

I. Setor Especial Central (SETOR CENTRAL);

II. Setor Especial Duque de Caxias (SETOR DUQUE).

Parágrafo único. A delimitação espacial dos Setores Especiais é definida pelo Anexo V - Mapa do Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias, parte integrante desta lei.

Art. 73. Nos imóveis inseridos no Setor Especial Central, o limite frontal da edificação deverá obrigatoriamente coincidir com o alinhamento, não sendo admitidos recuos.

§ 1º. A obrigação que trata o caput deste artigo se refere aos primeiros pavimentos da edificação, incluindo o térreo, até a altura (H) de 9,00m (nove metros), devendo os demais obedecer ao recuo frontal mínimo da zona.

§ 2º A obrigação que trata o caput deste artigo não se aplica aos imóveis com destinação exclusivamente residencial.

Art. 74. Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados complementarmente pelos seguintes parâmetros especiais:

I. O limite frontal da edificação deverá obrigatoriamente coincidir com o alinhamento nos dois primeiros pavimentos, até a altura (H) de 8,00m (oito metros), não sendo admitidos recuos;

II. O limite lateral da edificação deverá obrigatoriamente coincidir com as divisas laterais nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, não sendo admitidos aberturas e afastamentos laterais nesta área;

III. O pavimento térreo das edificações deverá ser destinado a usos não-residenciais, no mínimo, nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, admitidos apenas os acessos aos usos residenciais e de garagens nesta área;

IV. As edificações deverão ter gabaritos escalonados, conforme o que segue:

a) máximo de 2 (dois) pavimentos e 8,00m (oito metros) de altura nos primeiros 10,00m (dez metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento;

b) máximo de 3 (três) pavimentos a partir de 10,0m (dez metros) e até 15,00m (quinze metros) de profundidade do lote;

c) máximo de 4 (quatro) pavimentos a partir de 15,00m (quinze metros) e até 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade do lote;

d) máximo de 5 (cinco) pavimentos a partir de 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade do lote.

§ 1º As edificações de uso Não-residencial ficam dispensadas do atendimento à quantidade mínima de vagas de estacionamento, conforme Decreto Municipal.

§ 2º. Os projetos, obras e concessão de alvarás em imóveis públicos ou privados deverão ser previamente submetidos à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina

Art. 75. Plano ou Projeto específico de Preservação Histórico-Cultural poderá definir parâmetros especiais de uso e ocupação do solo e de construção para as Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e Setores Especiais, além de incentivos à preservação das edificações pioneiras e da paisagem urbana.

Art. 76. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais isenta-se da exigência de vagas de estacionamento no caso de manutenção de edificação considerada significativa e/ou reconstrução da edificação original, segundo critério Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

Parágrafo único. Não será permitida a implantação de vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou área de manobra e veículos nos recuos, exceto paraciclo.

Art. 77. O instrumento da Transferência de Potencial Construtivo poderá ser aplicado em casos de preservação das edificações de interesse histórico-cultural.

CAPÍTULO IV - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

Art. 78. Para as finalidades desta Lei, as áreas que integram as Áreas de Expansão Urbana são divididas nas seguintes zonas:

I. Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES);

II. Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND);

§ 1º. A delimitação das diferentes Zonas de Expansão Urbana é definida no Anexo I - Mapas do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei.

§ 2º. A lei municipal de parcelamento do solo definirá, os requisitos de urbanização para posterior aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo nas zonas de expansão urbana.

Art. 79. As Zonas de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) destinam-se prioritariamente ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, com mescla de atividades econômicas não incômodas de apoio a pessoas e seus domicílios, de produção agropecuária e demais usos vinculados aos ativos típicos rurais, abrangendo as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo.

Art. 80. As Zonas de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND) destinam-se exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior porte e impacto e estão divididas conforme seus parâmetros de uso e ocupação do solo em:

I. Zona de Expansão Urbana Industrial Norte (ZEU-IND Norte). que abrange as áreas com acesso direto às seguintes rodovias:

a) Contorno Metropolitano Norte;

b) Rodovia PR-545, Rodovia Estadual Carlos João Strass;

c) Rodovia PR-323, continuação da Rodovia Estadual Celso Garcia Cid.

II. Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul) que abrange as áreas com acesso direto à seguintes rodovias:

a) Rodovia PR-445 ao sul do Perímetro Urbano de Londrina;

b) Rodovia Municipal João Costa Melchiades, de acesso ao Patrimônio Selva;

c) Rodovia Municipal Antônio Gonçalves Fernandes Sobrinho de acesso a Lerroville;

d) Rodovia Municipal Benedito Bento dos Santos entre Irerê e Paiquerê.

Art. 81. A Zona de Expansão Urbana Industrial Norte (ZEU-IND Norte) ao longo do Contorno Metropolitano Norte será automaticamente adaptada em caso de ajustes no traçado previsto no Anexo I, sem necessidade de autorização legislativa, desde que se mantenha localizada externamente ao perímetro urbano.

Art. 82. A Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul), deverá respeitar a faixa bilateral não edificável de, no mínimo, 350,00m (trezentos e cinquenta metros) de largura ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Marrecas, como componentes das Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade.

Art. 83. Os imóveis inseridos nos perímetros urbanos, lindeiros à Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND), deverão obedecer aos parâmetros de uso e ocupação da zona urbana onde se situe.

TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I – DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 84. Para efeito desta lei, as atividades compreendidas pelo Uso do Solo Não-residencial deverão atender aos requisitos adicionais de uso e ocupação do solo, em função de sua potencialidade como geradoras de impacto sobre a vizinhança.

Art. 85. O impacto de vizinhança será avaliado conforme o nível de incomodidade causado pelo funcionamento da atividade e a zona onde se localiza, relacionado aos seguintes aspectos:

I. Tráfego: atração e/ou geração de tráfego intenso de veículos, com interferência sobres as vias públicas de circulação quanto ao aumento da quantidade, do tempo e da distância dos deslocamentos, além de agravamento das condições de segurança;

II. Ruído: produção de ruído excessivo pelo uso de equipamentos ou pela concentração de pessoas ou animais em recintos fechados ou abertos, durante o período diurno ou noturno;

III. Periculosidade: concentração de materiais perigosos, explosivos, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis que causam risco ao meio ambiente e à saúde.

Art. 86. São considerados Polos Geradores de Tráfego (PGT) os estabelecimentos com atividades das seguintes características:

I. Predominância de tráfego de veículos pesados resultante da movimentação de caminhões, ônibus e congêneres;

II. Predominância de tráfego de veículos leves resultante da movimentação de automóveis, motocicletas e congêneres, sendo:

a) Atração ou geração de intensa movimentação de veículos leves em todo o horário de seu funcionamento;

b) Atração ou geração de intensa movimentação de veículos leves em horários específicos;

Art. 87. São considerados Polos Geradores de Ruído (PGRU) os estabelecimentos com atividades das seguintes características:

I. Geração de sons e/ou ruídos no horário definido como diurno, segundo disposições do Código de Posturas Municipal;

II. Geração de sons e/ou ruídos no horário definido como noturno, segundo disposições do Código de Posturas Municipal.

Art. 88. São considerados Polos Geradores de Risco (PGRI) os estabelecimentos com atividades que possam representar risco à vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e/ou congêneres.

Art. 89. A instalação de estabelecimentos cujas atividades classificadas como PGT, PGRU e PGRI dependerão de aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento junto aos órgãos competentes da Administração Municipal.

§ 1º. A expedição de Licenciamento Ambiental na Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA) para empreendimentos caracterizados como Polos Geradores de Risco (PGRI) poderá motivar, à critério desta secretaria, a dispensa da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), quais atividades, zonas e os delimitadores qualitativos e quantitativos que condicionam as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento à aprovação prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO II – DO OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 90. Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Lei Municipal nº 13.339/2022, aos lotes cujo zoneamento permita a adoção de coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 91. Para fins de aplicação desta lei, entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona, e dentro dos parâmetros determinados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 92. A contrapartida ao Poder Público Municipal deverá ser executada em moeda nacional corrente, paga pelo proprietário do imóvel, calculada pela seguinte fórmula:

Cf= (Aex/Cb) x Vt

em que:

Cf = Valor da contrapartida financeira~~;~~

Aex = Área excedente a ser utilizada (em metros quadrados);

Cb = Coeficiente de Aproveitamento básico de acordo com o Zoneamento do imóvel;

Vt = Valor do metro quadrado do terreno conforme o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 93. São isentos do pagamento de contrapartida financeira:

I. Os órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Londrina;

II. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social quando inseridos na Área de Especial de Interesse Social, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

III. Demais casos previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 94. Para obtenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o interessado deverá protocolar solicitação junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), acompanhada dos seguintes documentos:

I. Requerimento solicitando a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, contendo as informações básicas sobre o empreendimento:

a) uso do solo;

b) número de edificações;

c) número de pavimentos;

d) área total;

e) área computável;

f) área excedente;

g) inscrição imobiliária.

II. Cópia atualizada da matrícula do imóvel no Cartório Registro de Imóveis competente;

III. Planilha de Cálculo da Outorga Onerosa;

IV. Comprovante de pagamento de taxas.

Art. 95. O IPPUL analisará a documentação e emitirá o Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional em 15 (quinze) dias contados a partir do pagamento, à vista, da contrapartida financeira.

§ 1º O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá conter:

I. Identificação do proprietário do imóvel;

II. Endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;

III. Valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;

IV. Eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;

V. Potencial construtivo adicional adquirido, em metros quadrados; e

VI. Assinatura do Diretor Presidente do IPPUL.

§ 2º A expedição das licenças, a aprovação dos projetos arquitetônicos ou autorizações necessárias à construção ou ampliação da construção ficam condicionadas à apresentação do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional.

§ 3º O Potencial Construtivo Adicional adquirido não poderá ser transferido para outros imóveis e não haverá devolução dos valores pagos em caso desistência por parte do proprietário após a emissão do certificado.

Art. 96. Os recursos auferidos pelo Município com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 e no Artigo 100 da Lei municipal 13.339/2022, a saber:

I. Regularização fundiária;

II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III. Constituição de reserva fundiária;

IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único. Os recursos da contrapartida financeira serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

Art. 97. A Taxa de Análise referentes aos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser repassada ao IPPUL, no valor-base do custo unitário básico - CUB da construção civil do Norte do Paraná (R16A - ou outro equivalente que venha a substituí-lo) do mês de dezembro do ano anterior à solicitação (em reais), constituindo como fato gerador a prestação de serviço de análise e emissão de parecer relativo à proposta, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

Art. 98. Os impactos sobre a infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo.

§ 1º. O IPPUL definirá os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento e publicará relatórios de monitoramento quando detectar áreas críticas próximas da saturação.

§ 2º A concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa quando o IPPUL verificar impactos negativos sobre a infraestrutura e sobre o meio ambiente nas áreas envolvidas.

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I – DA DEFINIÇÃO E REPRESENTAÇÃO DO ZONEAMENTO

Art. 99. As zonas deverão ser delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.

§ 1º A representação gráfica dos limites entre as zonas estabelecidos no Anexo I - Mapas de Zoneamento, poderão ser ajustados, quando necessário, para garantir sua precisão entre os elementos os delimitadores.

§ 2º Os ajustes de representação gráfica das zonas deverão ser devidamente justificados pelo IPPUL e aprovado pelo Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

Art. 100. A representação das diretrizes viárias no Anexo I tem a função exclusiva de indicar os limites das zonas, sendo que sua exata localização e dimensionamento deverão ser definidos na emissão de diretrizes urbanísticas, obedecidas as determinações das Leis Municipais de Parcelamento do Solo e do Sistema Viário.

Art. 101. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) abrangem os Setores Especiais de Fundo de Vale e as Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água nos trechos inseridos nos perímetros urbanos e nas zonas expansão urbana, além de outras áreas de relevância ambiental e paisagística.

§ 1º As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) são inedificáveis e destinam-se prioritariamente à implantação de parques lineares para o lazer público, drenagem e preservação ambiental, ressalvadas as previsões da legislação ambiental aplicável.

§ 2º. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) são delimitadas por vias de circulação, executadas ou projetadas, respeitadas as restrições da legislação ambiental aplicável.

§ 3ª Nas áreas não parceladas para fins urbanos e nos imóveis onde inexistam vias de circulação projetadas ou executadas, os limites das Áreas de Interesse Ambiental deverão ser definidos no processo de Diretrizes Urbanísticas, conforme Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 4ª Nas áreas já parceladas para fins urbanos onde inexistam vias de circulação projetadas ou executadas, os limites das Áreas de Interesse Ambiental serão determinados pela Secretaria Municipal do Ambiente, junto ao processo de aprovação de projeto.

Art. 102. Nos casos de aprovação de novos loteamentos, o zoneamento de lotes com acesso ao prolongamento de vias estruturais e arteriais, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos, conforme desenhos explicativos do Anexo VI desta lei:

I. Adoção do zoneamento existente ao longo do trecho já executado da mesma via de circulação, quando se tratar de lotes inseridos nos perímetros urbanos;

II. Delimitação do zoneamento por vias paralelas em ambo os lados, com distância perpendicular máxima de 125 (cento e vinte e cinco) metros em relação à via estrutural ou arterial;

III. Delimitação do zoneamento pela área de fechamento nos casos de Loteamentos de Acesso Controlado ou Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), considerando a profundidade do lote mínimo permitido na zona.

Parágrafo único. O zoneamento de qual trata o caput será definido no processo de Diretrizes Urbanísticas e sua efetivação, para fins de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, ocorrerá somente após o aceite do loteamento.

Art. 103. O IPPUL, através do seu setor de informações geográficas, consolidará periodicamente os Mapas de Zoneamento do Anexo I, por meio de Decretos Municipais, com base nos documentos de aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos emitidos pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 104. As atividades relacionadas aos equipamentos públicos comunitários e urbanos, bem como as áreas de lazer e recreação públicas serão permitidos em todas as zonas, a critério do Poder Executivo Municipal, observados os objetivos da zona e os riscos, nocividade e incomodidade da atividade.

Art. 105. No entorno da Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa, os imóveis deverão atender às condicionantes do Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR conforme

as Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAs), de modo complementar ao zoneamento definido pela presente lei.

Art. 106. A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos Patrimônios e dos Distritos Administrativos, exceto o Distrito Sede, poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise e parecer do IPPUL, ouvido o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

Art. 107. Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo conforme Leis Municipais nº 4.195/1988 e nº 1.794/1970 ficam condicionados à adequação urbanística e regularização de parcelamento do solo para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. O Poder Público indicará, por meio de mapeamento publicado em Decreto Municipal, as áreas que dependerão de avaliação para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 108. Nas áreas já parceladas para fins urbanos, onde houver alteração de lote mínimo com a aplicação da presente Lei, serão resguardadas as dimensões e a área mínima conforme planta do projeto de loteamento aprovado.

Parágrafo único. Nas áreas já parceladas para fins urbanos, nos lotes com frente de 10 (dez) metros admite-se o desdobro resultando em frente mínima de 5 (cinco) metros, desde que atendidos os demais parâmetros dispostos no Anexo II, parte integrante desta lei.

Art. 109. No caso de unificação de lotes com zoneamentos diferentes, deverá ser adotado um único zoneamento entre aqueles existentes nos lotes, conforme destinação da edificação indicada em projeto submetido à aprovação pelo poder público.

§ 1º. Será permitida a unificação de, no máximo, 2 (dois) lotes com zoneamentos diferentes, considerando os lotes da planta do loteamento aprovada pelo poder público.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento máximo do lote unificado será atingido mediante aplicação de outorga onerosa do direito de construir na fase de aprovação da edificação.

§ 2º. Fica proibida a unificação de lotes com zoneamentos diferentes quando envolver zoneamento especial e a unificação de lotes com zoneamento residencial e industrial.

§ 3º. Em casos de unificação de lotes envolvendo zoneamento industrial, deverá ser respeitada a faixa de transição conforme definição do Art. 4.

Art. 110. No caso de lotes com duas ou mais frentes voltadas para zonas distintas, os usos não-residenciais deverão ter acesso pela via de circulação de maior hierarquia, conforme lei Municipal do Sistema Viário.

Art. 111. Os projetos de Lei para alteração do zoneamento definido pelo Anexo I desta lei somente poderão ser propostos por, no mínimo, um terço, dos Vereadores ou pelo Prefeito, ambos, após a Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei Municipal nº 13.339/2022.

Parágrafo único. Quaisquer alterações de polígono de zona consolidada deverão obedecer aos princípios descritos no Art. 99.

Art. 112. São considerados como Usos Desconformes, as atividades econômicas regularmente licenciadas na vigência de legislações anteriores, mas que estejam em desacordo com a presente lei, garantidos seus parâmetros de uso do solo.

§ 1º. O disposto no caput deste artigo aplica-se estritamente aos estabelecimentos que se encontram com o licenciamento "Ativo" ou "Provisório", desde que suas atividades licenciadas permaneçam com características idênticas de localização e área utilizada.

§ 2º. Os Usos Desconformes estão dispensados de novas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo.

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

Art. 113. Ficam mantidos os protocolos em trâmite até a data de entrada em vigência desta Lei e os documentos públicos emitidos, conforme validade constante no mesmo.

§ 1º. O disposto no caput não se aplica aos processos de parcelamento do solo, cujos trâmites serão definidos pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 2º. Fica facultado ao interessado com processos em trâmite junto a Prefeitura o peticionamento para avaliação conforme esta lei.

Art. 114. O Código de Posturas Lei Municipal nº 11.468/2011, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:

"Art. 6-A. O Alvará de Funcionamento de comércios e serviços será sempre concedido a título precário, em caráter temporário, renovável anualmente, podendo ser cassado a qualquer momento, sem ônus para o Poder Público, caso haja alteração da atividade, aumento da área utilizada ou fique comprovado que esta apresenta-se incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou incompatível com o uso da zona.

Art.396-A. A Secretaria Municipal de Fazenda manterá cadastro especializado das reclamações, denúncias, sugestões e informações referentes a usos a usos contestados pela vizinhança, com dados da atividade e de localização da origem do possível incômodo e da parte afetada.

Parágrafo único. A revisão das atividades incômodas e suas permissões ocorrerá junto à Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei 13.339/2022."

Art. 115. Os casos omissos nesta lei serão analisados pelo IPPUL com base no disposto na presente Lei e nas diretrizes e estratégias da Lei Municipal nº 13.339/2022 e serão encaminhados para análise, parecer 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. 116. Para todos os tipos de edificações e usos do solo, e independentemente das zonas, as determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às demais normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar proteção ao meio ambiente, além de condições sanitárias, de segurança, de iluminação, de ventilação, de insolação e de circulação interna.

Art. 117. No prazo máximo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, o Poder Executivo Municipal editará o decreto que regulamenta as atividades pelo código CNAE, seus graus de incomodidade e quando as mesmas são permitidas, permissíveis e não permitidas nas zonas de que trata desta Lei.

Art. 118. São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, IV, V e VI, sendo:

I. ANEXO I – Mapas de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. ANEXO II – Quadros de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Solo;

III. ANEXO III – Quadros de Classificação de Uso do Solo;

IV. ANEXO IV – Mapa da Área Especial de Interesse Social;

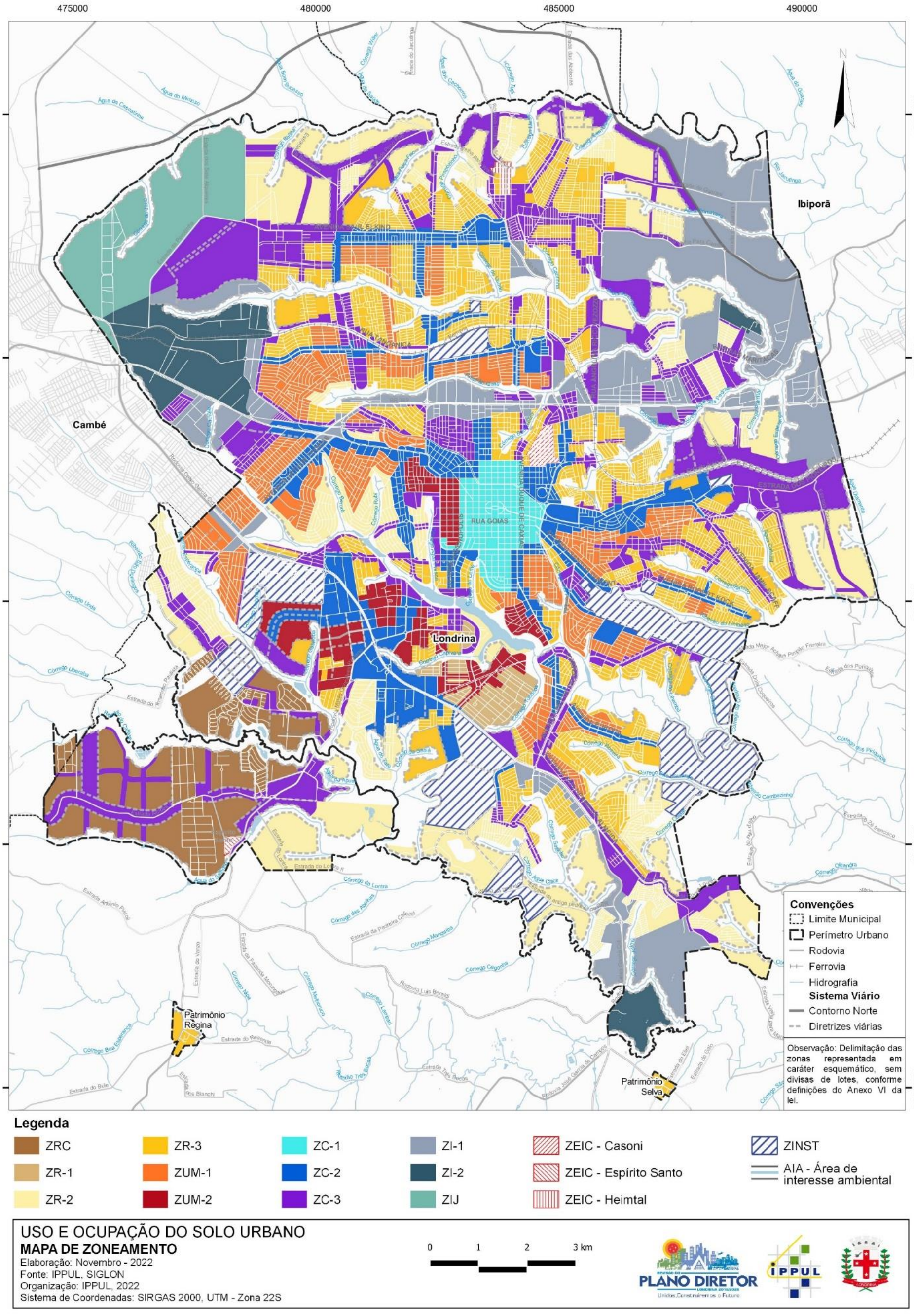
V. ANEXO V –Mapa do Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias;

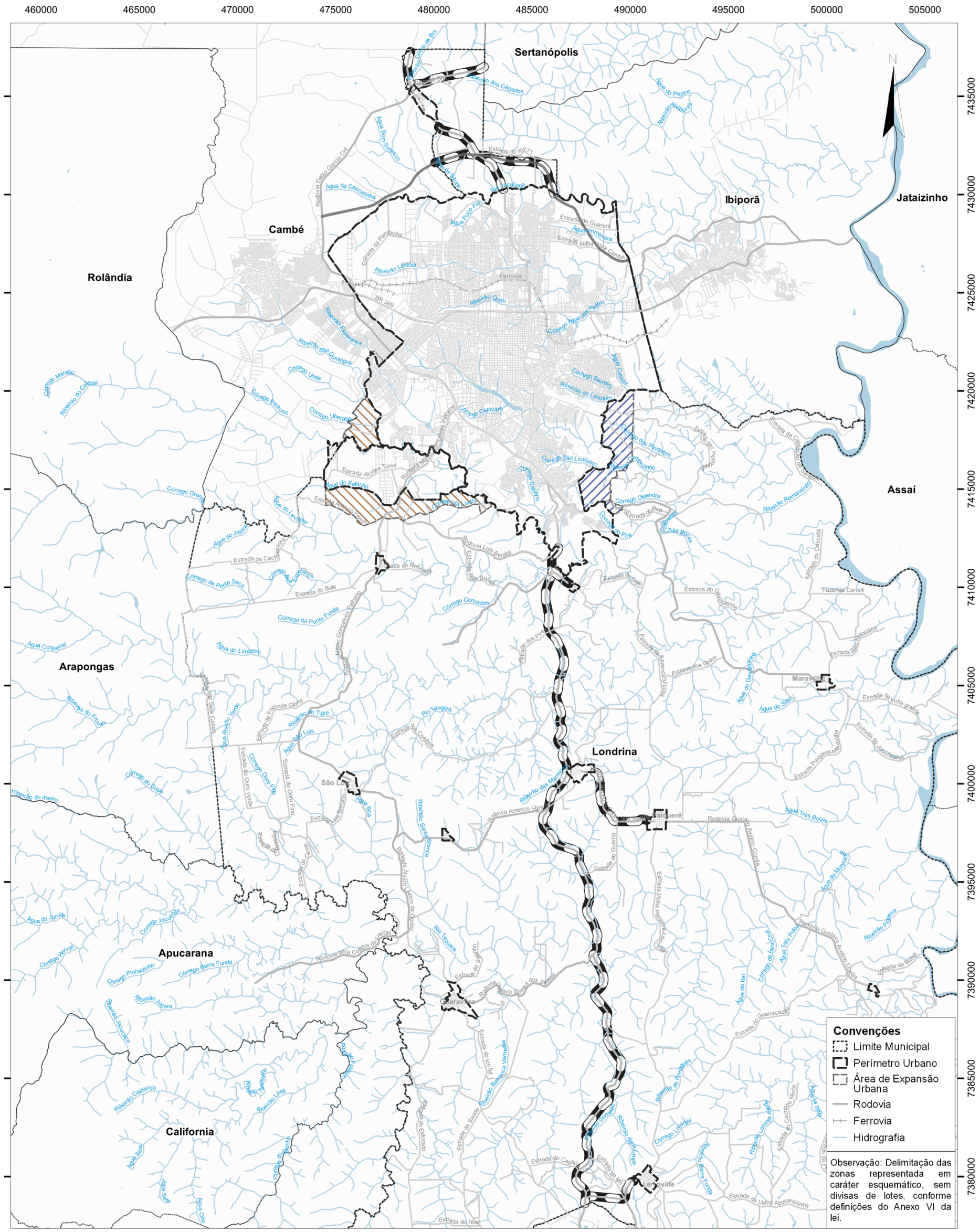
VI. ANEXO VI – Desenhos Explicativos e de Detalhamento para Delimitação do Zoneamento.

Art. 119. Esta Lei entrará em vigor em 90 dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições legais em contrário, especialmente os seguintes dispositivos e leis e suas modificações posteriores:

I. Lei nº 12.267/2015;
II. Lei nº 12.236/2015 alterações posteriores (leis e dispositivos):
a) Art. 2º da Lei nº 12.308/2015;
b) Art. 2º da Lei nº 12.354/2015;
c) Art. 2º da Lei nº 12.480/2016;
d) Lei nº 12.491/2017;
e) Lei nº 12.540/2017;
f) Lei nº 12.602/2017;
g) Art. 17 e 19 da Lei nº 12.625/2017;
h) Lei nº 12.637/2017;
i) Lei nº 12.791/2017;
j) Lei nº 12.699/2019;
k) Lei nº 12.861/2019;
l) Lei nº 12.864/2019;
m) Art. 14 a 22 da Lei nº 13.403/2022;
III. Lei nº 12.236/2015;
VI. Lei nº 7.487/1998;
V. Lei nº 10.284/2007;
VI. Lei nº 10.412/2007;
VII. Lei nº 10.583/2008;
VIII. Lei nº 10.589/2008;
IX. Lei nº 11.847/2013;
X. Lei nº 11.896/2013;
XI. Art. 2º da Lei nº 12.092/2014;
XII. Art. 2º da Lei nº 12.096/2014;
XIII. Art. 2º da Lei nº 12.125/2014;
XIV. Lei nº 12.143/2014;
XV. Lei nº 12.159/2014;
XVI. Lei nº 12.178/2014;
XVII. Lei nº 12.188/2014;
XVIII. Lei nº 12.234/2015;
XIX. Art. 4º da Lei nº 12.968/2019;
XX. Art. 7º, 9º e 10 da Lei nº 13.068/2020.

ANEXO I
Mapas de zoneamento de uso e ocupação do solo





Legenda

ZEU-IND ZEU-CAF ZINST

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

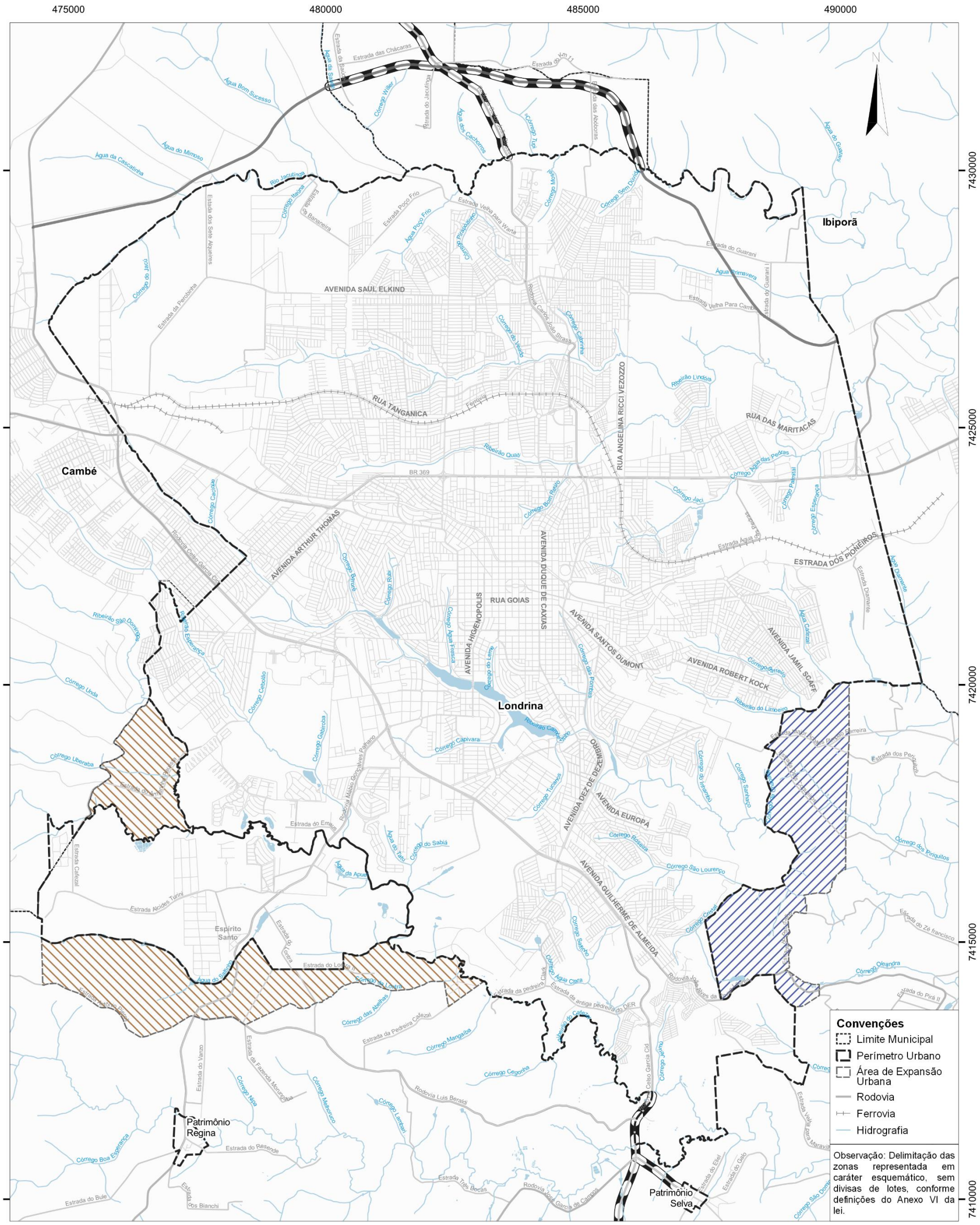
MAPA DE ZONEAMENTO - ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

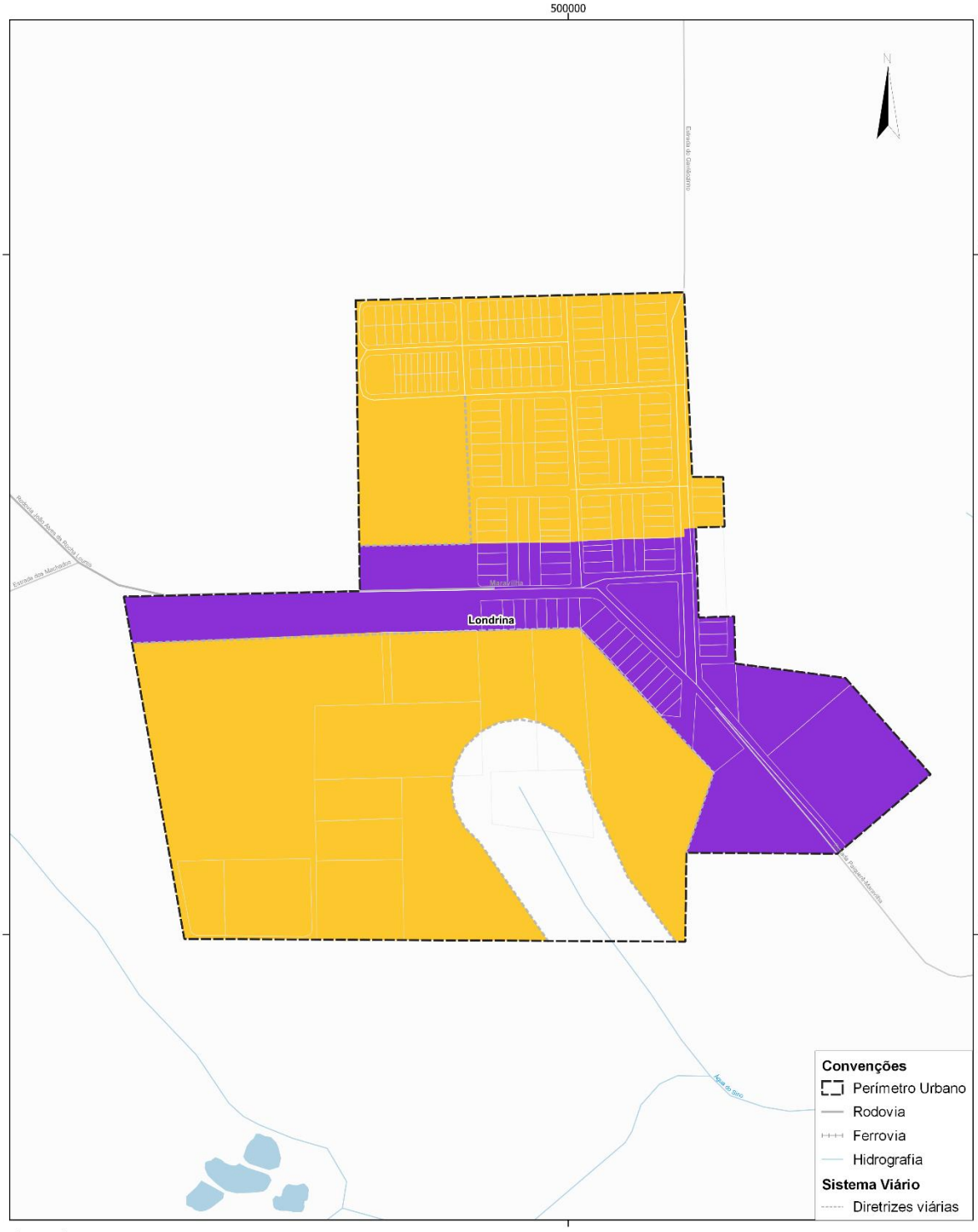
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 2 4 6 km

REVISÃO DO PLANO DIRETOR LONDRINA 2018/2028 Unidos, Construiremos o Futuro

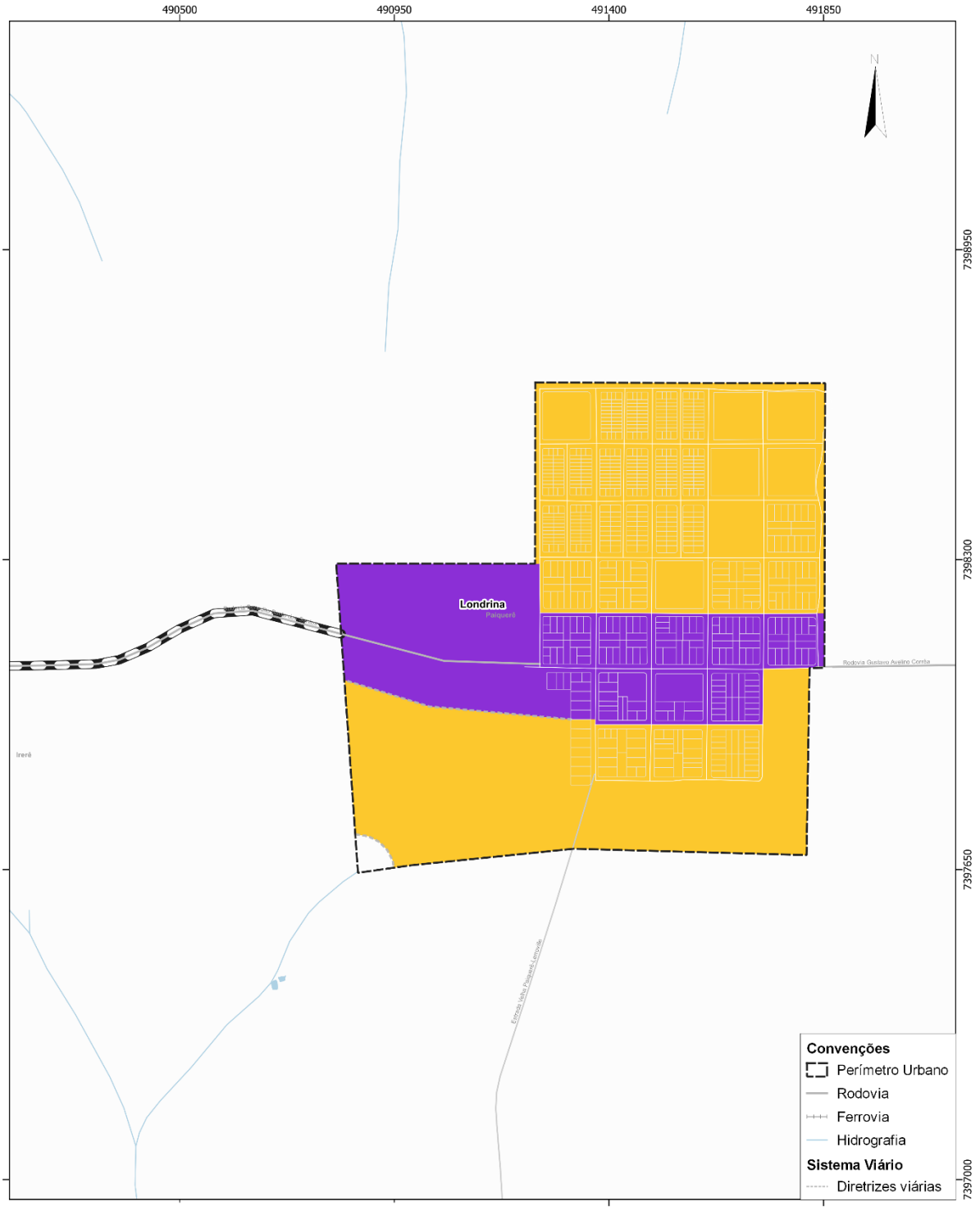
IPPUL


475000
480000
485000
490000
7430000
7425000
7420000
7415000
7410000
Ibiporã
Cambé
Londrina
Patrimônio Regina
Patrimônio Selva
Espírito Santo
AVENIDA SAUL ELKIND
RUA TANGANICA
RUA ANGELINA RICCI VEZOZZO
RUA DAS MARITACAS
AVENIDA ARTHUR THOMAS
AVENIDA HIGIENOPOLIS
RUA GOIAS
AVENIDA DUQUE DE CAXIAS
AVENIDA SANTOS DUMONT
AVENIDA ROBERT KOCK
AVENIDA JAMIL SCAFF
AVENIDA DEZ DE DEZEMBRO
AVENIDA EUROPA
AVENIDA GUILHERME DE ALMEIDA
ESTRADA DOS PIONEIROS
BR 369
Rodovia Celso Garcia Cid
Rodovia Luis Beraldi
Rodovia José Garcia de Campos
Estrada Velha para Warta
Estrada do Guarani
Estrada dos Sete Alqueires
Estrada da Perobinha
Estrada Poço Frio
Estrada da Bananeira
Estrada do Jacutinga
Estrada das Chácaras
Estrada das Abóboras
Estrada Velha Para Cambé
Estrada do Guarani I
Estrada Diamante
Estrada dos Periquitos
Estrada do Zé Francisco
Estrada Alcides Turini
Estrada Cafezal
Estrada do Resende
Estrada do Bule
Estrada Esperança
Estrada do Vanzo
Estrada do Emas
Estrada do Lontra
Estrada da Pedreira Cafezal
Estrada da antiga pedreira do DER
Estrada Três Bocas
Estrada do Eliel
Estrada do Gato
Água Bom Sucesso
Água do Mimoso
Água da Cascatinha
Água Poço Frio
Água dos Cachorros
Água do Guarani
Água Primavera
Água Diamante
Água Cafezal
Água da Apua
Água do Sabiá
Água do Tatu
Água do Salvador
Água da Lontra
Água das Pedras
Água Clara
Rio Jacutinga
Ribeirão Quati
Ribeirão São Domingos
Ribeirão Cambé
Ribeirão do Limoeiro
Ribeirão Lindoia
Córrego Willer
Córrego Tupi
Córrego Sem Destino
Córrego Piraquara
Córrego do Veado
Córrego Cafezinho
Córrego Jaci
Córrego Esperança
Córrego Palmital
Córrego Bom Retiro
Córrego Rubi
Córrego Água Fresca
Córrego do Leme
Córrego das Pombas
Córrego Parreira
Córrego Gabiroba
Córrego Capivara
Córrego Tucanos
Córrego Rosseira
Córrego São Lourenço
Córrego Santiago
Córrego do Inhambu
Córrego dos Pinquitos
Córrego Oleandra
Córrego Mangalha
Córrego Cegonha
Córrego Boa Esperança
Córrego Uberaba
Córrego Uvaia
Córrego Caiçara
Córrego Mina
Córrego Manduca
Córrego Lambari
Córrego das Abelhas
Córrego Água Clara
Córrego Cristal
Córrego Salvador
Córrego Ribeirão Claro
Córrego Jatobá
Córrego Caiçara
Córrego Cabriúva
Córrego Ipiranga
Córrego Itaguaçu
Córrego Jatobá
Córrego Jacutinga
Córrego Jacutinga
Córrego Jacutinga



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO MARAVILHA
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 50 100 150 m

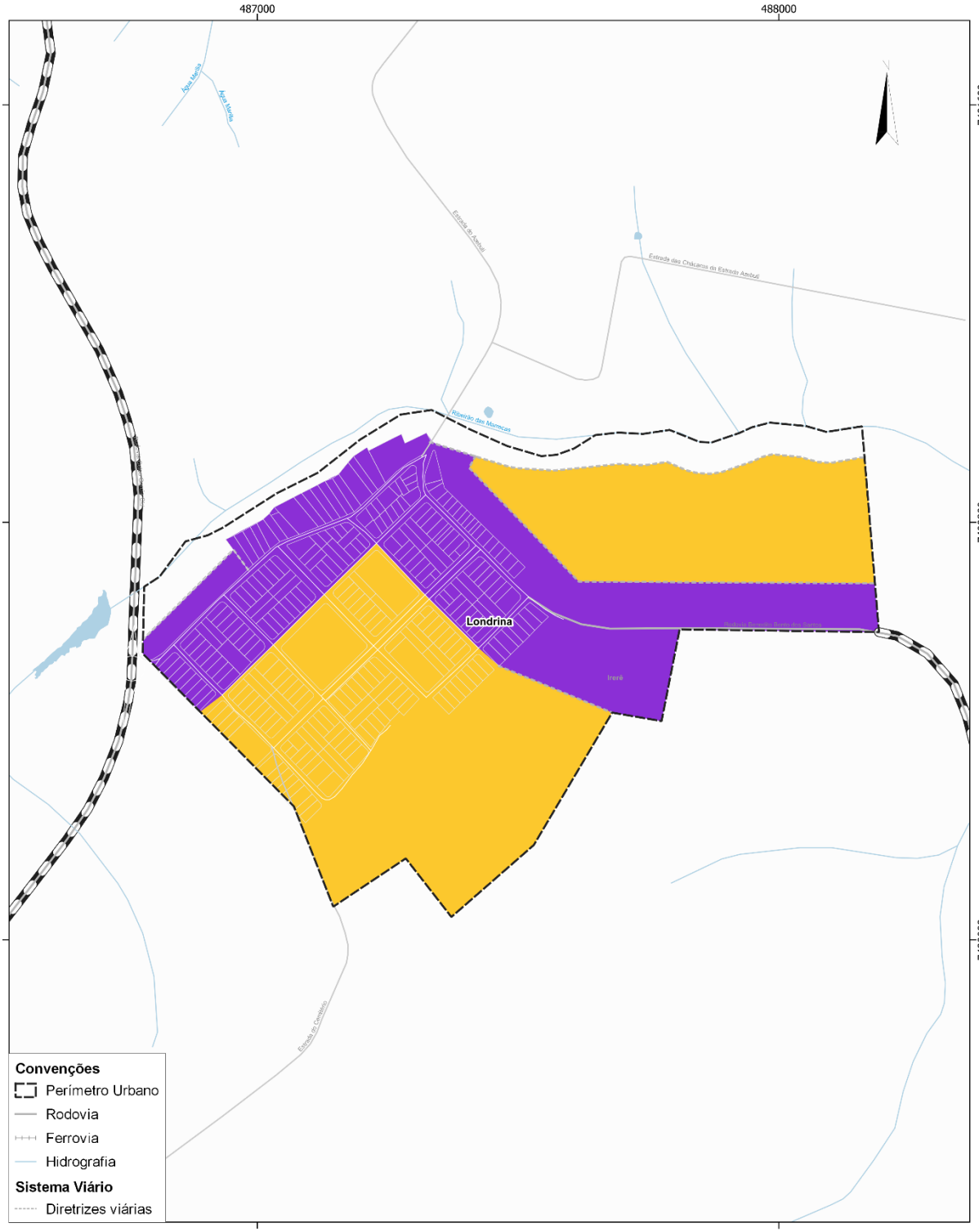


Legenda

ZR-3 | ZC-3 | ZEU-IND | AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO PAIQUERÊ
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 225 m

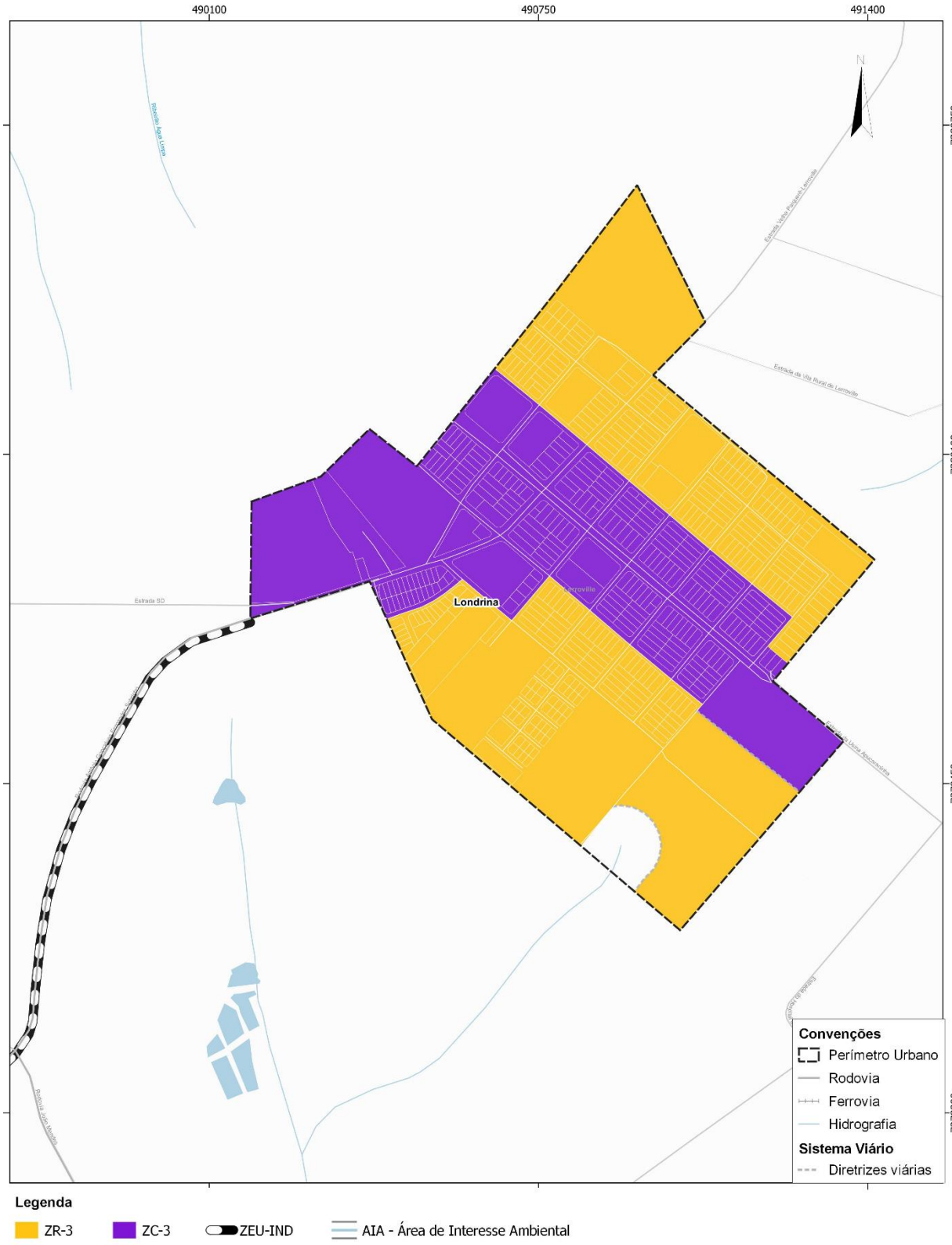


Legenda

ZR-3 | ZC-3 | ZEU-IND | AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO IRERÊ
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 225 m

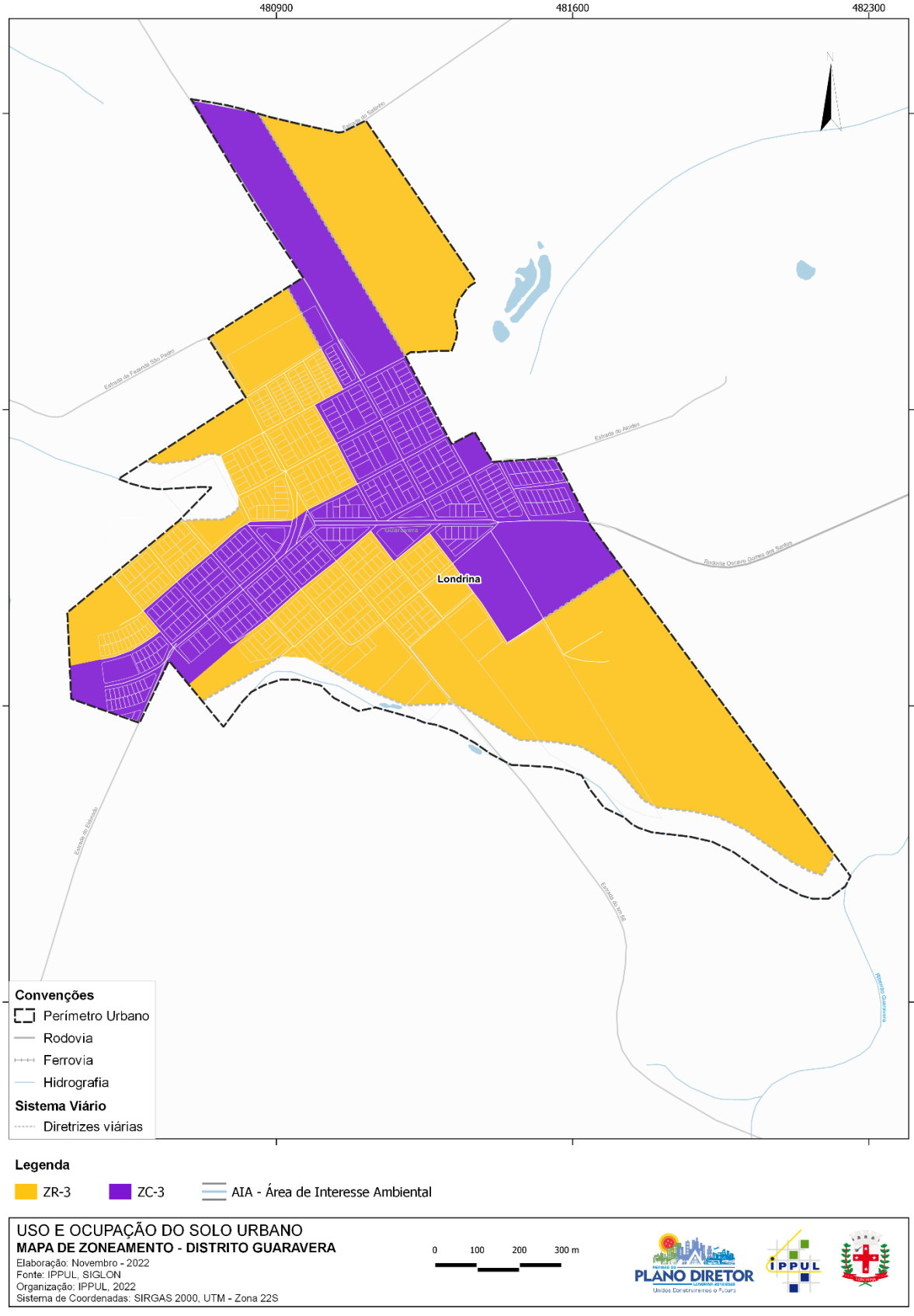


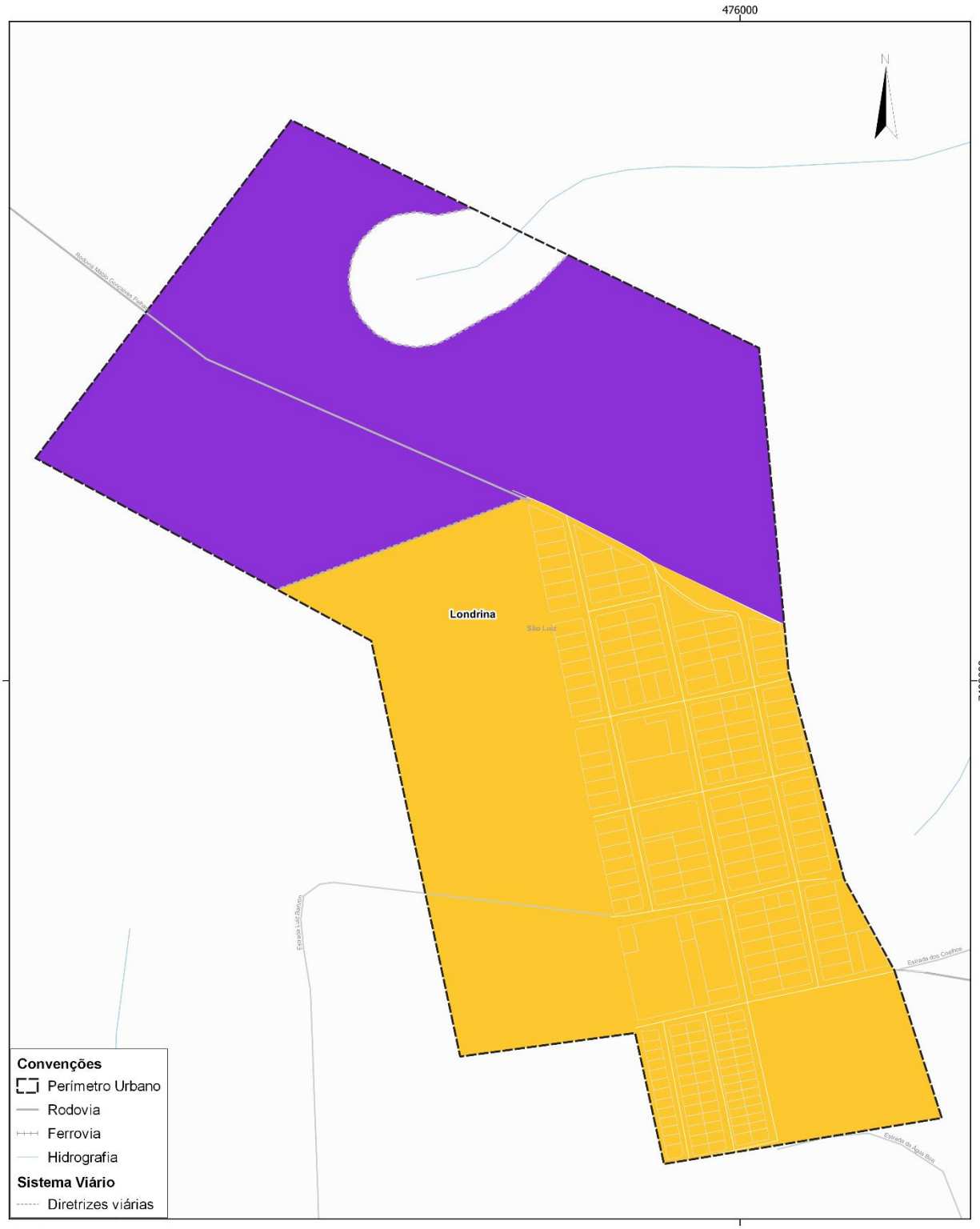
Legenda

ZR-3 | ZC-3 | ZEU-IND | AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO LERROVILLE
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 225 m
Escala: 1:6500


480900
481600
482300
7389900
7389200
7388500
7387800
Londrina
Convenções
Perímetro Urbano
Rodovia
Ferrovia
Hidrografia
Sistema Viário
Diretrizes viárias
Legenda
ZR-3
ZC-3
AIA - Área de Interesse Ambiental
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO GUARAVERA
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0
100
200
300 m
PLANO DIRETOR
IPPUL



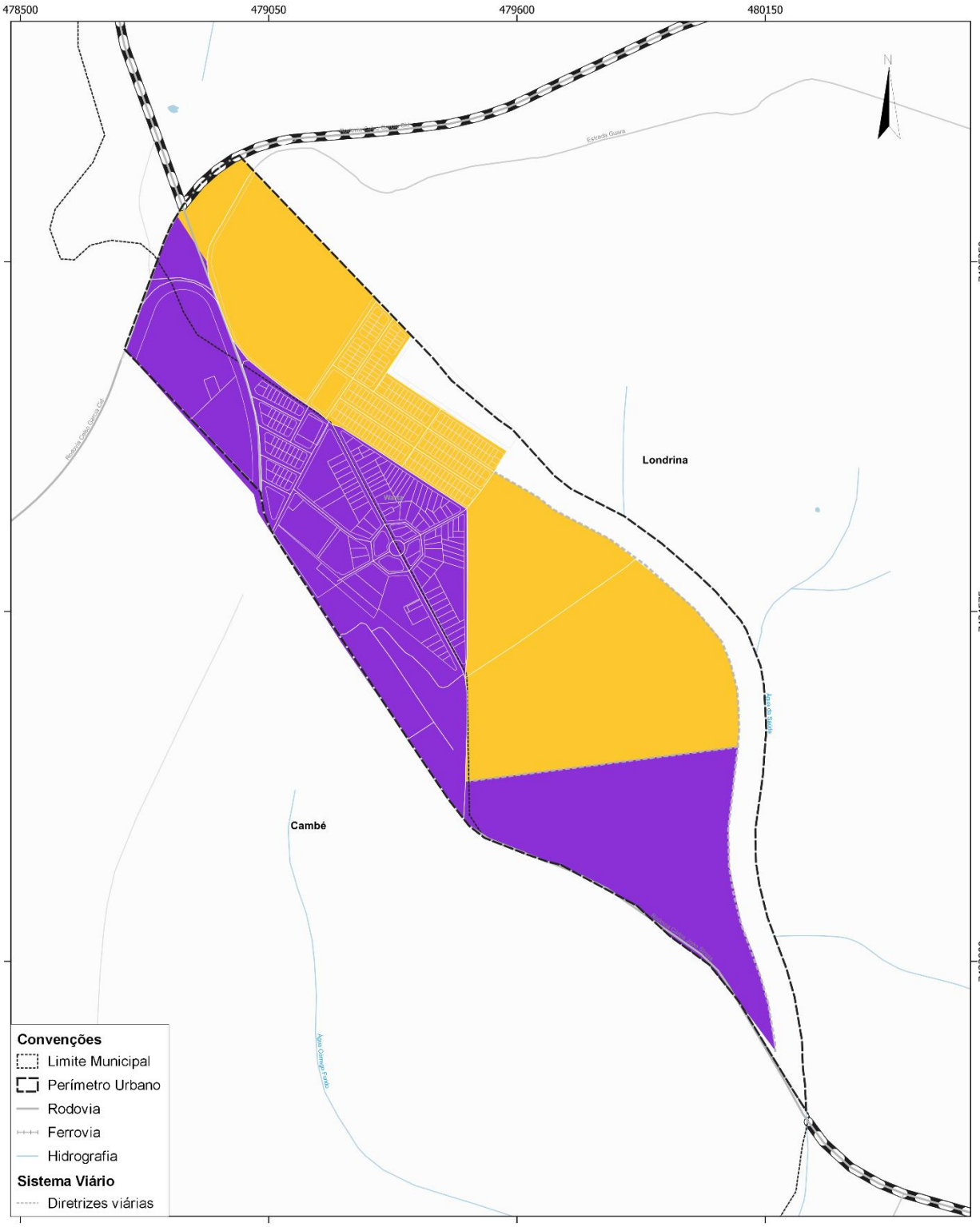
Legenda

ZR-3 ZC-3 AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO SÃO LUIZ
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 50 100 150 m

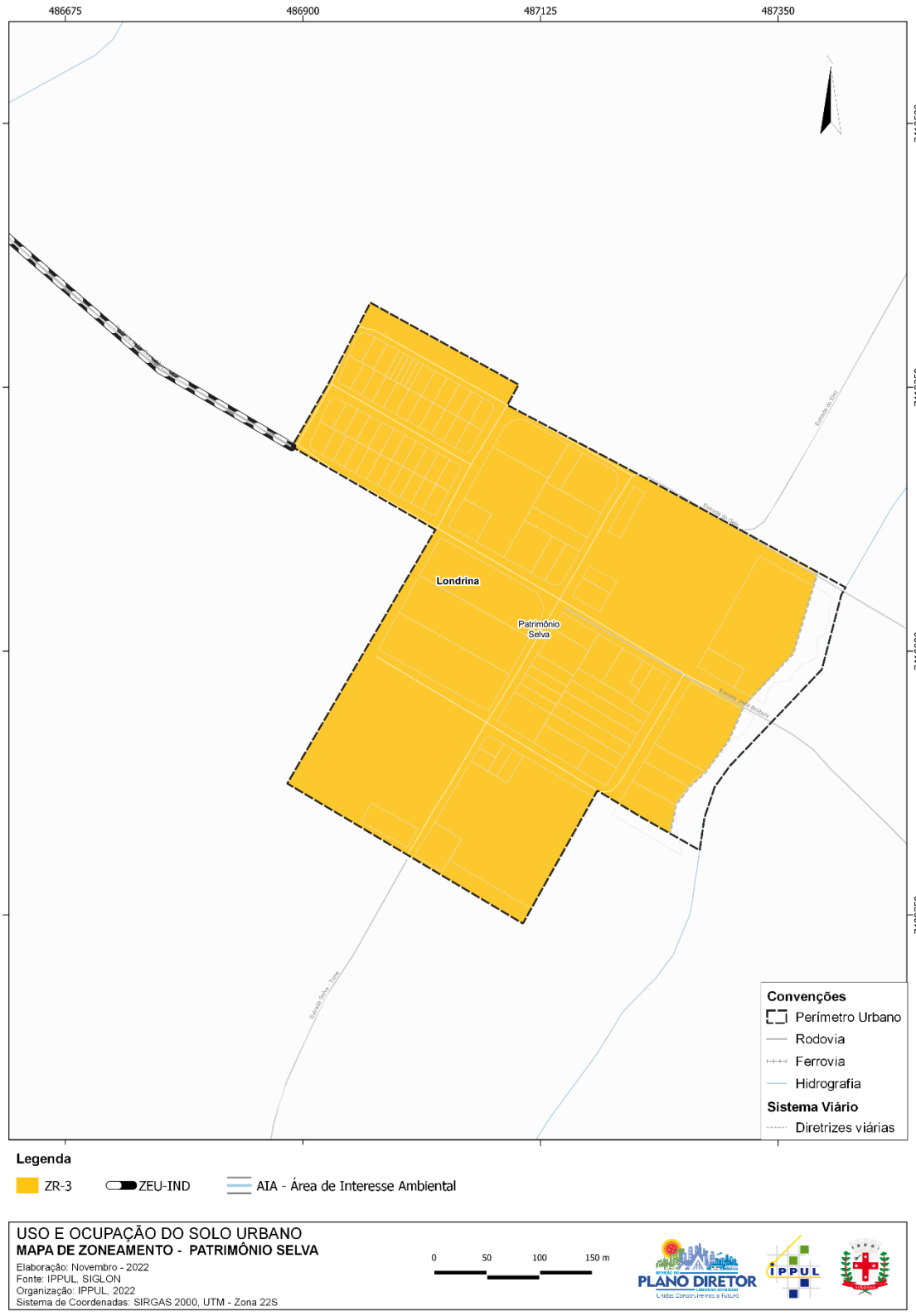
PLANO DIRETOR

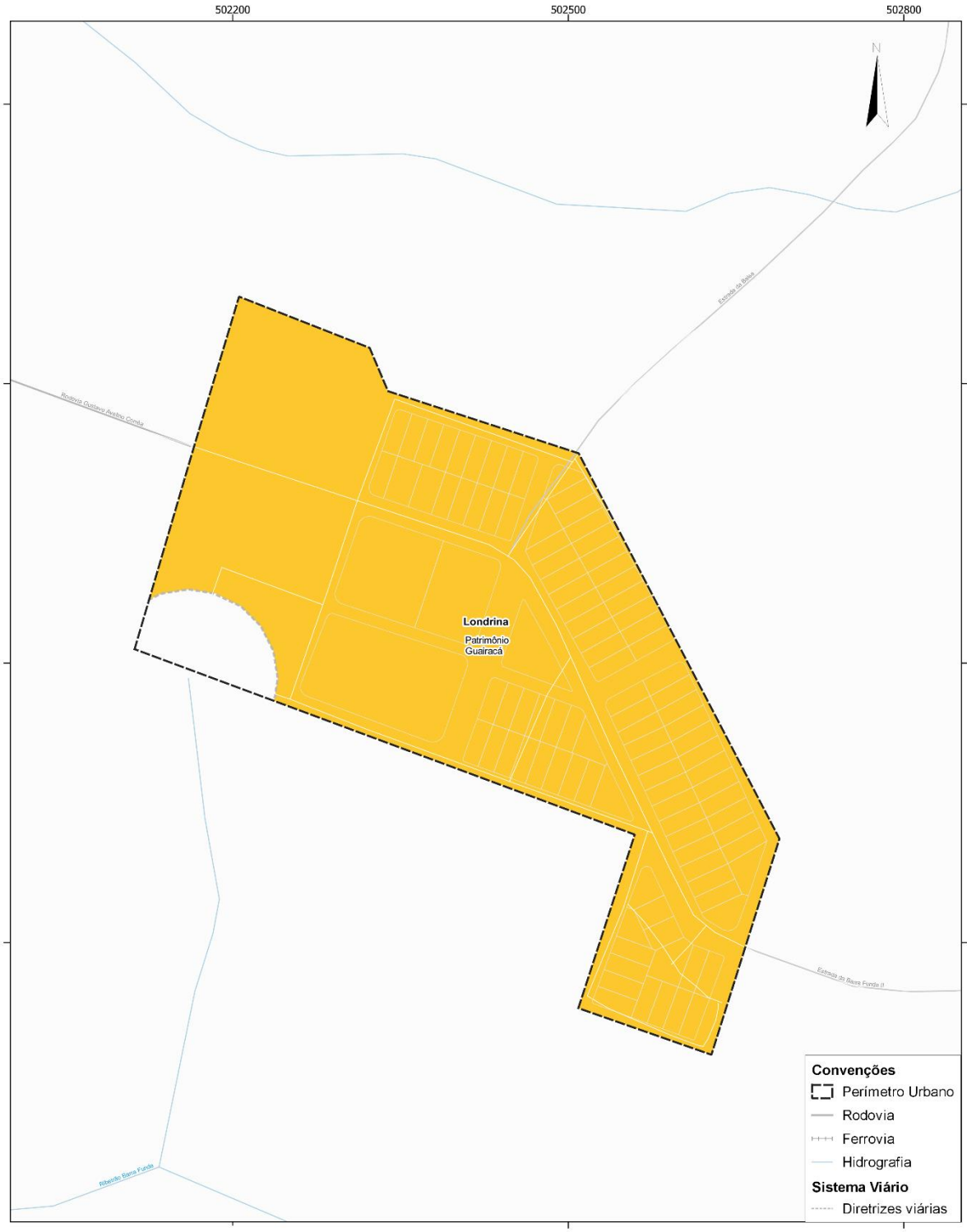


USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO WARTA
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 225 m

PLANO DIRETOR


486675
486900
487125
487350
7410500
7410250
7410000
7409750
Londrina
Patrimônio Selva
Convenções
Perímetro Urbano
Rodovia
Ferrovia
Hidrografia
Sistema Viário
Diretrizes viárias
Legenda
ZR-3
ZEU-IND
AIA - Área de Interesse Ambiental
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO SELVA
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0
50
100
150 m
PLANO DIRETOR
IPPUL



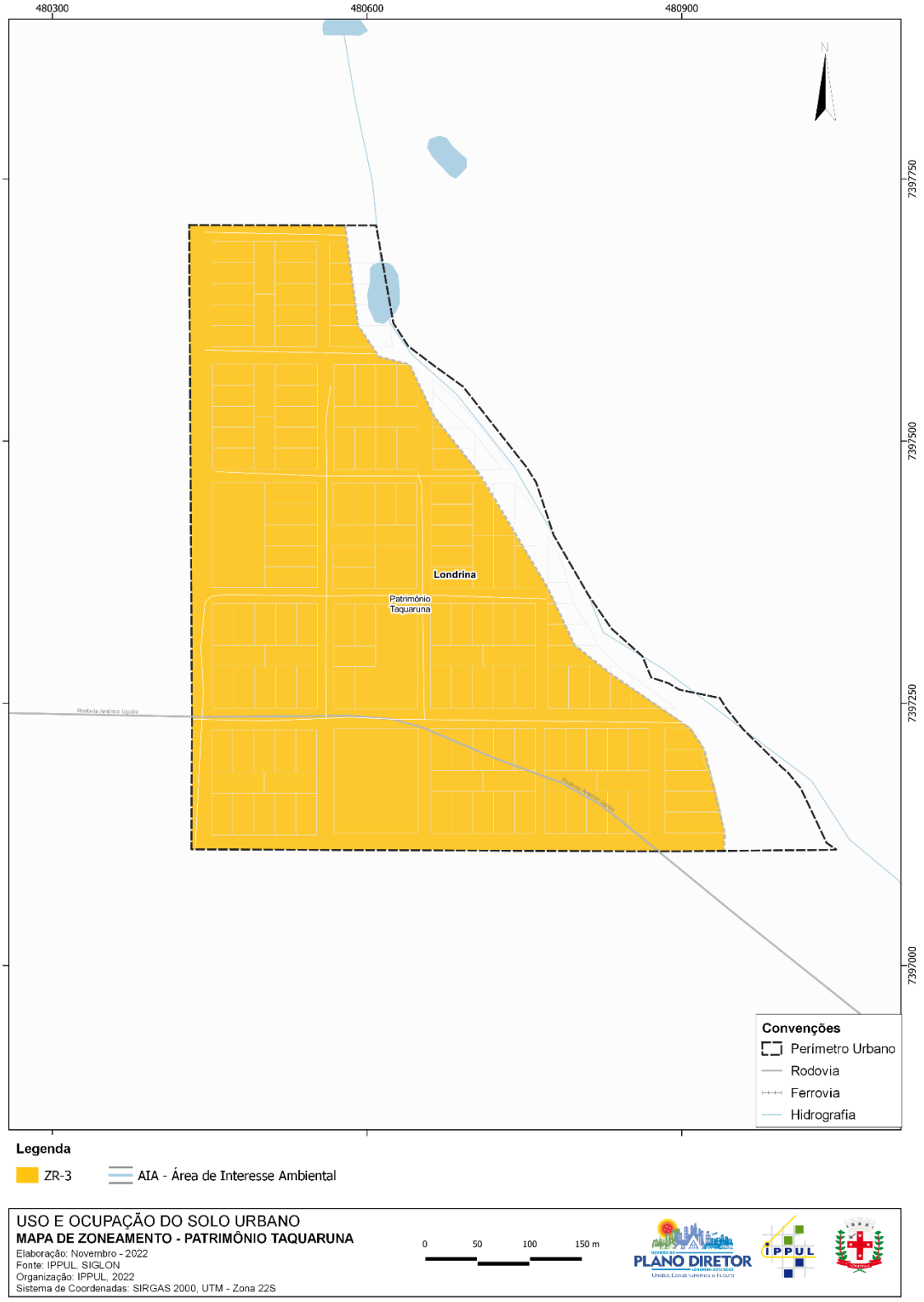
Legenda

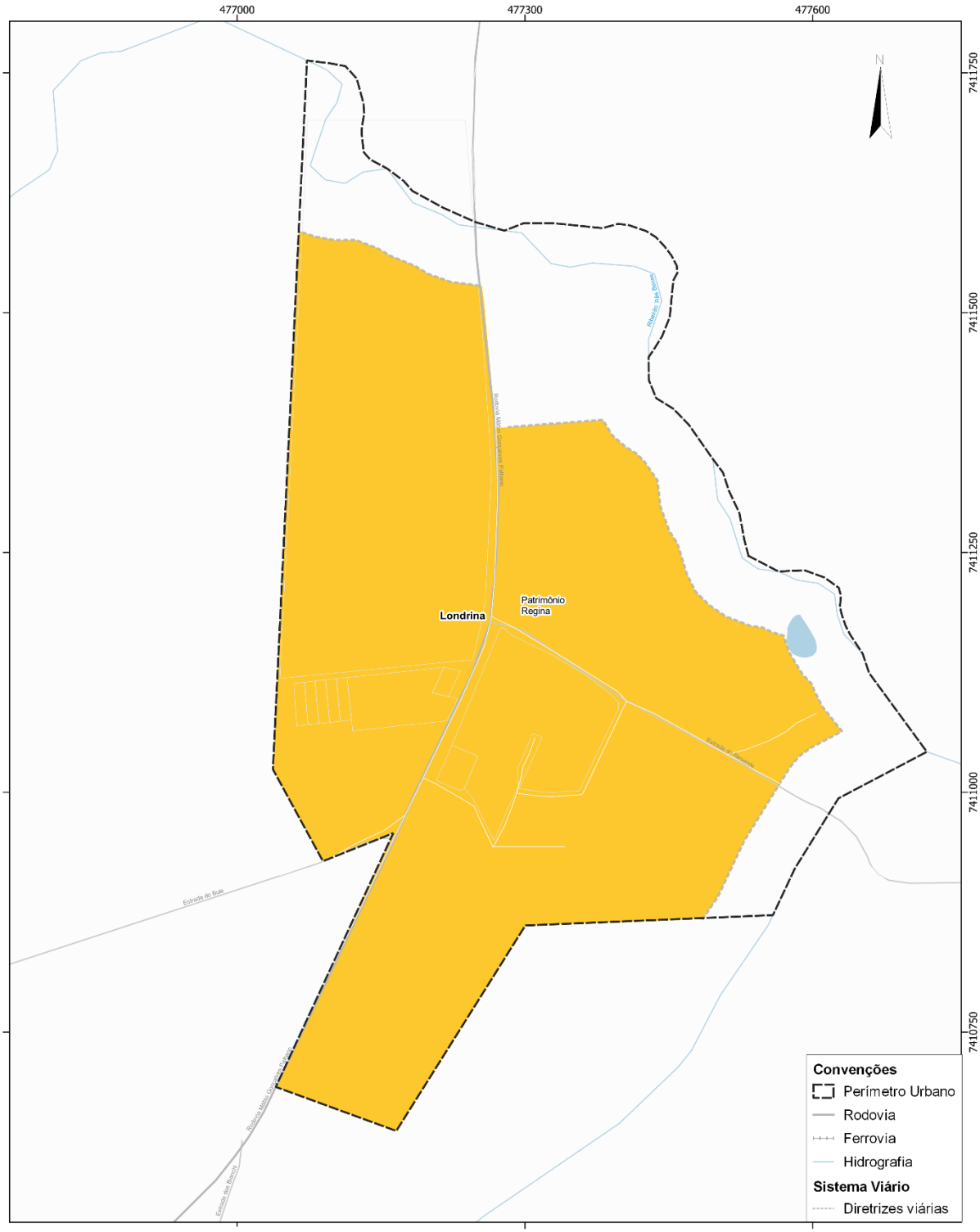
ZR-3

AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO GUAIRACÁ
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 50 100 150 m


480300
480600
480900
7397750
7397500
7397250
7397000
N
Londrina
Patrimônio
Taquaruna
Rodovia Américo Ugolini
Convenções
Perímetro Urbano
Rodovia
Ferrovia
Hidrografia
Legenda
ZR-3
AIA - Área de Interesse Ambiental
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO TAQUARUNA
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S
0
50
100
150 m
PLANO DIRETOR
IPPUL



Legenda

ZR-3 — AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO REGINA
Elaboração: Novembro - 2022
Fonte: IPPUL, SIGLON
Organização: IPPUL, 2022
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 50 100 150 m

ANEXO II
Quadros de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Solo

Zona do Ribeirão Cafezal (ZRC)																		
USOS				**OCUPAÇÃO**														
Permitidos		**Permissíveis**	**Não permitidos**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)**	**Frente mínima UA/ desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
									subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	-	500	25.000	15	250	10	50	50	0,3	1	-	2	20	5	1,5	1,5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP **(a)**	RH RHAT	500	25.000	15	-	-	50	50	0,3	2	-	2	20	5	2,5	2,5

(a) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Residencial 1 (ZR-1)																	
USOS			**OCUPAÇÃO**														
Permitidos		**Permissíveis**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)**	**Frente mínima UA/ desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
								subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	25.000	12	180	6	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a	CS-b	360	25.000	12	-	-	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5

Zona Residencial 2 (ZR-2)																	
USOS			**OCUPAÇÃO**														
Permitidos		**Permissíveis**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)**	**Frente mínima UA/ desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
								subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	25.000	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP **(a)**	250	25.000	12	-	-	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5

(a) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Residencial 3 (ZR-3)

USOS			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	25.000	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	-	250	25.000	12	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 **(a)**	2,5 **(a)**	5 **(a)**
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP **(b)**	250	25.000	12	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 **(a)**	2,5 **(a)**	2,5 **(a)**

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

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

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

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

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)

USO			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	25.000	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	-	250	25.000	12	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 **(a)**	2,5 **(a)**	5 **(a)**
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP **(b)**	250	25.000	12	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 **(a)**	2,5 **(a)**	2,5 **(a)**

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

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

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

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

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)

USO			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	25.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	360	25.000	12	-	-	100 **(a)**	60	0,3	3	5 **(b)**	-	20	5 **(c)**	2,5 **(c)**	5 **(c)**
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP **(d)**	360	25.000	12	-	-	100 **(a)**	60	0,3	3	5 **(b)**	-	20	5 **(c)**	2,5 **(c)**	5 **(c)**

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

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

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

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

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

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

(d) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Comercial 1 (ZC-1)

USO			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeab. mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	25.000	15	250	10	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	500	25.000	15	-	-	100 **(b)**	60	0,3	3	5 **(c)**	-	20	5 **(d)**	2,5 **(d)**	5 **(d)**
NÃO-RESIDENCIA	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP **(e)**	500	**(a)**	15	-	-	100 **(b)**	60	0,3	3	5 **(c)**	-	20	5 **(d)**	2,5 **(d)**	2,5 **(d)**

(a) Limitado pelo sistema viário.

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

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

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

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

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

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

(e) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Comercial 2 (ZC-2)

USO				OCUPAÇÃO														
Permitidos			Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Un. autônoma mínima / desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeab. mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
									subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)		-	360	25.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)		-	360	25.000	12	-	-	100 **(b)**	60	0,3	3	5 **(c)**	-	20	5 **(d)**	2,5 **(d)**	5 **(d)**
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP **(e)**	360	**(a)**	12	-	-	100 **(b)**	60	0,3	3	5 **(c)**	-	20	5 **(d)**	2,5 **(d)**	2,5 **(d)**

(a) Limitado pelo sistema viário.

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

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

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

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

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

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

(e) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Comercial 3 (ZC-3)

USO			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	25.000	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	250	25.000	12	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 **(b)**	2,5 **(b)**	5 **(b)**
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP **(c)**	250	**(a)**	12	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 **(b)**	2,5 **(b)**	2,5 **(b)**

(a) Limitado pelo sistema viário.

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

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

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

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

(c) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Industrial 1 (ZI-1)																	
USO			**OCUPAÇÃO**														
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)**	**Frente mínima UA/ desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
								subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
NÃO-RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f básica e RH Ind-a Ind-b Ind-c básica e RH	CS-f RAT e RHAT **(b) (c)**	250	**(a)**	12	250	12	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5
		Ind-c RAT e RHAT **(b) (c)**															
		Ind-d **(d)**															

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade permissível com área utilizada limitada à área de Indústria de Pequeno Porte (IPP)

(c) Atividade permissível com área utilizada superior à de Indústria de Pequeno Porte (IPP) mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade.

(d) Atividade permissível com área utilizada limitada à de Indústria de Pequeno Porte (IPP) mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental

Zona Industrial 2 (ZI-2)																	
USO			**OCUPAÇÃO**														
Permitidos		**Permissíveis**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)**	**Frente mínima UA/ desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
								subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
NÃO-RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	Ind-d **(b) (c)**	500	**(a)**	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade permissível com área utilizada limitada à de Indústria de Pequeno Porte (IPP).

(c) Atividade permissível com área utilizada superior à de Indústria de Pequeno Porte (IPP) mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental

Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)

USO			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Não permitidos	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	25.000	15	500	15	50	50	0,3	1	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	RH e RHAT	500	**(a)**	15	500	15	70	70	0,3	2	-	4	20	5 **(b)**	2,5 **(b)**	2,5 **(b)**

(a) Limitado pelo sistema viário.

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

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

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

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

Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST)																	
USOS			**OCUPAÇÃO**														
Permitidos		**Permissíveis**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima (m²)**	**Frente mínima UA/ desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
								subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) **(a)**	250	25.000	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO-RESIDENCIAL	Atividades institucionais; Atividades de apoio; Atividades de uso comunitário.	-	Conforme projeto específico.														

(a) Usos Residenciais permissíveis em área de expansão urbana, desde que obedeçam aos mesmos parâmetros urbanísticos da ZEU-RES.

Zona Especial da Vila Casoni (ZEIC Casoni)

USOS			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria; Residências em vilas.	250 ou de origem	**(a)**	12 ou de origem	125	6	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP **(b)**	250 ou de origem	**(a)**	12 ou de origem	-	-	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Especial do Heimtal (ZEIC Heimtal)

USOS			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria; Residências em vilas.	400 ou de origem	**(a)**	12 ou de origem	125	6	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP **(b)**	400 ou de origem	**(a)**	12 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Especial do Espírito Santo (ZEIC Espírito Santo)

USOS			OCUPAÇÃO														
Permitidos		Permissíveis	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	**(a)**	12 ou de origem	125	6	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP **(b)**	250 ou de origem	**(a)**	12 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)																	
USOS			**OCUPAÇÃO**														
Permitidos		**Permissíveis**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)**	**Frente mínima UA/ desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
								subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	720	25.000	18	720	18	50	50	-	1	-	2	25	5	2,5	2,5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP **(a)** AEX-1 Básica e RH **(b)** AEX-1 RAT e RHAT **(c)** AEM **(d)**	720	25.000	18	720	18	50	50	-	1	-	2	25	5	2,5	2,5

(a) Atividade limitada à área máxima utilizada

(b) Atividade permissível mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos,

(c) Atividade permissível com área utilizada de até 3.000m², mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos.

(d) Atividade permissível exceto em imóvel parcelados para fins urbanos

Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND)																	
USOS			**OCUPAÇÃO**														
Permitidos		**Permissíveis**	**Lote mínimo (m²)**	**Lote máximo (m²)**	**Frente mínima (m)**	**Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)**	**Frente mínima UA/desdobro (m)**	**Taxa de ocupação máxima (%)**		**Coeficiente de Aproveitamento (CA)**			**Gabarito máximo (pav.)**	**Taxa de Permeabilidade mínima (%)**	**Recuo mínimo (m)**	**Afastamento mínimo (m)**	
								subsolo, térreo e 1º pav	**demais pav.**	**mínimo**	**básico**	**máximo**				**lateral**	**fundos**
NÃO-RESIDENCIAL	AEX-1, Básica e RH AEX-2, Básica e RH	AEX-1 RAT e RHAT **(b) (c)**	500	**(a)**	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5
		AEX-2, RAT e RHAT **(b) (c)**															
		AEM **(d)**															

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade permissível limitada a 3.000m² de área utilizada.

(c) Atividade permissível com área utilizada acima de 3.000m² mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade

(d) Atividade permissível exceto em imóvel parcelados para fins urbanos

ANEXO III
Quadros de Classificação de Uso do Solo

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO IMÓVEL NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO A BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - ÁREA URBANA															
SUBCATEGORIAS DE USO			ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
PROCESSO ECONÔMICO (PE)		AMBIENTAL (RLA)													
NOME	ACRÔNIMO														
Comércio e Serviços a	CS-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços b	CS-b	Básica	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços c	CS-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços d	CS-d	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços e	CS-e	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços f	CS-f	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-
Indústria a	Ind-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria b	Ind-b	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria c	Ind-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-
Indústria d	Ind-d	RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4
EXCLUSIVO REENQUADRAMENTO INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP) - ÁREA URBANA															
Indústria de Pequeno Porte (Origem Ind-a)	IPP	Básica	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria de Pequeno Porte (Origem Ind-c)	IPP	Básica	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-
		RAT	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1/4	-	-
		RH	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	-	-	-
		RHAT	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1/4	-	-

ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA EM M² (APENAS QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE) - ÁREA URBANA													
ZONA	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M²)	500	500	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.500	1.500	1.500	3.000	3.000	3.000

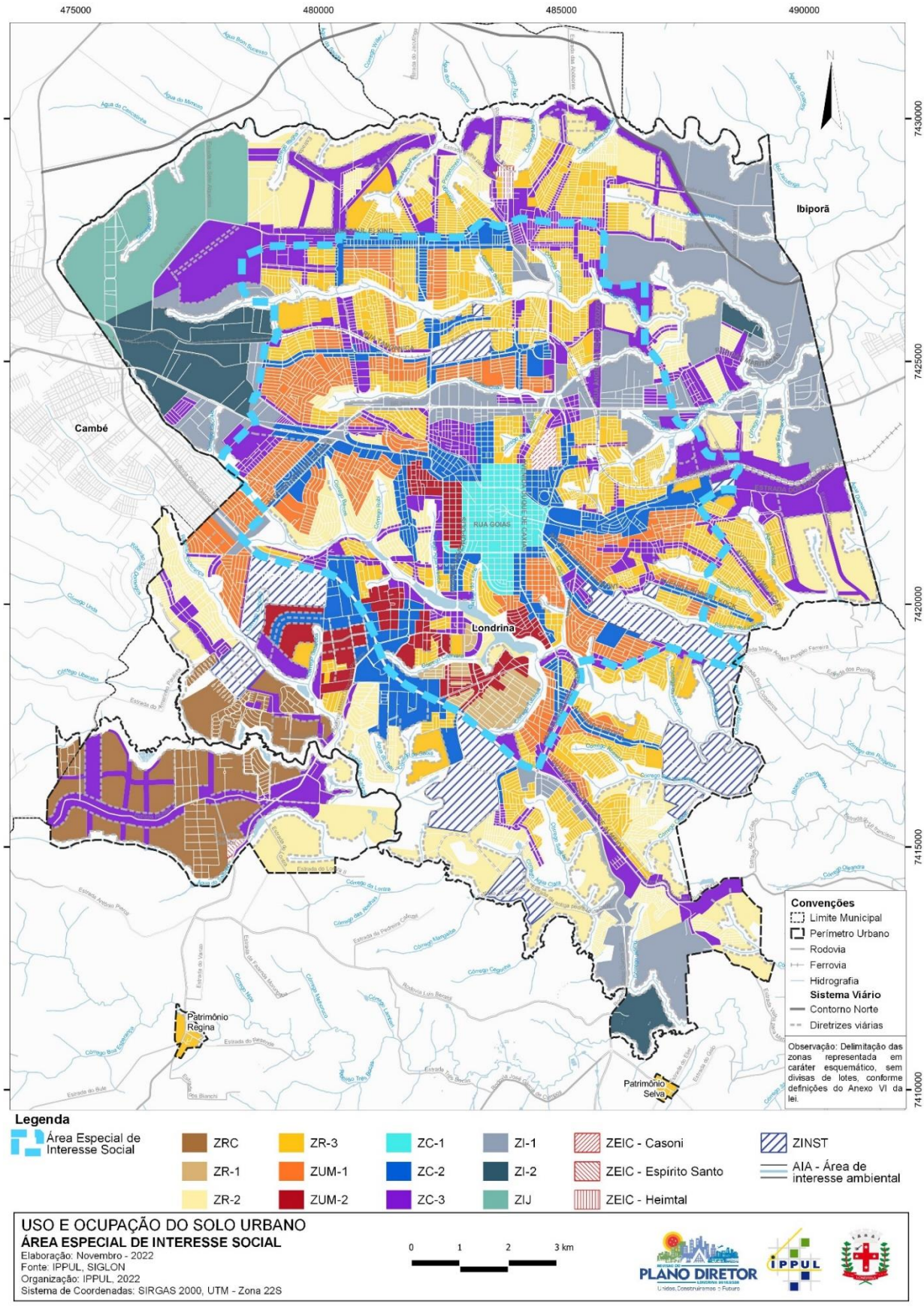
LEGENDA DAS PERMISSÕES DE USO - ÁREA URBANA	
CONFORME MODALIDADE DE OPERAÇÃO NA ZONA - COR	
VERDE	Atividade **permitida** nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
AMARELO	Atividade **permissível** nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade **não permitida** nos imóveis da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade **permitida** em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade **não permitida** em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
CRITÉRIOS DE PERMISSIVIDADE DA ATIVIDADE - CARACTERES	
-	Não se aplicam condicionantes do tipo.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada da zona.
2	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada da zona e ao uso misto do imóvel.
3	Permissividade mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade.
4	Mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade, ela poderá utilizar área superior à máxima da zona.

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO IMÓVEL E CONDIÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - EXPANSÃO URBANA				
CLASSES DE USO		AMBIENTAL (A)	ZEU-RES*	ZEU-IND
PROCESSO ECONÔMICO (PE)				
NOME	ACRÔNIMO			
Agropecuária e Extrativa Mineral	AEM	Básica	**	**
Atividades Econômicas da Expansão Urbana 1	AEX-1	Básica	3	2
		RAT	1/3	1/2/4
		RH	3	2
		RHAT	1/3	1/2/4
Atividades Econômicas da Expansão Urbana 2	AEX-2	Básica	-	2
		RAT	-	1/2/4
		RH	-	2
		RHAT	-	1/2/4

LEGENDA DAS PERMISSÕES DE USO - EXPANSÃO URBANA	
QUANTO A MODALIDADE DE OPERAÇÃO	
CONFORME ZONA - COR	
VERDE	Atividade **permitida** nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
AMARELO	Atividade **permissível** nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade **não permitida** nos imóveis da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade **permitida** em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade **não permitida** em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
CRITÉRIOS DE PERMISSIVIDADE DA ATIVIDADE - CARACTERES	
-	Não se aplicam restrições do tipo.
*	Para os imóveis previamente parcelados para fins urbanos aplicam-se as permissões de uso da ZUM-1.
**	Atividade permissível exceto em imóveis parcelados para fins urbanos.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada de 3.000m².
2	Permissividade condicionada ao prévio desmembramento do imóvel nos termos da Lei Municipal de Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos.
3	Atividade permissível mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos.
4	Mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade, a atividade poderá utilizar área superior à 3.000m².

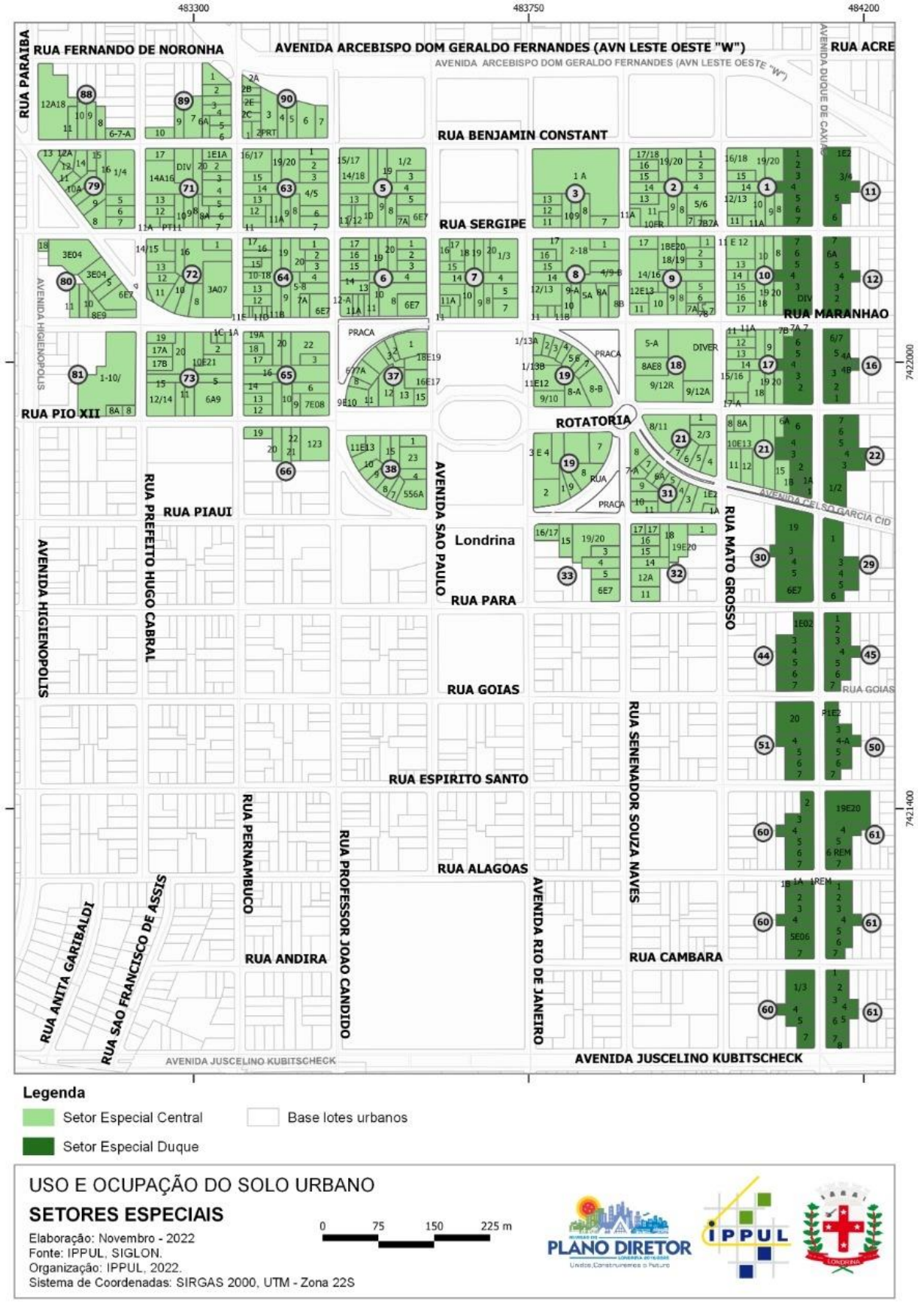
ANEXO IV

Área Especial de Interesse Social



ANEXO V

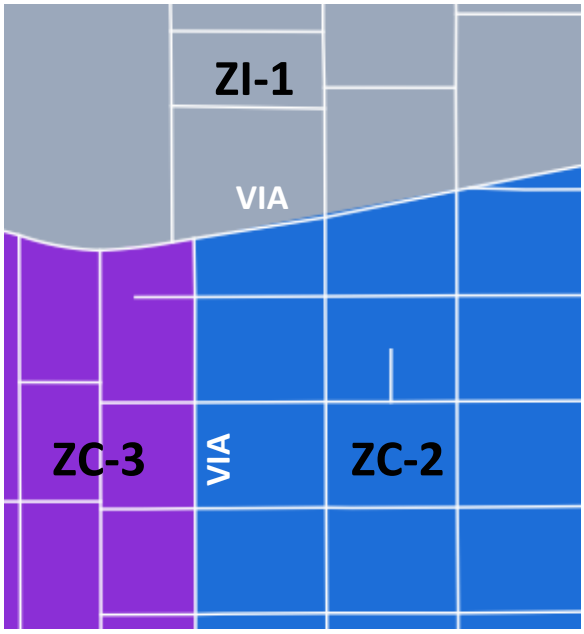
Mapa do Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias



ANEXO VI

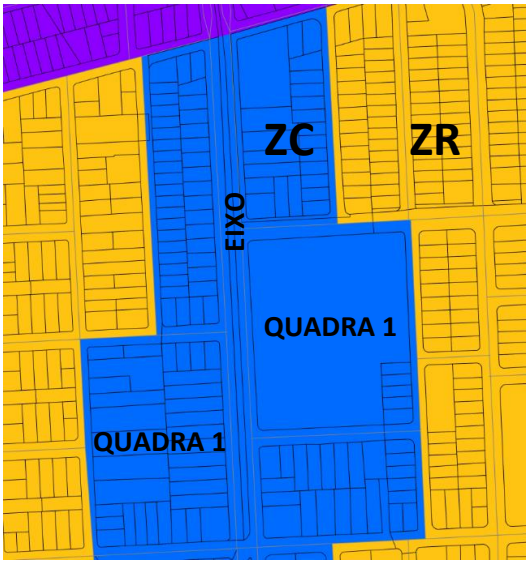
Desenhos Explicativos e de Detalhamento da Delimitação do Zoneamento

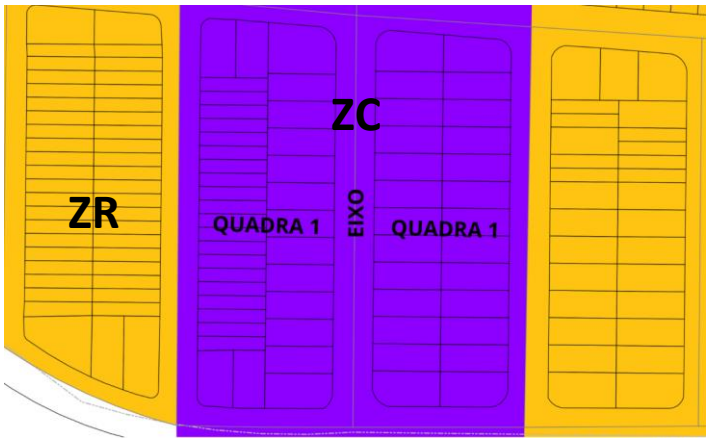
Caso 1: Zonas delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.



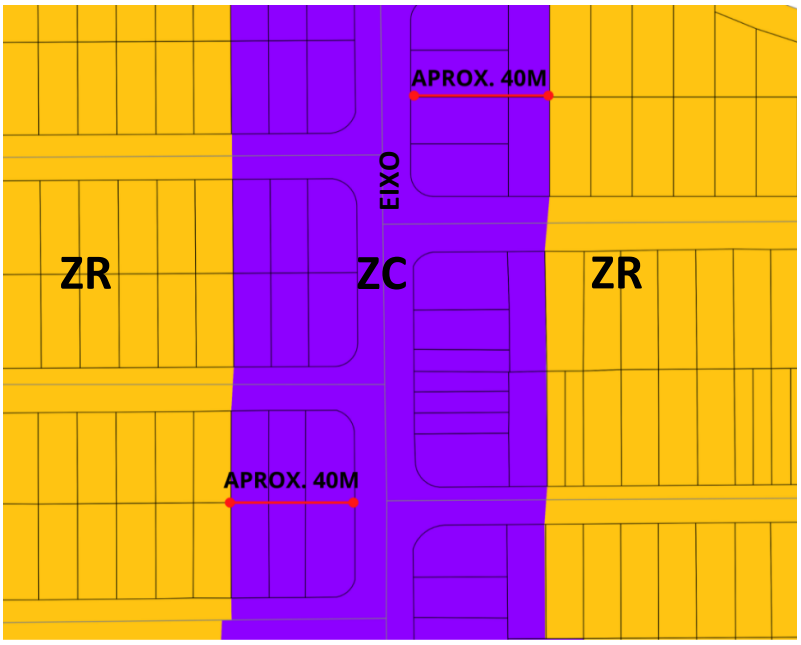
Caso 2: Zonas definidas por vias de circulação de maior capacidade, localizadas em áreas já loteadas:

a) Delimitação pelas quadras localizadas junto à via de circulação;

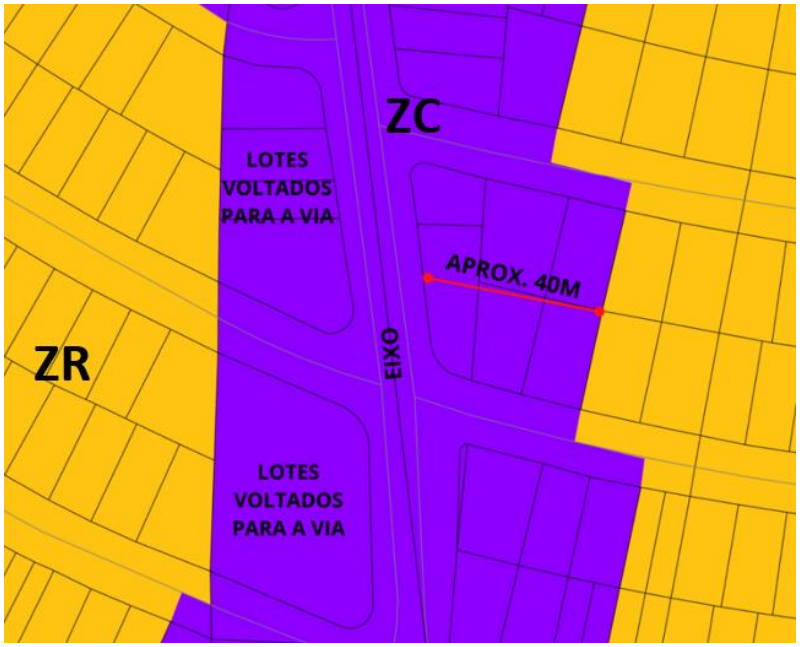




b) Delimitação pela distância perpendicular de aproximadamente 40 (quarenta) metros em relação à via de circulação, medida no ponto médio da face da quadra;

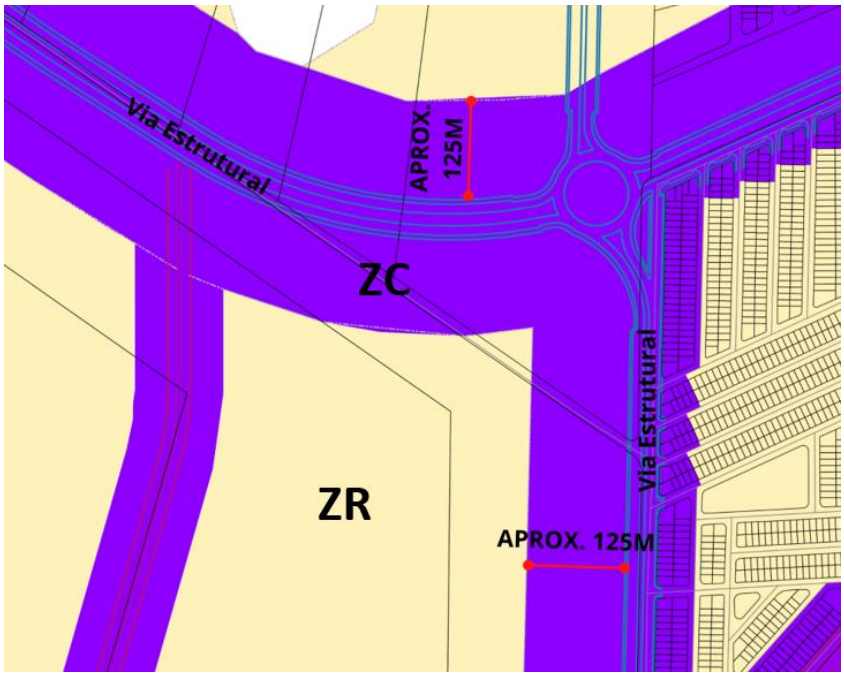


c) Delimitação pelo lote localizado junto à via de circulação, quando se tratar de lotes com grandes dimensões.

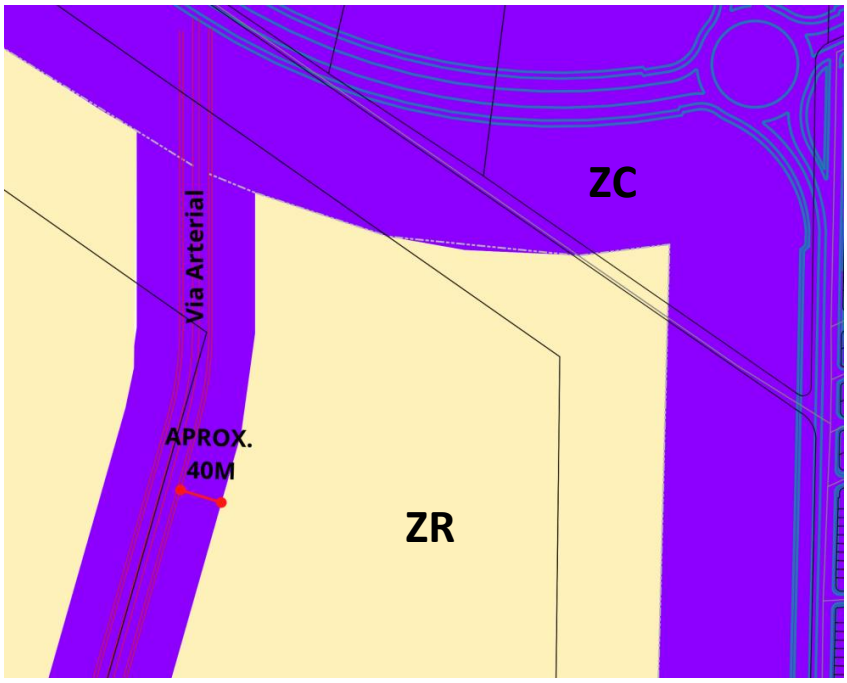


Caso 3: Zonas definidas por vias arteriais e estruturais em áreas não loteadas:

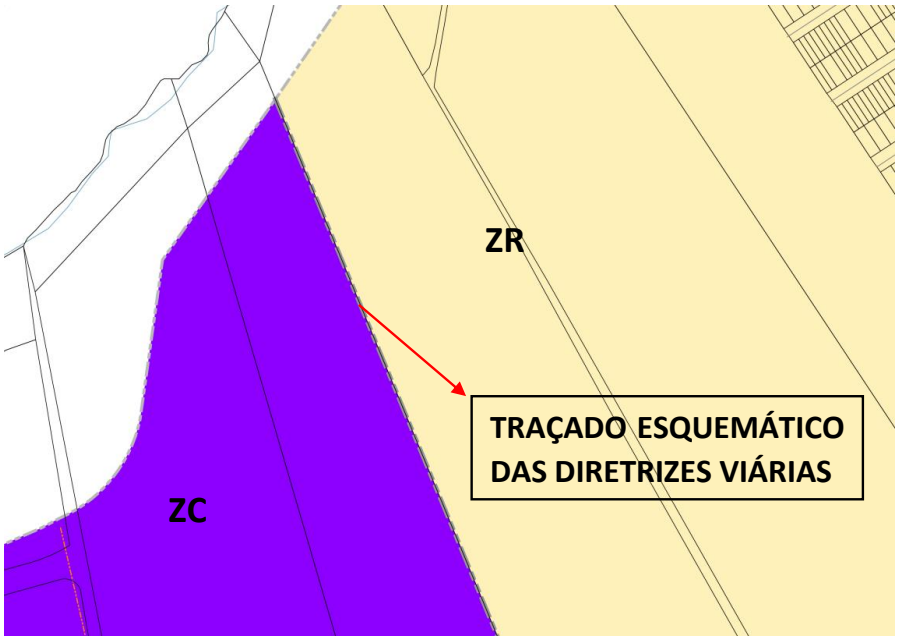
a) Delimitação por vias paralelas em ambo os lados, com distância perpendicular máxima de 125 (cento e vinte e cinco) metros em relação à via estrutural ou arterial, a ser consolidado na emissão de Diretrizes Urbanísticas.



b) Delimitação pela área de fechamento nos casos de Loteamentos de Acesso Controlado ou Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), considerando a profundidade do lote mínimo permitido na zona.



Caso 4: Zonas definidas pela representação esquemática de diretrizes viárias a serem consolidadas na emissão de Diretrizes Urbanísticas.



Caso 5: Zonas definidas pela representação esquemática das vias marginais de fundo de vale a serem consolidadas na emissão de Diretrizes Urbanísticas.

