

PROJETO DE LEI Nº XXXXXX/2023

Art. 1. Esta Lei estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para os imóveis localizados na Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS), cuja delimitação esta definida na Lei nº xxx que define a Divisão Territorial do Município de Londrina.

Art. 2. A Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS), adjacente ao perímetro urbano de Londrina, destina-se à instalação de equipamentos regionais e às atividades de turismo, lazer e usos de apoio.

Art. 3. Para fins desta lei, adotam-se as definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 4. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à cada zona são estabelecidos no Anexo II, parte integrante desta Lei.

Art. 5. Os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei aplicam-se exclusivamente aos imóveis que tenham passado pelo processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos ou de regularização fundiária, conforme legislação vigente.

Art. 6. Para todos os usos do solo, 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.

CAPÍTULO II DAS ZONAS DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 7. Para a aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, a Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável é dividida nas seguintes zonas:

- I. Eixos de Expansão Urbana Comercial do Limoeiro: abrange a Estrada Major Achilles Pimpão Ferreira e a Rodovia João Alves da Rocha Loures, destinada prioritariamente ao uso comercial e de serviços vicinais e setoriais, à produção agropecuária e aos demais usos vinculados aos ativos típicos rurais, somado ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade;
- II. Zona de Expansão Urbana Residencial do Limoeiro: destinada prioritariamente ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, com mescla de comércio e serviços de apoio aos moradores, de produção agropecuária e demais usos vinculados aos ativos típicos rurais;
- III. Zona Campestre do Limoeiro: destinada à manutenção da produção agropecuária, do turismo e lazer e demais usos vinculados aos ativos típicos rurais;
- IV. Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST): abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou concessionárias, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação implantados específicos para o desempenho de suas finalidades.

§1º As delimitações espaciais referentes às zonas estão especificadas no Anexo I - Mapa do Zoneamento da AEU-DS, parte integrante desta Lei.

§2º O Zoneamento de Eixo de Expansão Urbana Comercial do Limoeiro se aplica aos lotes e glebas que fazem frente para as vias definidas no Anexo I – Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, respeitados os requisitos definidos na Lei de Parcelamento do Solo.

§3º Os imóveis localizados na Zona Campestre do Limoeiro deverão manter as características de uso e ocupação rurais, conforme definições das legislações municipais, estaduais e federais vigentes, em especial quanto à fração mínima de parcelamento do INCRA para o Município de Londrina.

§4º Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) seguem o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§5º As localidades objeto de processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) poderão ser definidas como Zonas de Urbanização Específica, conforme parâmetros e critérios definidos em legislação específica.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 8. Os parcelamentos do solo na Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável deverão cumprir os requisitos e procedimentos da legislação federal, estadual e municipal vigente, especialmente a lei de parcelamento do solo para fins urbanos, uso e ocupação do solo e do sistema viário, assim como as demais legislações vinculadas ao Plano Diretor Municipal.

Art. 9. São responsabilidades do empreendedor a execução e o custeio das obras de infraestrutura essencial que, para fins desta lei, são considerados os seguintes itens:

- I. demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis;
- II. implantação de acesso ao lote, a partir do sistema viário existente e terraplenagens;
- III. solução de escoamento das águas pluviais;
- IV. sistemas de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, coletivos ou individuais;
- V. energia elétrica e iluminação pública;
- VI. solução de pavimentação alternativa ao asfalto, como moledo ou poliedro, e meio-fio com sarjeta nas vias de circulação;
- VII. calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código Municipal de Obras;
- VIII. muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);
- IX. obras viárias de retorno e passarelas para pedestres, se necessárias.

§1º As obras viárias estratégicas e as rodovias que passarem pela AEU DS, poderão ter infraestrutura completa e não estarão sujeitas as limitações contidas nesta lei.

§2º Para as localidades objeto de processo de Regularização Fundiária (Reurb), a infraestrutura exigida deverá seguir os parâmetros e definições dadas pela legislação específica para este fim.

Art. 10. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para finalidades distintas das atividades de produção agrícola, pecuária, extrativista, florestal ou agroindustrial, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As glebas não parceladas para fins urbanos poderão ser anexadas ou subdivididas junto ao órgão competente atendendo à fração mínima de parcelamento do INCRA para o Município de Londrina.

Art. 11. Os parcelamentos do solo deverão respeitar as áreas de unidades de conservação, reserva legal e vegetação nativa, conforme legislação ambiental vigente, bem como as restrições de uso e ocupação das Áreas Estratégicas para a Conservação e Recuperação da Biodiversidade, conforme a Resolução Conjunta SEMA/IAP nº 005/2009 e suas atualizações.

Parágrafo único. As áreas com restrições ambientais deverão ser demonstradas no processo de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 12. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) na Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável serão definidas conforme as leis de parcelamento do solo para fins urbanos e uso e ocupação do solo, em conjunto com as demais legislações vinculadas ao Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13. Para todos os tipos de edificações e usos do solo, independentemente das zonas, as determinações desta Lei não substituem nem isentam a obediência às 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. 14. No entorno 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. 15. Art. Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo irregulares ou clandestinos, só poderão obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento após ter cumprido o processo de regularização, nos termos da legislação vigente.

Art. 16. Os núcleos urbanos informais consolidados na AEU-DS cujos parâmetros atendam aos mínimos definidos nessa lei poderão realizar o processo de regularização conforme as normas da legislação vigente.

Art. 17. Os núcleos urbanos informais consolidados que não se enquadrarem nos termos do artigo anterior, assim como estiverem fora do marco temporal estabelecido pela Lei da REURB (2016), poderão requerer o processo de regularização fundiária desde que consolidados até a data de 31/12/2023.

Parágrafo único. O processo de regularização fundiária de que trata o Caput deverá seguir as definições da Lei Municipal de Reurb e será regulamentado por decreto.

Art. 18. 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.

Art. 19. Os casos omissos nesta lei serão analisados pelo IPPUL com base no disposto nas demais leis vinculadas ao Plano Diretor Municipal 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

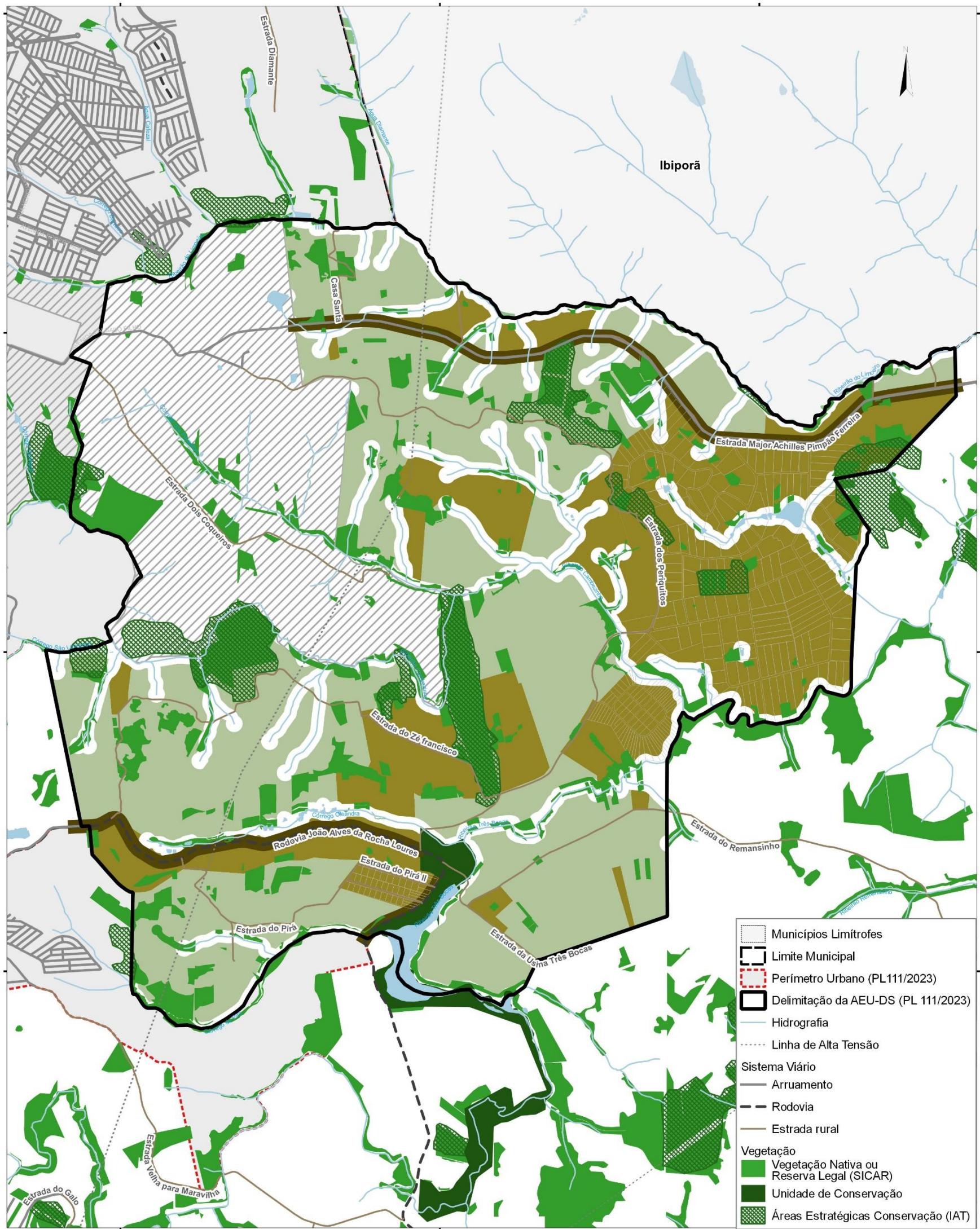
Art. 20. São partes integrantes desta Lei os Anexos I e II, sendo:

- I. ANEXO I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II. ANEXO II – Quadros de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 21. Art. Esta Lei entrará em vigor XX dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO I

Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- | | | |
|---|---|---|
|  Eixo de Expansão Urbana Comercial do Limoeiro |  Zona de Expansão Urbana Residencial do Limoeiro |  ZINST |
|  Zona Campestre do Limoeiro |  AIA | |

AEU-DS: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

 Fonte: IPPUL / SIGLON / SICAR / IAT

 Organização: IPPUL, 2023

 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S



ANEXO II

Quadros de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Solo

EIXO DE EXPANSÃO URBANA COMERCIAL DO LIMOEIRO												
USOS		OCUPAÇÃO										
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote / unidade autônoma mínima (m ²)	Frente mínima (m)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
					mínimo	básico				lateral	Fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	3.000	25	20	-	0,2	2	50	5	2,5	5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)											
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP (a)	3.000	25	20	-	0,2	2	50	5	2,5	5
		AEX-1 Básica e RH (b)										
		AEX-1 RAT e RHAT (c)										
		AEM (d)										

(a) Atividade limitada à área máxima utilizada de 1.000m².

(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 RESIDENCIAL DO LIMOEIRO												
USOS		OCUPAÇÃO										
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote / unidade autônoma mínima (m ²)	Frente mínima (m)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
					mínimo	básico				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	3.000	25	20	-	0,2	2	50	10	2,5	10
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)											
NÃO-RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP (a)	3.000	25	20	-	0,2	2	50	10	2,5	10
		AEX-1 Básica e RH (b)										
		AEX-1 RAT e RHAT (c)										
		AEM (d)										

- (a)** Atividade limitada à área máxima utilizada de 600m².
- (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.