



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

LEI N.º 13905, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2024

SÚMULA: Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Londrina e dá outras providências.

[\(Vide Decreto nº 413, de 1º de abril de 2025\)](#)

[\(Vide Decreto nº 466, de 16 de abril de 2025\)](#)

[\(Vide Decreto nº 404, de 1º de abril de 2025\)](#)

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

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece parâmetros de uso e 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. 2º 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 à 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. 3º Esta Lei tem como objetivo ordenar o crescimento e a transformação do espaço urbano de modo a:

- I - Ampliar a oferta de moradia digna com o aproveitamento ótimo da infraestrutura urbana e dos serviços públicos existentes;
- II - Ampliar as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico com estímulo à



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

formação de centralidades de bairro e a coexistência harmoniosa entre diferentes usos do solo;

III - Ampliar o acesso da sociedade à gestão pública, simplificando a consulta, a compreensão e a aplicação dos parâmetros urbanísticos;

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

V - 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.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º 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 de 2 (duas) unidades autônomas sobrepostas; **XII**. Estabelecimento: unidade local em que é executada uma ou mais atividades econômicas;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

XIII - Evento: festas, congressos, reuniões e assembléados, 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 as 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. 5º Considera-se uso do solo, o conjunto de atividades humanas permitidas ou permissíveis em cada zona, de acordo com critérios de compatibilidade.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 6º 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. 7º 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. 8º 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. 9º 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 (AGR);
 - 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 enquadradas 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.

§1º Para o caso de construção de casas agrupadas paralelas ao alinhamento, é



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

permitido o desdobro em lotes quando cada unidade resultante tiver as dimensões e áreas mínimas do lote estabelecidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo previamente à aprovação do projeto e à emissão do alvará de licença para construção.

§2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) são aqueles aplicáveis ao uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) e ao uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondentes à zona em que se situe.

Art. 12º 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 de no 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.

Parágrafo único. O Uso Não-residencial deverá ocupar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área construída.

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). [\(Vide Decreto nº 413, de 1º de abril de 2025\)](#)

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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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 escritório ou 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.

Parágrafo único. Em casos de licenciamento em imóveis com isolamento acústico que seja apto a providenciar níveis de ruídos externos dentro dos limites das normas técnicas da ABNT, serão definidas atividades com maior potencial de geração de ruído que ficam classificadas como CS-c, conforme regulamentação.

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: [\(Vide Decreto nº 413, de 1º de abril de 2025\)](#)

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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§ 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 (AGR) compreende as atividades de extração vegetal, cultivo agrícola e criação pecuária.

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 e ao potencial de risco, nocividade ou incomodidade em relação aos usos residenciais:

I - Atividades Econômicas da Expansão Urbana 1 (AEX-1): são as atividades de produção agropecuária e agroindustrial, além do comércio e serviços vinculados e com localização conveniente junto à produção ou aos ativos típicos rurais;

II - Atividades Econômicas da Expansão Urbana 2 (AEX-2): são as atividades de extração e beneficiamento da indústria extrativa mineral;

III - Atividade Econômica da Expansão Urbana 3 (AEX-3): 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: ([Vide Decreto nº 413, de 1º de abril de 2025](#))

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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§ 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. Entende-se por área utilizada pelo estabelecimento, o espaço destinado à operação e funcionamento 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 das atividades econômicas no estabelecimento.

[\(Vide Decreto nº 466, de 16 de abril de 2025\)](#)

Art. 23. Quando licenciadas exclusivamente para fins de fracionamento com envasamento, empacotamento e/ou etiquetagem, as atividades industriais ficam enquadradas na mesma classe de processo econômico do comércio atacadista com atividade de fracionamento e acondicionamento associada correspondente, quando houver, conforme o tipo de mercadoria trabalhada.

Parágrafo único. Aplica-se a restrição de área máxima utilizada para as atividades mencionadas no *caput* deste artigo, quando licenciadas em zonas residenciais.

SEÇÃO III

Da Classificação do Uso do Solo

Art. 24. 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. 25. Respeitados os objetivos de cada zona, os usos do solo são classificados quanto a sua permissividade em:



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

II - Permissível: Atividades que demandam 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 desta Lei.

Art. 26º A implantação das atividades permissíveis poderá ser autorizada mediante análise e parecer favorável do IPPUL ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica ou ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, conforme exigência do Anexo III desta Lei, contendo as seguintes informações:

I- Para o Relatório de Caracterização de Atividade Econômica, o conteúdo contemplado deverá ser, no mínimo:

a) Caracterização do estabelecimento e do entorno, contendo:

1. Localização do estabelecimento;

2. Descritivo da área utilizada pelo estabelecimento detalhando os espaços utilizados pelas atividades econômicas com controle de área.

3. Condicionantes ambientais do entorno;

b) Caracterização das atividades econômicas a serem desempenhadas, contendo:

1. Fluxograma produtivo;

2. Descritivo do maquinário utilizado;

3. Tipos e quantidade de matérias-primas, produtos intermediários e produtos resultantes estocados;

4. Resíduos gerados e sua destinação;

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

II - Para o Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, o conteúdo contemplado deverá ser, no mínimo:

a) Localização do estabelecimento com detalhamento da área utilizada para as atividades econômicas;

b) Descrição 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 necessários para a completa avaliação, bem como exigir medidas adicionais de compatibilização da atividade e do estabelecimento com o entorno.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§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 alínea a) do 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. 27. 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. 28. 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. 29 . Para fins de classificação da forma de atuação das atividades econômicas, ficam estabelecidas as seguintes modalidades de execução operacional:

I - Domicílio Fiscal: modalidade que, quando em imóvel residencial, fica restrita 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 o domicílio fiscal, 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 na zona para a atividade.

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

§ 5º Nas áreas de expansão urbana, as atividades executadas exclusivamente na modalidade de domicílio fiscal e escritório administrativo ficam classificadas como AGR, exceto em imóveis parcelados para fins urbanos da ZEU-IND, em que ficam classificadas como AEX-3.

Art. 30. Aplica-se a restrição de área máxima utilizada como critério de



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

permissividade para o controle de atividades econômicas. [\(Vide Decreto nº 413, de 1º de abril de 2025\)](#)

§ 1º Para o cálculo da área mencionada no *caput* deste artigo serão considerados os espaços dedicados à operação e funcionamento de equipamentos de trabalho e de estoque de matérias primas, produtos em processamento e bens finais específicos das atividades controladas.

§ 2º A limitação de área utilizada da zona é única, não cumulativa, deve abranger, no estabelecimento, todo o conjunto de atividades que tiver restrição de área máxima utilizada.

§ 3º Não se aplicam as restrições do § 2º deste artigo às situações desta Lei em que mediante a anuência ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica for permitida a operação de atividades com área superior à máxima permitida na zona.

§ 4º As zonas e as atividades econômicas para as quais se aplicar o controle de área máxima utilizada serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo Municipal, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 31. Os Parâmetros Urbanísticos Básicos de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

I - Afastamento de fundos: distância mínima obrigatória, medida perpendicularmente entre a edificação e a divisa de fundo do lote, excluídos os beirais;

II - Afastamento lateral: distância mínima obrigatória, medida perpendicularmente entre a edificação e as divisas laterais do lote, excluídos os beirais;

III - 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;

IV - 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;

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

VI - Gabarito de altura: dimensão vertical máxima permitida, medida em número de pavimentos ou altura total da edificação (H);

VII - Lote máximo: área máxima do imóvel resultante de loteamento ou unificação/anexação;

VIII - 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;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

IX - Recuo: distância mínima obrigatória da edificação em relação ao alinhamento, medida perpendicularmente;

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

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

XIII - Vagas de Estacionamento: área para guarda de veículos, coberta ou não, de uso rotativo ou não, vinculada à demanda gerada por determinada atividade.

Art. 32. Os Parâmetros Urbanísticos Complementares de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

I - 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 localiza;

II - Fruição Pública: uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da área de circulação de pedestres;

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

Art. 33. 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, observadas as regras constantes nos programas habitacionais vigentes, devidamente atestadas pela Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD.

Art. 34. Os parâmetros de ocupação do solo aplicáveis às diferentes zonas são definidos no Anexo II desta Lei.

SEÇÃO I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 35. 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. 36. São consideradas como não computáveis, para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:

I- área comum de circulação nas edificações verticais;

II - área destinada às vagas de estacionamento de veículos até o limite da quantidade mínima exigida conforme Art. 48º 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

unidade autônoma, exceto edifício-garagem;

III - área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos nas edificações verticais;

IV - área total do pavimento térreo não destinada ao uso privativo das unidades autônomas;

V - galeria ligando logradouros públicos, com, no mínimo, 4,00 (quatro) metros de largura, acessíveis;

VI - jiraus e respectivas escadas de acesso, em comércios e serviços.

§1º As áreas destinadas às vagas de estacionamento de veículos acima do limite da quantidade mínima exigida, citadas no inciso II deste artigo, serão computadas mesmo quando estiverem no pavimento térreo.

§2º A área construída associada à fachada ativa no térreo não será computada e metragem igual à esta poderá ser utilizada para uso privativo de unidades autônomas sem que seja computada, até o máximo de 30% da área do terreno.

SEÇÃO II

Do Gabarito de Altura

Art. 37. As edificações deverão obedecer aos gabaritos de altura previstos para a zona onde o lote está localizado, conforme estabelecido no Anexo II desta Lei.

Art. 38. Nas áreas circunvizinhas a Fundo de Vale, na 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* deste artigo, 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. 39. Além do parâmetro de Gabarito de Altura das zonas, deverão ser obedecidas as definições de altura total máxima da edificação permitidas:

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, se houver, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Micro-ondas de Telecomunicações do Paraná;

III - pelos demais órgãos e regulamentos pertinentes.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

SEÇÃO III

Dos Recuos e Afastamentos

Art. 40. 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. 41. As edificações em madeira deverão respeitar afastamentos mínimos de 2,00m (dois metros) em relação às divisas, independentemente da existência de aberturas.

Art. 42. 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

todas.

Parágrafo único. Ficam dispensados os afastamentos entre as edificações das quais trata o *caput* deste artigo, nas faces em que não houver aberturas para iluminação e ventilação.

Art. 43. Os lotes sujeitos a recuos especiais, para fins de ampliação viária com alteração de alinhamento, conforme previsto 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. 44. 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. 45. O recuo frontal mínimo da zona poderá ser dispensado quando ao menos 60% (sessenta por cento) da extensão da face da quadra em que se situa o lote já estiver ocupada por edificações construídas, regularizadas e de caráter definitivo no alinhamento, exceto na área definida no Anexo V, desta Lei.

§ 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. 46. Admitem-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.

Parágrafo único. As edificações utilizadas pelas instituições de educação especial, enquanto mantiverem esse fim, terão mantidos os respectivos Alvarás de Licença de Localização e Funcionamento, mesmo que tenham sido construídas irregularmente antes da aprovação desta Lei.

SEÇÃO IV

Da Taxa de Permeabilidade



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 47. 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.

§ 3º Os sistemas de absorção apresentados no §2º poderão ser utilizados para substituir a área permeável de no máximo 10% da área do terreno.

SEÇÃO V

Das Vagas de Estacionamento

Art. 48. As novas edificações deverão atender à quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos, a ser regulamentada por norma específica. ([Vide Decreto nº 413, de 1º de abril de 2025](#))

§ 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 Deverá ser apresentada justificativa técnica quando a área de cada vaga de estacionamento de veículo exceder a 30,00m² (trinta metros quadrados), incluindo área de manobra.

§ 3º O número mínimo e o dimensionamento de vagas de estacionamento deverão constar no projeto de aprovação da construção.

Art. 49. Os novos empreendimentos destinados à exploração da atividade econômica de estacionamento e os edifícios-garagem, quando em lotes com área igual ou maior a 750m² e 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. 50. 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:

([Vide Decreto nº 466, de 16 de abril de 2025](#))

I - Adequar-se ao sistema viário não interrompendo a continuidade de vias



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

estruturais, arteriais e coletoras;

II - Situar, nas quadras onde houver condomínios, lotes externos computados em 1/3 (um terço) do perímetro total da quadra, preferencialmente junto as vias estruturais e arteriais, que poderão ser ocupados com áreas institucionais e praças.

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

Art. 51. 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 1/3 (um terço) da extensão da quadra.

§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 (oitenta centímetros) no alinhamento para contenção do terreno na extensão do alinhamento com permeabilidade visual.

§3º São vedados novos Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) com fechamento sem permeabilidade visual quando na face de quadra oposta da via de circulação houver a mesma situação.

SEÇÃO VII

Da Fachada Ativa

Art. 52. 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 fins de aplicação da fachada ativa.

Art. 53. A aplicação da fachada ativa na edificação deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do somatório da extensão das fachadas frontais da edificação;

II - No mínimo 30% (trinta por cento) da área construída do pavimento térreo da edificação deverá ser destinado ao uso Não-residencial associado à fachada ativa;

III - No mínimo 70% (setenta por cento) da área das fachadas ativas deverá ser constituído 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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. 54. A área de fruição pública constitui limitação administrativa permanente, e é vedada sua ocupação com edificação e finalidades diferentes das tratadas nesta Lei.

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

Art. 55. A área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.

Art. 56. A área de fruição pública deverá atender aos seguintes requisitos:
([Vide Decreto nº 466, de 16 de abril de 2025](#))

I - Ser implantada em, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do lote, não limitada às áreas de recuos;

II - Conter, pelo menos, um espaço de convívio ou permanência, com instalação de 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. 57. 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

para acesso no período diurno;

II - Que as áreas verdes 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 por cento) da extensão da testada e até o limite de 80cm (oitenta centímetros) de altura, garantida a livre circulação de pedestres.

SEÇÃO IX

Dos Incentivos para o Adensamento e Revitalização da Região Central

Art. 58. Com o objetivo de aumentar a densidade demográfica fixa, revitalizar a região central do município e promover o consequente aproveitamento de sua infraestrutura, serão concedidos os seguintes benefícios:

I - O coeficiente de aproveitamento máximo para empreendimentos inseridos na poligonal 1 do Anexo VI desta lei, será igual a 7,0 (sete vírgula zero) para empreendimentos com uma relação mínima de 1 (uma) unidade habitacional a cada 30 m² (trinta metros quadrados) de terreno;

II - O coeficiente de aproveitamento máximo para empreendimentos inseridos na poligonal 2 do Anexo VI desta lei, será igual a 6,0 (seis vírgula zero) para empreendimentos com uma relação mínima de 1 (uma) unidade habitacional a cada 30 m² (trinta metros quadrados) de terreno;

III - Os empreendimentos com unidades residenciais multifamiliares inseridos nas poligonais 1 e 2 do Anexo VI desta lei, com unidades habitacionais de até 40m² (quarenta metros quadrados) de área privativa, terão parâmetro especial de no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades habitacionais.

§ 1º As referidas vagas de estacionamento do inciso III deste artigo poderão ser de uso rotativo ou não.

§ 2º Os parâmetros previstos no inciso III deste artigo poderão ser utilizados nos casos de "retrofit".

§ 3º Será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) dos valores devidos a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir para os empreendimentos que se enquadrem no inciso I.

§ 4º Será concedido desconto de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores devidos a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir para os empreendimentos que se enquadrem no inciso II.

§ 5º Para os empreendimentos que se enquadrem no inciso I, a área construída associada à fachada ativa no térreo não será computada e metragem igual à esta poderá ser



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

utilizada para uso privativo de unidades autônomas sem que seja computada, até o máximo de 100% da área do terreno.

SEÇÃO X

Da Regra de Transição

Art. 59. Os proprietários de lotes parcelados, ou em parcelamento, para fins urbanos que, eventualmente, tenham redução de coeficiente de aproveitamento máximo em relação à Lei Municipal 12.236/2015, poderão utilizar seus coeficientes, desde que:

I - Aprove projeto de construção junto à SMOP, no prazo máximo de 2 (dois) anos após o início da vigência desta lei;

II - Conclua a obra, conforme projeto aprovado ou consulta prévia no prazo de 2 (dois) anos após a data de aprovação do projeto;

§ 1º Caso a obra não tenha sido concluída no prazo citado anteriormente e antes de seu vencimento, desde que tenha sido iniciada, o requerente poderá solicitar prorrogação do prazo por mais 2 (dois) anos.

§ 2º As obras já iniciadas que não atendam a estes prazos deverão se adequar aos parâmetros desta Lei ou adquirir potencial construtivo adicional através de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 3º Em qualquer caso, havendo a necessidade de aquisição de potencial construtivo através de Outorga Onerosa do Direito de Construir, o cálculo da contrapartida financeira se dará baseado nos parâmetros vigentes.

§ 4º As limitações de gabarito impostas por esta Lei não serão aplicadas aos empreendimentos enquadrados neste artigo.

§ 5º Compreende-se como em parcelamento os lotes que possuam processos em trâmite de aprovação de loteamento junto à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

CAPÍTULO III

DAS ZONAS URBANAS

Art. 60. 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

no Anexo I - Mapas do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Anexo VII - Desenhos Explicativos e de Detalhamento para Delimitação do Zoneamento, desta Lei.

SEÇÃO I

Das Zonas Urbanas Residenciais e Zonas Urbanas de Uso Misto

Art. 61. 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): situada no 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. 62. 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. 63. 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 e 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 e 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 e destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais e indústrias de baixo risco e



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

incomodidade, somado ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.

Art. 64. 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): destina-se à concentração das indústrias de maior risco ambiental e incomodidade;

III - Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ): 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, limitada a 30% da área comercializável do loteamento.

Parágrafo único. Entre a atividade industrial e a atividade residencial deverá existir uma faixa de transição conforme a legislação aplicável à espécie.

SEÇÃO III

Das Áreas, Zonas e Setores Especiais

Art. 65. 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): destina-se à habitação para a população de baixa renda, observadas as regras constantes nos programas habitacionais vigente, devidamente atestadas pela Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD;

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 do Patrimônio Cultural de Londrina.

Subseção I

Da Área Especial de Interesse Social (AEIS)

Art. 66. 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. 67. Na Área Especial de Interesse Social (AEIS), conforme Anexo IV desta lei,



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

as edificações destinadas à habitação de interesse social para a população de baixa renda poderão adotar os seguintes parâmetros especiais complementares:

- I - Adoção dos parâmetros urbanísticos da zona onde serão implantadas;
- II - Isenção da limitação de gabarito de altura, excetuado o disposto no Art. 38;
- III - Isenção da exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento.

Art. 68. 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. 69. Os parâmetros especiais previstos no Art. 66 ao Art. 68 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. 70. 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 de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS);
- 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 de Interesse Social (AEU-IS).

Art. 71. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 72. 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. 73. 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. 74. 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 deverá 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. 75. Os Setores Especiais destinam-se à preservação da paisagem urbana,



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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, desta Lei.

Art. 76. 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. 77. 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 de 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 Às edificações de uso Não-residencial ficam dispensadas do atendimento à quantidade mínima de vagas de estacionamento.

§ 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina.

Art. 78. 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. 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. 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);
- III - Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (ZEU-DS);
- IV - Zona de Expansão Urbana de Interesse Social (ZEU-IS).

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

§ 3º Lei municipal definirá a que se destina, bem como, definirá parâmetros de uso e ocupação da Zona de Expansão de Desenvolvimento Sustentável (ZEU-DS).

Art. 82. As Zonas de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) destinam-se, prioritariamente, ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, como chácaras, 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 83. 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): 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;
- d) Estrada Municipal Orlando Amaral (Estrada da EMBRAPA);

II - Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul): abrange as áreas com acesso direto às 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.

III - Zona de Expansão Urbana Industrial Leste (ZEU-IND Leste): abrange as áreas com acesso direto à rodovia Contorno Leste.

Art. 84. 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. 85. 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. 86. 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.

Art. 87. Lei municipal estabelecerá parâmetros de uso e ocupação do solo para os imóveis localizados na Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS).

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I

DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 88. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 89. 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 sobre 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. 90. 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. 91. 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. 92. 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. 93. 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. [\(Vide Decreto nº 413, de 1º de abril de 2025\)](#)

§ 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§ 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

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 94. 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. 95. 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. 96. A contrapartida ao Poder Público Municipal deverá ser executada em moeda nacional corrente, paga pelo proprietário do imóvel, calculada pela seguinte fórmula:

$$Cf = (Aex/Cb) \times Vt$$

em que:

Cf = Valor da contrapartida financeira;

Aex = Área computável 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) ou 33% (trinta e três por cento) do 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), o que for maior.

Art. 97. 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. 98. 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;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- 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. 99. 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.

§ 4º Em caso de desistência, o proprietário poderá solicitar devolução dos valores pagos, sem correção monetária, no prazo máximo de 1 ano após a emissão do certificado.

Art. 100. 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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. 101. 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. 102. 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. 103. 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 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. 104. 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Municipais de Parcelamento do Solo e do Sistema Viário.

Art. 105. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) abrangem os Setores Especiais de Fundo de Vale, incluindo 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, saneamento 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. 106. 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 VII 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 preferencialmente por vias paralelas em ambos 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 a aprovação do loteamento.

Art. 107. 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 108. As atividades relacionadas à administração pública e aos equipamentos públicos comunitários e urbanos, bem como as áreas de lazer e recreação públicas, serão permitidas em todas as zonas, a critério do Poder Executivo Municipal, observados os objetivos da zona e os riscos, nocividade e incomodidade da atividade.

Art. 109. 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. 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 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. 111. 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. ([Vide Decreto nº 466, de 16 de abril de 2025](#))

Art. 112. 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, desta Lei.

Art. 113. 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.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo do lote unificado será atingido mediante aplicação de outorga onerosa do direito de construir na fase de aprovação da



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

edificação.

§ 3º Fica proibida a unificação de lotes com zoneamentos diferentes quando envolver zoneamento especial e a unificação de lotes com zoneamento residencial e industrial.

§ 4º Em casos de unificação de lotes envolvendo zoneamento industrial, deverá ser respeitada a faixa de transição conforme definição do Art. 4º.

Art. 114. 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. 115. 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. 103º.

Art. 116. 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. 117. Caso a atividade econômica não esteja adequadamente parametrizada pelo código da Classificação Nacional de Atividades Econômicas que a contempla, poderá ser solicitado seu reenquadramento nas demais classes de uso desta lei.

§ 1º A possibilidade que trata o caput deste artigo aplica-se apenas para atividades industriais ou para aquelas comerciais/serviços de tipo "não especificado anteriormente" no CONCLA/IBGE.

§ 2º A reclassificação será permitida se atestado pelo Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA) a compatibilidade da atividade e seus



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

potenciais de risco, nocividade e incomodidade com a zona pretendida, levando em consideração as características apresentadas em Relatório de Caracterização de Atividade Econômica nos moldes exigidos no § 1º do Art. 26 desta Lei.

§ 3º O poder público poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação, bem como exigir medidas adicionais de compatibilização da atividade com o entorno.

§ 4º Os relatórios e documentos deverão ser apresentados pelo interessado, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado.

Art. 118. 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* deste artigo 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. 119. 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, Art. 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 código CNAE, seus graus de incomodidade e quando as mesmas são permitidas, permissíveis e não permitidas nas zonas de que trata desta Lei.

Art. 122. São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, IV, V, VI e VII 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** – Mapa das Áreas de Incentivo da Região Central;
- VII - ANEXO VII** – Desenhos Explicativos e de Detalhamento para Delimitação do



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Zoneamento.

Art. 123. Esta Lei entra 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;](#)(Errata: [Leia-se Lei nº 12.699/2018](#))

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](#)

Londrina, 27 de dezembro de 2024.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Ref.

Projeto de Lei nº 140/2023 (Errata: Leia-se Projeto de Lei nº 143/2023)

Autoria: **Executivo Municipal**

Aprovado na forma do Substitutivo nº 1 com a Emenda nº 1, 2, 3, 4, 8, 11 e Subemenda nº 1 à Emenda nº 8.



Extrato do Processo de Assinatura Digital

Chave de Verificação: 241227181642195227

Documento: LEI N.º 13905, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2024

Hash: 4ecbb04cc385e2f57f628932c7dc521c189dc46f

Status: processo de assinatura **FINALIZADO**

Iniciado: 27/12/2024 18:16

Prazo: 31/12/2024

Finalizado: 30/12/2024 08:53

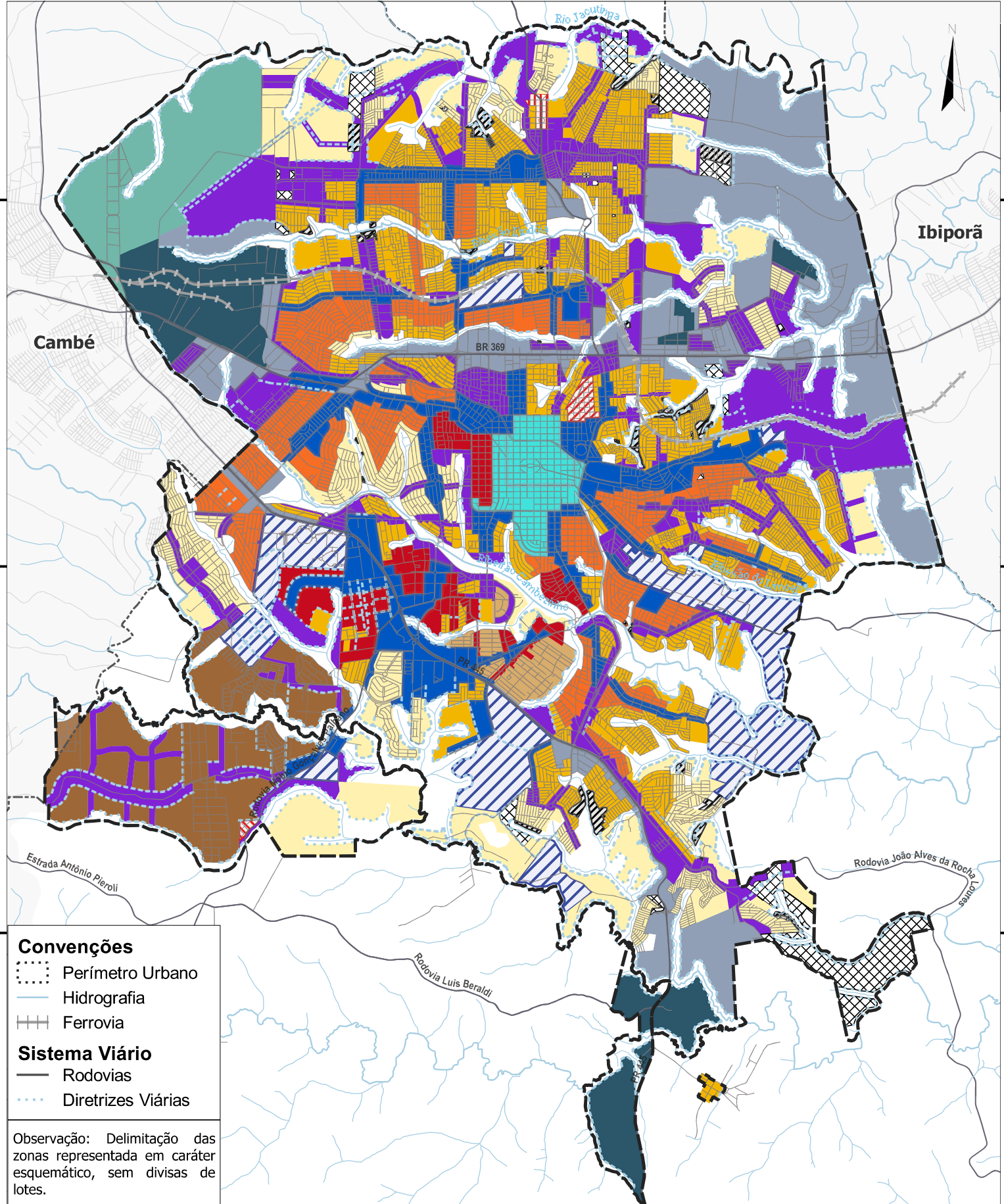
Lista de Signatários desse documento:

CPF/CNPJ	Nome Completo (Certificado)	Status da Assinatura
871.***.***-91	Marcelo Belinati Martins (A3)	Assinado - 27/12/2024 18:45

Documento publicado no Blockchain de Assinaturas - Edição de 30/12/2024

Para verificar a autenticidade desse extrato, acesse:

<https://www.cml.pr.gov.br/cer> e informe o código: **241227181642195227**



7427000

7420000

7413000

Convenções

- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias

Sistema Viário

- Rodovias
- Diretrizes Viárias

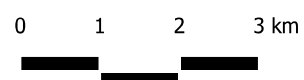
Observação: Delimitação das zonas representada em caráter esquemático, sem divisas de lotes.

Legenda

ZRC	ZR-3	ZC-1	ZI-1	ZEIC-CASONI	ZEIS 1	AIA - Área de Interesse Ambiental
ZR-1	ZUM-1	ZC-2	ZI-2	ZEIC-ESPÍRITO SANTO	ZEIS 2	
ZR-2	ZUM-2	ZC-3	ZIJ	ZEIC-HEITAL	ZINST	

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO

Fonte: GT- SMG/PGM, SIGLON, IPPUL.
 Org: IPPUL, dez/2025.
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S.



ANEXO II

Quadros de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Solo

Zona do Ribeirão Cafezal (ZRC)

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

(a) Atividade limitada em área máxima utilizada.

(b) Admite-se gabarito de 3 pavimentos, desde que motivado por declive acentuado do terreno (inclinação acima de 15%).

(c) Limitado pelo sistema viário.

Zona Residencial 1 (ZR-1)

USOS		OCUPAÇÃO															
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
subsolo, 1º pav.	demais pav.							mínimo	básico	máximo	lateral	fundos					
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	360	62.500	12	180	6	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	360	62.500	12	180	6	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a	CS-b	360	62.500	12	-	-	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5 (a)

(a) Para alturas superiores a 9,00 m, o afastamento mínimo e recuo de fundos serão de 2,50 m.

Zona Residencial 2 (ZR-2)

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

(a) Atividade limitada em área máxima utilizada.

(b) Limitado pelo sistema viário.

(c) Para alturas superiores a 9,00 m, o afastamento mínimo e recuo de fundos serão de 2,50 m.

Zona Residencial 3 (ZR-3)

USOS		OCUPAÇÃO														
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação		Coeficiente de aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)
subsolo, 1º pav	demais pav.							mínimo	básico	máximo	lateral	fundos				
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	62.500	10	125	5	70	70	0,15	1,3	-	-	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	62.500	10	-	-	70	70	0,15	2	-	4	5	2,5	5
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	62.500	10	-	-	70	70	0,15	2	-	4	5	2,5	5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP (b)	250	62.500	10	-	-	70	70	0,15	2	-	4	5	1,5	1,5

(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 total da edificação em metros

Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros.

Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros, não podendo ser menor do que 5,0m para uso multifamiliar e 2,5m para uso não-residencial

H = altura total da edificação em metros

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)

USO		OCUPAÇÃO													
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobra (m ²)	Frente mínima UA ou desdobra (m)	Taxa de ocupação		Coeficiente de aproveitamento (CA)		Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
subsolo, 1º pav	demais pav.							mínimo	básico	lateral	fundo				
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	62.500	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	62.500	10	-	-	70	70	0,3	3	-	5	2,5	5
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	62.500	10	-	-	70	70	0,3	3	-	5	2,5	5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP (b)	250	62.500	10	-	-	70	70	0,3	3	-	5	1,5	1,5

(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:

$$\text{Recuo: } R = H/10$$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

$$\text{Afastamento lateral: } AL = (H/15) + 1,2m$$

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros.

$$\text{Afastamento de fundos: } AF = (H/15) + 3,4m$$

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros, não podendo ser menor do que 5,0m para uso multifamiliar e 2,5m para uso não-residencial

H = altura total da edificação em metros

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)

PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	OCUPAÇÃO															
			Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)	Aproveitamento (CA)		Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)				
RESIDENCIAL																		
Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)		-	360	62.500	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	5	1,5	1,5		
Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																		
Multifamiliar vertical (RMV)								100	60	0,3	3	5,5	-	5	2,5	5		
Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)			360	62.500	12	-	-	(a)				(b)		(c)	(c)	(c)		
Misto (M)																		
CS-a																		
CS-b																		
CS-c																		
CS-d																		
Ind-a			360	62.500	12	-	-	(a)	60	0,3	3	5,5	-	5	1,5	1,5		

(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 total da edificação em metros

Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros.

Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros, não podendo ser menor do que 5,0m para uso multifamiliar e 2,5m para uso não-residencial

H = altura total da edificação em metros

(d) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Comercial 1 (ZC-1)

PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	OCUPAÇÃO														
			USO	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%) subsolo, térreo e 1º pav	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
RESIDENCIAL															lateral	fundos	
	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	500	62.500	15	250	10	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
	Multifamiliar vertical (RMV)																
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	500	62.500	15	-	-	100 (b)	60	0,3	3	5,5 (c) (f)	-	20	5 (d)	2,5 (d)	5 (d)
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-d CS-e CS-a CS-b CS-c	IPP (c)	500	(a)	15	-	-	100 (b)	60	0,3	3	5,5 (c) (f)	-	20	5 (d)	1,5 (d)	1,5 (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 total da edificação em metros

Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros.

Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros, não podendo ser menor do que 5,0m para uso multifamiliar e 2,5m para uso não-residencial

H = altura total da edificação em metros

(e) Atividade limitada em área máxima utilizada.

(f) O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo poderá ser aumentado através dos incentivos previstos no Art. 58.

Zona Comercial 2 (ZC-2)

USO		OCUPAÇÃO														
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou 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)	-	360	62.500	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC+RUB)	-	360	62.500	12	-	-	100	60	0,3	3	5,5	20	5	2,5	5
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	360	62.500	12	-	-	100	60	0,3	3	5,5	20	5	2,5	5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-d CS-e Ind-a CS-b CS-c	IPP (e)	360	(a)	12	-	-	100	60	0,3	3	5,5	20	5	1,5	1,5

(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:

$$\text{Recuo: } R = H/10$$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

$$\text{Afastamento lateral: } AL = (H/15) + 1,2m$$

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros.

$$\text{Afastamento de fundos: } AF = (H/15) + 3,4m$$

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros, não podendo ser menor do que 5,0m para uso multifamiliar e 2,5m para uso não-residencial

H = altura total da edificação em metros

(e) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Comercial 3 (ZC-3)

USO		OCUPAÇÃO														
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)
subsolo, 1 ^o pav	demais pav.							mínimo	básico	máximo	lateral	fundos				
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	62.500	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	2	-	-	5	2,5	5
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	2	-	-	5	2,5	5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-d CS-e Ind-a CS-b CS-c	IPP (c)	250	(a)	12	-	-	70	70	0,3	2	-	-	5	1,5	1,5

(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 total da edificação em metros

Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros.

Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros, não podendo ser menor do que 5,0m para uso multifamiliar e 2,5m para uso não-residencial

H = altura total da edificação em metros

(c) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Industrial 1 (ZI-1)

USO		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação		Coeficiente de aproveitamento (CA)			Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo			lateral	fundos	
NÃO-RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f básica e RH	250	(a)	12	250	12		70	70	0,15	1,5	-	20	5	1,5 (e)	1,5 (e)
	CS-fRAT e RHAT (b) (c)															
	Ind-c RAT e RHAT (b) (c)															
	Ind-d (d)															

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade permissível com o obedecimento da área máxima utilizada na zona.

(c) Atividade permissível com área utilizada superior à máxima permitida na zona mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica.

(d) Atividade permissível com o obedecimento da área máxima utilizada na zona mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica.

(e) Para alturas superiores a 9,00 m, o afastamento mínimo e recuo de fundos serão de 2,50 m.

Zona Industrial 2 (ZI-2)

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

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade permitível com o obediência da área máxima utilizada na zona.

(c) Atividade permitível com área utilizada superior à máxima permitida na zona mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica.

(d) Para alturas superiores a 9,00 m, o afastamento mínimo e recuo de fundos serão de 2,50 m.

Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)

USO		OCUPAÇÃO														
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
subsolo, 1º pav	demais pav.							mínimo	básico	mínimo	lateral				fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	500	62.500	15	500	15	50	50	0,15	1	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)															
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	Ind-d RAT (c)	500	(a)	15	500	15	70	70	0,15	2	-	20	5 (b)	1,5 (b)	1,5 (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:

$$\text{Recuo: } R = H/10$$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros

Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros, não podendo ser menor do que 2,50m

H = altura total da edificação em metros

(c) Atividade permissível com o obediência da área máxima utilizada na zona mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica.

Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST)

USOS		OCUPAÇÃO																
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou 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)	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) (a)	250	62.500	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5	
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																	
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 obedecem aos mesmos parâmetros urbanísticos da ZEU-RES.

Zona Especial da Vila Casoni (ZEIC Casoni)

USOS		OCUPAÇÃO														
		Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS						subsolo, 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	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	0,15	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	250 ou de origem	(a)	12 ou de origem	-	-	65 ou de origem	65 ou de origem	0,15	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem (c)

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

(c) Para alturas superiores a 9,00 m, o afastamento mínimo e recuo de fundos serão de 2,50m, ou de origem.

Zona Especial do Heimtal (ZEIC Heimtal)

USOS		OCUPAÇÃO														
		Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m ²)	Frente mínima UA ou 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					
PERMITIDOS	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	400 ou de origem	(a)	12 ou de origem	125	6	50	50	0,15	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	400 ou de origem	(a)	12 ou de origem	-	-	50	50	0,15	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem (c)
RESIDENCIAL	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria Residências em vilas															
NÃO-RESIDENCIAL	IPP (b)															

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

(c) Para alturas superiores a 9,00 m, o afastamento mínimo e recuo de fundos serão de 2,50m. ou de origem.

Zona Especial do Espírito Santo (ZEIC Espírito Santo)

USOS		OCUPAÇÃO																
		PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m ²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
subsolo, 1º pav	demais pav.								mínimo	básico	máximo	lateral	fundos					
RESIDENCIAL	AL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	(a)	12 ou de origem	125	6	50	50	0,15	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	0,15	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem (c)

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

(c) Para alturas superiores a 9,00 m, o afastamento mínimo e recuo de fundos serão de 2,50m, ou de origem.

Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)

USOS		OCUPAÇÃO																
		PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdobra (m ²)	Frente mínima UA ou desdobra (m)	Taxa de ocupação		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)			
subsolo, 1º pav	demais pav.							mínimo	básico	máximo	lateral	fundos						
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	720	(e)	18	720	18	50	50	-	1	-	25	5	2,5	2,5		
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																	
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP (a)																
		AEX-I Básica e RH (b)																
		AEX-I RAT e RHAT (c)	720	(e)	18	720	18	50	50	-	1	-	25	5	2,5	2,5		
		AGR (d)																

(a) Atividade limitada em 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

(e) Limitado pelo sistema viário.

Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND)

USOS		OCUPAÇÃO															
		PERMISSÍV EIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima ou desdóbro (m ²)	Frente mínima UA ou desdóbro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (C.A)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
subsolo, 1º pav	demaís pav.							mínimo	básico	máximo	lateral	fundo					
NÃO-RESIDENCIAL	AEX-1, Básica e RH AEX-2, Básica e RH AEX-3, 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)															
		AEX-3, RAT e RHAT (b) (c)															
		AGR (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 de Atividade Econômica.

(d) Atividade permissível exceto em imóvel parcelados para fins urbanos.

ANEXO III

SUBCATEGORIAS DE USO		QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO IMÓVEL NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO À BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - USOS APLICÁVEIS NA ÁREA URBANA												
PROCESSO ECONÓMICO (PE)	ACRÓNIMO	AMBIENTAL (RLA)	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZI-2
			Comércio e Serviços a	CS-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços b	CS-b	Básica	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços c	CS-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços d	CS-d	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços e	CS-e	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços f	CS-f	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-
Indústria a	Ind-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-
Indústria b	Ind-b	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria c	Ind-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-
Indústria d	Ind-d	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
	Básica
Indústria de Pequeno Porte (Origem Ind-c)	IPP
	Básica
	Básica
	RH
	RHAT

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	ZEC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	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

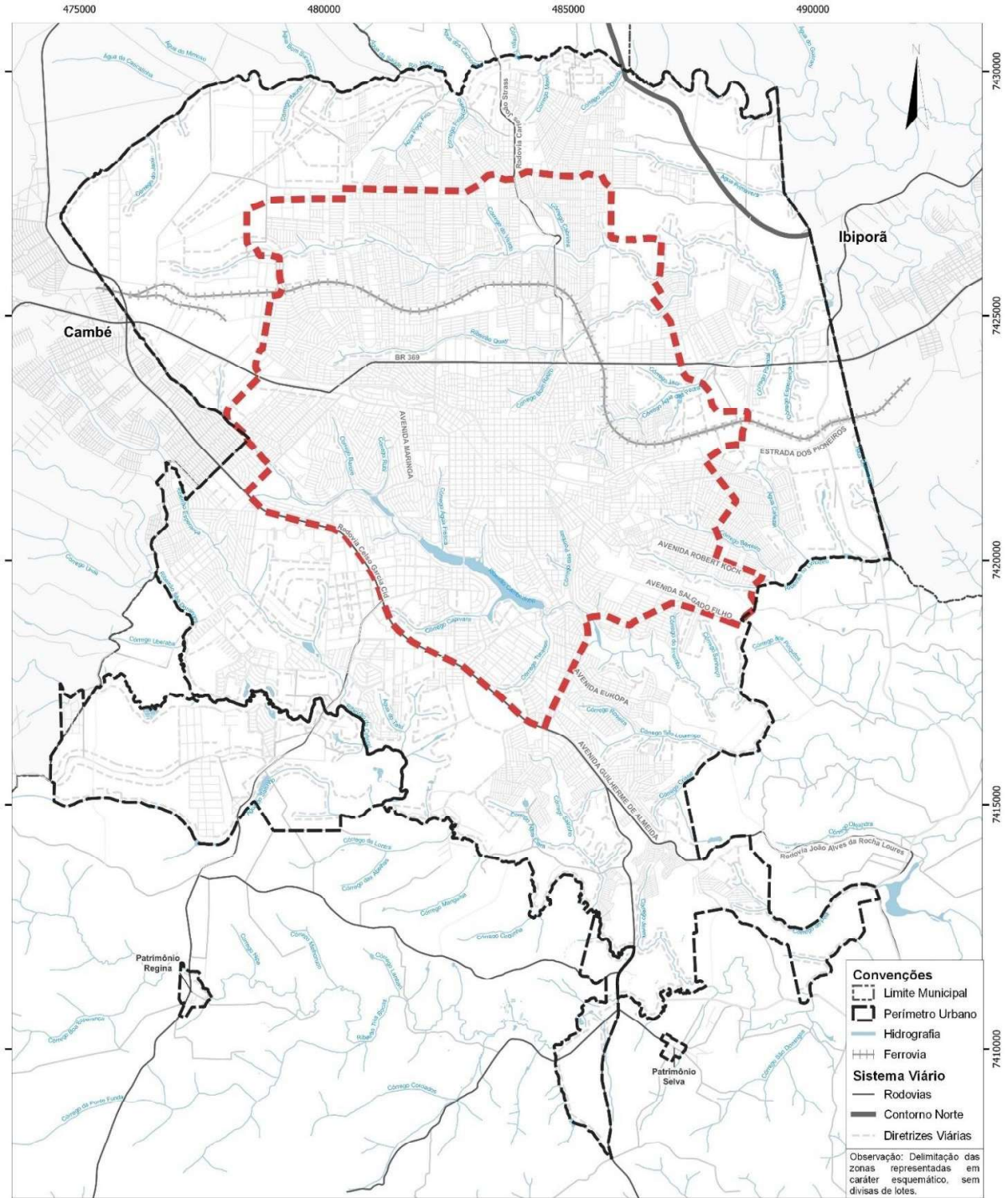
LEGENDA DAS PERMISSÕES DE USO - ÁREA URBANA	
VERDE	Atividade permitida nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
AMARELO	Atividade permitida nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade não permitida nos imóveis da zona na modalidade de 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 - CARACTERÍSTICAS	
-	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 de Atividade Económica.
4	Mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Económica, a atividade 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		ACRÔNIMO	AMBIENTAL (A)	ZEU-RES*	ZEU-IND
PROCESSO ECONÔMICO (PE)	NOME				
Agropecuária		AGR	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
Atividades Econômicas da Expansão Urbana 3		AEX-3	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	
SEMI 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

Mapa da Área Especial de Interesse Social



Legenda
 Área Especial de Interesse Social
 AIA

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

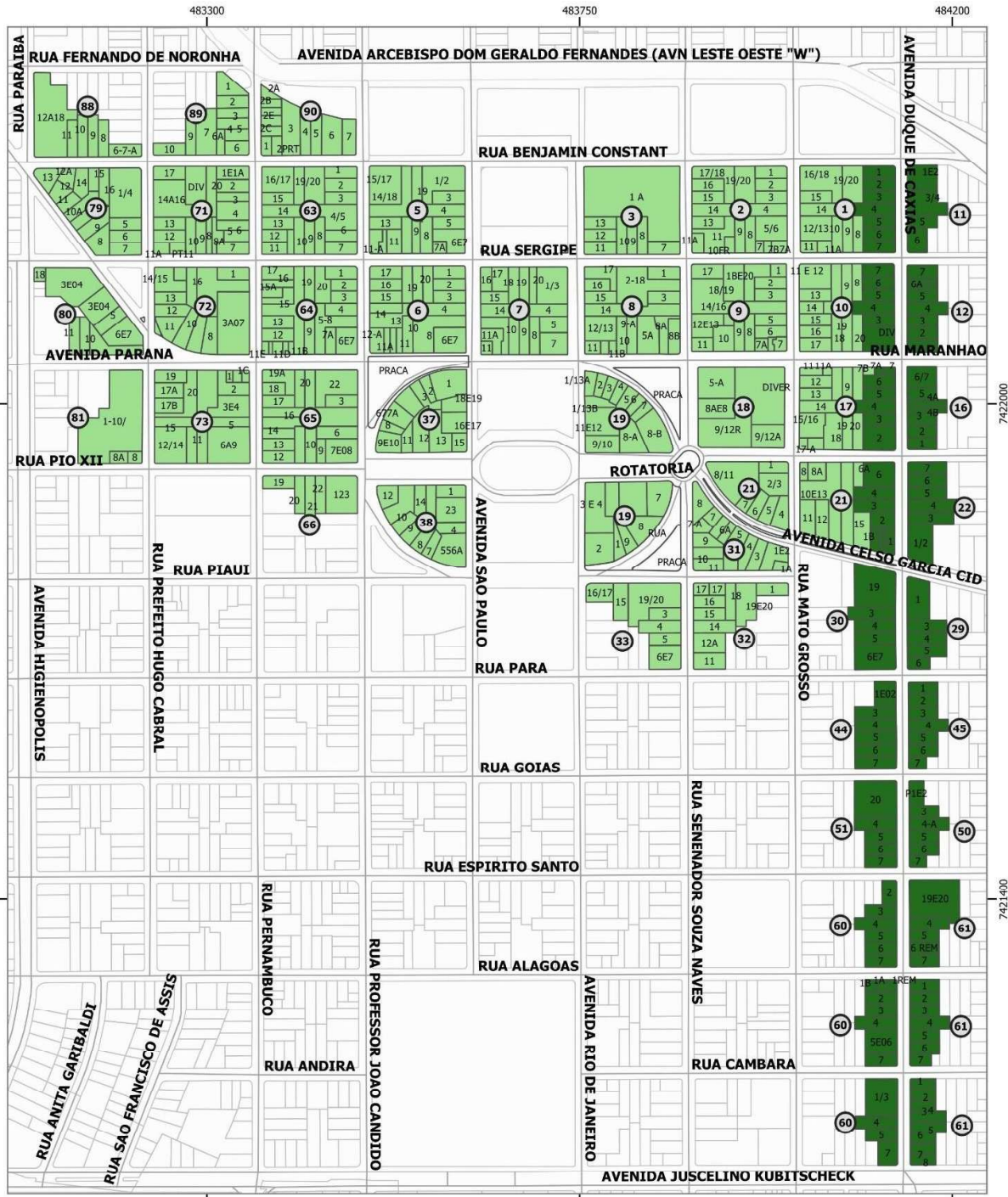
ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Fonte: Fonte: GT SMG/PGM, IPPUL, SIGLON (2023)
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S



ANEXO V

Mapa do Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias



Legenda

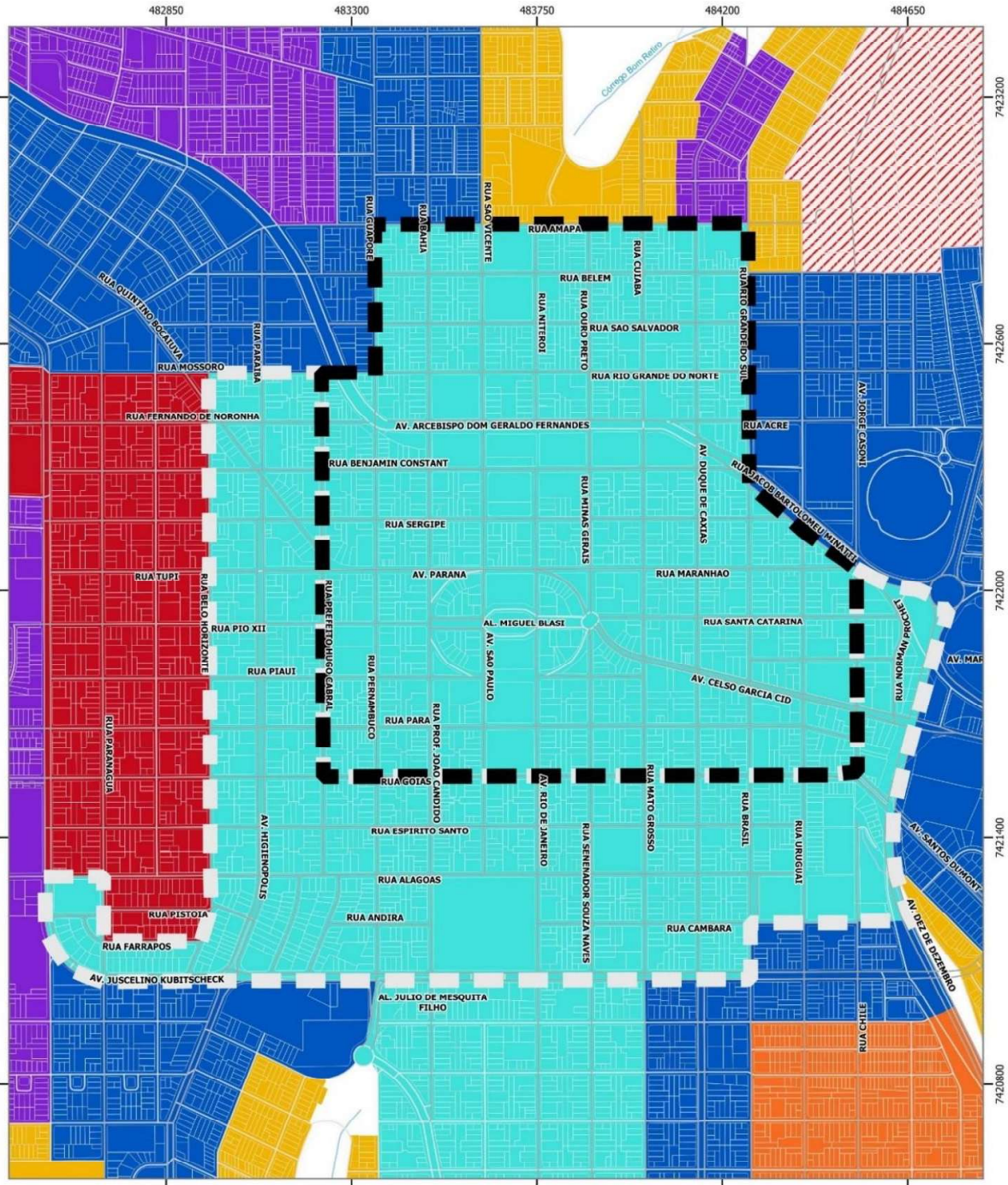
- Setor Especial Central
- Setor Especial Duque
- Base lotes urbanos
- Base Quadras

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
SETORES ESPECIAIS

Fonte: GT SMG/PGM, IPPUL, SIGLON (2023)
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S



ANEXO VI Mapa das Áreas de Incentivo da Região Central



Legenda

- Poligonal 1
- ZC-1
- Base lotes urbanos
- Poligonal 2

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO ÁREAS DE INCENTIVO REGIÃO CENTRAL

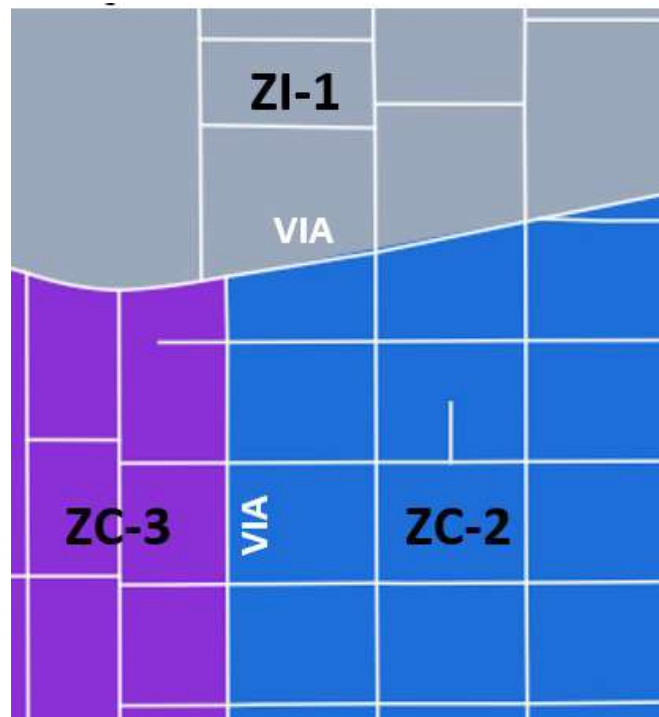
Fonte: GT SMG/PGM, IPPUL, SIGLON (2023)
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 100 200 300 m



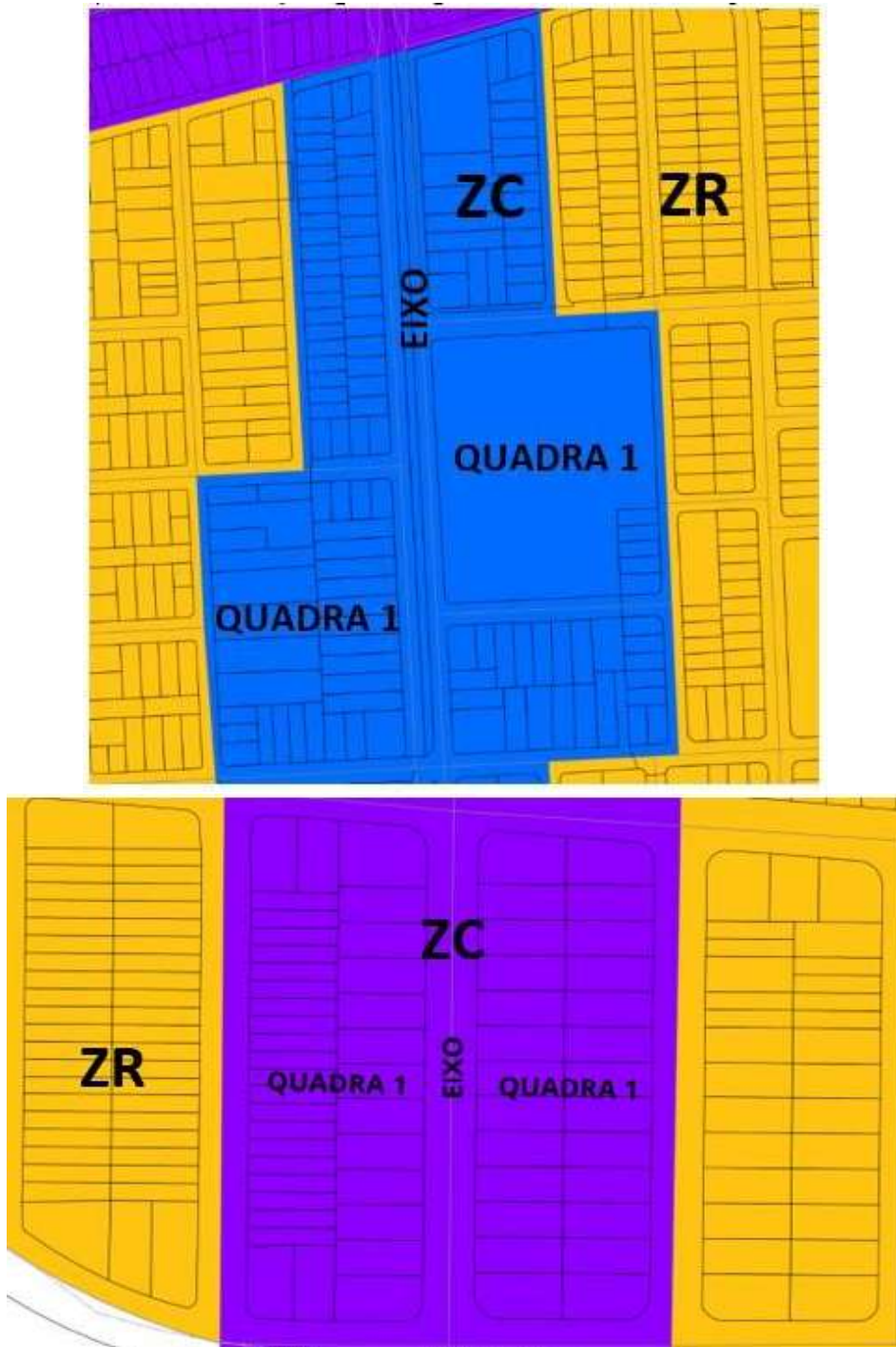
ANEXO VII
Desenhos Explicativos e de Detalhamento da Delimitação do Zoneamento

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

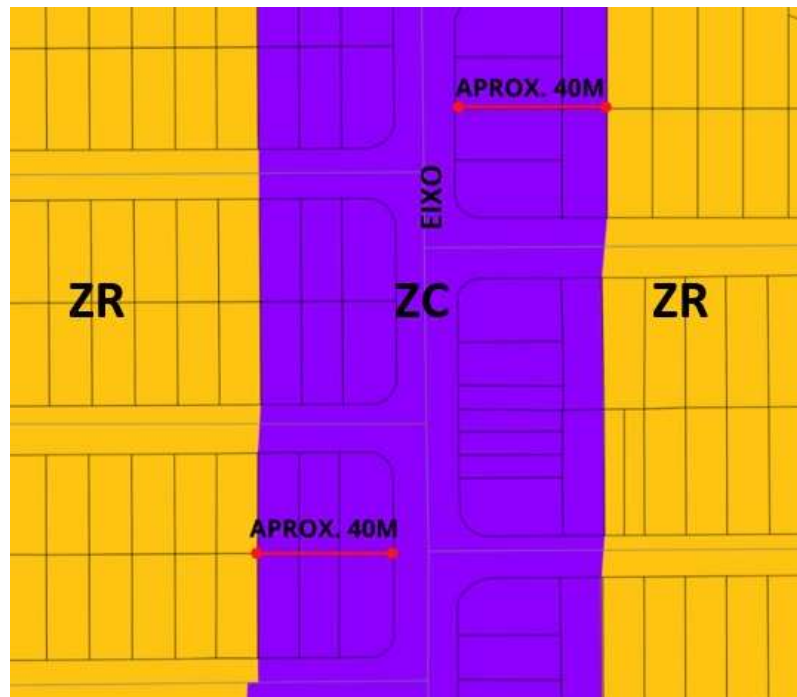


Caso 2: Zonas definidas por vias de circulação de maior capacidade, localizadas em áreas já loteadas:

- 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;

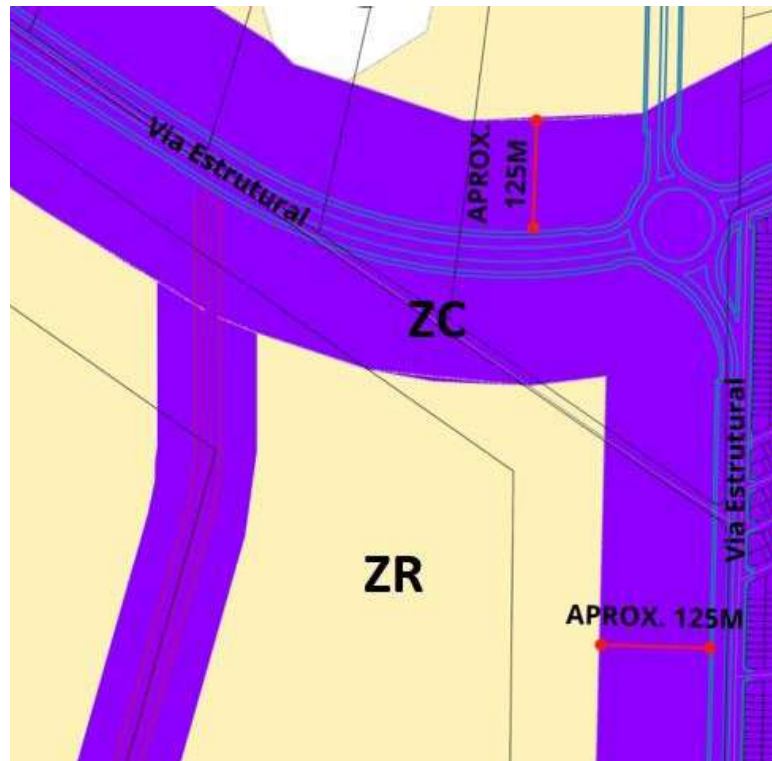


c) Delimitação pelo lote localizado junto à via de circulação, quando se tratar de lotes com grandes dimensões.

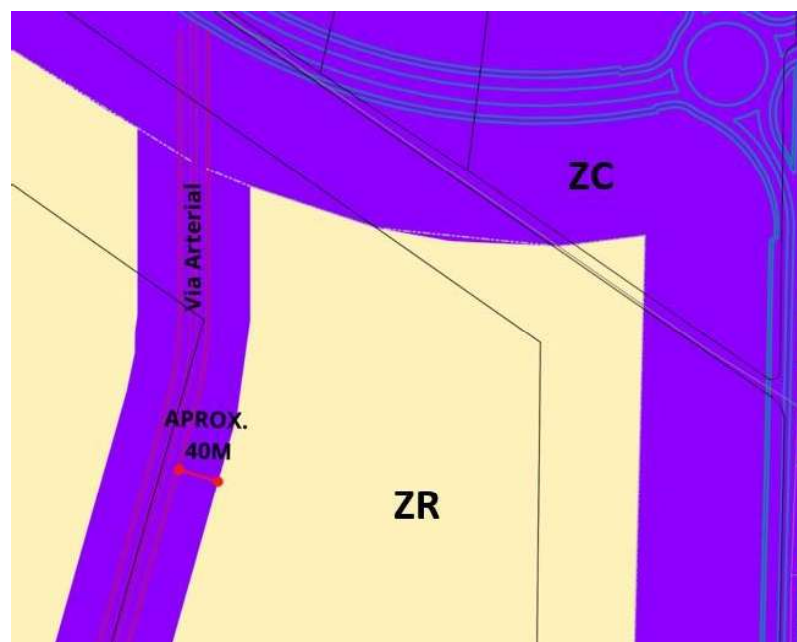


Caso 3: Zonas definidas por vias arteriais e estruturais em áreas não loteadas:

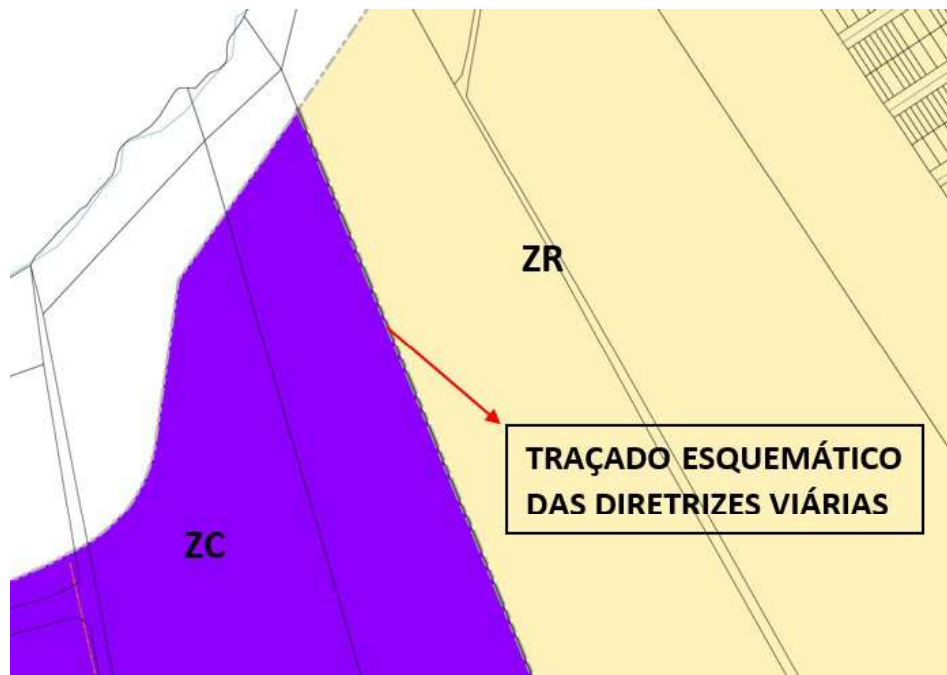
- a) Delimitação preferencialmente por vias paralelas em ambos os lados com distância perpendicular máxima de 125 (cento e vinte e cinco) metros em relação à via estrutural ou arterial, a ser consolidado na emissão de Diretrizes Urbanísticas.



- 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 em relação à via estrutural ou arterial, a ser consolidado na emissão de Diretrizes Urbanísticas.



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.

