



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº

OFÍCIO Nº 725/2023-GAB., DE 17 DE JULHO DE 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Londrina, e dá outras providências.

Londrina, 17 de julho de 2023.

Marcelo Belinati Martins

PREFEITO DO MUNICÍPIO



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Belinati Martins, Prefeito do Município**, em 18/07/2023, às 17:34, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **10674284** e o código CRC **941C9E26**.

Referência: Processo nº 19.005.121027/2023-18

SEI nº 10674284



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº _____

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

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

LEI:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS GERAIS

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

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

Art. 2. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. na concessão de alvarás de construção;
- II. na concessão de alvarás de licença para localização de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 3. 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 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. 4. Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados nesta lei e demais normas legais a ela vinculadas:

- I. Agropecuária: conjunto de atividades de extração vegetal, cultivo agrícola e criação pecuária;
- II. Alinhamento: linha de divisa entre o lote e logradouro público, existente ou projetado;
- III. Área construída total: soma de todas as áreas, cobertas ou descobertas, de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- IV. Área privativa: área de uso exclusivo da unidade autônoma ou da população permanente da edificação;
- V. Área técnica: área destinada a instalações e equipamentos de edificações verticais, sem permanência humana;
- VI. Atividade econômica: Combinação de ações executada em caráter constante e que resulta em bens e serviços por meio do processamento de recursos, sendo que cada atividade é parametrizada por um único código conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE;
- VII. Compatibilidade: coexistência harmônica entre diferentes usos do solo ou atividades, considerando a ocupação e os usos dos lotes, porte, acesso,



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- 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;
- XIII. Evento: festas, congressos, reuniões e assemelhados, independentemente de sua natureza, executados em caráter temporário e/ou esporádico;
- XIV. Fachada principal: face externa da edificação voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com maior área de abertura;
- XV. Fachada secundária: face externa da edificação que não é voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com menor área de abertura;
- XVI. Faixa de transição: área de terras com no mínimo 100 metros de largura, destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incomodidades entre usos do solo diferentes, principalmente, entre o uso industrial e residencial;
- XVII. Fração ideal: índice da participação abstrata e individualizada de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XVIII. Incomodidade: efeito gerado por atividade em desacordo com as condicionantes locais, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais;¹
- 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

¹ Definição da Lei Geral do Plano Diretor



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;
- XX.Habitação ou unidade habitacional: unidade imobiliária destinada à moradia;
- XXI.Largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida de frente exigida pelo zoneamento;
- XXII.Logradouro público: áreas de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;
- XXIII.Parâmetros de origem: características urbanísticas e arquitetônicas tradicionais relacionadas à forma urbana original e à cultura de ocupação de determinado espaço urbano;
- XXIV.Pavimento: cada um dos planos horizontais de uma edificação;
- XXV.Pavimento térreo:plano horizontal da edificação que tem acesso direto à calçada, cujo nível esteja no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetro) acima ou abaixo da mesma, medido no ponto médio da testada do terreno, considerado o primeiro pavimento do edifício para fins de contagem de quantidade dos pavimentos;
- XXVI.Subsolo: pavimento de uma edificação, situado abaixo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível natural do terreno ou do nível médio da calçada;
- XXVII.Varanda, sacada ou balcão: espaço aberto e coberto ou descoberto ao nível dos pavimentos de uma edificação;
- XXVIII.Vila: conjunto de 2 (duas) ou mais residências no mesmo lote dispostas de modo a formar rua ou praça interna, sem caráter de logradouro público e sem a formação de unidade autônoma ou fração ideal.

TÍTULO II

DO USO DO SOLO, DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS ZONAS

Art. 5. Considera-se uso do solo, o conjunto de atividades humanas permitidas ou permissíveis em cada zona, de acordo com critérios de compatibilidade.

Art. 6. Considera-se ocupação do solo, o conjunto de parâmetros urbanísticos definidos para cada zona, que indicam o potencial de adensamento populacional e o potencial construtivo dos lotes.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 7. Considera-se zona, a porção territorial para a qual são definidos parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, delimitada prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, acidentes geográficos ou divisas de lotes.

CAPÍTULO I

DO USO DO SOLO

Art. 8. Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo para as áreas localizadas nos perímetros urbanos.

- I. Residencial;
- II. Não-residencial:
 - a) Comércio e Serviços (CS);
 - b) Industrial (Ind);
- III. Misto (M).

Art. 9. Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo para as áreas localizadas na área de expansão urbana:

- I. Residencial;
- II. Não-residencial:
 - a) Agropecuária (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;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- II. Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV): correspondente a uma edificação por lote, com mais de duas habitações sobrepostas;
- III. Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC): correspondente ao conjunto de unidades autônomas não edificadas ou conjunto de edificações em quantidade superior ao definido nos incisos I e II, dispostas em um lote, com acesso coletivo ao logradouro público.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) 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. 12. No Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) as vias de circulação internas são particulares e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Pista ou leito carroçável 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.

- I. O Uso Não-residencial deverá ocupar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área construída;
- II. O Uso Não-residencial deverá ocupar no mínimo 30% (trinta por cento) da área construída do térreo quando coexistente com o Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV).

SEÇÃO II

DO USO DO SOLO NÃO-RESIDENCIAL

Art. 14. Considera-se Uso Não-residencial a utilização do lote para atividades econômicas com ou sem finalidade lucrativa, parametrizadas por código CNAE e definidas de acordo com o conteúdo das respectivas notas explicativas e listas de



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

descritores da Comissão Nacional de Classificação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (CONCLA/IBGE).

Parágrafo único: Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará o enquadramento das atividades econômicas em classes de uso do solo, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Art. 15. A subcategoria Comércio e Serviços (CS) das Zonas Urbanas compreende as atividades de aluguel, troca, compra e venda de bens e as atividades de ordem técnica e intelectual prestadas para pessoas, famílias ou empresas, divididas conforme seu caráter predominante nas seguintes classes quanto ao processo econômico:

- I. Comércio e Serviços a (CS-a): compreende os serviços de moradia permanente ou de longa duração;
- II. Comércio e Serviços b (CS-b): compreende as atividades de serviços não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas pessoais e familiares básicas, além dos serviços técnicos de 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.

Art. 16. A subcategoria Industrial (IND) das Zonas Urbanas compreende as atividades de processamento e transformação de matérias primas para a produção de bens de consumo, bens de produção e bens mistos, divididas nas seguintes classes quanto ao processo econômico:

- I. Industrial a (Ind-a): são as indústrias de menor potencial de risco, nocividade ou incomodidade, e compreende a maior parte da produção de



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- bens de consumo final a partir de matéria prima transformada, especialmente os não-duráveis e semiduráveis;
- II. Industrial b (Ind-b): são as indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção;
- III. Industrial c (Ind-c): são as indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);
- IV. Industrial d (Ind-d): são as indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial.

§ 1º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará as atividades industriais que poderão ser reclassificadas como Indústria de Pequeno Porte (IPP), com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), desde que seja respeitado o limite de área utilizada na zona e tenham desprezível potencial de risco, nocividade ou incomodidade.

§ 2º. As atividades agropecuárias executadas por meio de processo industrial em estufas, laboratórios ou estruturas assemelhadas serão enquadradas em uma das classes de Uso Industrial, mediante análise e parecer da CODEL.

Art. 17. Os lotes localizados na Faixa de Transição não poderão receber usos das classes CS-f, Ind-c, e Ind-d respeitadas ainda as restrições ambientais das bacias de manancial de abastecimento, quando aplicáveis.

Art. 18. A subcategoria de uso Agropecuária (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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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:

- I. Básica: Atividade sem restrição locacional adicional por potenciais riscos e impactos ambientais;
- II. RH: Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição hídrica sobre mananciais de abastecimento;
- III. RAT: Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição atmosférica, a exemplo de material particulado e odores;
- IV. RHAT: Atividade que combina os potenciais de risco de poluição e de restrição locacional de tipo hídrico (RH) e atmosférico (RAT).

§ 1º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará o enquadramento das atividades econômicas em classes ambientais, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

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

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

Art. 21. Os Usos do Solo permitidos nas bacias dos mananciais de abastecimento do Ribeirão Cafezal e do Ribeirão Jacutinga estão condicionados ao atendimento da Lei Estadual nº 8.935 de 7 de março de 1989 e às seguintes condicionantes:

- I. É proibido o licenciamento e a operação de atividades que utilizem amianto ou metais pesados tóxicos em seu processo econômico, como chumbo, mercúrio, cromo, manganês, cádmio, arsênio, etc.
- II. É proibida a destinação de efluentes industriais, mesmo que tratados, para a galeria de águas pluviais ou corpo hídrico;
- III. Os efluentes deverão ser destinados à rede coletora de esgoto com a devida anuência da concessionária ou serem destinados para empresa de tratamento devidamente licenciada;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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.

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 à sua permissividade em:

- I. Permitido: Atividades com finalidades e níveis de risco, nocividade ou incomodidade compatíveis com os objetivos da zona;
- II. Permissível: Atividades que demandam o cumprimento de medidas de controle de possíveis riscos, nocividades ou incomodidades para se tornarem permitidas;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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. 26. 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:

§1º. Para o Relatório de Caracterização de Atividade Econômica, o conteúdo contemplado deverá ser, no mínimo:

- I. Caracterização do estabelecimento e do entorno, contendo:
 - a) Localização do estabelecimento;
 - b) Descritivo da área utilizada pelo estabelecimento detalhando os espaços utilizados pelas atividades econômicas com controle de área.
 - c) Condicionantes ambientais do entorno;
- II. Caracterização das atividades econômicas a serem desempenhadas, contendo:
 - a) Fluxograma produtivo;
 - b) Descritivo do maquinário utilizado;
 - c) Tipos e quantidade de matérias-primas, produtos intermediários e produtos resultantes estocados;
 - d) Resíduos gerados e sua destinação;
 - e) Medidas e tecnologias de controle de risco, nocividade e da incomodidade tipicamente relacionados à atividade.

§2º. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§3º. 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.

§4º. O IPPUL deverá solicitar parecer do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA) quando se tratar da Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade conforme Inciso I deste artigo.

§ 5º. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

§ 5º. Nas áreas de expansão urbana, as atividades executadas exclusivamente na modalidade de domicílio fiscal e escritório administrativo ficam classificadas como 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 permissividade para o controle de atividades econômicas.

§ 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 ou beiral maior que um metro e a divisa de fundo do lote;
- II. Afastamento lateral: distância mínima obrigatória, medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e as divisas laterais do lote;
- 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



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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;

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 localize;

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;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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. 48 desta lei, ou, em edifícios verticais, até o limite de 1 (uma) vaga para cada 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área privativa da habitação ou unidade autônoma, exceto edifício-garagem;
- 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;

§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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§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, 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, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná;
- III. Pelos demais órgãos e regulamentos pertinentes.

SEÇÃO III

DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§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;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

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

Art. 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 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

SEÇÃO IV

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

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.

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.

§1º. Para edificações verticais, a quantidade mínima de vagas de estacionamento será de 1 (uma) vaga por habitação ou unidade autônoma, com exceção aos parâmetros especiais definidos nesta lei.

§2º. A área máxima da vaga de estacionamento de veículo será de 30,00m² (trinta metros quadrados), incluindo o espaço de manobra e circulação.

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

Art. 49. Os novos empreendimentos destinados à exploração da atividade econômica de estacionamento e os edifícios-garagem, quando situados em zonas comerciais, deverão possuir área no pavimento térreo destinada a outros usos comerciais e de serviços (CS), voltados para a via de circulação.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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:

- I. Quando o lote possuir três faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 (uma) destas faces deverá apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente ao logradouro público;
- II. Quando o lote possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 (duas) destas faces deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos;
- III. As faces voltadas para vias arteriais e estruturais sempre deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos.

Parágrafo único. O posicionamento e destinação dos lotes ou unidades autônomas 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 menos 2/3 (dois terços) de sua extensão.

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

§2º. É admitida a construção de muretas até o limite de 80cm (oitenta centímetros) no alinhamento para contenção do terreno na extensão do alinhamento com permeabilidade visual.

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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

Art. 54. 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 destinada ao uso Não-residencial associado à fachada ativa;
- III. No mínimo 70% (setenta por cento) da área das fachadas ativas deverá ser constituída de elementos transparentes ou vazados, que garantam a permeabilidade visual, descontados os elementos estruturais;
- IV. Garantir pelo menos um acesso direto ao logradouro público ou à área de fruição pública a cada 20m de testada do lote, e um para cada estabelecimento de uso Não-residencial;
- V. Não dispor vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou manobra de veículos no recuo, exceto paraciclos.

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

SEÇÃO VIII

DA FRUIÇÃO PÚBLICA

Art. 55. 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. 56. A área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Art. 57. A área de fruição pública deverá atender aos seguintes requisitos:

- 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. 58. Nas áreas de fruição pública será permitido:

- I. O controle de acesso e fechamento apenas no período noturno, através de solução que garanta a permeabilidade visual e que seja removível ou permita a abertura total para acesso no período diurno;
- II. Que as áreas verdes da área de fruição sejam computadas para atendimento da taxa de permeabilidade mínima;
- III. Instalação de cobertura, exceto no recuo frontal mínimo e desde que atendida a taxa de ocupação máxima;
- IV. Instalação de mobiliário urbano temporário, como mesas, cadeiras e coberturas removíveis;
- V. Instalação de muretas e taludes de contenção do terreno em até 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada e até o limite de 80cm (oitenta centímetros) de altura, garantida a livre circulação de pedestres.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

SEÇÃO IX

DOS INCENTIVOS PARA O ADENSAMENTO E REVITALIZAÇÃO DA REGIÃO CENTRAL

Art. 59. 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 utilizada para uso privativo de unidades autônomas sem que seja computada, até o máximo de 100% da área do terreno.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

SEÇÃO X

DA REGRA DE TRANSIÇÃO

Art. 60. Os proprietários de lotes parcelados 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 ou consulta prévia de aprovação de projeto junto à SMOP, no prazo máximo de 1 (um) ano 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 adequar-se 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.

CAPÍTULO III

DAS ZONAS URBANAS

Art. 61. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Parágrafo único. As delimitações espaciais das quais trata o caput são definidas no Anexo I - Mapas do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Anexo 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. 62. 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. 63. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

SEÇÃO II

DAS ZONAS URBANAS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

Art. 64. 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 incomodidade, somado ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.

Art. 65. 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.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS, ZONAS E SETORES ESPECIAIS

Art. 66. As Áreas, Zonas e Setores Especiais compreendem localidades e atividades caracterizadas pela singularidade do parcelamento, uso e ocupação do solo



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

Art. 68. Na Área Especial de Interesse Social (AEIS), conforme Anexo IV desta lei, as edificações destinadas à 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. 69. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

Subseção II

Da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (Z-INST)

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

- I. Aeroporto Governador José Richa, incluindo a área prevista para sua ampliação sobre a Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM);
- II. Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- III. Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- IV. Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- V. Campus do Instituto Federal do Paraná;
- VI. Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;
- VII. IDR/IAPAR;
- VIII. Jardim Botânico;
- IX. Fazenda Refúgio;
- X. Pedreiras;
- XI. Penitenciária Estadual de Londrina – PEL, localizada na Área de Expansão Urbana do Cambezinho (AEU-CAM).

Art. 72. 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. 73. 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. 74. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais, é permitida a manutenção e regularização das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais, condicionadas à preservação de elementos urbanos de interesse cultural e à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina.

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. 75. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§ 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. 76. Os Setores Especiais destinam-se à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e características histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1) e 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. 77. 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. 78. Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados, complementarmente, 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;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

Art. 79. 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. 80. 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. 81. O instrumento da Transferência de Potencial Construtivo poderá ser aplicado em casos de preservação das edificações de interesse histórico-cultural.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

CAPÍTULO IV

DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

Art. 82. 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. 83. As Zonas de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) destinam-se, prioritariamente, ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, com mescla de atividades econômicas não incômodas de apoio a pessoas e seus domicílios, de produção agropecuária e demais usos vinculados aos ativos típicos rurais, abrangendo as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo.

Art. 84. 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.
- 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 Melchades, de acesso ao Patrimônio Selva;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

c) Rodovia Municipal Antônio Gonçalves Fernandes Sobrinho de acesso a Lerroville;

d) Rodovia Municipal Benedito Bento dos Santos entre Irerê e Paiquerê.

Art. 85. 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. 86. 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. 87. Os imóveis inseridos nos perímetros urbanos, lindeiros à Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND), deverão obedecer aos parâmetros de uso e ocupação da zona urbana onde se situe.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I

DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 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.

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;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- 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.

§ 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 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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;
 - 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

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

Art. 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 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§ 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 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 e preservação ambiental, ressalvadas as previsões da legislação ambiental aplicável.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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

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

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

Art. 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 por vias paralelas em ambo os lados, com distância perpendicular máxima de 125 (cento e vinte e cinco) metros em relação à via estrutural ou arterial;
- III. Delimitação do zoneamento pela área de fechamento nos casos de Loteamentos de Acesso Controlado ou Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), considerando a profundidade do lote mínimo permitido na zona.

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

Art. 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

TÍTULO V

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.

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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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 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. 4.

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. 103.

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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

§ 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 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 Parágrafo 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 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.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

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, Artigo 3º, inciso VI.

Art. 120. Para todos os tipos de edificações e usos do solo, e independentemente das zonas, as determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às demais normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar proteção ao meio ambiente, além de condições sanitárias, de segurança, de iluminação, de ventilação, de insolação e de circulação interna.

Art. 121. No prazo máximo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, o Poder Executivo Municipal editará o decreto que regulamenta as atividades pelo 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 Zoneamento.

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

- I. Lei nº 12.267/2015;
- II. Lei nº 12.236/2015 alterações posteriores (leis e dispositivos):
 - a) Art. 2º da Lei nº 12.308/2015;
 - b) Art. 2º da Lei nº 12.354/2015;
 - c) Art. 2º da Lei nº 12.480/2016;
 - d) Lei nº 12.491/2017;



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

- e)Lei nº 12.540/2017;
- f)Lei nº 12.602/2017;
- g)Art. 17 e 19 da Lei nº 12.625/2017;
- h)Lei nº 12.637/2017;
- i)Lei nº 12.791/2017;
- j)Lei nº 12.699/2019;
- k)Lei nº 12.861/2019;
- l)Lei nº 12.864/2019;
- m)Art. 14 a 22 da Lei nº 13.403/2022;
- III.Lei nº 12.236/2015;
- IV.Lei nº 7.487/1998;
- V.Lei nº 10.284/2007;
- VI.Lei nº 10.412/2007;
- VII.Lei nº 10.583/2008;
- VIII.Lei nº 10.589/2008;
- IX.Lei nº 11.847/2013;
- X.Lei nº 11.896/2013;
- XI.Art. 2º da Lei nº 12.092/2014;
- XII.Art. 2º da Lei nº 12.096/2014;
- XIII.Art. 2º da Lei nº 12.125/2014;
- XIV.Lei nº 12.143/2014;
- XV.Lei nº 12.159/2014;
- XVI.Lei nº 12.178/2014;
- XVII.Lei nº 12.188/2014;
- XVIII.Lei nº 12.234/2015;
- XIX. Art. 4º da Lei nº 12.968/2019;
- XX.Art. 7º, 9º e 10 da Lei nº 13.068/2020.



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI

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

“Ordenar e controlar o uso do solo, assegurando a equilibrada distribuição de usos e intensidades de ocupação, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados”, “tornar o município mais saudável, acessível, inovador e inclusivo, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação socioespacial da população” e “revisar a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e das normas edilícias, com vistas a aproximar a legislação da realidade municipal assim como facilitar sua compreensão pela população” (Art. 18).

“Garantir condições favoráveis para o desenvolvimento das atividades de comércio e serviços”, “definir critérios para a coexistência harmoniosa dos usos de comércio e serviços com o uso residencial, buscando a diversidade de atividades e padrões desejáveis de qualidade de vida” e “estimular novas centralidades e a racionalização dos transportes, priorizando a mobilidade ativa e o transporte coletivo” (Art. 26).

“Implantar serviços públicos de maior abrangência em áreas com deficiência de atendimento, concentrando espacialmente os equipamentos para fortalecer as centralidades existentes e reduzir necessidades de deslocamentos” (Art. 54).

“Adotar medidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo que evitem os deslocamentos desnecessariamente extensos e dispendiosos e a segregação, principalmente da população de baixa renda” (Art. 57) e “Ampliar a oferta de habitação de interesse social, inclusive na sede dos distritos, priorizando a proximidade ao local de origem das famílias a serem atendidas, a facilidade de acesso aos serviços urbanos e à oferta de trabalho, à redução da necessidade de deslocamentos” (Art. 55).

“Incentivar a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de trabalho e emprego, descentralizando atividades produtivas reduzindo os deslocamentos” (Art. 61).

O presente Projeto de Lei, atendendo aos requisitos da Lei geral do Plano Diretor, também visa atualizar a lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015 que trata do Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e da Lei nº 12.267, de 17 de abril de 2015 sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Como objetivos, esta revisão busca: ordenar o crescimento e a transformação do espaço urbano de modo a: Elevar a qualidade e a vitalidade dos espaços urbanos com a preservação ambiental e cultural, o estímulo à adequação, integração e complementação das atividades; Reduzir a necessidade de deslocamentos com estímulo à descentralização das atividades econômicas e a distribuição equilibrada da população, evitando a concentração excessiva e a dispersão da ocupação urbana; Ampliar as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico com estímulo à formação de centralidades de bairro e a coexistência harmoniosa entre diferentes usos do solo; Ampliar a oferta de moradia digna com o aproveitamento ótimo da infraestrutura urbana e dos serviços públicos existentes; e, Ampliar o acesso da sociedade à gestão pública simplificando a consulta, a compreensão e a aplicação dos parâmetros urbanísticos.

Este PL faz parte do processo revisão das Leis Específicas do PDML que foi iniciado formalmente em fevereiro de 2020, quando da realização da primeira audiência pública voltada a apresentação da proposta metodológica e definição dos grupos de trabalho – Equipe Técnica Municipal (ETM), Equipe de Cooperação Técnica (GCT) e Grupo de Acompanhamento (GA). Nesta ocasião também foi explicitada as fases previstas para a revisão a ser realizada, conforme os relatórios disponibilizados no website do IPPUL. A Audiência Pública consolidou a primeira fase do processo de revisão das Leis Específicas.

Conforme o esquema mostrado na Figura 1, o processo de revisão das Leis Específicas foi definido para ter outras duas fases, sendo, além da Metodologia (Fase 1), contida no Relatório 1 anexo, a do Diagnóstico e Proposições (Fase 2), contida no Relatório 2 anexo, e da produção textual das Minutas dos Projetos de Lei (fase 3), contida no Relatório 3 anexo.

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



Fonte: IPPUL

Na segunda fase dos trabalhos, o cronograma inicial de atividades para o ano de 2020 previu a realização de Oficinas de Qualificação multitemáticas com a participação de representantes da comunidade e do poder público. No entanto muitas atividades previstas foram prejudicadas naquele ano pela situação de calamidade pública instalada no país (pandemia de COVID-19). Os trabalhos relacionados a Leitura Comunitária foram interrompidos, permanecendo, no entanto, continuidade das análises técnicas desenvolvidos pela equipe do IPPUL e pelos técnicos das Secretarias e órgãos municipais, formalmente indicados. Somente em 2022 foi possível retomar as atividades com a sociedade civil organizada por meio das Oficinas de junto ao GA e ETM, eventos estes que possibilitaram a participação popular nas discussões e contribuições para a consolidação das propostas. Neste escopo foram realizadas 12 oficinas, sendo oito eventos com participação híbrida (presencial e semipresencial) e quatro apenas pelo modo remoto.

Findada esta fase de diagnóstico e proposições, o terceiro momento do processo de revisão das leis específicas se deu em realizar Audiências Públicas, possibilitando o debate com toda sociedade sobre as propostas construídas pela ETM e GA ao longo do processo de revisão. A Audiência Pública sobre o tema da Lei de Uso e Ocupação do Solo ocorreu em 22 de outubro de 2022 e sua continuidade deu-se no dia 12 de novembro de 2022 conforme consta no Relatório da 5ª Audiência Pública (Uso e Ocupação do Solo).

Para o processo de revisão das Leis nº 12.236/2015 e nº 12.267/2015, buscou-se analisar a legislação vigente relacionada as definições vinculadas a estas. Os levantamentos e estudos realizados para o diagnóstico para esta lei culminaram em Caderno Técnicos, a saber: Caderno Técnico 7 – Diagnóstico de zonas da Lei Municipal 12.236/2015 – Usos do solo, Caderno Técnico 8 – Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos e Caderno Técnico 9 – Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos.

A partir da realidade verificada pelas leituras técnica e comunitária, houve o aprofundamento do diagnóstico técnico realizado por ocasião da revisão da Lei Geral do Plano Diretor e das Diretrizes e Estratégias aprovadas nas conferências municipais.

O Caderno Técnico 7 refere-se à revisão da Lei nº 12.236/2015 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina, cujo objetivo geral foi apresentar uma análise da lei vigente quanto ao uso do solo, especificamente sobre as zonas urbanas, sua classificação, abrangência espacial, parâmetros gerais e dificuldades de aplicação. O Caderno Técnico 8 apresenta as técnicas de análise e construção dos Parâmetros Urbanísticos de Uso do Solo para a Lei de Uso e Ocupação do Solo vindoura e o Caderno Técnico 9 apresenta uma análise da lei vigente quanto à ocupação do solo e os parâmetros urbanísticos.

Diagnóstico de zonas da Lei Municipal 12.236/2015 – Usos do solo

ZONAS RESIDENCIAIS: Todas as zonas residenciais privilegiam os usos residenciais, individual ou coletivo, algumas com previsão de baixa densidade populacional (ZR-1, ZR-2 e ZR-6, principalmente), ao passo que outras tem a possibilidade de um adensamento maior pelas tipologias de habitação permitidas (ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8 e ZR-9). O fato de uma zona ser voltada ao uso residencial, trazendo este termo em sua nomenclatura, não implica que ela seja exclusiva para este fim, havendo uma série de atividades comerciais, industriais e de serviços com permissão de serem executados em lotes de ZRs. Tal como existem diferenças nos tipos residenciais possíveis em cada zoneamento, também existem distinções expressivas quanto às possibilidades de usos não-residenciais, sendo que algumas destas zonas possuem um caráter mais mono-funcional do que outras.

Os estudos apresentam um comparativo das zonas residenciais das Leis Municipais 7.485/1998 e 12.236/2015 além de um quadro mais detalhado sobre cada zona residencial da cidade, focando em seus diferentes parâmetros de uso, ocupação, bem como os construtivos, sempre que necessário dialogando com a Lei de Uso e ocupação do solo anterior.

ZONAS COMERCIAIS: Buscou-se fazer uma análise focada tanto nos objetivos expostos para cada zona na Lei Municipal vigente nº 12.236/2015, mas também a partir dos dados levantados com a tabela de atributos do SIGLON e com as observações dos processos de certidão prévia unificada e de disposição dos diferentes zoneamentos na cidade. Portanto, são apresentados pontos de compatibilidade ou conflito entre os objetivos

colocados na legislação supracitada e o que de fato foi executado por meio dos parâmetros instituídos ou o que é existente na realidade londrinense. Alguns dos principais distintivos identificados para as zonas comerciais se dão quanto aos tipos de usos permitidos, inclusive o residencial, além de outros fatores como a localização dos lotes (mais próxima ou mais distante do centro principal), a disposição espacial do zoneamento (em mancha ou em eixos) e tipo de comércio ou serviços privilegiados (comércio varejista, comércio atacadista, etc.), dentre outros menos expressivos.

Ao contrário da classe residencial, para a qual houve um aumento de seis para nove zonas, no que tange aquelas voltadas aos usos terciários, o acréscimo foi de apenas uma, passando de seis para sete (ZC-1, ZC-2, ZC-3, ZC-4, ZC-5, ZC-6, ZC-7). Outra diferença é que houve uma queda expressiva da quantidade de lotes com zoneamento comercial na cidade, passando de 26.588 para 22.144, redução de 16,71%.

ZONAS INDUSTRIAIS: Conforme Art. 115 da Lei Municipal nº 12.236/2015, as zonas industriais da cidade (ZI-1, ZI-2, ZI-3, ZI-4) são voltadas exclusivamente à implantação de indústrias, comércio e serviços. Os lotes com zoneamento industrial normalmente se localizam defronte ou próximos a eixos rodoviários.

Enquanto nas zonas residenciais e comerciais que permitem atividade industrial, os parâmetros para as datas e edificações voltadas a estas atividades são geralmente iguais aos das edificações de usos mistos e, não raro, até mesmo aos da modalidade multifamiliar residencial vertical, nas zonas industriais há parâmetros únicos para as edificações voltadas exclusivamente aos usos não-residenciais. Outra especificidade das zonas industriais é a permissão para a construção de condomínios industriais, havendo parâmetros diferenciados.

ZONAS ESPECIAIS: Tratam-se de zoneamentos aplicados para localidades específicas que por conta de singularidades quanto ao seu histórico, usos consolidados, potencialidade de risco ou outros fatores, demandam parâmetros diferenciados quanto a parcelamento, datas, edificações, bem como usos do solo permitidos. Na maior parte dos casos, as atuais zonas especiais devem ser mantidas em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, dando continuidade ao entendimento prévio de que tais usos demandam zoneamentos diferenciados por conta de sua natureza operacional.

OS USOS ESPECIAIS: Assim como as zonas especiais, nas quais são criadas condições excepcionais para a operação de funções específicas, para os usos especiais existem requisitos mais pontuais para contornar eventuais incomodidades e riscos intrínsecos às operações.

PRINCIPAIS CONCLUSÕES SOBRE AS ZONAS DA LEI MUNICIPAL Nº 12.236/2015

Os principais aspectos negativos da Lei Municipal nº 12236/2015 são relacionados ao conteúdo legal e, portanto, de resolução mais complexa, ou de caráter formal e, ainda que sua tratativa seja mais simples, toca justamente em um aspecto central de uma legislação como esta, que é a facilidade de apreensão do conteúdo por parte da população, são eles: Excesso de zonas e incoerências quanto a sua justificação e escalonamento; Restrição das permissões de uso e redução dos lotes com zoneamentos comerciais e; Pouca clareza e divergências na exposição das informações.

Os principais aspectos positivos da Lei Municipal Nº 12236/2015 são: Foi extinta a figura dos "zoneamentos comerciais de eixos sobrepostos"; O enquadramento de CNAEs em categorias de uso permitiu uma verificação mais aprofundada da compatibilidade deles com a realidade existente e a pretendida na área abarcada pelas diferentes zonas; Foi reduzida a quantidade de situações em que o agente público pode agir com subjetividade na análise da compatibilidade de um empreendimento, como ocorrido para a ZC-6 da lei anterior ou nas zonas especiais; e; Nas zonas industriais foi estabelecida uma hierarquização mais lógica das atividades econômicas permitidas.

Uso do Solo e Parâmetros Urbanísticos

Usos Não Residenciais

As atividades econômicas foram analisadas com base nas categorias de uso atuais e da estrutura do CNAE/CONCLA, os quais foram os pontos de partida para a proposta de usos não residenciais. Além disso, para todas atividades foram levantados o número de menções nos processos de Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF) realizados entre 2017 e meados de 2021 e os alvarás ativos para este último ano, que permitiram identificar a disposição das diferentes atividades econômicas na cidade de Londrina. Estes quantitativos também foram a base para a construção de modelagens afim de aferir o desempenho das permissões de usos, comparando assim a quantidade, a proporção e a localização de óbices e não óbices para as diferentes operações.

Dessa forma, foi elaborada e disponibilizada digitalmente, visando transparecer melhor as decisões de classificação de usos e de distinção das permissões por zona, a Tabela Mestre, na qual foi detalhado o modo como todas as atividades econômicas (por código CNAE) foram classificadas segundo seu processo econômico, os riscos ambientais e os demais impactos e incomodidades possíveis ou intrínsecos a elas. Link:

Além disso, foi criada a ferramenta preliminar e experimental Empreende Londrina que espacializa as permissões de uso por CNAE e classes de usos no mapa da cidade. No link a seguir a ferramenta pode ser acessada, bem como consultado um mini tutorial que explica a sua forma de utilização. Link: <http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/lei-de-uso-e-ocupacao.html>.

A classe de uso de Processo Econômico

Foi elaborado um estudo que permite identificar qual a relação da indústria com o consumidor, se seus produtos são mais ou especificamente destinados a empresas, ou então dedicados e a que medida ao consumidor final. Foram identificadas as seguintes classes para a indústria da transformação: 1) finalidade dos bens produzidos; 2) vida útil do bem produzido (na função de bens de consumo) e; 3) a modalidade operacional típica. O primeiro elemento, dividido em a) Bem de base; b) Bem de produção; c) Bem de consumo e; d) Bem de consumo e de produção.

Para as atividades comerciais atacadistas identificamos: 1) o tipo de produto vendido; 2) a finalidade dos bens comercializados e; 3) a frequência de compra, naqueles estabelecimentos revendedores de bens de consumo, sendo identificado que em muitos casos elas são executadas em conjunto e com práticas operacionais semelhantes às do varejo. O comércio varejista e as atividades de serviços, por sua vez, tiveram analisados: 1) o principal público por eles atendido; 2) a frequência de acesso ao estabelecimento e; 3) a necessidade de proximidade para acesso ao produto ou serviço, sendo que estes dois últimos elementos são foram considerados especificamente para aquelas atividades voltadas ao atendimento de pessoas e famílias.

A classe de uso de Restrição Locacional Ambiental

A definição das classes de Restrição Locacional Ambiental (RLA) foi baseada em três documentos, a Lei Municipal nº 12.861/2019 e a Lei Estadual nº 8.935/19899, que definem em âmbito municipal (na Zona Especial do Ribeirão Jacutinga, hoje vigente) e estadual, respectivamente, as atividades permitidas em imóveis localizados em bacias de manancial de abastecimento, sendo as nossas principais bases sobre questões de ordem hídrica (RH). Já o Ofício Sema 069/2017 complementou a identificação de indústrias com potencial de poluição hídrica, servindo também para a identificação daquelas com impacto ou risco de ordem atmosférica (RAT). Completam a lista de classes RLA as atividades RHAT, que possuem os dois tipos de restrição, e as atividades de tipo Básico, que não demandam controle de uso e ocupação específico por este critério.

Impactos e incomodidades (possíveis ou intrínsecas)

Refere-se a situações em que os processos econômicos típicos de cada atividade têm o potencial ou intrinsecamente produzem externalidades negativas relacionadas a tráfego, ruído (diurno e noturno) e risco. As atividades listadas como potenciais polos de risco também são, em grande medida, apontadas com restrição locacional ambiental. Por isso quase a totalidade delas está enquadrada em classes de uso não permitidas no espaço urbano, como as de extração e beneficiamento mineral ou então liberadas a partir de zonas concentradoras ou exclusivamente voltadas a atividades comerciais e de serviços (CSe, CS-f, além de Ind-b, Ind-c e Ind-d), como em zonas comerciais e, especialmente, zonas industriais.

O Licenciamento de atividades econômicas

A proposta para o licenciamento de novas atividades econômicas levou em consideração dois elementos base, sendo: 1) Classes de uso quanto a Processo Econômico (PE) e; 2) Classes de uso quanto a Restrição Locacional Ambiental. A aprovação de qualquer novo uso não-residencial requer que o imóvel que abrigará as operações do estabelecimento esteja em localização compatível com ambos, sendo que no que abrange a categoria de processo econômico a diferenciação das permissões se dá por zoneamento, enquanto as restrições sobre a questão ambiental foram estabelecidas também por zoneamento para as atividades com restrição atmosférica e pela inserção ou não do imóvel em bacias de manancial de abastecimento para aqueles usos com restrição de ordem hídrica. Um terceiro elemento complementar é a modalidade de Indústria de Pequeno Porte, que excepcionaliza certos usos industriais de pequeno porte, ampliando a possibilidade de instalação desses empreendimentos para um maior rol de zonas. Também foi formalizado, em nível de legislação de uso e ocupação do solo, a diferenciação de permissões locais quanto à modalidade operacional do estabelecimento, diferenciando em: 1) Integral, quando todas as funções da atividade que constam nas notas explicativas e na lista de descritores do respectivo CNAE poderão ser operadas no local de licenciamento; 2) Escritório Administrativo, que compreende as etapas exclusivamente dedicadas à administração do negócio e também o comércio com atendimento exclusivo por internet/ou telefone, desde que sem estoque de mercadorias no local e; 3) Domicílio Fiscal, quando o estabelecimento é restrito a ponto de referência e recebimento de correspondências. Esta diferenciação se justifica, pois, os eventuais impactos, riscos e nocividades esperados de uma atividade a partir de seu processo econômico dependem da modalidade operacional em

que os usos são efetivados no local.

É proposta uma única possibilidade para usos desconformes (conteúdo substituto do Art. 271 da Lei Municipal 12.236/2015), para os estabelecimentos existentes e devidamente licenciados em legislações anteriores possam ter novos alvarás de funcionamento emitidos nos mesmos termos (localização, área utilizada e atividade) que outros já expedidos anteriormente.

As atividades econômicas tradicionais em zonas residenciais de baixa densidade

O levantamento das atividades tradicionais em ZR-1, ZR-2 e ZR-3 permitiu identificar os usos não residenciais típicos das zonas residenciais (ZRs) de baixa densidade. Das 70 atividades definidas com esta metodologia como tipicamente importantes nestas zonas, é possível identificar grupos relacionados aos serviços vicinais e locais de acesso corriqueiro (restaurantes, salões de beleza, lavanderias, creches e pré-escolas), ao comércio varejista vicinal e local de acesso corriqueiro (minimercado, padaria, bares sem entretenimento, açougues, quitandas, tabacarias, pet shop, dentre outros), do comércio varejista acessório a pessoas e famílias (equipamentos de áudio e vídeo, artigos religiosos, de GLP), ou então atividades de cunho misto ou prestadas principalmente à empresas, como serviços de reparação de bens (oficinas mecânicas, computadores, artigos do mobiliário), serviços técnicos de gabinete (advocacia, contabilidade, apoio administrativo) e serviços tipicamente prestados no local do contratante, (transporte escolar, instalação elétrica, construção de edifícios, obras de acabamento em gesso).

Praticamente, todas atividades listadas acima são comumente - ainda que não exclusivamente - de pequeno porte, não raro executadas por profissionais autônomos, de risco e incomodidade nula ou inócua, pequeno alcance espacial e voltadas ao atendimento de demandas pessoais e familiares muitas vezes originadas nos próprios domicílios, ou então, quando dedicadas a público misto ou empresarial, não possuem notáveis riscos ou impactos. Não foram identificadas atividades atacadistas e as poucas industriais de maior relevância são aquelas de base ao respectivo terciário (fabricação de sorvetes e produtos de panificação) ou de confecção.

As classes de uso de processo econômico das zonas urbanas e as suas permissões por zona

A síntese das permissões de uso é apresentada na imagem abaixo e em seguida a planilha com o detalhamento dos tipos de usos por classe. Na imagem a cor verde indica que a atividade poderá ser permitida nas três modalidades operacionais, domicílio fiscal, escritório administrativo e integral, o amarelo aponta que a atividade na modalidade integral é permissível com o cumprimento de certos critérios prévios e o vermelho implica no impedimento da modalidade integral em permissão apenas para as duas primeiras. Quando contemplam atividades econômicas com restrições locacionais ambientais – RH, RAT e RHAT, que estão hachuradas, as classes de uso requisitaram desagregações internas. A numeração interna 1 indica a que a permissão para a atividade está vinculada a obedecer a área máxima utilizada para a zona, enquanto o número 2 coloca além dessa restrição, a necessidade de que a exploração do uso não residencial se dê concomitante ao uso do imóvel na função de moradia. O traço, refere-se aquelas classes de uso que não possuem restrições adicionais para a respectiva zona.

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO IMÓVEL NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO A BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - USOS APLICÁVEIS NA ÁREA URBANA																
SUBCATEGORIAS DE USO			ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZU	ZI-2	
PROCESSO ECONÔMICO (PE)	AMBIENTAL (RLA)	ACRÔNIMO														
NOME	ACRÔNIMO	AMBIENTAL (RLA)														
Comércio e Serviços a	CS-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércio e Serviços b	CS-b	Básica	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércio e Serviços c	CS-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércio e Serviços d	CS-d	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércio e Serviços e	CS-e	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércio e Serviços f	CS-f	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-	
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-
Indústria a	Ind-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indústria b	Ind-b	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indústria c	Ind-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	
Indústria d	Ind-d	RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	1/3	1/4
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4

EXCLUSIVO REENQUADRAMENTO INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP) - ÁREA URBANA															
Indústria de Pequeno Porte (Origem Ind-a)	IPP	Básica	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Básica	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-
Indústria de Pequeno Porte (Origem Ind-c)	IPP	RAT	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1/4	-	-
		RH	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	-	-	-
		RHAT	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1/4	-	-
		RHAT	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1/4	-	-

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

LEGENDA DAS PERMISSÕES DE USO - ÁREA URBANA	
CONFORME MODALIDADE DE OPERAÇÃO NA ZONA - COR	
VERDE	Atividade permitida nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
AMARELO	Atividade permissível nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade não permitida nos imóveis da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade não permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
CRITÉRIOS DE PERMISSIVIDADE DA ATIVIDADE - CARACTERES	
-	Não se aplicam condicionantes do tipo.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada da zona.
2	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada da zona e ao uso misto do imóvel.
3	Permissividade mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica.
4	Mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica, 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			ZEU-RES*	ZEU-IND
PROCESSO ECONÔMICO (PE)	AMBIENTAL (A)	ACRÔNIMO		
Agropecuária	AGR	Básica	**	**
		Básica	3	2
Atividades Econômicas da Expansão Urbana 1	AEX-1	RAT	1/3	1/2/4
		RH	3	2
		RHAT	1/3	1/2/4
		Básica	-	2
Atividades Econômicas da Expansão Urbana 2	AEX-2	RAT	-	1/2/4
		RH	-	2
		RHAT	-	1/2/4
		Básica	-	2
Atividades Econômicas da Expansão Urbana 3	AEX-3	RAT	-	1/2/4
		RH	-	2
		RHAT	-	1/2/4
		Básica	-	2

LEGENDA DAS PERMISSÕES DE USO - EXPANSÃO URBANA	
QUANTO A MODALIDADE DE OPERAÇÃO	
CONFORME ZONA - COR	
VERDE	Atividade permitida nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
AMARELO	Atividade permissível nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade não permitida nos imóveis da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade não permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
CRITÉRIOS DE PERMISSIVIDADE DA ATIVIDADE - CARACTERES	
-	Não se aplicam restrições do tipo.
*	Para os imóveis previamente parcelados para fins urbanos aplicam-se as permissões de uso da ZUM-1.
**	Atividade permissível exceto em imóveis parcelados para fins urbanos.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada de 3.000m².
2	Permissividade condicionada ao prévio desmembramento do imóvel nos termos da Lei Municipal de Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos.
3	Atividade permissível mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Locacional do Estabelecimento, podendo este permitir o licenciamento em imóveis não parcelados para fins urbanos.
4	Mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização Operacional e Ambiental da Atividade, a atividade poderá utilizar área superior à 3.000m².

Comércio e serviços a (CS-a)	compreende os serviços de moradia permanente ou de longa duração
Comércio e serviços b (CS-b)	compreende as atividades de serviços não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas pessoais e familiares básicas, além dos serviços técnicos de gabinete
Comércio e serviços c (CS-c)	compreende o comércio varejista voltado às demandas pessoais e familiares e o comércio atacadista a ele vinculado, os serviços acessórios prestados a pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante
Comércio e serviços d (CS-d)	compreende as atividades de comércio e manutenção de bens de produção
Comércio e serviços e (CS-e)	compreende as atividades terciárias de manipulação de produtos perigosos ou com maior potencial de geração de ruído, direcionadas a pessoas e famílias, além de serviços de transporte de passageiros e de mercadorias, bem como o comércio atacadista de bens primários com maior potencial de geração de tráfego de carga
Comércio e serviços f (CS-f)	compreende as atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade, incompatíveis com o uso residencial

Indústria a (Ind-a)	são as indústrias de menor potencial de risco, nocividade ou incomodidade, e compreende a maior parte da produção de bens de consumo final a partir de matéria prima transformada, especialmente os não-duráveis e semiduráveis;
Indústria b (Ind-b)	são as indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção;
Indústria c (Ind-c)	são as indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);
Indústria d (Ind-d)	são as indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);
Indústria e (Ind-e)	são as indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial

Os usos não residenciais da área de expansão urbana

Pela condição atual da área abarcada pela expansão urbana, seus usos não residenciais mais característicos são os rurais, aqui compreendidos principalmente pela produção agropecuária, e, de maneira complementar, pelos demais usos agroindustriais, comerciais e de serviços associados a eles e que são fundamentais para a sua efetivação, pelas operações agroindustriais de processamento da produção agropecuária e os comércios e serviços com localização conveniente junto aos ativos típicos rurais, a exemplo de restaurantes, buffets e afins.

Em virtude de todas as especificidades das Áreas de Expansão Urbana, para ZEU-RES sem parcelamento e ZEU-DS foi nomeada a classe de uso de Atividade Econômica da Expansão Urbana 1 (AEX-1) e, por oposição, as atividades econômicas eminentemente urbanas foram enquadradas na classe de uso Atividade Econômica da Expansão Urbana 2 (AEX-2), não voltados ao rural exclusiva da ZEU-IND cumpridos os requisitos do desmembramento do solo.

Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.784/2019)

Após dois anos e meio em vigor e com uma série de regulamentações posteriores, ainda pode-se verificar inconsistências e lacunas no que toca a Lei de Liberdade Econômica e seus regulamentos, trazendo insegurança em utilizá-la como panorama geral para outras normas, em especial para uma legislação tão específica da escala municipal como a LUOS. Algumas destas inconsistências e lacunas são apresentadas a seguir: 1) Omissão na classificação das atividades que requisitam maior controle ambiental (médio e alto risco), nosso ponto de maior interesse no que envolve a Lei de

Liberdade Econômica; 2) Omissão ou falta de clareza na classificação de praticamente três quintos das atividades quanto ao controle sanitário; 3) Classificação de atividades semelhantes em níveis de risco radicalmente distintos; 4) Ausência de clareza terminológica/conceitual e; 5) Atividades de baixo risco condicionado para os quais não há indicação de qual nível se enquadram caso não preencham tais requisitos.

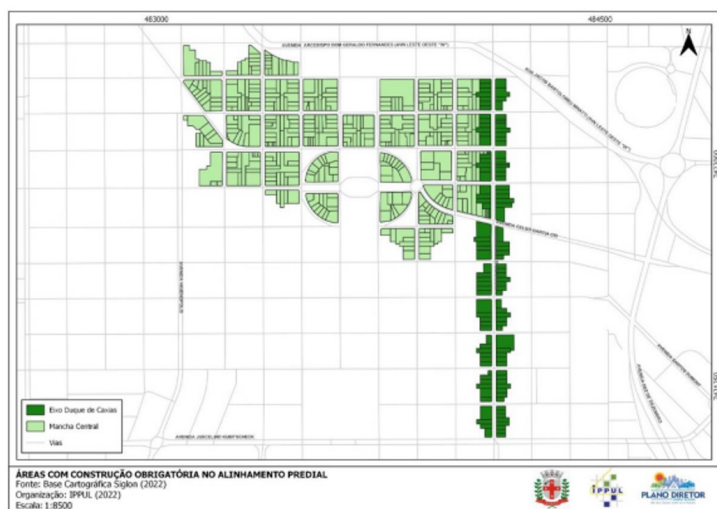
Para os casos em que houver compatibilidade e interesse real da abertura ou expansão de alguma empresa, é na etapa de emissão do alvará que as demais informações e critérios de risco da Lei de Liberdade Econômica serão úteis e apenas neste momento é que devem ser solicitados, por isso a Certidão de Uso e Ocupação do Solo será um documento prévio que servirá de base para os trâmites seguintes de regularização do empreendimento junto ao Município. Reitera-se que, como o empreendimento não estará desobrigado a cumprir a LUOS, independentemente do seu nível de risco e dos diferentes níveis burocráticos implicados para a sua regularização, a anuência quanto ao uso e ocupação do solo a ser obtida por meio da Certidão - que propomos como substituta da Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Fazenda - deverá permanecer como pré-requisito para a sua regularidade.

Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos

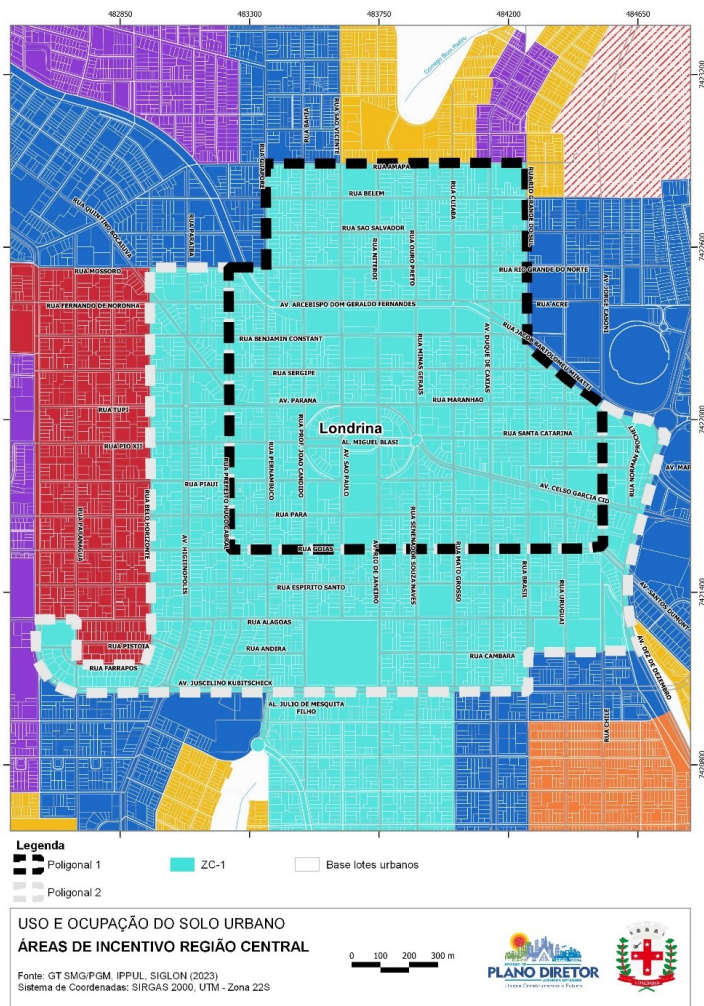
Para as análises de ocupação do solo foram estudados diversos aspectos, tais como: qualidade urbana, projetos de referência locais e internacionais e foram elaborados estudos volumétricos para diferentes tamanhos de lote.

Com base nos estudos apresentados concluiu-se que a tipologia de uso misto tem maior aproveitamento em lotes grandes (a partir de 1.000 m²). O que poderia estimular o uso misto é a exclusão da área comercial do cálculo de área computável. Essa exclusão poderia ser condicionada caso o edifício fizesse uso do recurso da fachada ativa. Dessa forma haveria estímulo não só para a tipologia, mas também para o adensamento e qualificação do espaço urbano.

Foram elaboradas análises e simulações sobre habitação multifamiliar vertical de 4 e 8 pavimentos; Mapeamento de áreas com possibilidade de adensamento populacional na Zona Residencial 3 (ZR-3) da Lei 12.236/2015; Estudo sobre alinhamento predial contendo a tratativa no ordenamento legal, histórico das construções no alinhamento predial e apresentado um mapa de áreas com proposta de construção obrigatória no alinhamento predial.

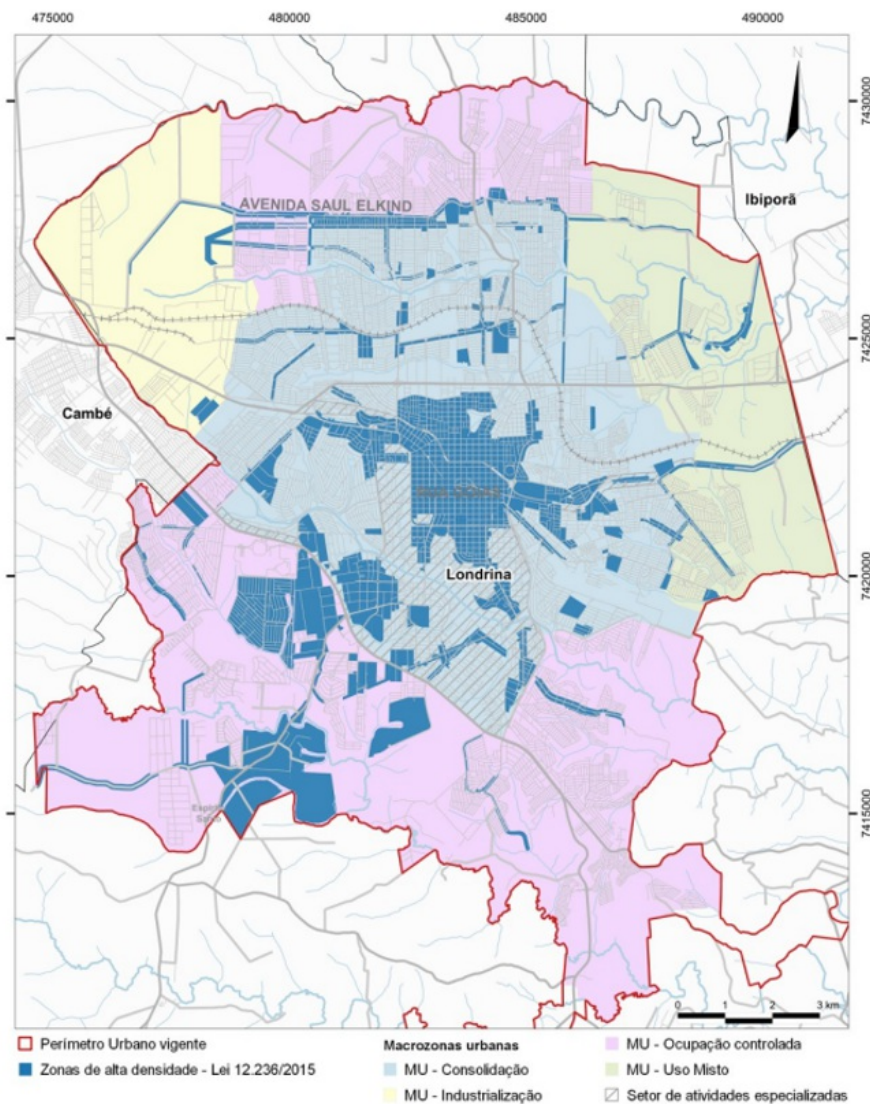


Além disto, na Região Central, foram estabelecidos alguns incentivos, como parâmetros especiais de ocupação do solo para ocupação residencial, visando aumentar a densidade da área e sua revitalização, promovendo o melhor aproveitamento da infraestrutura já implantada.



Também foi elaborado um estudo sobre lote máximo pois a lei de uso e ocupação do solo vigente não define o parâmetro de lote máximo e não atende à obrigação disposta no §1º do Art. 4º da Lei Federal nº 6766/1979 que indica que as legislações municipais “incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes”. Para definir os lotes máximos para usos residenciais, foram estudadas as tipologias que utilizam maior tamanho de terrenos, os condomínios horizontais e verticais. A partir destes estudos de caso, chegou-se em um lote máximo de 65.500m², que corresponde a dimensão máxima de uma quadra, 250mx250m.

Para a análise do potencial construtivo da Lei 12236/2015 foi realizado mapeamento das áreas com potencial construtivo de alta densidade populacional e feita a sobreposição com macrozonas urbanas definidas na Lei Geral do Plano Diretor vigente a partir de 2022, dessa forma analisou-se a compatibilidade entre os documentos para a revisão das áreas de alta densidade. Além disso, foi elaborada a sobreposição de zonas de alta densidade com das bacias de manancial, com a rede estratégica de transporte coletivo público e com o plano de obras do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PlanMob) por horizonte de execução.



Na mesma linha de análise do potencial construtivo da Lei 12236/2015 foi realizado o levantamento de chácaras urbanas originalmente aprovadas para finalidade agrícola e/ou residencial campestre de baixa densidade e com infraestrutura mínima, e onde a Lei Municipal nº 12.236/2015 atribuiu zoneamentos com possibilidade de alta densidade populacional que resulta em um descompasso entre a infraestrutura instalada nestas áreas e seu potencial de adensamento. Por fim, foi apresentado um estudo sobre o Loteamento Portal de Versalhes III.

Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento urbanístico definido pelo Estatuto da Cidade (2001) e em conjunto com coeficientes de aproveitamento básicos mais equânimes, busca contribuir para a regulação do mercado e complementar o financiamento urbano.

Com a utilização deste e outros instrumentos, é possível tratar de maneira mais igualitária todos os lotes urbanos, atribuindo-se um coeficiente de aproveitamento básico único ou mais uniforme, evita-se que os parâmetros de ocupação do solo beneficiem algumas áreas em detrimento de outras, ou seja, causando uma valorização injusta. Nas áreas em que haja a permissão para verticalização e tenham capacidade de infraestrutura para permitir maior densidade populacional, conforme definido pelo Plano Diretor, o proprietário do imóvel poderá adquirir potencial construtivo através de uma contrapartida financeira, sendo limitado então por um coeficiente de aproveitamento máximo.

Além de promover o ordenamento territorial de maneira mais justa, os recursos auferidos pela OODC retornam para a coletividade, devendo ser aplicados em: • regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, • constituição de reserva fundiária, • ordenamento e direcionamento da expansão urbana, • implantação de equipamentos urbanos e comunitários, • criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, • criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e • proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Para revisão do cálculo do valor da OODC, como indica o Artigo 65, inciso XI, da Lei Municipal nº 13.339/2022, é necessário contrapor os parâmetros urbanísticos que hoje cumulativamente amortecem os resultados da sua aplicação. Considera-se para análise

preliminar as seguintes possibilidades: a) Revisão das áreas não computáveis para aferição do coeficiente de aproveitamento; b) Supressão da fórmula de verticalização; c) Redução do coeficiente de aproveitamento básico; d) Aumento do coeficiente de aproveitamento máximo; e) Revisão do valor de referência do metro quadrado de terreno; f) Supressão ou revisão do índice redutor de 0,12 na fórmula de cálculo.

No conteúdo do caderno técnico são apresentadas análises entre: Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Área Construída Computável; Coeficiente de Aproveitamento (CA) e a “Fórmula da Verticalização” e Soluções para o adensamento com a aplicação da OODC.

Propõe-se que a revisão da lei considere a adequação dos parâmetros urbanísticos vigentes na cidade de Londrina, com a supressão de parâmetros que produzam deseconomias urbanas e o subaproveitamento do solo. Nas zonas onde a verticalização é permitida, entende-se que o coeficiente de aproveitamento básico deve ser nivelado ao índice adquirido com a aplicação da fórmula de verticalização, para possibilitar maior área construída por pavimento e, deste modo, ampliar a oferta de unidades residenciais. Por sua vez, o coeficiente de aproveitamento máximo deve ser majorado para possibilitar a aplicação da OODC.

No caso da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerando o conceito de “solo criado”, o valor da contrapartida financeira deve ser equivalente ao custo do terreno somado ao incremento de infraestrutura necessário para o aumento do potencial construtivo.

Seguindo as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor (Lei Municipal nº 13.339/2022), a revisão do cálculo da OODC deve garantir a recuperação dos investimentos públicos para a utilização dos imóveis vagos, a priorização do adensamento da área urbana já consolidada, a ampliação da oferta de habitação, otimizando a infraestrutura e os serviços públicos existentes. Isto posto, justifica-se apenas a divisão da área excedente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, como forma de embutir no cálculo o valor exato da área que deveria ser adquirida para contemplar o potencial construtivo adicional.

Propõe-se, assim, que a contrapartida pela adoção do instrumento da OODC seja calculada pela seguinte fórmula:

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

em que:

Cf = Valor da contrapartida financeira;

Aex = Área excedente a ser utilizada (em metros quadrados);

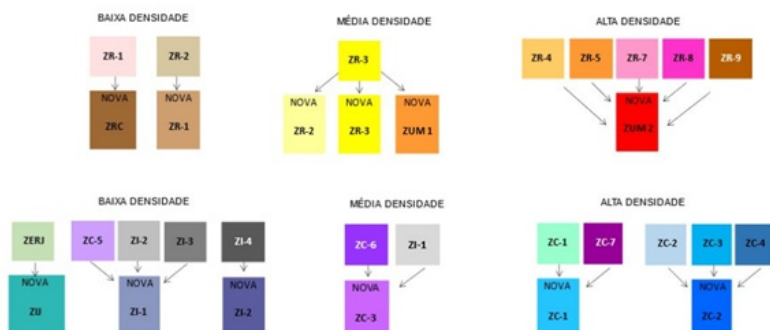
Cb = Coeficiente de Aproveitamento básico de acordo com o Zoneamento do imóvel*;

Vt = Valor do metro quadrado do terreno conforme o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) 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.

O último capítulo sobre Ocupação do Solo apresenta a síntese e diretrizes do estudo, dessa forma apresenta um quadro sobre o atendimento às diretrizes e estratégias da lei geral do Plano Diretor nº 13339/2022 comparando os fundamentos da lei geral, com os artigos da mesma lei e com a proposta para a ocupação do solo.

Conforme a Lei Geral do Plano Diretor, a qualificação do desenho e paisagem urbana é uma diretriz importante para a melhoria da qualidade de vida da população. Para aprofundar esse tema foram apresentados estudos sobre: Uso Misto; Adensamento; Agrupamento de zonas existentes por similaridade; Áreas de baixa (ZR-1, ZR-2, ZC-5, ZI-2, ZI-3, ZI-4 e ZERJ) e média (ZR-3, ZC-6, ZI-1) densidades da Lei nº 12.236/2015. Com relação a alta densidade apresentou-se os parâmetros urbanísticos das zonas (ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8, ZR-9, ZC-1, ZC-2, ZC-3, ZC-4 e ZC-7) da Lei nº 12.236/2015.

Agrupamento de Zonas – Lei 12.236/2015



PROPOSTA DE ZONEAMENTO – CONCEITOS E MAPAS

Zonas Residenciais

A) Zona Residencial do Cafezal (ZRC): abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Cafezal e destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade.

B) Zona Residencial 1 (ZR-1): destinada à manutenção do uso predominantemente residencial unifamiliar de baixa densidade.

C) Zona Residencial 2 (ZR-2): destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.

D) Zona Residencial 3 (ZR-3): destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de média densidade.

Zonas de Uso Misto

A) Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1): destinada ao uso residencial multifamiliar de média densidade.

B) Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2): destinada ao uso residencial multifamiliar de alta densidade.

Zonas Comerciais

A) Zona Comercial 1 (ZC-1): que abrange o centro histórico e seu entorno, om estímulo ao uso residencial multifamiliar de alta densidade;

B) Zona Comercial 2 (ZC-2): que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso residencial multifamiliar de maior densidade;

C) Zona Comercial 3 (ZC-3): que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.

Zonas Industriais

A) Zona Industrial 1 (ZI-1): que abrange áreas com boa infraestrutura viária, não permite o uso residencial.

B) Zona Industrial 2 (ZI-2): que abrange o entorno do pool de combustível e destina-se à concentração das indústrias de maior risco ambiental e incomodidade, não permite o uso residencial.

C) Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ): que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Jacutinga, destina-se ao uso residencial de baixa densidade.

Zonas e Setores Especiais

Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST)

Abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades. Abrange as seguintes áreas ou equipamentos:

- Aeroporto Governador José Richa;
- Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- Campus do Instituto Federal do Paraná;
- Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;
- IAPAR;
- Jardim Botânico;
- Fazenda Refúgio.

Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC)

Destinam-se ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

A) Zona Especial da Casoni: destinada à preservação das qualidades espaciais tradicionais do bairro pioneiro de Londrina, sua forma urbana não-planejada e consolidada. Em relação à lei vigente, a área desta zona foi ampliada para incluir a rua Carafbas, que foi identificada como parte do conjunto do bairro.

B) Zona Especial do Heimtal: destinada à preservação da malha urbana característica da ocupação anterior ao núcleo urbano de Londrina. A área desta zona foi ampliada para inclusão do cemitério do Heimtal, identificado como elemento de relevância à ocupação

deste núcleo.

C) Zona Especial do Espírito Santo: à preservação do núcleo original do Distrito Espírito Santo.

Inseridos na Zona Comercial 1 (ZC-1), são propostos Setores Especiais característicos da área central da cidade, identificando sua relevância para a preservação da paisagem urbana e conteúdo de valor histórico-cultural, com parâmetros urbanísticos específicos para este fim.

- a. Setor Especial Central: destinado a preservação de elementos arquitetônicos originais;
- b. Setor Especial Duque de Caxias: destinado à preservação da paisagem urbana e características histórico-culturais existentes.

Ressalta-se que, além dos parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo, é necessário o desenvolvimento de planos específicos de preservação para as áreas de interesse cultural, com a definição de incentivos e diretrizes construtivas e de manutenção, além da aplicação dos instrumentos previstos na Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

Zonas de Expansão Urbana

- 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).

E ao longo dos eixos rodoviários:

- I. Área de Expansão Urbana Industrial PR-445 (Rodovia Estadual Celso Garcia Cid);
- II. Área de Expansão Urbana Industrial Lerroville (Rodovia Municipal Antônio Gonçalves Fernandes Sobrinho);
- III. Área de Expansão Urbana Industrial Irerê-Paiquerê (Rodovia Municipal Benedito Bento dos Santos);
- IV. Área de Expansão Urbana Industrial Selva (Rodovia Municipal João Costa Melchiades);
- V. Área de Expansão Urbana Industrial PR-545 (Rodovia Estadual Carlos João Strass);
- VI. Área de Expansão Urbana Industrial PR-323 (continuação da Rodovia Estadual Celso Garcia Cid); e
- VII. Área de Expansão Urbana industrial do Contorno Rodoviário Norte e Contorno Rodoviário Leste.

Distritos e Patrimônios

Para incentivar a autonomia dos distritos e patrimônios, reduzir as necessidades de deslocamento até o distrito sede e fomentar a economia local, foi proposta a Zona Residencial 3 (ZR-3) na maior parte deles, zona que permite vários tipos de atividades de comércio e serviços.

Além disso, foram propostos eixos de Zona Comercial 3 (ZC-3) nas principais vias, o que permite a implantação de uma diversidade de usos comerciais e de serviços, e além disso, usos residenciais. O aumento da disponibilidade de habitações nos distritos é uma das diretrizes da lei geral do Plano Diretor de 2022.

Ainda, nas principais rodovias de acesso aos distritos foram propostas as zonas de expansão urbana industrial (ZEU-IND), com o objetivo de fomentar a implantação de indústrias e geração de empregos próximos aos distritos e patrimônios.

Áreas de Interesse Ambiental

As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) abrangem os Setores Especiais de Fundo de Vale e as Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água nos trechos inseridos nos perímetros urbanos e nas zonas expansão urbana, além de outras áreas de relevância ambiental e paisagística. Esta definição substitui a Zona Especial de Fundo de Vale da lei de uso e ocupação vigente.

A definição exata das áreas de fundo de vale nos terrenos sem execução de infraestrutura completa é dificultada pela necessidade de levantamentos topográficos. Portanto, a proposta é que a delimitação em mapa seja esquemática, consolidada com a execução das vias marginais ou, nas áreas não parceladas, na emissão das Diretrizes Urbanísticas.

Além disso, propõe-se a inclusão de outras áreas de relevância ambiental e paisagística e a adoção das definições e restrições do Código Ambiental e demais leis ambientais aplicáveis.

Foi apresentado um estudo sobre a densidade demográfica proposta e chegou-se a uma densidade demográfica bruta aproximada para cada zona residencial, de uso misto e comercial proposta, compatível com a definição de densidade prevista nas definições da minuta de lei proposta. 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;

Tabela 26 – Densidades demográficas estimadas por zona proposta

Zoneamento	C.A máximo	Gabarito máximo considerado	Hab/ha	Densidade demográfica
ZRC	1	Unifamiliar	51	baixa
ZR-1	1,2	Unifamiliar	71	baixa
ZR-2	1,3	Unifamiliar	102	baixa/média
ZR-3	2	3 pav tipo	167	média
ZUM-1	3	7 pav tipo	329	média
ZUM-2	3,5	15 pav tipo	450	alta
ZC-1	3,5	15 pav tipo	422	alta
ZC-2	4,5	20 pav tipo	439	alta
ZC-3	2	3 pav tipo	156	média

Com o objetivo de simplificar a aplicação dos parâmetros urbanísticos e aprimorar a legibilidade da lei, foram agrupados os usos residenciais em três categorias, baseadas nas diferenças e similaridades das tipologias e parâmetros:

- A) Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB): corresponde a uma ou duas unidades habitacionais por lote, em edificações geminadas, sobrepostas ou isoladas;
- B) Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV): corresponde a mais de 2 (duas) unidades habitacionais por lote dispostas em uma edificação vertical;
- C) Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC): corresponde a mais de 2 (duas) unidades habitacionais por lote, dispostas da seguinte forma:
 - Grupo de edificações de uso residencial unifamiliar ou bifamiliar dispostas em unidades autônomas;
 - Grupo de edificações de uso multifamiliar vertical dispostas em unidades autônomas;
 - Grupo de unidades autônomas não edificadas.

As principais alterações na proposta de parâmetros urbanísticos em relação à lei vigente foram:

A) Lote mínimo

- Padronização de lotes mínimos para todos os usos do solo em cada zona, com o objetivo de viabilizar edificações verticais em lotes menores;
- Diminuição dos lotes mínimos e permissão de edificações geminadas em grande parte das zonas, com o objetivo de estimular o adensamento populacional sem verticalização.

B) Lote máximo

- O parâmetro de lote máximo é obrigatório, conforme §1º do Art. 4º da Lei Federal nº 6766/1979;
- A proposta de lote máximo para a categoria de uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) considerou os parâmetros apresentados nos cadernos técnicos.

C) Frente mínima do lote

- Aplicável para novos parcelamentos do solo.
- Nas esquinas a frente mínima é definida como a frente padrão acrescida do recuo frontal obrigatório.

D) Unidade autônoma

- Diminuição das unidades autônomas mínimas em grande parte das zonas, com o objetivo de estimular o adensamento populacional sem verticalização.

E) Taxa de ocupação

- Aumento das taxas de ocupação a partir das simulações de ocupação apresentadas, com o objetivo de incentivar o melhor aproveitamento dos terrenos.

F) Coeficiente de aproveitamento

A proposta de supressão da “Fórmula de Verticalização” tem como objetivo favorecer o adensamento populacional em áreas já consolidadas que dispõem de equipamentos públicos urbanos e comunitários com boa capacidade de atendimento à população. Estas áreas, por suas características de parcelamento e ocupação não oferecem grandes áreas livres para implantação de edifícios residenciais verticais, demandando anexação de lotes menores e projetos com maior taxa de ocupação dos pavimentos tipo para sua viabilidade.

Com as alterações propostas nas áreas computáveis, foi necessário acrescer o coeficiente de aproveitamento básico em 1,0 (um) nas zonas que permitem verticalização, para que não seja prejudicado o potencial construtivo atual.

Reitera-se que, sem as alterações nas áreas computáveis, o coeficiente de 2,0 é suficiente para o parâmetro básico. Dessa forma, as principais alterações nos coeficientes de aproveitamento, em resumo, são as seguintes:

- Revisão dos coeficientes de aproveitamento mínimos, básicos e máximos conforme estudos apresentados neste caderno;
- Revisão das áreas não computáveis para cálculo do coeficiente;
- Aumento dos coeficientes de aproveitamento básicos e máximos em zonas com verticalização, devido a ajustes na área computável para o cálculo;
- Retirada da fórmula de verticalização dos coeficientes básicos, conforme estudos apresentados.

G) Gabarito de altura

- Inclusão de parâmetro de gabarito de altura nas áreas de ZR-2, ZR-3 e ZUM-1, com o objetivo de controlar a densidade construtiva adicional e a modificação da paisagem urbana nas áreas com estímulo ao adensamento;
- Revisão dos parâmetros de gabarito nas áreas circunvizinhas a fundos de vale, com o objetivo de simplificar os parâmetros de análise.

H) Recuos e afastamentos

- Revisão dos recuos e afastamentos mínimos e das fórmulas de cálculo da Lei 12.236/2015, com o objetivo de simplificar os parâmetros;
- Definição dos recuos e afastamentos maiores que o mínimo apenas a partir de edifícios com 8 pavimentos, incentivando o adensamento em lotes menores.

I) Taxa de permeabilidade

- Manutenção da taxa, e inclusão de exigência de apresentação de solução para permeabilidade de 50% do mínimo em reforma de edificações existentes.

J) Vagas de estacionamento

- Definição de número de vagas mínimas para cada atividade será regulamentada por decreto municipal;
- Exigência de "fachada ativa" nos estacionamentos e edifícios-garagem nas zonas comerciais, com o objetivo de aproveitar a extensão da testada dos lotes com usos comerciais abertos para a calçada, para otimizar a ocupação e incentivar a vitalidade das vias.

Parâmetros urbanísticos de qualificação da paisagem urbana

São parâmetros propostos com o objetivo de incentivar o uso misto, a qualificação do espaço urbano e melhorar a relação entre as edificações e as áreas públicas, além de:

- Contribuir para a vitalidade das vias;
- Conferir maior qualidade ambiental e urbana nas regiões com mais adensamento;
- Aproximar emprego e moradia e reduzir os deslocamentos;
- Facilitar o acesso a comércio e serviços e promover visibilidade às atividades não residenciais;
- Contribuir para a segurança pública, através da maior circulação de pessoas e permeabilidade visual.

A) Fachada ativa: Trata-se da utilização do pavimento térreo dos edifícios para a implantação de usos não residenciais, com acesso direto e independente às vias, e fisicamente integrados à calçada. Como estímulo à sua implantação, a área do pavimento térreo destinada ao uso não residencial associado à fachada ativa não será

considerada área computável para cálculo do coeficiente de aproveitamento.

B) Friuição pública: É o uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da área de circulação de pedestres, das áreas verdes e dos espaços de convívio. Como estímulo à sua aplicação, a área equivalente à implantação de friuição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.

C) Limite de vedação da fachada: É a limitação da extensão máxima da barreira física de delimitação entre o lote e a via pública de circulação, com o objetivo de garantir lotes com acesso direto às calçadas na maior parte da área de fechamento de condomínios horizontais e verticais, evitando que faces inteiras das quadras sejam constituídas por muros.

O estudo sobre **habitação de interesse social** no município discorreu que na proposta para revisão das leis urbanísticas, se entenderá por “Habitação de Interesse Social” os empreendimentos em que as 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.

Além disso, foram listadas as diretrizes que visam fomentar a produção da habitação social no município previstas na lei geral do Plano Diretor.

O Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece uma série de instrumentos convergentes para a institucionalização de políticas de desenvolvimento urbano.

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

Juntamente aos instrumentos urbanísticos o poder público deve combinar a política habitacional, que evade do âmbito urbanístico, além do uso de instrumentos tributários e administrativos, fazendo com que haja a distribuição homogênea de investimentos públicos e que o desenvolvimento da cidade privilegie áreas que geralmente são desconsideradas no processo de urbanização e ocupação de um território. Para que isso se torne uma realidade, além da incorporação dos instrumentos urbanísticos no Plano Diretor Municipal, é necessário que leis complementares de regulamentação sejam elaboradas.

Foi delimitada a Área Especial de Interesse Social, um perímetro localizado em porção mais central do Município para aplicação de requisitos especiais complementares, visando um duplo estímulo à produção de habitação social no município. Os parâmetros urbanísticos especiais e a justificativa para sua previsão em lei são apresentados a seguir:

Proposta de revisão	Justificativa
Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2);	Promover maior número de unidades habitacionais
Isenção da limitação de gabarito de altura (exceto os lotes situados na faixa perpendicular de 120,00 metros da Área de Preservação Permanente, onde serão permitidas edificações com altura máxima de 12,00 metros)	
Adoção dos coeficientes de aproveitamento máximos da zona;	Baratear o custo final da habitação.
Isenção das exigências de vagas de estacionamento	Liberar superfície para promover maior número de unidades habitacionais.

Além dos parâmetros especiais para a Área Especial de Interesse Social, a proposta também traz a permissão da implantação de empreendimentos habitacionais de Interesse Social em todas as zonas residenciais, de uso misto e comerciais com os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2), e a possibilidade de compatibilização dos parâmetros urbanísticos a programas habitacionais de interesse social de todas as esferas do governo.

Foram, ainda, incluídas de áreas definidas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), visando a ampliação das possibilidades de construção de habitação de interesse social no Município.

Definição e Representação do Zoneamento

Para a definição e representação do zoneamento as diretrizes utilizadas para a delimitação das zonas foram:

A) Zonas delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.

B) Zonas definidas por eixo em áreas loteadas:

- a. Zonas delimitadas pelas quadras voltadas ao eixo;
- b. Zoneamento atribuído aos lotes até aproximadamente 40m de profundidade, medido no ponto médio da face da quadra, com o objetivo de facilitar anexações para criação de lotes maiores voltados para os eixos;
- c. Zoneamento atribuído apenas no lote voltado para o eixo, quando se tratam de lotes maiores.

C) Zonas delimitadas por eixos em áreas não loteadas:

- a) Ao longo de vias estruturais: eixo de zoneamento delimitado por via paralela;
- b) Ao longo de vias arteriais: eixo de zoneamento com a profundidade do lote mínimo da zona (representado no mapa com aproximadamente 40m).

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

E) Representação de traçado esquemático das vias marginais de fundo de vale para indicar os limites entre as zonas e as Áreas de Interesse Ambiental (AIA), a serem definidas e consolidadas na emissão das diretrizes urbanísticas.

F) Manutenção dos limites das zonas da Lei nº 12.236/2015, onde possível.

Foi, também, prevista uma regra de transição para a vigência dos novos parâmetros de ocupação do solo, em especial para o coeficiente de aproveitamento e gabarito de altura, com definição de prazos para aprovação de projetos, execução das obras licenciadas com base na legislação anterior.

Houve, ainda, a compatibilização do zoneamento a partir das alterações no Projeto de Lei de Sistema Viário em tramitação na CML e ajustes conforme diretrizes urbanísticas aprovadas, bem como, a compatibilização do texto a partir das propostas de revisão das leis do Código de Posturas, Código de Obras, Código Ambiental e Lei de Preservação do Patrimônio.

Por fim é importante reforçar que a proposta consolidada nos mapas de Uso e Ocupação do Solo, que estão disponibilizados na minuta, são o resultado de um extenso processo participativo de elaboração desta revisão, o qual garantiu a todos a exposição de percepções, ideias e pensamentos, que foram compilados pela Equipe Técnica Municipal, com o apoio do Grupo de Acompanhamento. Salientamos que os relatórios 2 e 3 anexos a este processo apresentam as informações e os conteúdos completos referentes ao processo de revisão das Leis Específicas do PDML fundamentais a complementação da presente justificativa.

O presente SEI contém anexo o Mapa de Zoneamento no formato A0 (10685251) com maior resolução para facilitar a análise dos lotes. Além disso, constam anexos dois documentos que tratam das permissões de atividades econômicas na área urbana, que são:

1) ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS EM SUBCATEGORIAS DE USO, AMBIENTAIS, E SUAS RESPECTIVAS PERMISSÕES NAS ZONAS URBANAS.

2) ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS EM SUBCATEGORIAS DE USO, AMBIENTAIS, E SUAS RESPECTIVAS PERMISSÕES NA ZONA DE EXPANSÃO URBANA.

Pretendemos que o Documento 1 (10686611) seja o substituto da atual Portaria Conjunta nº 01/2015-SMF/SMOP/IPPUL, documento este que foi elaborado com a finalidade de detalhar e enquadrar as diferentes atividades - pelo respectivo código CNAE - do Anexo II da Lei Municipal 12.236/2015, nas distintas categorias de uso do solo. Ainda que a parametrização de tais permissões de uso deva ser feita por meio de Decreto Municipal posteriormente à promulgação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, entendemos que a apresentação de tal documento já nesta etapa dos trabalhos se faz necessária para que a avaliação dos usos permitidos nas diferentes zonas se dê com o máximo de detalhamento possível.

O Documento 2 (10686615), por sua vez, foi produzido com o mesmo intuito, mas trata-se de uma proposta inédita de classificação de atividades econômicas para a Zona de Expansão Urbana, também parametrizada por código CNAE.

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

Londrina, 17 de julho de 2023.

Marcelo Belinati Martins
PREFEITO DO MUNICÍPIO



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Belinati Martins, Prefeito do Município**, em 18/07/2023, às 17:34, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



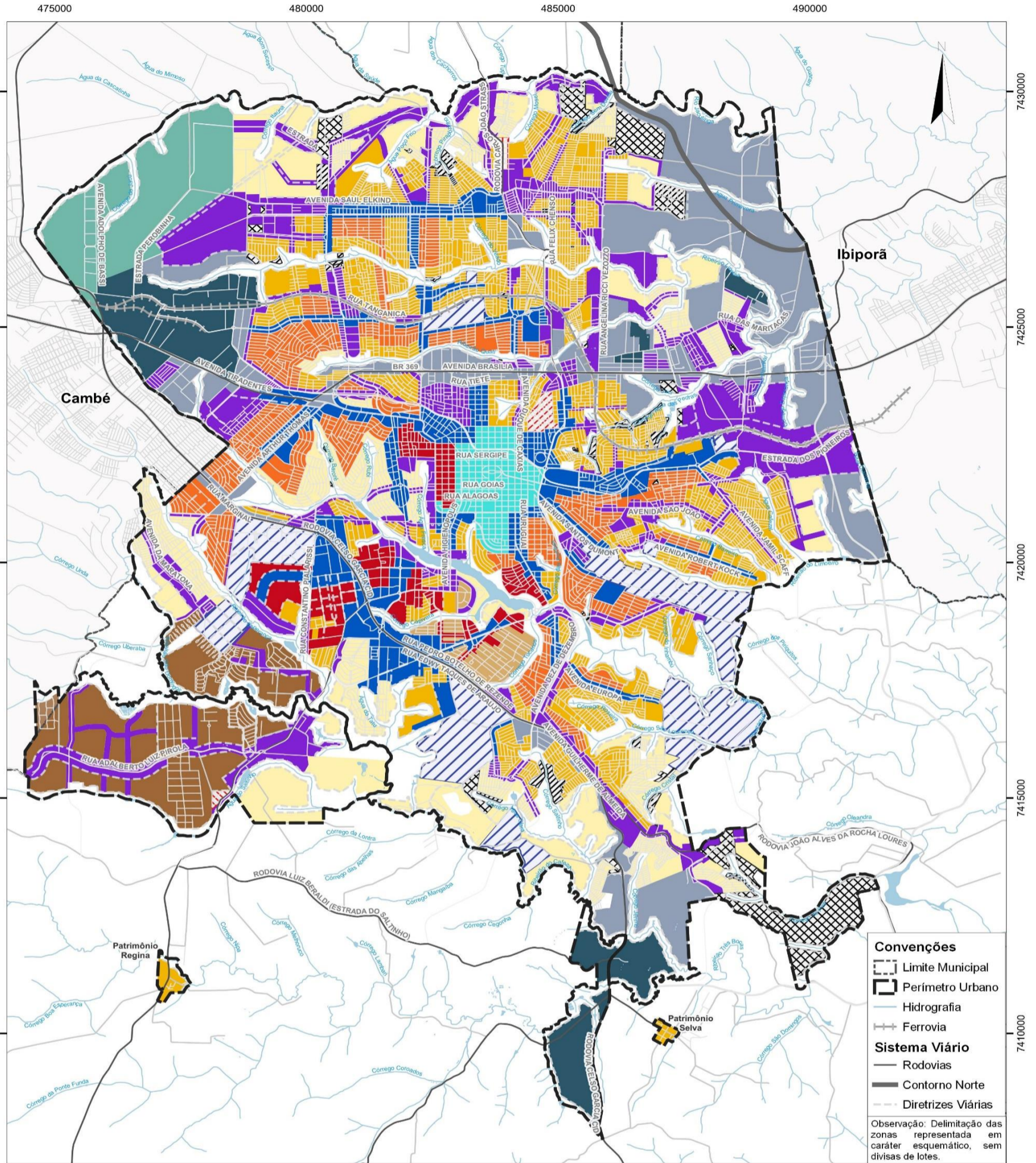
A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **10674283** e o código CRC **19684FE3**.

Referência: Processo nº 19.005.121027/2023-18

SEI nº 10674283



ANEXO I Mapas de zoneamento de uso e ocupação do solo



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-ESPIRITO-SANTO	ZEIS 2	
ZR-2	ZUM-2	ZC-3	ZIJ	ZEIC-HEIMTAL	ZINST	

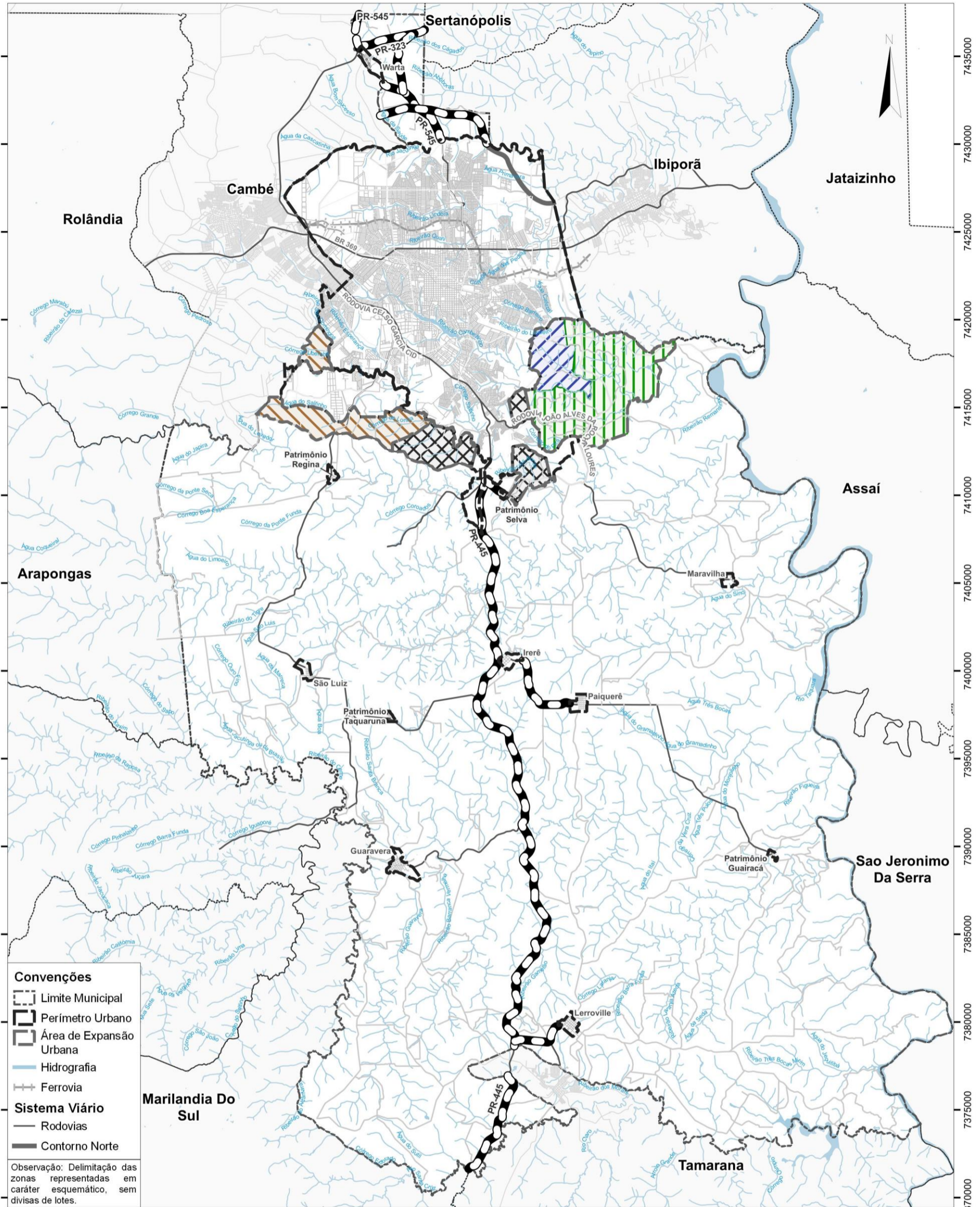
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO MAPA DE ZONEAMENTO

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





460000 465000 470000 475000 480000 485000 490000 495000 500000 505000 510000

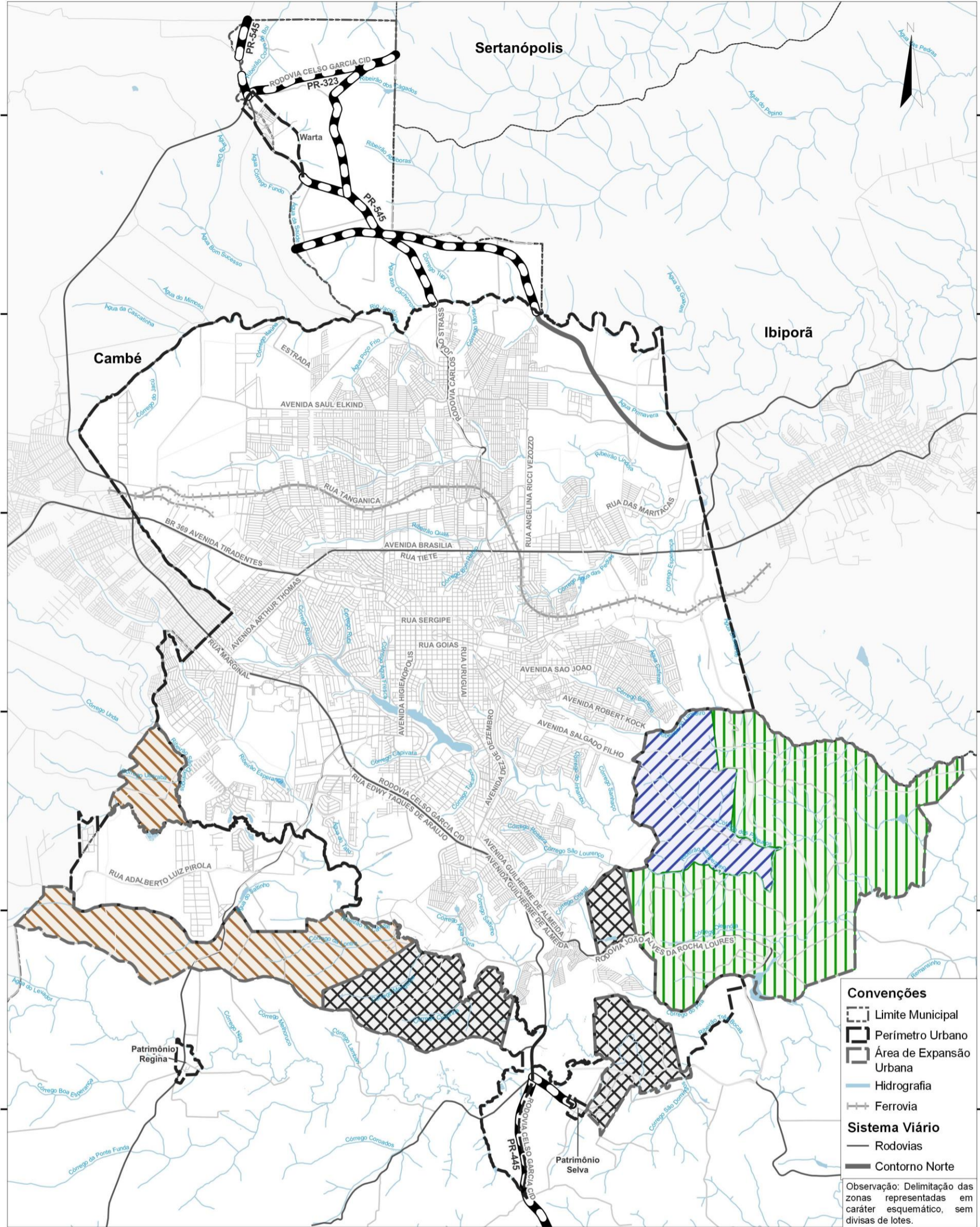


USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO MAPA DE ZONEAMENTO - ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

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

0 2 4 6 km



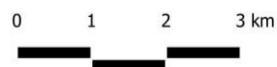


Legenda

- ZEU-CAF
- ZEU-DS
- ZEIS 2
- ZINST
- ZEU-IND

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

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



500000



7405600



7404800

- Convenções**
- Perímetro Urbano
 - Rodovia
 - Hidrografia
- Sistema Viário**
- Diretrizes viárias

Legenda

- ZR-3
- ZC-3
- AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO MARAVILHA

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





Legenda

- ZR-3
- ZC-3
- ZEU-IND
- AIA - Área de Interesse Ambiental

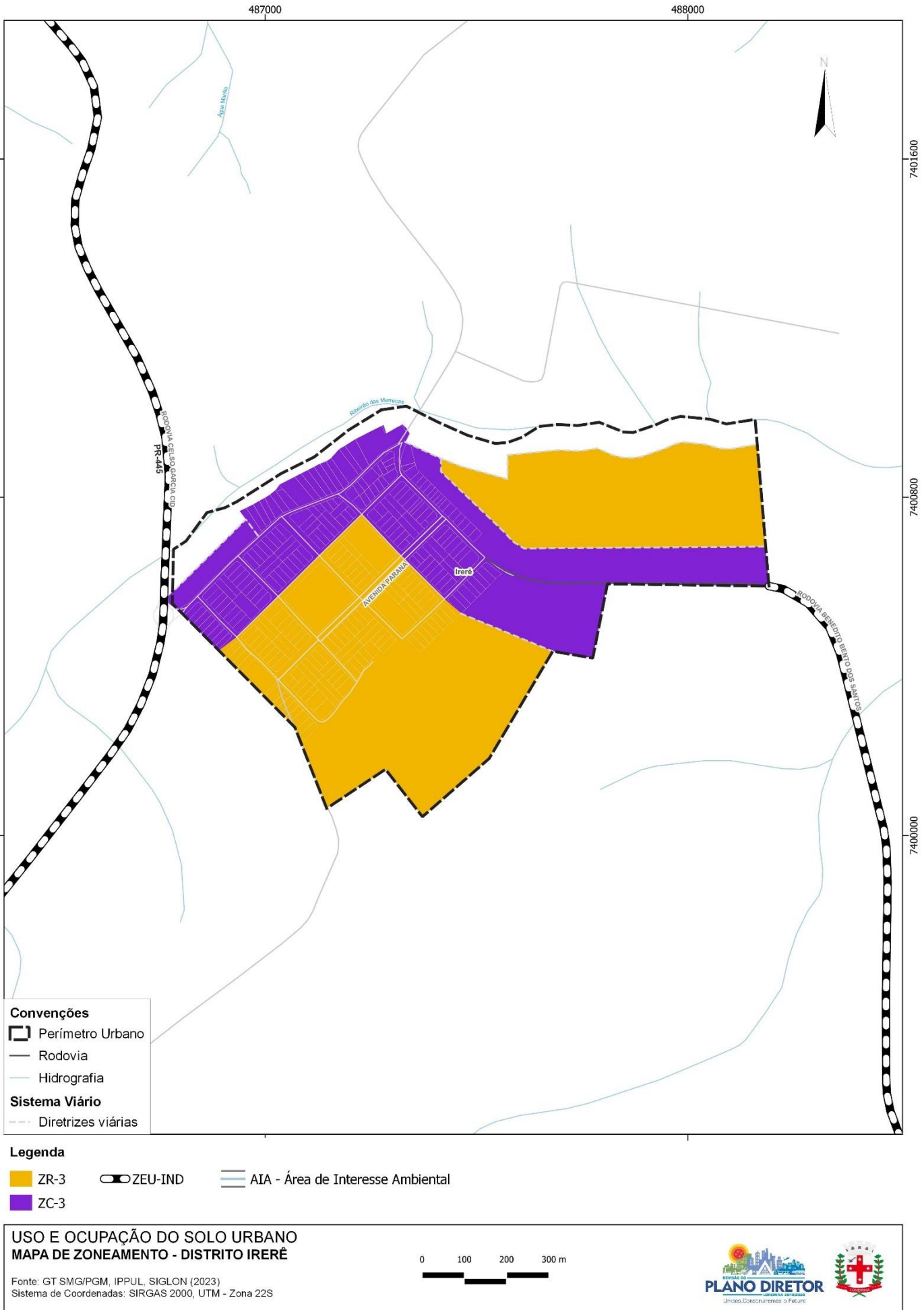
Convenções

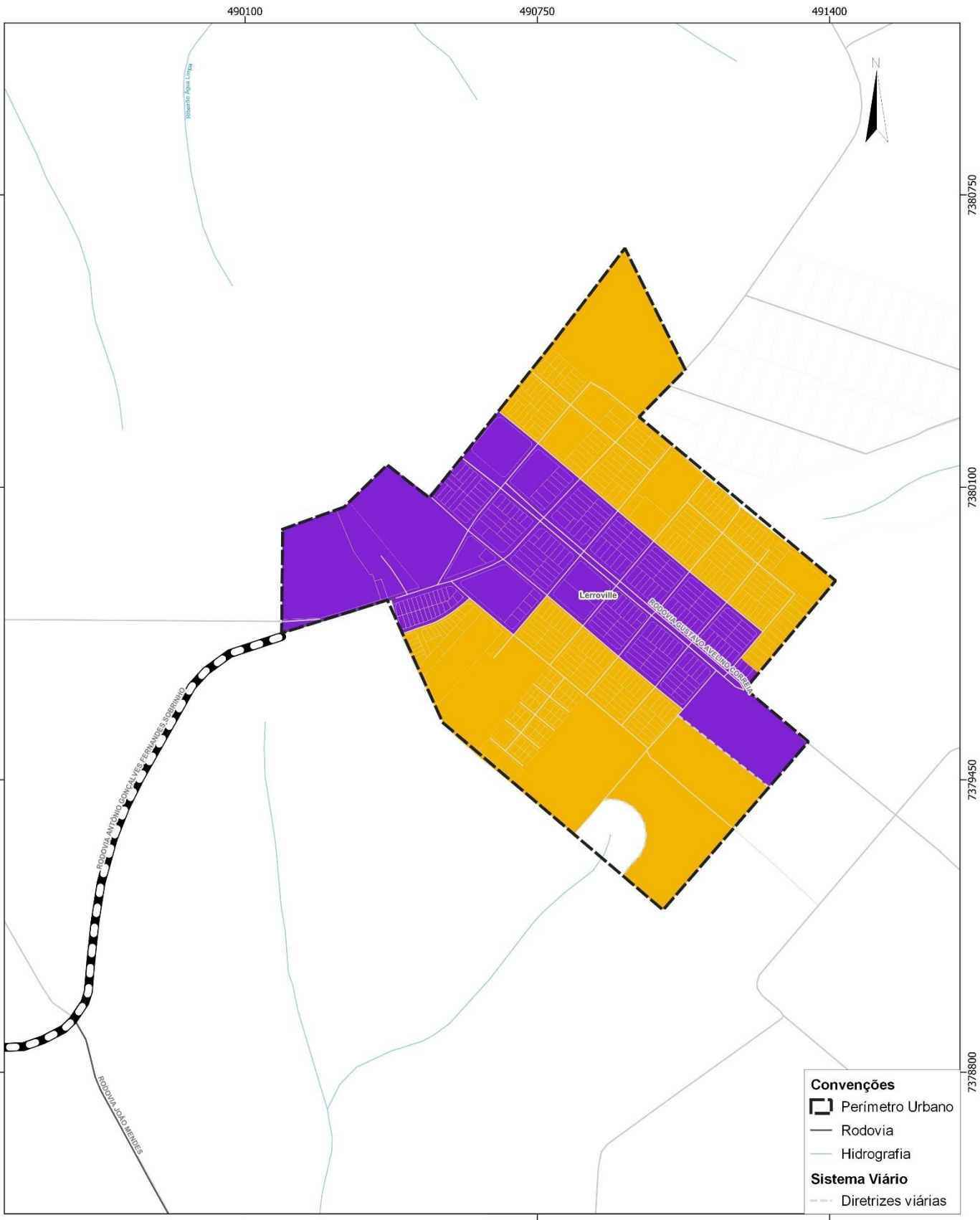
- Perímetro Urbano
- Rodovia
- Hidrografia
- Sistema Viário**
- Diretrizes viárias

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO PAIQUERÊ**

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







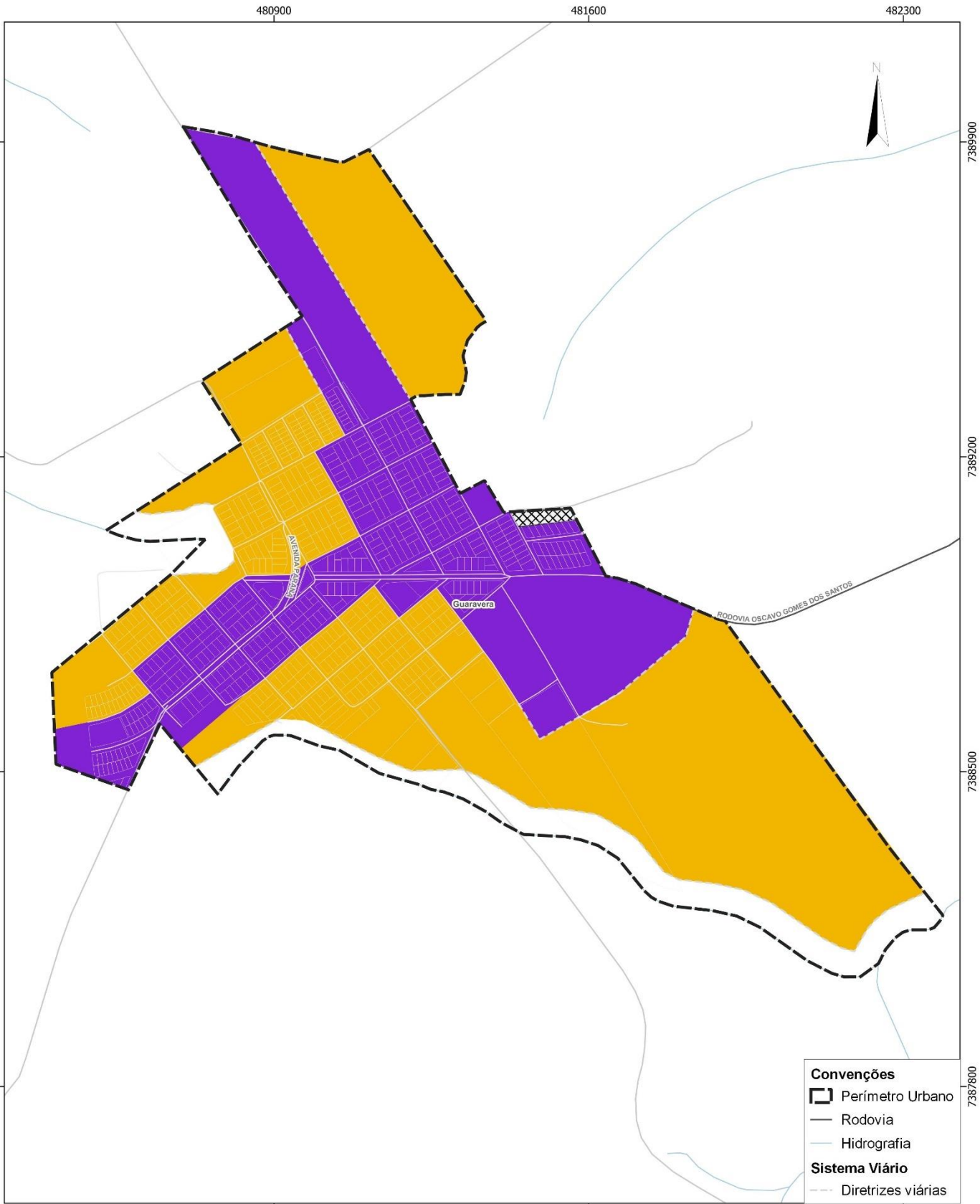
- Legenda**
- ZR-3
 - ZC-3
 - ZEU-IND
 - AIA - Área de Interesse Ambiental

- Convenções**
- Perímetro Urbano
 - Rodovia
 - Hidrografia
 - Sistema Viário**
 - Diretrizes viárias

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO LERROVILLE

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





Legenda

- ZR-3
- ZEIS 2
- AIA - Área de Interesse Ambiental
- ZC-3

Convenções

- Perímetro Urbano
- Rodovia
- Hidrografia
- Sistema Viário**
- Diretrizes viárias

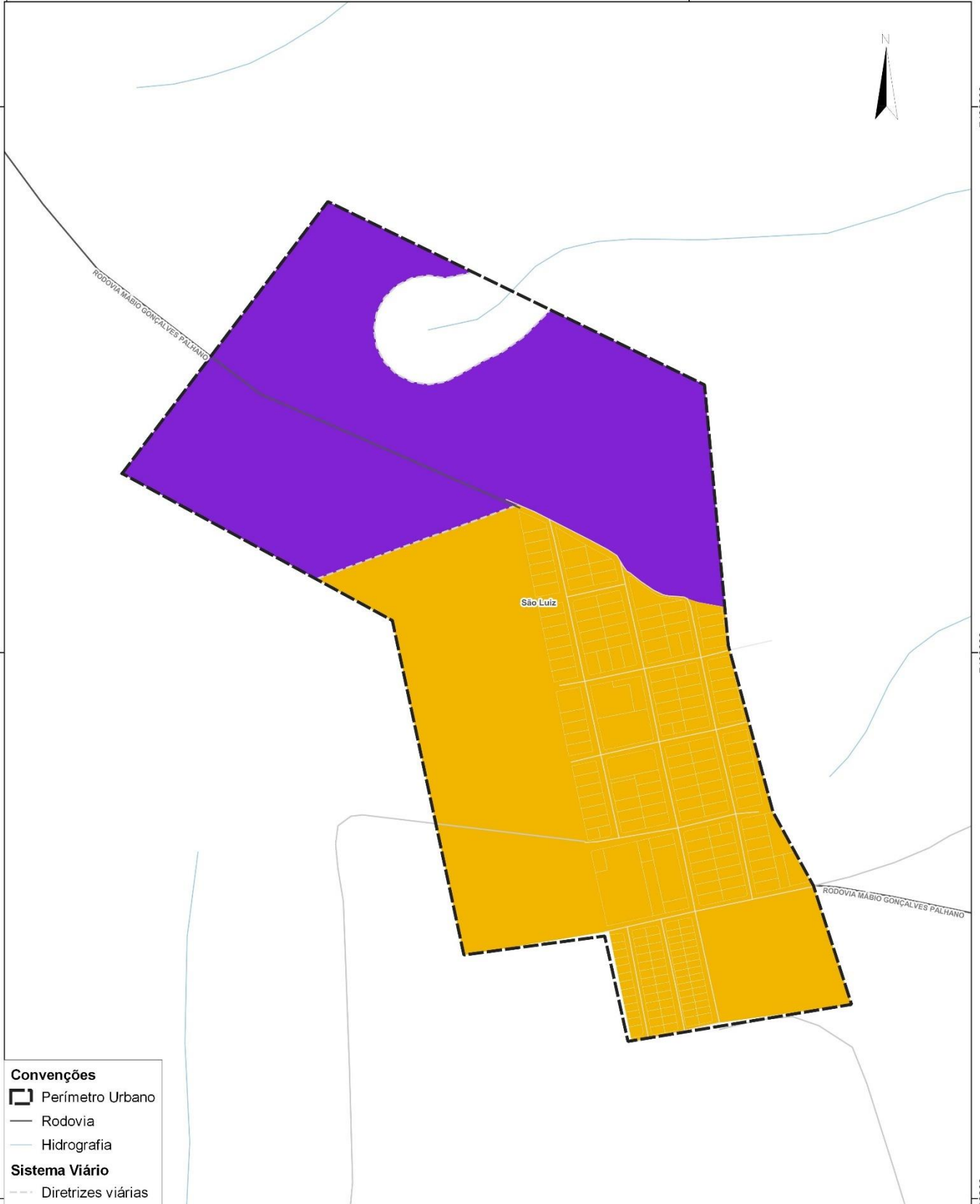
**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO GUARAVERA**

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



475000

476000



- Convenções**
- Perímetro Urbano
 - Rodovia
 - Hidrografia
- Sistema Viário**
- Diretrizes viárias

Legenda

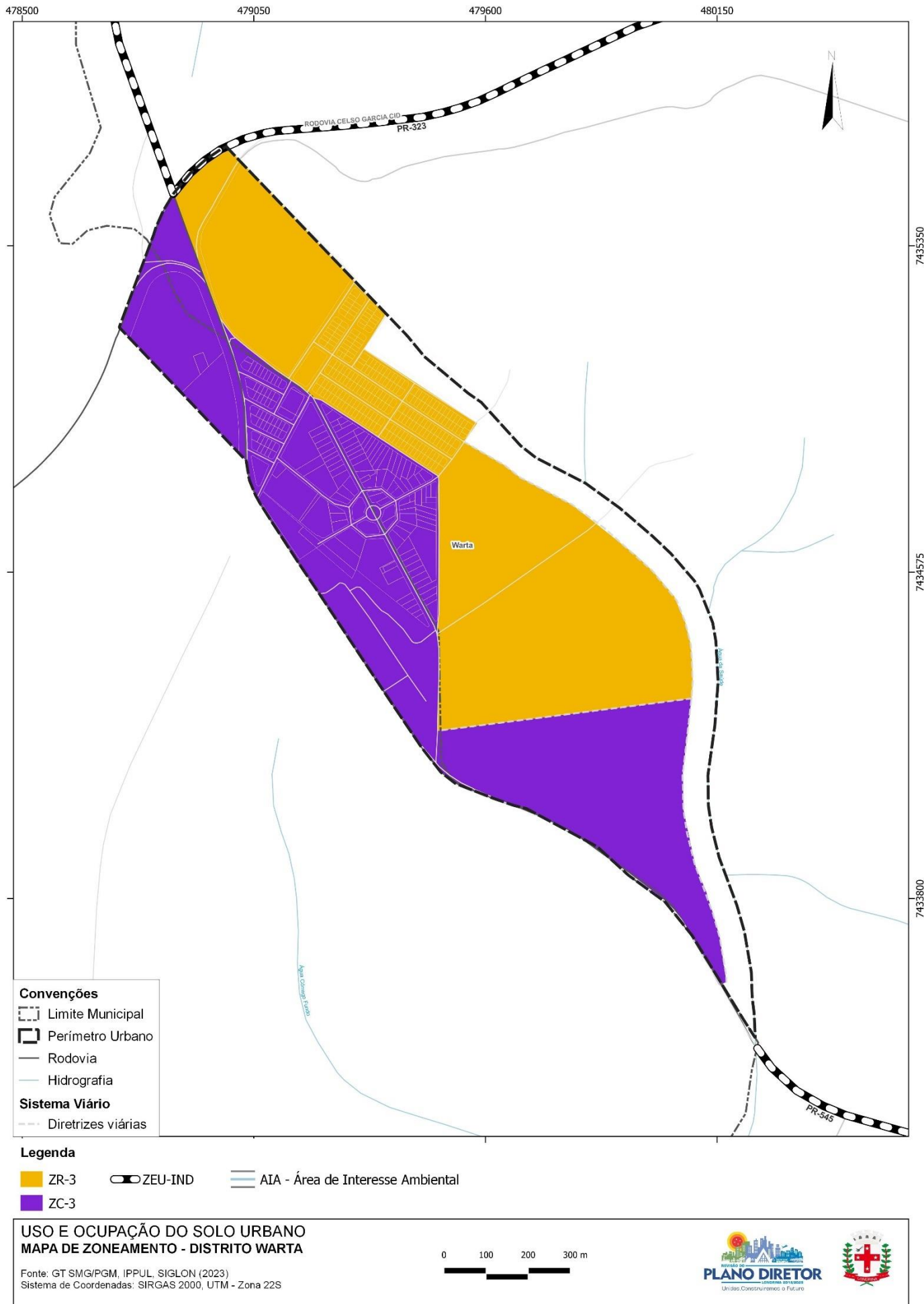
- ZR-3
- ZC-3
- AIA - Área de Interesse Ambiental

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - DISTRITO SÃO LUIZ

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

0 75 150 225 m







Legenda

ZR-3
 ZEU-IND
 AIA - Área de Interesse Ambiental



Convenções

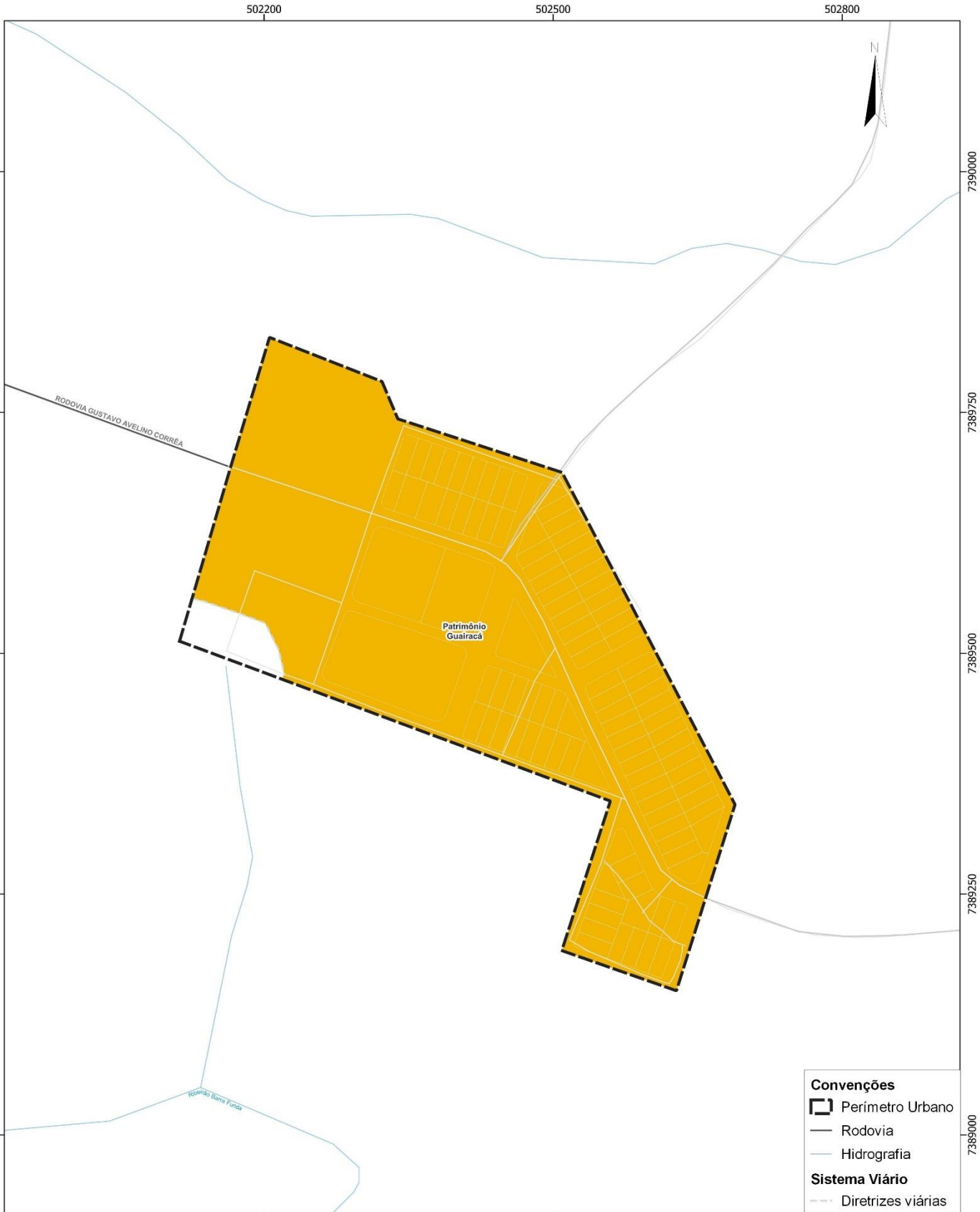
Perímetro Urbano
 Rodovia
 Hidrografia
Sistema Viário
 Diretrizes viárias

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO SELVA

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

0 50 100 150 m



Legenda

- ZR-3
- AIA - Área de Interesse Ambiental

Convenções

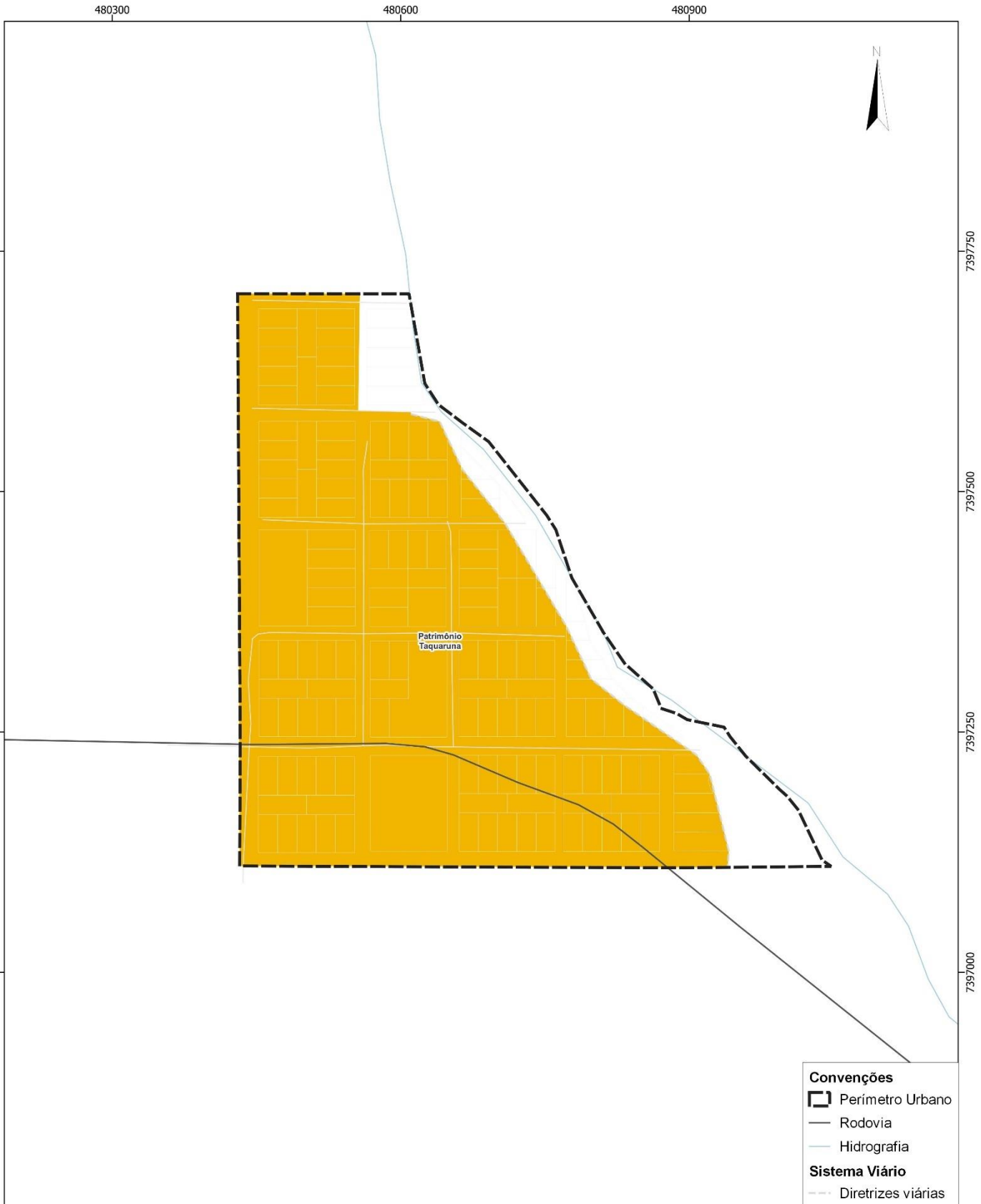
- Perímetro Urbano
- Rodovia
- Hidrografia

Sistema Viário

- Diretrizes viárias

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO GUAIRACÁ
 Fonte: GT SMG/PGM, IPPUL, SIGLON (2023)
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S





Legenda

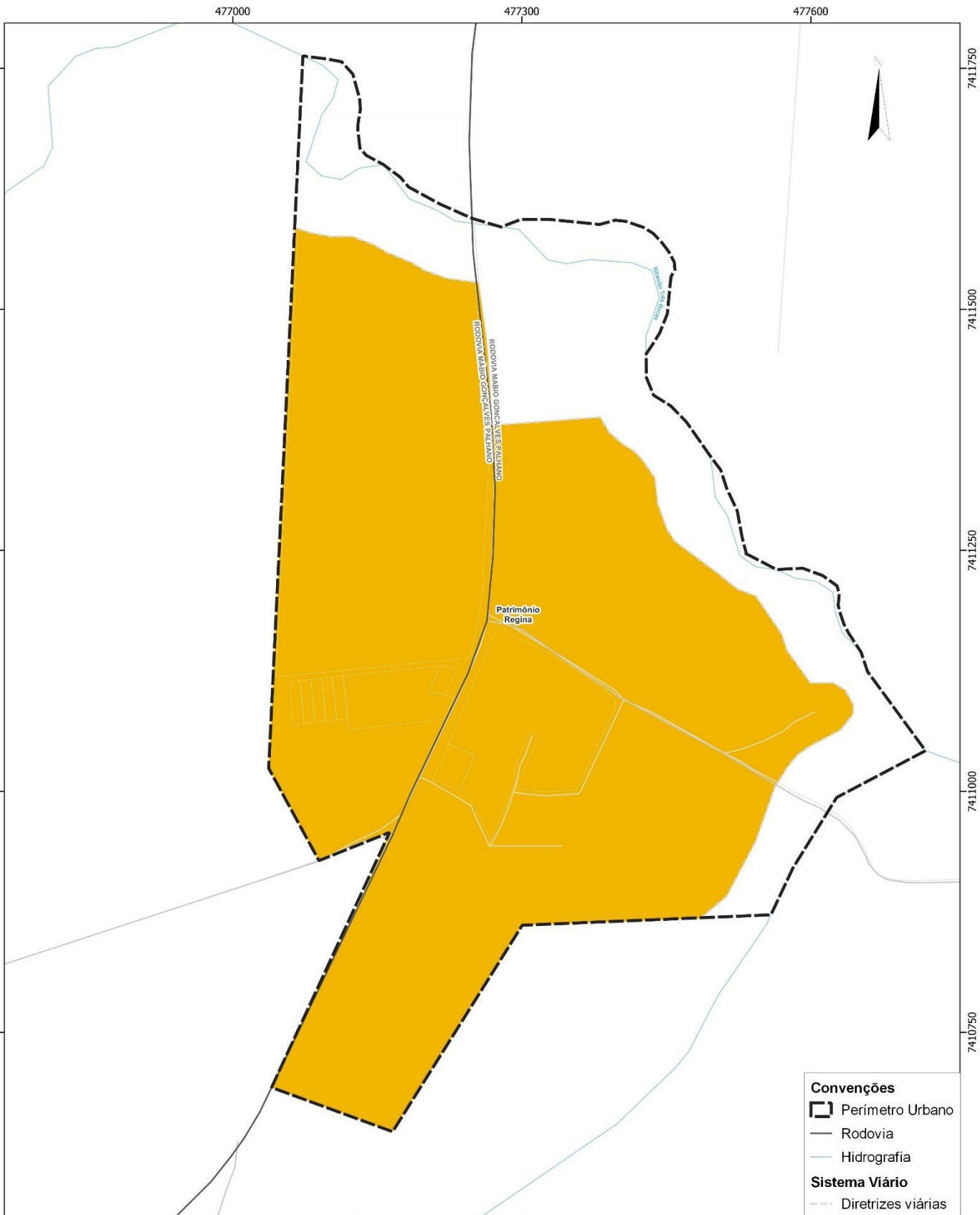
- ZR-3
- AIA - Área de Interesse Ambiental

- Convenções**
- Perímetro Urbano
 - Rodovia
 - Hidrografia
 - Sistema Viário**
 - Diretrizes viárias

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO TAQUARUNA**

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





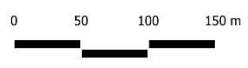
Legenda

- ZR-3
- AIA - Área de Interesse Ambiental

- Convenções**
- Perímetro Urbano
 - Rodovia
 - Hidrografia
- Sistema Viário**
- Diretrizes viárias

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
MAPA DE ZONEAMENTO - PATRIMÔNIO REGINA**

Fonte: GT SMG/PGM, IPPUL, SIGLON (2023)
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)

Zona do Ribeirão Cafezal (ZRC)																		
USOS			OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	NÃO PERMITIDOS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
								subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	-	500	62.500	15	250	10	50	50	0,3	1	-	2	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	-	500	62.500	15	250	10	50	50	0,3	1	-	2	20	5	1,5	1,5
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP (a)	RH e RHAT	500	62.500	15	-	-	50	50	0,3	2	-	2	20	5	2,5	2,5

(a) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Residencial 1 (ZR-1)

USOS		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	360	62.500	12	180	6	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)															
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a	360	62.500	12	-	-	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5

Zona Residencial 2 (ZR-2)

USOS		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	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	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5

(a) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Residencial 3 (ZR-3)

USOS		OCUPAÇÃO																
		PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
									subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	62.500	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5	
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																	
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)	
	Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)																	
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP (b)	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)	

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

Recuo: $R = H/10$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)

USO		OCUPAÇÃO																
		PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
									subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundo s
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	62.500	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5	
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	62.500	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5	
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)	
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP (b)	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)	

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

Recuo: $R = H/10$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)

USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m ²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	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	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	360	62.500	12	-	-	100 (a)	60	0,3	3	5,5 (b)	-	20	5 (c)	2,5 (c)	5 (c)
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M)	IPP (d)	360	62.500	12	-	-	100 (a)	60	0,3	3	5,5 (b)	-	20	5 (c)	2,5 (c)	5 (c)
	CS-a																
	CS-b																
	CS-c																
CS-d																	
Ind-a																	

- (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
H = altura total da edificação em metros
- Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$
em que:
AF = afastamento de fundos mínimo em metros
H = altura total da edificação em metros
- (d) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Comercial 1 (ZC-1)

USO		OCUPAÇÃO															
		PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frete mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)
subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.								mínimo	básico	máximo	lateral	fundos				
RESIDENCIAL	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)	-	500	62.500	15	-	-	100	60	0,3	3	5,5	-	20	5	2,5	5
	Multifamiliar vertical (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-a CS-e CS-b Ind-a CS-c Ind-b	IPP (e)	500	(a)	15	-	-	100 (b)	60	0,3	3	5,5 (c) (f)	-	20	5 (d)	2,5 (d)	2,5 (d)

- (a) Limitado pelo sistema viário.
- (b) Computado sobre a área livre do terreno, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.
- (c) Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- (d) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:

Recuo: $R = H/10$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros

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. 59.

Zona Comercial 2 (ZC-2)

USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m ²)	Frete mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	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	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	360	62.500	12	-	-	100	60	0,3	3	5,5	-	20	5	2,5	5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	360	62.500	12	-	-	100 (b)	60	0,3	3	5,5 (c)	-	20	5 (d)	2,5 (d)	5 (d)
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-d CS-a CS-e CS-b Ind-a CS-c Ind-b	IPP (e)	360	(a)	12	-	-	100 (b)	60	0,3	3	5,5 (c)	-	20	5 (d)	2,5 (d)	2,5 (d)

- (a) Limitado pelo sistema viário.
- (b) Computado sobre a área livre do terreno, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.
- (c) Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- (d) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:

Recuo: $R = H/10$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

- (e) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Comercial 3 (ZC-3)

USO		OCUPAÇÃO															
		PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)
subsolo, térreo e 1º pav	demaís pav.								mínimo	básico	máximo	lateral	fundos				
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	62.500	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	62.500	12	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (b)	2,5 (b)	5 (b)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)																
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-d CS-a CS-e CS-b Ind-a CS-c Ind-b	IPP (c)	250	(a)	12	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (b)	2,5 (b)	2,5 (b)

(a) Limitado pelo sistema viário.

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

Recuo: $R = H/10$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros

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 (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
NÃO-RESIDENCIAL	CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f básica e RH	250	(a)	12	250	12	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5	
	Ind-a Ind-b Ind-c básica e RH																Ind-c RAT e RHAT (b) (c)
																	Ind-d (d)

- (a) Limitado pelo sistema viário.
- (b) Atividade permissível com o obediência 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 obediência da área máxima utilizada na zona mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica.

Zona Industrial 2 (ZI-2)

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

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade permissível com 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.

Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)																	
USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	500	62.500	15	500	15	50	50	0,3	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	0,3	2	-	4	20	5 (b)	2,5 (b)	2,5 (b)

(a) Limitado pelo sistema viário.

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

Recuo: $R = H/10$

em que:

R = recuo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

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

em que:

AF = afastamento de fundos mínimo em metros

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															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	250	62.500	12	125	6	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5	
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) (a)
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 obedçam aos mesmos parâmetros urbanísticos da ZEU-RES.

Zona Especial da Vila Casoni (ZEIC Casoni)

USOS		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Residências tradicionais em madeira ou alvenaria Residências em vilas	250 ou de origem	(a)	12 ou de origem	125	6	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a IPP (b)	250 ou de origem	(a)	12 ou de origem	-	-	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem

- (a) Limitado pelo sistema viário.
(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Especial do Heimtal (ZEIC Heimtal)

USOS		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frete mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) Residências tradicionais em madeira ou alvenaria Residências em vilas	400 ou de origem	(a)	12 ou de origem	125	6	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a IPP (b)	400 ou de origem	(a)	12 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona Especial do Espírito Santo (ZEIC Espírito Santo)

USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	(a)	12 ou de origem	125	6	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP (b)	250 ou de origem	(a)	12 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem

(a) Limitado pelo sistema viário.

(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.

Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)

USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	720	62.500	18	720	18	50	50	-	1	-	2	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	720	62.500	18	720	18	50	50	-	1	-	2	25	5	2,5	2,5	
																	IPP (a)
																	AEX-1 Básica e RH (b)
																	AEX-1 RAT e RHAT (c)
	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

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

Quadros de Classificação de Uso do Solo

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO IMÓVEL NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO A BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - USOS APLICÁVEIS NA ÁREA URBANA															
SUBCATEGORIAS DE USO			ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2
PROCESSO ECONÔMICO (PE)	AMBIENTAL (RLA)														
NOME	ACRÔNIMO														
Comércio e Serviços a	CS-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços b	CS-b	Básica	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços c	CS-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços d	CS-d	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços e	CS-e	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comércio e Serviços f	CS-f	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-
Indústria a	Ind-a	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria b	Ind-b	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indústria c	Ind-c	Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-	-
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/4	-
Indústria d	Ind-d	RAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	1/3	1/4
		RH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4
		RHAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3	-	1/4

EXCLUSIVO REENQUADRAMENTO INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP) - ÁREA URBANA															
Indústria de Pequeno Porte (Origem Ind-a)	IPP	Básica	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		RAT	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-
Indústria de Pequeno Porte (Origem Ind-c)	IPP	Básica	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1/4	-	-
		RH	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	-	-	-
		RHAT	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1/4	-	-

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

LEGENDA DAS PERMISSÕES DE USO - ÁREA URBANA	
CONFORME MODALIDADE DE OPERAÇÃO NA ZONA - COR	
VERDE	Atividade permitida nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
AMARELO	Atividade permissível nos imóveis da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade não permitida nos imóveis da zona na modalidade de operação integral.

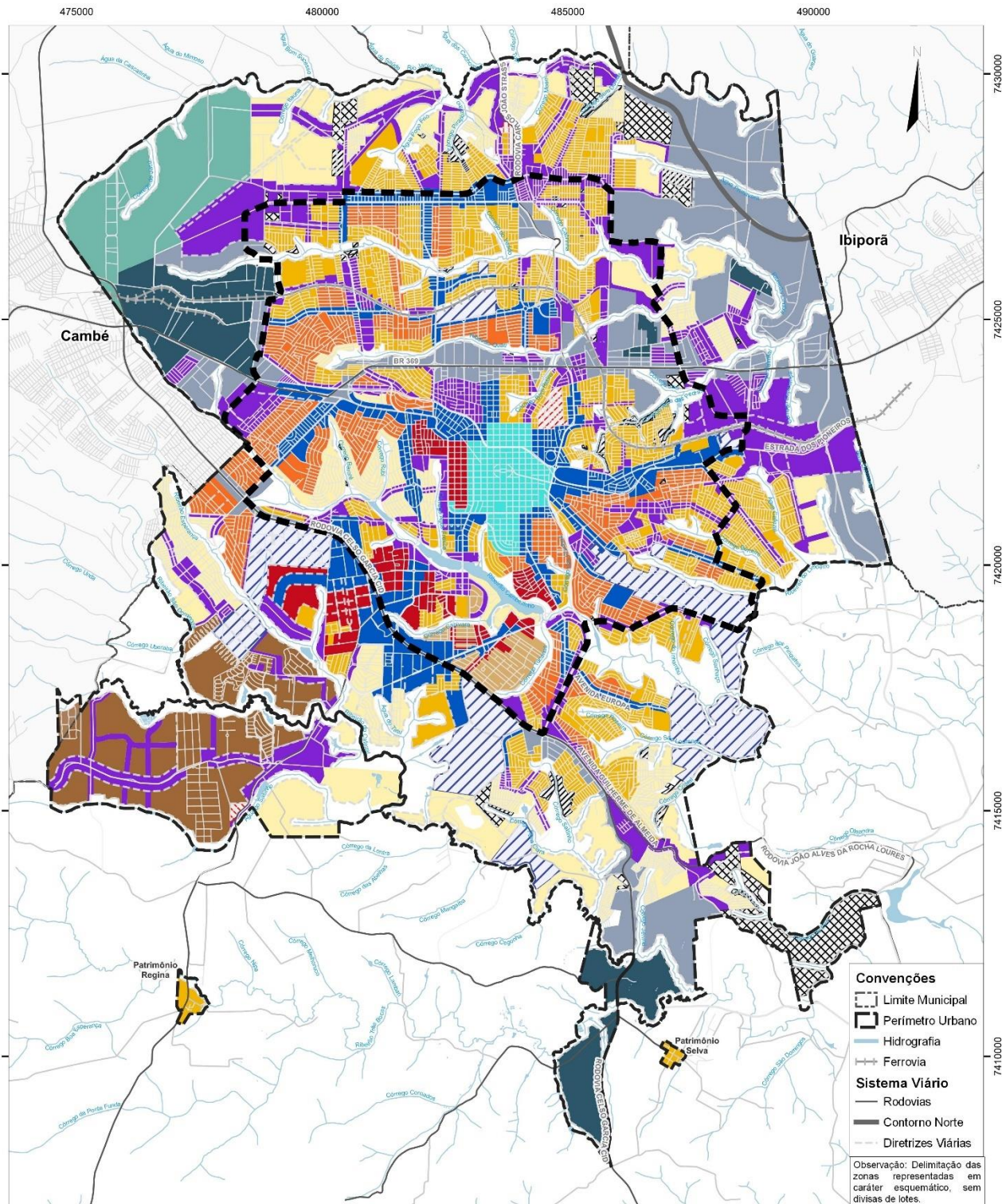
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade não permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.

CRITÉRIOS DE PERMISSIVIDADE DA ATIVIDADE - CARACTERES	
-	Não se aplicam condicionantes do tipo.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada da zona.
2	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada da zona e ao uso misto do imóvel.
3	Permissividade mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica.
4	Mediante parecer favorável ao Relatório de Caracterização de Atividade Econômica, 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			ZEU-RES*	ZEU-IND
PROCESSO ECONÔMICO (PE)		AMBIENTAL (A)		
NOME	ACRÔNIMO			
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	
SEM HACHURA	Atividade permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade não permitida em imóveis localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
CRITÉRIOS DE PERMISSIVIDADE DA ATIVIDADE - CARACTERES	
-	Não se aplicam restrições do tipo.
*	Para os imóveis previamente parcelados para fins urbanos aplicam-se as permissões de uso da ZUM-1.
**	Atividade permissível exceto em imóveis parcelados para fins urbanos.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada de 3.000m ² .
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 3.000m ² .

ANEXO IV Mapa da Área Especial de Interesse Social



Legenda

AEIS - Área Especial de Interesse Social

- | | | | | | | |
|------|-------|------|------|---------------------|--------|-----|
| ZRC | ZR-3 | ZC-1 | ZI-1 | ZEIC-CASONI | ZEIS 1 | AIA |
| ZR-1 | ZUM-1 | ZC-2 | ZI-2 | ZEIC-ESPIRITO-SANTO | ZEIS 2 | |
| ZR-2 | ZUM-2 | ZC-3 | ZIJ | ZEIC-HEIMTAL | ZINST | |

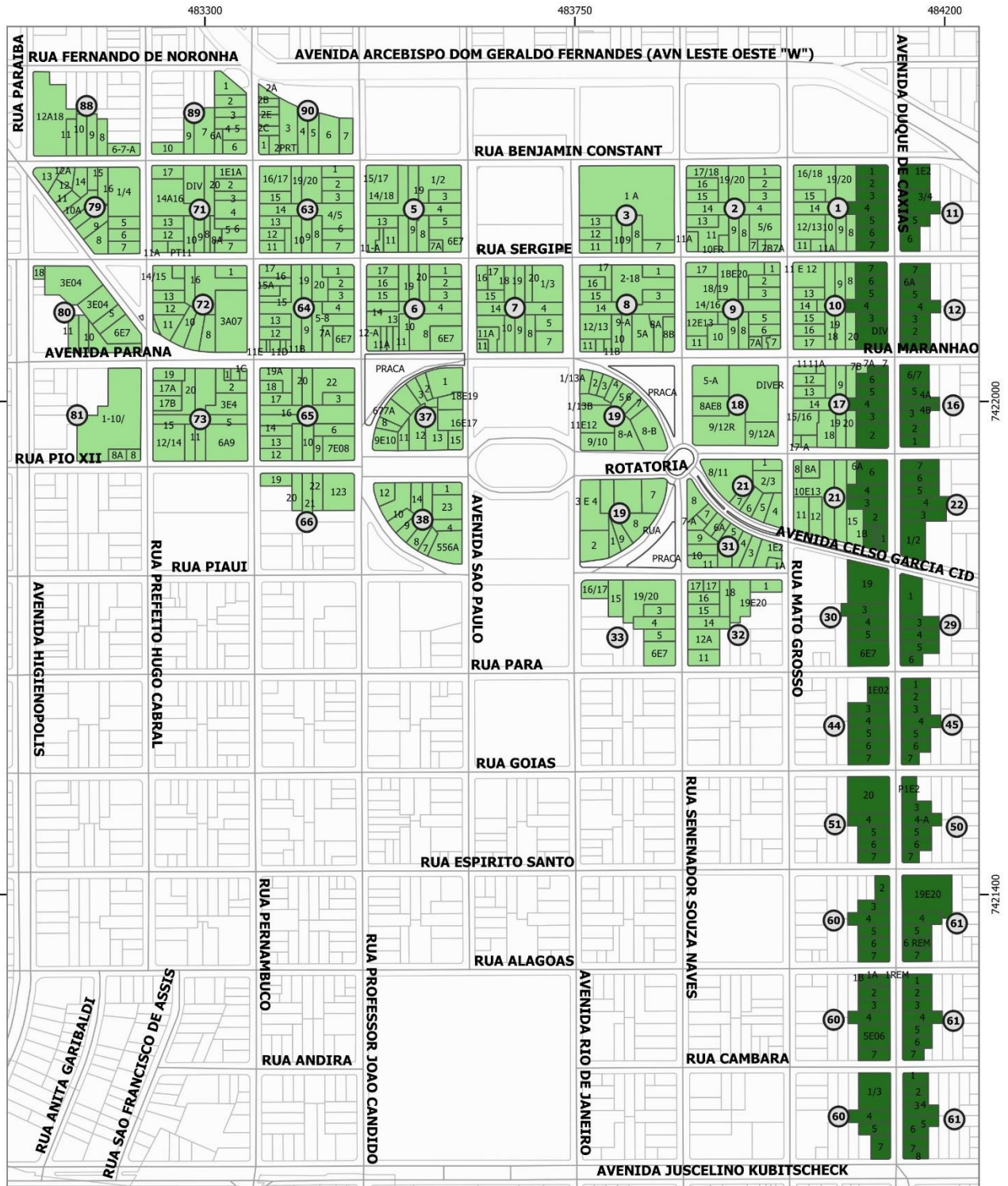
**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL**

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

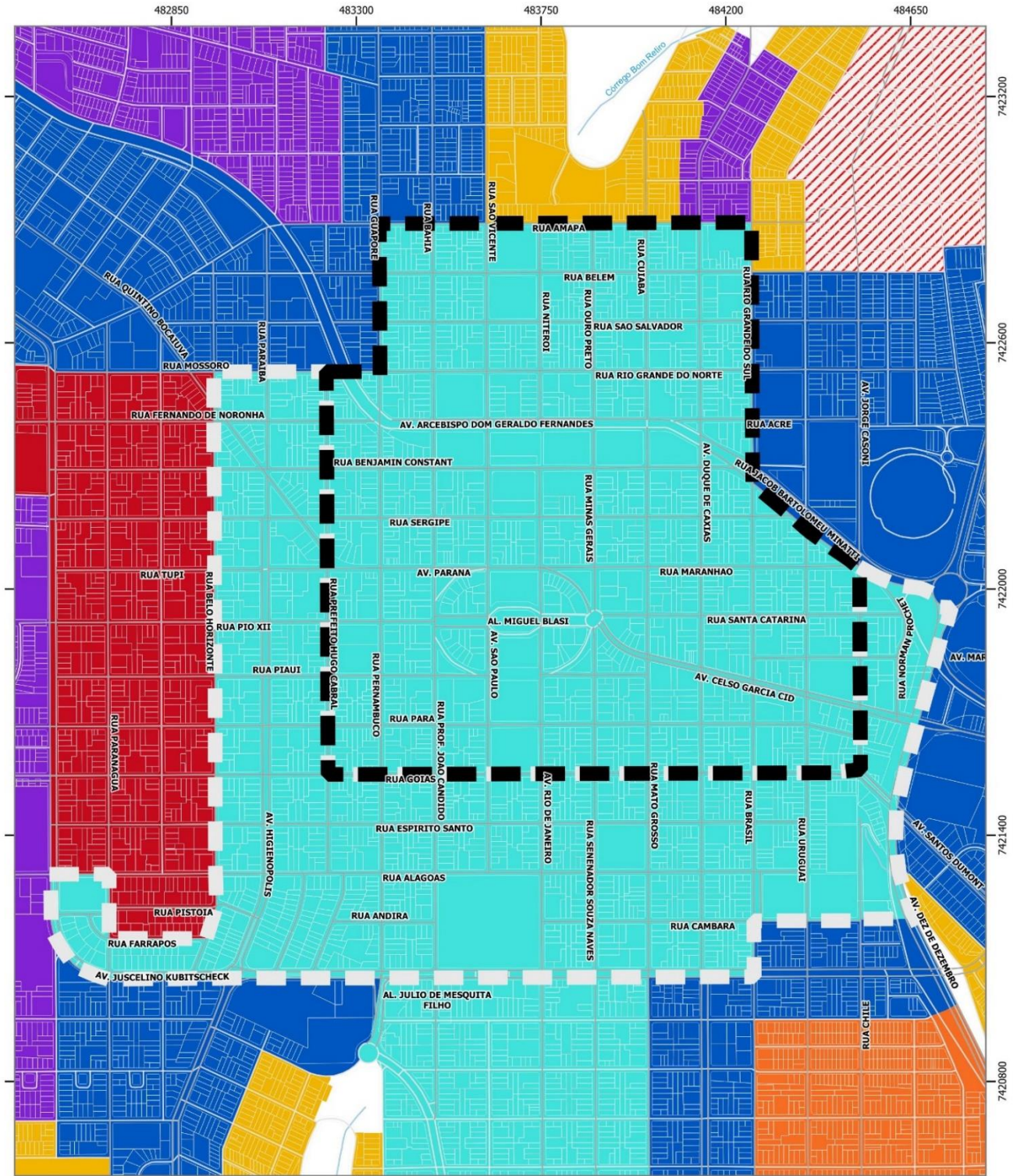
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

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**

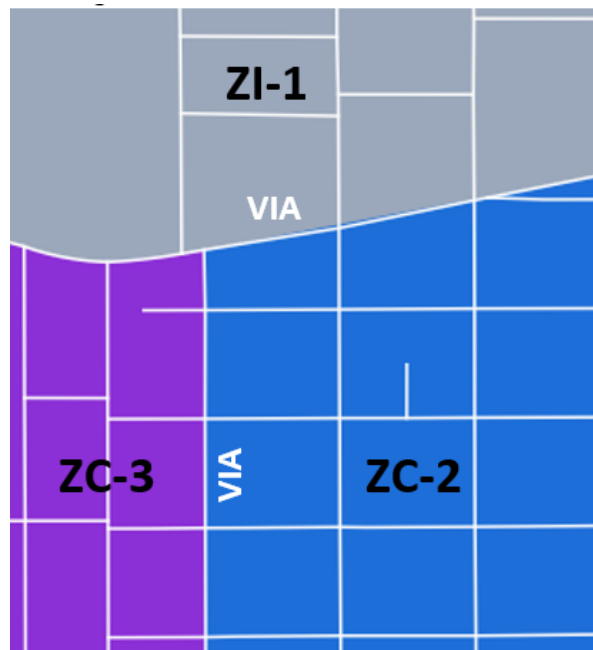
Fonte: GT SMG/PGM, IPPUL, SIGLON (2023)
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S



ANEXO VII

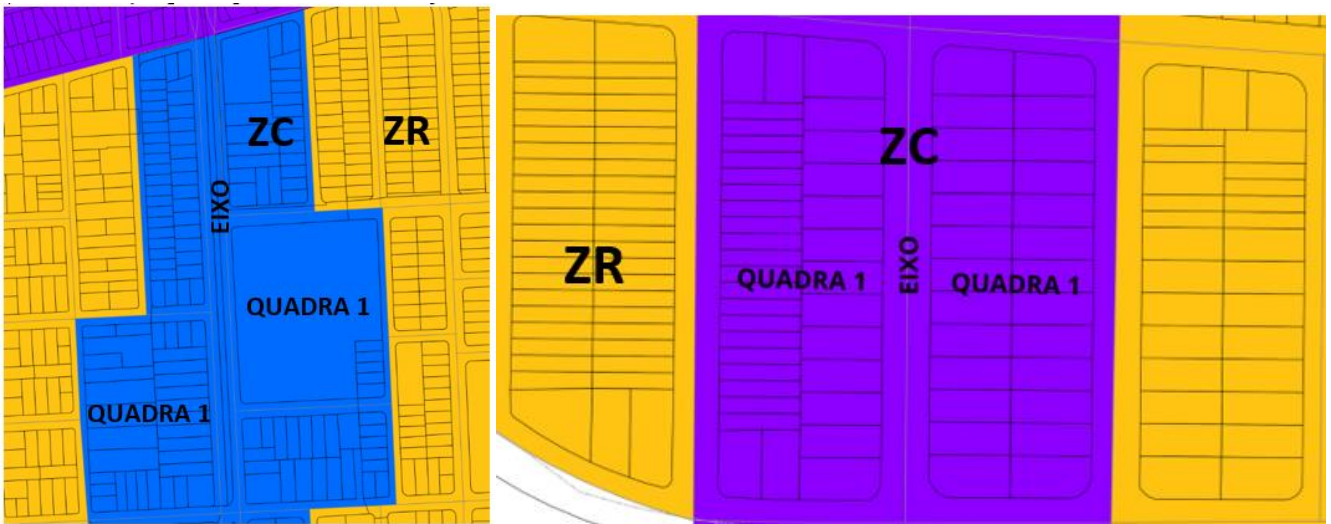
Desenhos Explicativos e de Detalhamento da Delimitação do Zoneamento

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

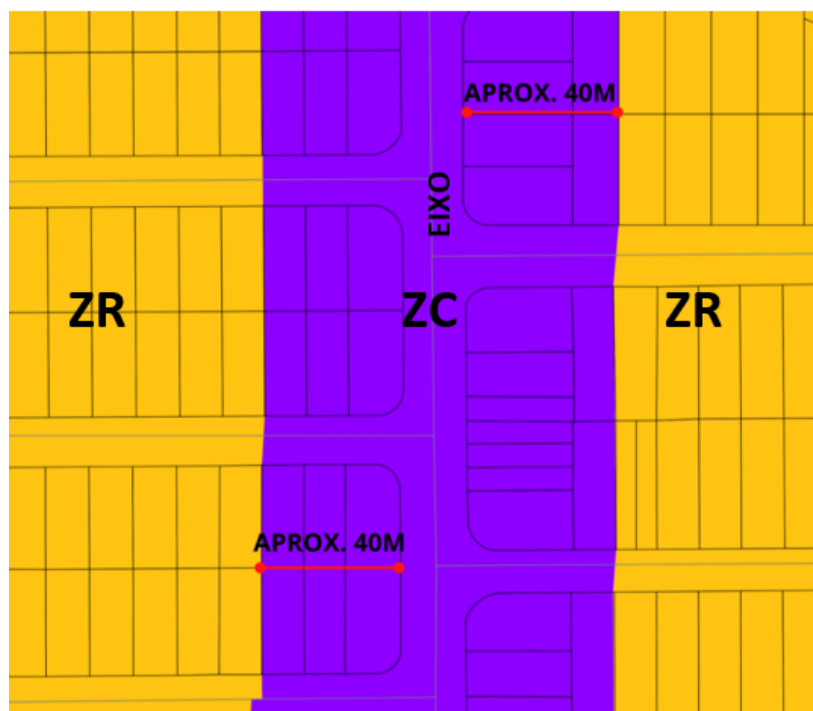


Caso 2: Zonas definidas por vias de circulação de maior capacidade, localizadas em áreas já loteadas:

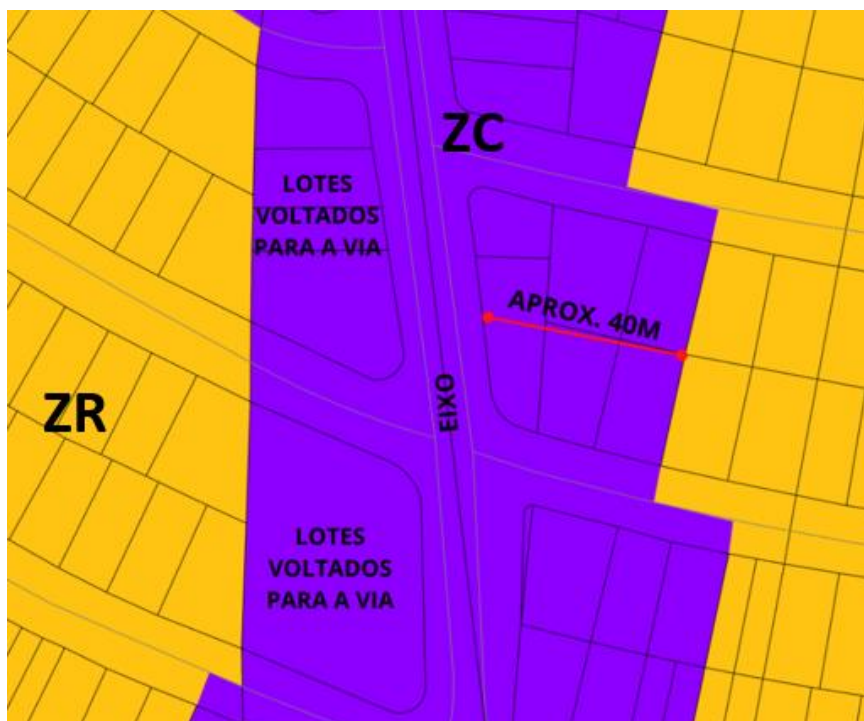
a) Delimitação pelas quadras localizadas junto à via de circulação;



- b) Delimitação pela distância perpendicular de aproximadamente 40 (quarenta) metros em relação à via de circulação, medida no ponto médio da face da quadra;

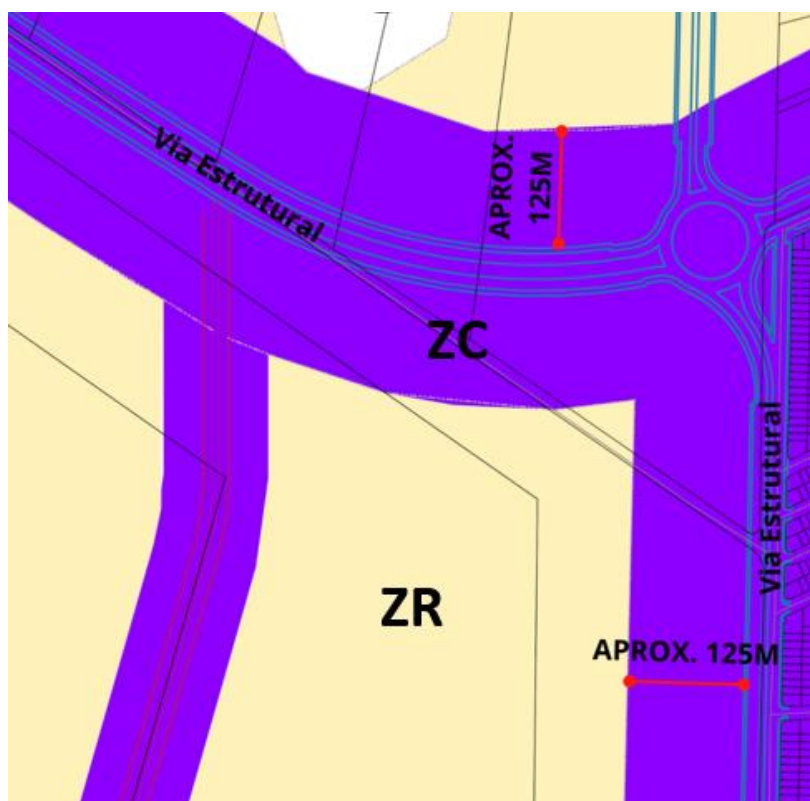


- c) Delimitação pelo lote localizado junto à via de circulação, quando se tratar de lotes com grandes dimensões.

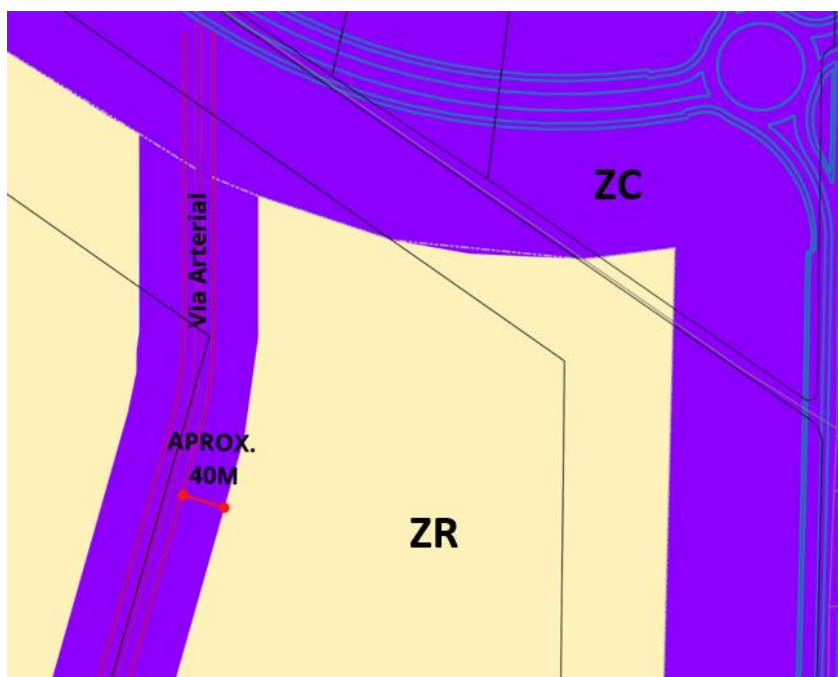


Caso 3: Zonas definidas por vias arteriais e estruturais em áreas não loteadas:

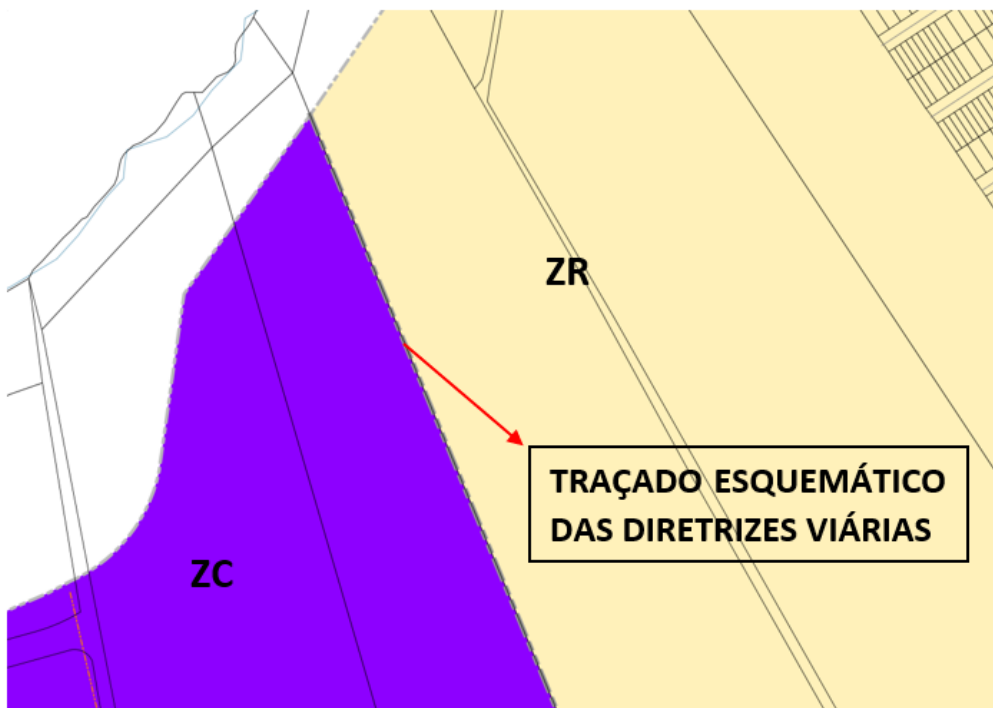
- a) Delimitação por vias paralelas em ambo os lados, com distância perpendicular máxima de 125 (cento e vinte e cinco) metros em relação à via estrutural ou arterial, a ser consolidado na emissão de Diretrizes Urbanísticas.



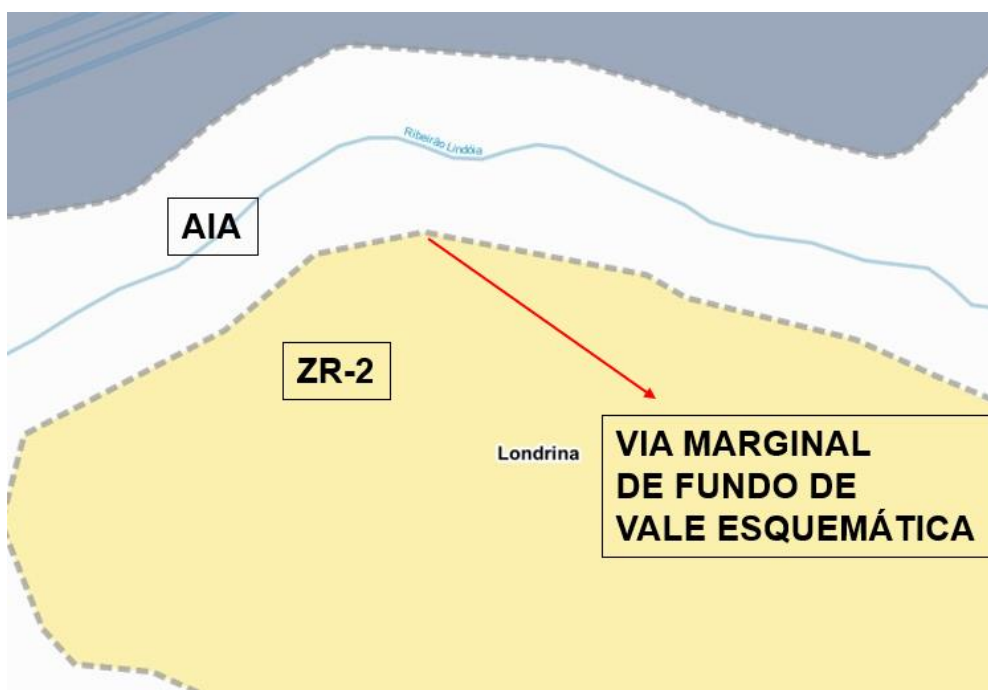
- b) Delimitação pela área de fechamento nos casos de Loteamentos de Acesso Controlado ou Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), considerando a profundidade do lote mínimo permitido na zona em relação à via estrutural ou arterial, a ser consolidado na emissão de Diretrizes Urbanísticas.



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.





Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Ofício nº 725/2023-GAB.

Londrina, 17 de julho de 2023.

A Sua Excelência, Senhor

Emanoel Gomes

Presidente da Câmara Municipal

Londrina – PR

Assunto: Encaminha Projeto de Lei que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Londrina, e dá outras providências.

Senhor Presidente,

Estamos encaminhando a essa egrégia Casa de Leis a apensa propositura por meio da qual pretende o Executivo autorização legislativa para estabelecer parâmetros de uso e a ocupação do solo para os imóveis localizados nos Perímetros Urbanos e nas Áreas de Expansão Urbana do Município de Londrina. Justificativa anexa.

Atenciosamente,

Marcelo Belinati Martins

PREFEITO DO MUNICÍPIO



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Belinati Martins, Prefeito do Município**, em 18/07/2023, às 17:34, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.





A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **10674282** e o código CRC **BFEC1737**.

Referência: Processo nº 19.005.121027/2023-18

SEI nº 10674282