

Ordenamento do território urbano: alterações presentes na proposta de Lei de Uso e Ocupação do Solo em Londrina¹

Nathalia Moraes Marcolin

Mestranda em Geografia pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-7108-2143>.

Ideni Terezinha Antonello

Professora associada da Universidade Estadual de Londrina (UEL). Doutora em Geografia pela Universidade Estadual Paulista Júlio Mesquita Filho (Unesp). Pós-doutor pelo Instituto de Geografia e Ordenamento do Território (IGOT) da Universidade de Lisboa, Portugal. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6147-4731>.

Resumo: Considerando a recente aprovação do Plano Diretor Municipal de Londrina (PDML) (201-2028), ocorrida em 2022, o presente artigo pretende examinar os possíveis avanços e/ou retrocessos das formas de ocupação do solo no que se refere à dinâmica urbana, ao adensamento populacional e ao acesso à moradia formal, tomando por base o Projeto de Lei (PL) nº 143/2023. O PL, ainda em tramitação, trata da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e, se aprovado, substituirá a legislação vigente (Lei Municipal nº 12.236/2015). A metodologia adotada inclui a revisão bibliográfica a respeito dos impactos da regulação do solo na habitação e a análise documental do PL nº 143/2023, comparando-o com a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) do município. Os resultados indicam a existência de uma tendência favorável aos aspectos analisados, visto que, desde a Lei Geral do PDML, há incentivos ao adensamento e à inclusão socioespacial de famílias de baixa renda em áreas centrais da cidade, e que se mostram presentes nos artigos e parâmetros urbanísticos adotados pelo PL nº 143/2023.

Palavras-chave: Ocupação do solo. Plano Diretor Municipal. Habitação. Parâmetros urbanísticos. Londrina.

Sumário: 1 Introdução – 2 Materiais e métodos – 3 Fundamentação teórica – 4 Resultados e discussão – 5 Considerações finais – Referências

¹ O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior, Brasil (CAPES), Código de Financiamento nº 001.

1 Introdução

O zoneamento é frequentemente considerado um instrumento de planejamento urbano por excelência,² prevendo a demarcação de zonas por meio das quais são estabelecidas categorias de permissões de uso e formas de ocupação do solo.³ Sua concepção se deu diante da intensificação do processo de urbanização, sendo utilizado, no caso dos Estados Unidos, como um meio de exclusão social de forma clara. Todavia, caracterizar o zoneamento apenas como excludente seria insuficiente, porque, embora suas origens estejam relacionadas à visão higienista, a exclusão de alguns usos do solo não necessariamente está relacionada com a visão anteriormente mencionada.⁴

O Estado, ente público responsável pela regulação do uso do solo, passou a determinar certas regras para esse uso e ocupação, de modo a evitar conflitos entre áreas industriais e residenciais, por exemplo.⁵

A concepção de que as diversas atividades urbanas como produção, circulação, habitação e lazer deveriam ser rigidamente separadas atingiu seu ápice durante o quarto Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, em 1933, resultando na elaboração da Carta de Atenas, sendo o seu mestre, o arquiteto Le Corbusier, aquele que estabeleceu as funções urbanas em: habitar, trabalhar, cultivar o corpo e o espírito (recrear) e circular.

Há a defesa de que, ao se classificar o espaço dentro de uma visão ordenada, ela proporcionaria à sociedade as alegrias da liberdade. Tal argumento expressa o quanto a doutrina tinha um pressuposto de cunho determinístico, sendo uma das principais características do urbanismo modernista⁶. Tem-se, assim, o controle legal sobre o território pelo Estado, determinando formas e atividades que podem ou não ocupar determinado espaço, segregando os usos por zonas.⁷

Nesse sentido que “(...) o urbanismo modernista perseguia a separação funcional como uma verdadeira obsessão, considerando-a a chave-mestra do ‘ordenamento’ da cidade”.⁸ Esse caráter funcionalista do zoneamento acaba por girar em torno, portanto, de controle de usos e densidades, visão ainda recorrente nas leis de uso e ocupação do solo atuais, contudo, “(...) o importante é que não se

² SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas*. Editora Bertrand, 2002. p. 250.

³ SILVA, Joyce Reis Ferreira da. *Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo*. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. f. 145; f. 297.

⁴ SOUZA, *op. cit.*, p. 253.

⁵ SILVA, 2014, f. 145; f. 297.

⁶ NYGAARD, P. D. *Planos diretores de cidades*. Discutindo sua base doutrinária. Porto Alegre: Editora da UFRS, 2005. p. 59.

⁷ SILVA, 2014, f. 145; f. 297.

⁸ SOUZA, 2002, p. 255.

incorra no tecnocratismo, que se resguarde o instrumento de malversações elitistas e também, que se evitem um detalhismo e uma rigidez excessivos, capazes (...) de esterilizar o espaço urbano, cuja vitalidade deriva, em grande parte, exatamente da mistura de usos e atividades”.⁹

Nesse contexto, o presente artigo tem como objetivo central analisar as implicações das formas de ocupação do solo e seus possíveis efeitos no acesso à moradia no que diz respeito à recente revisão do PDML (2018-2028).

A Lei Geral do PDML, Lei Municipal nº 13.339, aprovada no início de 2022, está, atualmente, com suas leis complementares em processo de revisão. Dentre estas, a nova proposta Lei de Uso e Ocupação do Solo, que virá a ser substituída da Lei Municipal nº 12.236/2015, tramita na Câmara de Vereadores do Município de Londrina por meio do PL nº 143/2023.

Tendo em vista a nova proposta de lei, a justificativa de se efetuar uma análise entre as duas legislações se mostra relevante, visto que se objetiva encontrar possíveis avanços e/ou retrocessos no que se refere à dinâmica urbana, adensamento populacional e acessibilidade à habitação, examinando-se tanto a legislação vigente, quanto a atual proposta, em revisão. Identificar de maneira detalhada as alterações propostas nos parâmetros urbanísticos, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento é crucial para compreender o arcabouço normativo em evolução – ou não.

A justificativa para este estudo está ancorada, também, na necessidade premente de compreender as implicações significativas da revisão proposta na legislação de uso do solo em Londrina. Reconhece-se a relevância crítica dessas mudanças no tecido urbano da cidade, sendo essencial entender como elas podem influenciar o fenômeno do adensamento, com atenção especial para os impactos na habitação. Como metodologia, adota-se a revisão bibliográfica e a análise documental para a elaboração da pesquisa.

Dessa forma, o presente artigo está estruturado em dois eixos centrais, a saber: a) reflexão teórica sobre os impactos da regulação do solo na moradia, com base em estudos científicos que avaliam a interferência da regulação no preço dos imóveis e no processo de segregação socioespacial; b) análise da nova proposta de Lei de Uso e Ocupação do Solo (2023), de modo a compreender a forma que a ocupação vem sendo pensada no município e poder apreender possíveis impactos futuros da mesma, com base no arcabouço teórico e metodológico e na investigação detalhada das diretrizes do ordenamento do território presente no referido PL nº 143/2023.

⁹ SOUZA, 2002, p. 255.

2 Materiais e métodos

Para a realização desta pesquisa, inicialmente propõe-se a revisão bibliográfica a respeito de temas como: parâmetros urbanísticos, zoneamento, impactos da regulação do uso e ocupação do solo sobre o desenho e à dinâmica urbana, além de sua influência no que tange o acesso à moradia. As pesquisas acerca das temáticas se deram a partir da leitura de legislações, bem como de artigos científicos, dissertações, entre outros. Posteriormente, realizou-se a análise das Leis de Uso e Ocupação do Solo do município de Londrina, a saber: Lei Municipal nº 12.236/2015 e PL nº 143/2023, com o intuito de compreender como se deu o planejamento do território em relação aos parâmetros urbanísticos adotados e quais suas possíveis influências no espaço.

São três os tipos fundamentais dentro da pesquisa qualitativa: pesquisa documental; estudo de caso e; etnografia.¹⁰ No caso da presente pesquisa, utiliza-se a análise documental como percurso metodológico, a qual é entendida como a metodologia de pesquisa que envolve o exame e a compreensão do conteúdo de vários tipos de documentos.

A análise documental tem como objetivo a obtenção de informações significativas a partir do problema de pesquisa estabelecido.¹¹ Nela, são adotados procedimentos técnicos e científicos específicos para analisar documentos, podendo ser desenvolvida a partir de várias fontes, incluindo não apenas textos escritos, mas também leis, fotos, vídeos, jornais e outros. Utiliza-se, assim, como objeto de estudo o documento que não passou por nenhum tipo de tratamento – seja ele qual for –, permitindo-se a realização de uma abordagem qualitativa do fenômeno estudado.

Dessa forma,

(...) a pesquisa documental é aquela em que os dados logrados são absolutamente provenientes de documentos, como o propósito de obter informações neles contidos, a fim de compreender um fenômeno; é um procedimento que utiliza de métodos e técnicas de captação, compreensão e análise de um universo de documentos, com bancos de dados que são considerados heterogêneo.¹²

Isso posto, conduz-se uma análise documental, na qual documentos oficiais que delineiam as políticas de regulação do uso do solo na área de estudo, como as legislações, são coletados e examinados. Essa etapa visa extrair objetivos

¹⁰ GODOY, A. S. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. *Revista de Administração de Empresas*, [S. l.], v. 35, n. 3, p. 21, maio 1995.

¹¹ JUNIOR, E. B.; OLIVEIRA, G. S.; SANTOS, A. C. O.; SCHNEKENBERG, L. G. F. Análise documental como percurso metodológico na pesquisa qualitativa. *Cadernos da Fucamp*, [S. l.], v. 20, n. 44, p. 37, 2021.

¹² JUNIOR; OLIVEIRA; SANTOS; SCHNEKENBERG, 2021, p. 42.

específicos, critérios e restrições incorporados nessas políticas, proporcionando embasamento para a análise subsequente. Por fim, os resultados obtidos em cada fase da pesquisa são comparados e analisados, visando-se conceber a forma de organização do espaço com base nos parâmetros urbanísticos.

3 Fundamentação teórica

Fundamentais para a orientação do desenvolvimento das cidades, as regulações do uso do solo se apresentam como uma manifestação tangível do poder público no ordenamento do espaço urbano, sendo constituídas por um conjunto normativo e legal que delinea as disposições e diretrizes para a ocupação e aproveitamento do território em áreas urbanas. Todavia, regulações que restringem a altura e densidade das construções podem vir a gerar estímulos não intencionais ao espraiamento urbano¹³, ainda que sejam aplicadas com o intuito de controlar e evitar externalidades negativas associadas ao espraiamento.

O Estatuto da Cidade, nascido da regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, prevê, além de diretrizes gerais para o planejamento urbano, a instituição de instrumentos urbanísticos voltados à gestão das cidades e à promoção do direito à cidade.¹⁴ Os instrumentos urbanísticos seriam “(...) os vários tipos de índices ou parâmetros que regulam a densidade e a forma de ocupação do espaço”,¹⁵ os quais são vinculados, muitas das vezes, à dimensão física do planejamento, como taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, gabaritos de altura, entre outros.

Os instrumentos urbanísticos, no que se refere aos seus potenciais de alterar e influenciar as atividades modeladoras do espaço, são capazes de ser agrupados em cinco tipos: informativos, estimuladores, inibidores, coercitivos e outros.¹⁶ De maneira sintetizada, podem ser entendidos como:

- *Informativos*: referem-se a sistemas e meios de divulgar informações relevantes para grupos de agentes modeladores, abrangendo uma variedade de tópicos.
- *Estimuladores*: englobam uma ampla gama de estratégias visando atrair investimentos para determinadas regiões e integrar a população mais carente em esforços para superar desafios.

¹³ LIMA, Ricardo Carvalho de Andrade; MONASTERIO, Leonardo M. Far Regulations and the Spatial Size of Brazilian Cities. *SSRN*, Nov. 2022. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=4331265> ou <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4331265>. Acesso em: 28 out. 2023.

¹⁴ DANTAS, Josenita Araújo da Costa. *Parâmetros urbanísticos na regulação do uso e ocupação do solo*: estudo da densidade e do coeficiente de aproveitamento nos Planos Diretores de Natal de 1994 e 2007. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2013. f. 15; f. 122.

¹⁵ SOUZA, 2002, p. 217.

¹⁶ *Ibidem*, p. 218.

- *Inibidores*: limitam a atuação de agentes no espaço urbano, incluindo medidas legais como parcelamento compulsório e desapropriação, a exemplo do IPTU progressivo, que visa a conter a especulação imobiliária.
- *Coercitivos*: representam medidas mais rigorosas, impondo proibições e limites legais precisos às atividades dos agentes modeladores, como índices urbanísticos (coeficientes aproveitamento, taxas de ocupação, gabaritos, recuos e afastamentos) e regulamentações no uso do solo.
- *Outros*: instrumentos cujo propósito não é tanto influenciar os agentes modeladores do espaço urbano, mas sim atingir objetivos diferentes, tal qual a obtenção de recursos adicionais, como a contribuição de melhoria.

Evidentemente, a ênfase para o presente artigo se dá nos instrumentos coercitivos, uma vez que engloba os parâmetros urbanísticos, que “(...) consistem em grandezas e índices (relação entre duas grandezas) que medem aspectos relevantes relativos à densidade e à paisagem urbana”.¹⁷

Entretanto, ainda de acordo com o autor, devem andar em conjunto com o zoneamento, tendo em vista que não possuem de forma intrínseca uma vocação progressista ou conservadora, pois expressam, unicamente, aspectos da densidade urbana e das formas espaciais.¹⁸ Sua regulamentação, entretanto, depende de como for implementada. Se permitir a manutenção de densidades e tipologias adequadas à boa qualidade de vida, pode trazer benefícios. Porém, se for distorcida e levar à saturação urbana, resultará em malefícios.

O modelo de cidade, no Brasil, esteve pautado historicamente em modelos que tem como instrumento principal o zoneamento, baseado em índices como os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, entre outros.¹⁹ Entende-se que o zoneamento foi – e ainda é, muitas vezes – compreendido como o planejamento urbano por si só.²⁰ Porém, o planejamento urbano é muito mais abrangente e interdisciplinar, não sendo composto de um escopo meramente de intervenções sobre o espaço. Faz-se necessário, portanto, entender a maneira que os parâmetros urbanísticos, junto ao zoneamento, regulam a dimensão espacial da forma urbana.

A Lei Federal nº 6.766/1979 estabeleceu especificações para as normas urbanas e definiu a autoridade dos municípios sobre elas, esclarecendo um cenário que até então era marcado por regulações pouco definidas.²¹ A lei, conhecida como

¹⁷ SOUZA, *op. cit.*, p. 220.

¹⁸ *Ibidem*, p. 220.

¹⁹ ROLNIK, Raquel. Regulação urbanística no Brasil: conquistas e desafios de um modelo em construção. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL: GESTÃO DA TERRA URBANA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. *Anais* (...). [S. l.]: PUCCAMP, 2000.

²⁰ SOUZA, 2002, p. 250.

²¹ BIDERMAN, Ciro. *Regulation and Informal Settlements in Brazil: A Quasi-Experiment Approach*. [S. l.]: [s. n.], 2008. p. 10 Disponível em: <https://www.semanticscholar.org/paper/Regulation-and-informal-settlements-in-Brazil%3A-a-Biderman/2c1e453f1bb64d798d4bf1a26903b116bbaccd66?p2df>. Acesso em: 26 out. 2023.

Lei de Parcelamento do Solo,²² definiu parâmetros como lote mínimo de 125m², fachada mínima de 5m e doação compulsória de 35% da terra para uso público, porém, deixou alguns demais para serem definidos pelos municípios, como coeficiente de aproveitamento; parâmetros de parcelamento, perímetro urbano etc.²³ Com relação ao que se define na Lei Federal nº 6.676/2016, a maneira como esses percentuais serão distribuídos se dá a critério do loteador e as leis de parcelamento definem, apenas, o tamanho mínimo e a frente mínima do lote.²⁴

Contudo, a tipologia, ou seja, o conjunto de características ou atributos comuns que definem um determinado tipo ou categoria de edificação, é controlada pela regulação edilícia, “(...) definida por parâmetros urbanísticos de uso e ocupação específicos para os lotes, tais como coeficientes de aproveitamento, recuos obrigatórios, gabaritos, alinhamentos, faixas de doação, taxas de ocupação e de permeabilidade, além das categorizações de atividades permitidas, entre outros”.²⁵ Dessa maneira, tais índices podem vir mais bem regulamentados no Código de Obras, já que na Lei de Uso e Ocupação do Solo podem aparecer vagamente.

As leis de zoneamento trazem, em geral, dois parâmetros principais na definição do uso e ocupação do solo urbano: densidade populacional e coeficiente de aproveitamento, sendo estes essenciais “(...) para a definição de uma distribuição equitativa de densidades urbanas compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica das cidades”.²⁶

O desafio com relação à densidade consiste em regulá-la de acordo com os objetivos reais da regulação urbanística, combatendo movimentos de adensamento e desadensamento que ocorrem independentemente dela.²⁷ Esse desafio muitas vezes vai contra os investimentos públicos, resultando no aumento da densidade em áreas precárias e na redução em regiões com infraestrutura consolidada.

Já no que se refere ao coeficiente de aproveitamento, entendido, conforme Estatuto da Cidade, como a relação entre a área edificável e a área do terreno, são estabelecidos coeficientes mínimos, básicos e máximos. Estes coeficientes podem ser entendidos como:

- *Mínimo*: trata da área total mínima que uma edificação precisa ter para que se cumpra a função social da propriedade.
- *Básico*: refere-se à área que a construção pode ter sem que haja a cobrança da outorga onerosa do direito de construir.

²² BRASIL. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 27 out. 2023.

²³ *Ibidem*.

²⁴ SILVA, 2014, f. 215; f. 297.

²⁵ *Ibidem*, 2014, p. 141; f. 297.

²⁶ DANTAS, 2013, f. 40; f. 122.

²⁷ ROLNIK, 2000, p. 35.

- *Máximo*: trata da área máxima que pode ser construída em um determinado lote, dependendo de contrapartida financeira conforme as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 do Estatuto da Cidade,²⁸ e que pode ser efetuado em dinheiro, em melhorias de infraestrutura, ou na construção de habitação de interesse social, conforme venha a ser definido pelo município.

Assim, sua definição se mostra importante no que tange à outorga onerosa do direito de construir, instrumento presente nos planos diretores, que se volta

(...) à indução do desenvolvimento urbano, permitindo, por exemplo, que o poder público incentive o adensamento de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras, como forma de promover o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, além de possibilitar a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária gerada por ações públicas. O instrumento ainda permite, indiretamente, a arrecadação de recursos pelo governo local.²⁹

No entanto, para evitar a sobrecarga da infraestrutura e para que haja, de fato, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, o poder público deve estabelecer um coeficiente máximo de aproveitamento que considere a capacidade de suporte da infraestrutura e o aumento da densidade, além de estabelecer limites para a área construída adicional, podendo diferenciar esse limite por tipo de uso.³⁰

Aponta-se ainda para a questão de que tal concessão de potencial construtivo da construção pode possibilitar a regulação do mercado de terras. Assim, havendo grandes disparidades no potencial construtivo dos imóveis sem uma cobrança pela utilização desse potencial extra, algumas áreas podem se valorizar mais do que outras. Portanto, o instrumento pode impactar o preço da terra ao estabelecer limites máximos para a quantidade de construção permitida em uma determinada área, mesmo que haja variações nos parâmetros de densidade ou coeficiente de aproveitamento, o impacto no valor da terra pode ser controlado. Essa medida visa evitar discrepâncias extremas que poderiam ocorrer se não houvesse limites claros, contribuindo para uma gestão mais equitativa e eficiente do desenvolvimento urbano.

Quando se encontra a adoção de coeficientes básicos elevados, em desassociação de sua função redistributiva, evidencia-se a fragilidade da regulamentação da outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso, pois, ao perder a

²⁸ BRASIL. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 26 out. 2023.

²⁹ BARROS, Ana Maria F. B.; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel T. O Estatuto da Cidade comentado. In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Ana Cláudia (org). *Estatuto da Cidade comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. p. 107.

³⁰ *Ibidem*, p. 107.

função de redução de desigualdades sociais, esse instrumento tem a possibilidade da geração do efeito contrário, com a permissão da “(...) apropriação privada de novos benefícios (...) e o reinvestimento dos recursos arrecadados em áreas menos necessitadas, que podem incluir as próprias áreas onde eles são arrecadados”.³¹

Nota-se, dessa maneira, que o Plano Diretor possui o poder de interferir na propriedade privada via controle da forma urbana e estabelecimento de limites ao rendimento do solo,³² podendo ser considerado a principal política de ordenamento do território municipal. Já seus instrumentos e parâmetros, definidos nas leis complementares, têm a responsabilidade de intervir na dinâmica urbana e devem visar à redução das desigualdades socioespaciais.

Nesse mesmo sentido, o desenho urbano emerge como uma resposta às crescentes necessidades de qualificação do espaço urbano e à busca por abordagens mais integradas e holísticas para o planejamento e design das cidades. Iniciativas voltadas à melhoria da qualidade do espaço urbano e à implementação de medidas de controle sobre o meio construído visavam tornar os ambientes mais humanos.³³

O desenvolvimento da forma urbana é influenciado pela interação social, apresentando características físicas e qualidades diversas ao longo de sua evolução histórica e contínua apropriação.³⁴ No entanto, esse processo ocorre em um território regulado pela esfera pública, onde há mediação de interesses de mercado, além da atribuição de significados sociais e culturais por parte daqueles que utilizam esse espaço, assim, é fundamental compreender como o zoneamento influencia a morfologia e a tipologia das cidades.

No que tange ao desenho urbano, diversos autores apontam que as formas arquitetônicas mais próximas à rua, contínuas ao longo dos quarteirões, fachadas mais permeáveis, entre outros pontos, proporcionam maior vitalidade, tanto no quesito da microeconomia, quanto na apropriação dos espaços públicos pela população ali em contato.³⁵

Pondera-se que, caso sejam verdadeiras as reflexões, deve-se repensar urgentemente a forma como os instrumentos urbanísticos são pensados na atualidade,

³¹ OLIVEIRA, Fabrício Leal de; BIASOTTO, Rosane. O acesso à terra urbanizada nos planos diretores brasileiros. In: SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves; MONTANDON, Daniel Todtmann (org.). *Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles; IPPUR/UFRJ, 2011. p. 87.

³² DANTAS, 2013, f. 50; f. 122.

³³ MONTREZOR, D. P.; BERNARDINI, S. P. Planejamento e desenho urbanos: uma conciliação possível? *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, [S. l.], v. 11, p. 2, 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/RfwJ5rBntFLwg3qP65C6yBJ/?lang=pt#>. Acesso em: 28 out. 2023.

³⁴ SILVA, 2014, f. 297; f. 281.

³⁵ SABOYA, Renato Tibiriçá de; NETTO, Vinicius M.; CELSO VARGAS, Júlio. Fatores morfológicos da vitalidade urbana. Uma investigação sobre o tipo arquitetônico e seus efeitos. *Vitruvius*, São Paulo, maio 2015. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/15.180/5554>. Acesso em: 26 out. 2023.

visto que, em geral, induzem “(...) a forma urbana e das edificações justamente na direção de tipos isolados que, supostamente, acarretariam espaços desvitalizados e inseguros, por sua vez dando pouco suporte à interação social e à comunicação entre grupos sociais diversos”.³⁶

Partindo dessa premissa, os autores conduziram uma investigação para determinar quais características tipológicas exercem influência sobre a vitalidade urbana e com que intensidade. Variáveis específicas foram analisadas, incluindo recuos frontais, continuidade das fachadas, permeabilidade física entre espaços públicos e privados e permeabilidade visual (relacionada a janelas e ao tipo de fechamento dos lotes).

Foram estabelecidos “tipos”, entendidos como um conjunto de características fundamentais de um grupo de elementos, de modo a diferenciá-los e classificá-los para o estudo. O tipo 1 faz alusão à construção isolada/torre, com afastamentos laterais e frontais, grades ou muros, menor relação com a via e menor número de portas voltadas para a rua. O tipo 3, por outro lado, trata do estilo de construção compacta/contínua, sem afastamentos laterais ou frontais, sem grades ou muros, com maior relação visual com a rua e maior número de portas voltadas à rua. Entre os dois extremos, o tipo 2 seria um híbrido, composto por combinações intermediárias, caracterizado “(...) por uma base colada nas divisas frontal e laterais do terreno, e uma torre isolada sobreposta a essa base mais ampla”.³⁷

Os resultados apontaram para um reforço dos argumentos já presentes na literatura, como de Jane Jacobs, que trabalha a vitalidade urbana no sentido de que, em ruas monótonas, cercadas de muros e grades, as pessoas tendem a parar de circular, uma vez que foi demonstrado que há fortes indícios entre tipos e vitalidade urbana, sendo que os primeiros exercem influência sobre a segunda.

O coeficiente de aproveitamento (CA), nesse contexto, mostra-se de grande relevância, tendo em vista que um mesmo CA pode resultar em diferentes tipos de edifícios. Por exemplo, utilizando grande parte do lote, o prédio possuiria poucos andares, enquanto, em um edifício mais alto, sua taxa de ocupação seria menor. Recuos frontais e laterais, por exemplo, podem acabar induzindo a uma configuração de prédios altos e com elevadas áreas livres no terreno, como as descritas no tipo 1.

Para além de questões relacionadas ao desenho urbano, as regulações de uso e ocupação do solo, de acordo com diversos autores apontam para a influência da restrição da área construída no acesso à moradia, vez que, devido à baixa oferta habitacional, elas contribuem para tornar a moradia mais cara, ao passo

³⁶ SABOYA; NETTO; CELSO VARGAS, 2015.

³⁷ *Ibidem*.

que, aumentando-se o potencial construtivo, há um aumento na oferta de imóveis e a tendência à redução de preços.

Todavia, pondera-se, no presente artigo, que a adoção de coeficientes de aproveitamento favoráveis ao mercado imobiliário pode desencadear processos de gentrificação, resultando em uma restrição adicional ao acesso à moradia. Esses coeficientes, que definem o potencial construtivo de um terreno, quando elevados, tornam-se atrativos para investimentos em construções de alto padrão. No entanto, essa dinâmica pode acarretar uma série de transformações urbanas, com impactos significativos na composição socioeconômica das áreas afetadas. À medida que os preços dos imóveis aumentam, os residentes originais podem ser forçados a se mudar, seja pela incapacidade de arcar com os custos elevados de vida ou pela pressão de novos desenvolvimentos.

As regulações do uso e ocupação do solo aparecem de diversas formas globalmente, sendo as mais prevalentes as definições de lotes mínimos, limitações de coeficiente de aproveitamento, designações setoriais – no caso, entendido como zoneamento entre zonas residenciais, industriais, comerciais, além de demais medidas utilizadas para limitar ou moldar a densidade e o caráter da forma urbana construída.³⁸

The set of controls on urban development available for municipalities in Brazil has been used for several purposes, since for promoting a balanced mix of land uses, for protecting natural resources from the urban expansion or to coordinate densities with infrastructure provision. However, in some cases, these controls have not been efficient in correcting market failures and in achieving a Pareto-efficient pattern of land use, because individual responses to the legal constraints can produce unpredicted effects.³⁹

Ainda nessa perspectiva, no Brasil, apesar de diversos municípios demonstrarem uma falta de estrutura e recursos apropriados como parte de uma gestão urbana eficiente, investiu-se fortemente na construção de um quadro normativo com o objetivo de gerenciar o desenvolvimento urbano sob a lógica do “comandar e controlar”. Assim:

Normative land use controls often do not have the capacity to coordinate existent resources in territories under a positive agenda for

³⁸ GOYTIA, Cynthia; HEIKKILA, Eric J. A Global Perspective on Land Use Regulations and Housing Outcomes. *Lincoln Institute of Land Policy*, [S. l.], p. 1-30, 2022. Disponível em: <https://www.lincolinst.edu/publications/working-papers/global-perspective-land-use-regulations-housing-outcomes>. Acesso em: 27 out. 2023.

³⁹ ÁVILA, Paulo Coelho. Land Subdivision Legislation in Brazil – Guilty of Promoting Insecure Housing Tenure? *Environmental and Land Use Law Review*, [S. l.], v. 6, n. 2, p. 304-321, Jun./Dec. 2015. Disponível em: https://papers.ssm.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3073703. Acesso em: 26 out. 2023.

urban development in the long-term. These controls have proven to be counterproductive in complex environments under fast transformation by imposing strict and inflexible norms.⁴⁰

Como já mencionada, a Lei de Parcelamento do Solo, aprovada em 1979 em nível federal, tinha como intenção disciplinar a expansão urbana, contudo, após sua implementação, uma grave crise econômica veio a afetar diretamente tanto a demanda, como a oferta no mercado imobiliário no Brasil, o que, junto à nova lei, acabou por prejudicar o acesso à moradia formal pela população de baixa renda.

Estudos apontam que fatores econômicos, demográficos e de mercado, combinados com as regulações de parcelamento do solo, tiveram impacto estatisticamente significativo no aumento da informalidade habitacional no Brasil entre 1980 e 2000.⁴¹ Assim, o objetivo da legislação de controlar o crescimento dos parcelamentos irregulares revelou-se ineficaz, podendo até mesmo ter contribuído para o agravamento desse cenário no país.

Dentre os parâmetros urbanísticos relevantes nesta análise, o coeficiente de aproveitamento e o adensamento, contidos em legislações de uso e ocupação do solo – chamados, muitas das vezes, de “zoneamento” apenas, são grandemente utilizados, de modo a buscar “(...) uma distribuição equitativa de densidades urbanas compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica das cidades”.⁴²

As leis de zoneamento e parcelamento, os planos diretores e as leis de perímetro têm o potencial de estimular a informalidade habitacional, como evidenciado em uma análise comparativa entre municípios brasileiros que adotaram leis de regulação do solo e aqueles que não implementaram tais medidas.⁴³

A política de zoneamento, embora geralmente bem-intencionada, tende a provocar um aumento nos preços do setor habitacional formal, com um impacto médio nos aluguéis entre 5,4% e 6,3%. Esse aumento contribui para a formação de um setor de habitação informal nas cidades, deslocando a população de baixa renda para áreas periféricas.⁴⁴

Quanto mais restritivas as regulações, mais famílias se veem com menos opções dentro do setor formal,⁴⁵ endossando a literatura que enfatiza a relação entre

⁴⁰ ÁVILA, 2015.

⁴¹ *Ibidem*.

⁴² DANTAS, 2013, f. 40; f. 122.

⁴³ BIDERMAN, 2008, p. 3.

⁴⁴ LIMA, R. C. A.; SILVEIRA NETO, R. M. The Impact of Zoning Ordinances on the Housing Market: Evidence for a Developing Country. In: ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA, 45., 2017, São Paulo. *Anais do 45º Encontro Nacional de Economia*. São Paulo: Editora da Universidade ABC, 2017. p. 15. Disponível em: https://www.anpec.org.br/encontro/2017/submissao/files_1/i10-135f912cfbe8a6ad1608e32034486461.pdf. Acesso em: 28 out. 2023.

⁴⁵ GOYTIA; HEIKKILA, 2022, p. 24.

as regulamentações do uso do solo e o crescimento mais acelerado de assentamentos informais, demonstrando-se o efeito excludente advindo dessas restrições.

A respeito do padrão de localização das diferentes rendas nas cidades brasileiras:

While the high-income households are located very often in the more dense (sic) central areas, the periphery of the Brazilian cities are occupied by low-income families, where there is a great amount of disamenities, such as lack of infrastructure, scarcity of public green areas in spatial arrangements characterized by small plots, mixed land use and high densities, as well as occurrence of high criminal records.⁴⁶

O presente artigo, com base nos pontos apresentados, centra-se na elaboração de uma análise da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a ser feita no tópico “Resultados e discussão”, com base na proposta de lei contida no PL nº 143/2023.

4 Resultados e discussão

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 e a subsequente implementação do Estatuto da Cidade em 2001 (Lei Federal nº 10.257/2001), tornou-se mandatório para municípios com população superior a 20 mil habitantes a elaboração de um Plano Diretor Municipal. No caso do Paraná, a Lei Estadual nº 15.229/2006 tornou obrigatória a confecção dos planos para todos os municípios paranaenses, havendo a possibilidade de financiamentos para sua elaboração, conforme requisitos de enquadramento descritos em seu artigo 4º. Em ambas as legislações, a revisão dos planos deve ocorrer dentro do prazo de 10 anos.

No caso de Londrina, o primeiro Plano Diretor a ser revisto após o Estatuto da Cidade (2001) foi o de 1998 (Lei Municipal nº 7.482/1998), resultando no Plano Diretor Participativo do Município de Londrina de 2008 (Lei Municipal nº 10.637/2008). Este demonstrou avanços significativos no que se refere à participação popular, dado que os pressupostos previstos no Estatuto da Cidade foram colocados em prática, demonstrando “(...) a cristalização dos mecanismos e sistemas de informação, de consulta e de participação da população na fase de construção do plano diretor de Londrina que se pode designar de plano diretor participativo, apesar da não participação massiva da população”.⁴⁷

⁴⁶ LIMA; SILVEIRA NETO, *op. cit.*, p. 15.

⁴⁷ ANTONELLO, Ideni Terezinha. Potencialidade do Planejamento Participativo no Brasil. *Sociedade & Natureza*, Uberlândia, v. 25, n. 2, p. 248, maio/ago. 2013.

Conforme prazo estipulado pelo §3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade,⁴⁸ levando-se em conta a necessidade de se revisar a Lei Municipal nº 10.637/2008 até 24 de dezembro de 2018, em 2017, deu-se início à revisão do PDML. Durante o mesmo ano, foram realizadas várias atividades, incluindo o desenvolvimento da proposta metodológica – aprovada em audiência pública –, a formação da Equipe Técnica Municipal (ETM) e do Grupo de Acompanhamento (GA), o estabelecimento de acordos de cooperação técnica e a realização do diagnóstico da realidade.⁴⁹

Já no ano seguinte, em 2018, leituras comunitárias com a participação da população foram realizadas em variados locais da cidade e nas sedes dos distritos rurais. Além disso, foi consolidado o diagnóstico da realidade (leitura técnica), elaborada a minuta da Lei Geral e foram realizadas Conferências que resultaram em sua aprovação.⁵⁰ Em 19 de dezembro de 2018, o Executivo Municipal protocolou junto à Câmara Municipal de Londrina a minuta que se tornou o PL nº 207/2018.

Aprovado em janeiro de 2022, o novo PDML (Lei Municipal nº 13.339/2022) estabelece o macrozoneamento municipal e o macrozoneamento urbano –⁵¹ o último de grande importância para as definições posteriores da LUOS, no que se refere ao adensamento e às mitigações de impactos da regulação da ocupação do solo (Figura 1).

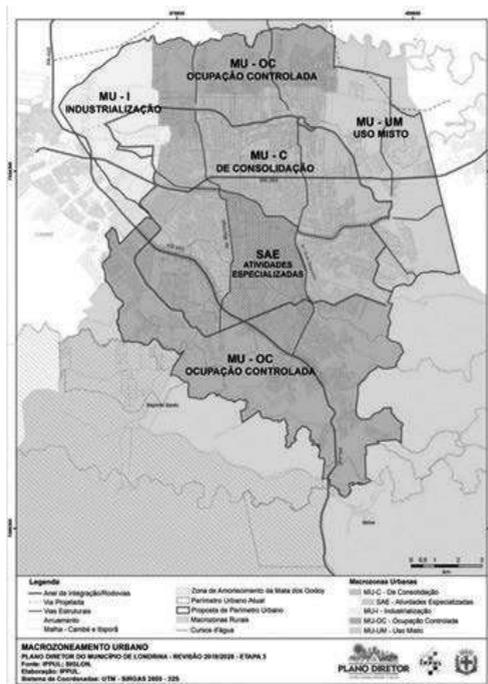
⁴⁸ BRASIL, 2001.

⁴⁹ IPPUL. *Proposta metodológica do processo de revisão das leis específicas do PDML*. Londrina: IPPUL, 2020. Disponível em: https://ippul.londrina.pr.gov.br/images/plano_diretor_2018/proposta_metodologica_21_01_2020.pdf. Acesso em: 1 nov. 2023.

⁵⁰ *Ibidem*.

⁵¹ LONDRINA. Lei Municipal nº 13.339, de 7 de janeiro de 2022. Institui, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e desta lei, as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina e dá outras providências. *Jornal Oficial de Londrina*, Londrina, 2022.

Figura 1 – Macrozoneamento Urbano de Londrina



Fonte: LONDRINA. Lei Municipal nº 13.339, de 7 de janeiro de 2022. Institui, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e desta lei, as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina e dá outras providências. *Jornal Oficial de Londrina*, Londrina, 2022.

A Macrozona Urbana de Londrina é dividida em quatro macrozonas, assim definidas:

- *Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MU-OC)*, cujas características relacionadas à ocupação do solo incluem a alta taxa de crescimento populacional, a grande presença de vazios urbanos, deficiências na infraestrutura e limitações ambientais condicionadas pelos mananciais de abastecimento. Seus objetivos visam otimizar a infraestrutura urbana, prevenir a expansão horizontal da cidade, controlar a ocupação para a proteção ambiental, melhorar o desenho urbano e diversificar as atividades urbanas de modo a reduzir os deslocamentos à área central.
- *Macrozona Urbana de Consolidação (MU-C)*, que apresenta alta densidade populacional e alta concentração de edifícios verticais, com infraestrutura e os serviços urbanos bem desenvolvidos, e com potencial para o surgimento de novas centralidades. A demanda por transporte coletivo é alta, e existem áreas e imóveis desocupados. Seus objetivos incluem promoção de condições voltadas ao uso residencial de alta densidade,

aumento da oferta de moradia, respeitando o direito e a função social da propriedade, aproveitando a infraestrutura e os serviços já existentes, além da prioridade à mobilidade ativa e ao uso do transporte coletivo e da requalificação urbanística em bairros com tendência à estagnação, degradação ou esvaziamento populacional.

- *Macrozona Urbana de Industrialização (MU-I)*, majoritariamente ocupada por estabelecimentos industriais, com elevados índices de vazios urbanos. Os objetivos previstos pelo PDML mencionam a otimização da ocupação do solo, com prioridade à instalação de novos empreendimentos ao longo das rodovias e controle ambiental e da densidade populacional em áreas periféricas.
- *Macrozona de Uso Misto (MU-UM)*, propõe-se a diversificar as atividades urbanas junto aos usos residenciais, em um contexto marcado por uma densidade populacional baixa e possui áreas desocupadas, contando também com grandes estruturas viárias, tanto já existentes quanto planejadas.

Percebe-se, a partir dos objetivos das macrozonas, a intenção de se estimular o adensamento populacional na Macrozona Urbana de Consolidação, ao passo que se controla a ocupação nas demais macrozonas. As estratégias para alcançar esses objetivos na MU-C encontram-se descritas no artigo 26 do PDML, incisos II e IV.⁵²

Com relação aos fundamentos do PDML no que se refere ao uso residencial de menor densidade, é definido, em seu artigo 18, inciso V, ao tratar do ordenamento territorial, o objetivo de se "(...) 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 (...)".⁵³

Os artigos 31 e 64 da mesma lei tratam do controle do adensamento em áreas periféricas, condicionando a aprovação de novos empreendimentos residenciais à disponibilidade de infraestrutura e serviços, de forma a priorizar a malha urbana consolidada para evitar a formação de vazios urbanos.

No que se refere às áreas de maior densidade, além dos pontos descritos no artigo 26, os artigos 55 e 57 tratam, respectivamente, em seus incisos I, do estímulo ao adensamento com edificações de uso misto pela facilitação de procedimentos de licenciamento e a diversificação dos usos nas regiões providas de infraestrutura de transporte e ao desestímulo à expansão horizontal.⁵⁴

⁵² LONDRINA, 2001.

⁵³ *Idem*, 2022.

⁵⁴ *Ibidem*.

O artigo 18 traz em seu inciso XIII, já nos termos da habitação social, a necessidade de tornar o município mais saudável, acessível, inclusivo e inovador, promovendo medidas que reduzam fatores que contribuem para a desigualdade e a segregação socioespacial. A utilização de critérios e normas especiais de urbanização, uso, ocupação e edificação são previstas para assentamentos informais, conforme artigo 66, inciso II. Além disso, prevê-se a adoção de medidas que evitem deslocamentos extensos e a segregação via Lei de Uso e Ocupação do Solo. A implementação de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo também é antevista pelo artigo 91.

A importância da menção a esses artigos dá-se em decorrência da necessidade de se analisar se os preceitos contidos no PDML estão de acordo com a proposta dos parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, de modo a coibir as falhas que os parâmetros podem vir a causar, conforme a discussão teórica realizada. Deve-se adequar os parâmetros urbanísticos para atender os seus objetivos da Lei Geral do Plano Diretor quanto à ocupação do solo.⁵⁵

Parte integrante do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina (PDPML) de 2008, a Lei de Uso e Ocupação do Solo teve sua aprovação apenas em 2015, resultando na Lei Municipal nº 12.236/2015, vigente até o momento no município. Percebe-se um intervalo de tempo significativo entre a aprovação da Lei Geral e da legislação específica, na qual a falta de sincronia na revisão das leis resultou em uma descoordenação na legislação urbanística de Londrina, evidenciada principalmente por disposições contraditórias e/ou conflitantes e pela falta de uma base conceitual uniforme.⁵⁶

A legislação é alvo de diversas críticas, como esta:

São 20 pontos de atenção especial que foram enquadrados em três principais problemas da atual LUOS, sendo os dois primeiros comparados em relação à Lei Municipal nº 7.485/1998 e são relacionados ao conteúdo legal e, portanto, de resolução mais complexa, enquanto o terceiro é 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:

1) Excesso de zonas e incoerências quanto a sua justificação e escalonamento;

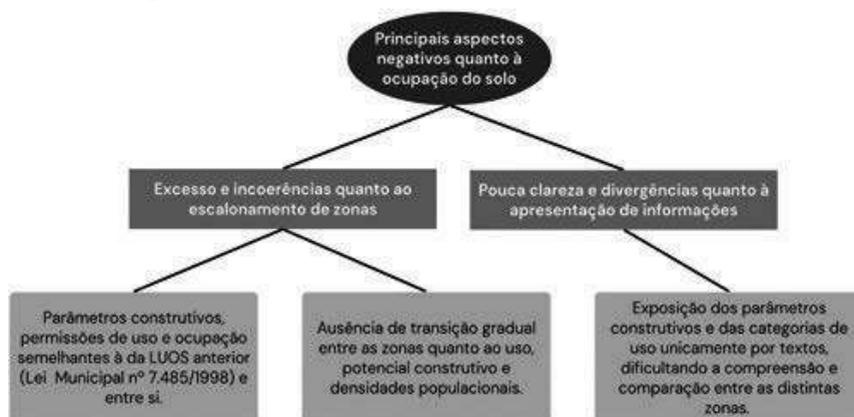
⁵⁵ IPPUL. *Relatório 2: diagnóstico e proposições – Uso E Ocupação Do Solo*. Londrina: IPPUL, 2022. Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/documentos-finais-leis-especificas/52872-relatorio-2-luos/file>. Acesso em: 29 out. 2023.

⁵⁶ *Ibidem*.

- 2) Restrição das permissões de uso e redução dos lotes com zoneamentos comerciais e;
- 3) Pouca clareza e divergências na exposição das informações.⁵⁷

Dentre os 20 pontos mencionados, três possuem relação direta com a ocupação do solo (Figura 2).

Figura 2 – Aspectos relacionados à ocupação do solo



Fonte: Adaptado de IPPUL. *Relatório 2: diagnóstico e proposições. Uso e Ocupação do Solo*. Londrina: IPPUL, 2022. Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/documentos-finais-leis-especificas/52872-relatorio-2-luos/file>. Acesso em: 29 out. 2023.

Tal qual o Plano Diretor de 1998, o Plano Diretor Participativo do Município de Londrina de 2008 também incorpora o zoneamento como um componente chave da estratégia de planejamento urbano, estabelecendo orientações para sua formulação. No caso do PDPML (2008), a atual LUOS incorporou 6 novas zonas ao extenso catálogo da lei anterior, a Lei Municipal nº 7.485/1998, aumentando o total de 14 para 20.⁵⁸ As zonas residenciais aumentaram de seis para nove, com a justificativa de adequação da “(...) densidade demográfica à infra-estrutura e à superestrutura ou edificação urbana existentes e ao sítio natural acessível, bem como às condições preexistentes ou a serem criadas na zona ou em sua vizinhança, com as seguintes denominações”.⁵⁹ As zonas comerciais passaram de seis para sete; e as industriais dobraram, de duas para quatro.

Naturalmente, cada uma das zonas definidas pela legislação possui seus próprios parâmetros específicos tanto para o uso, quanto para a ocupação. Todavia, o

⁵⁷ IPPUL, 2022, p. 384.

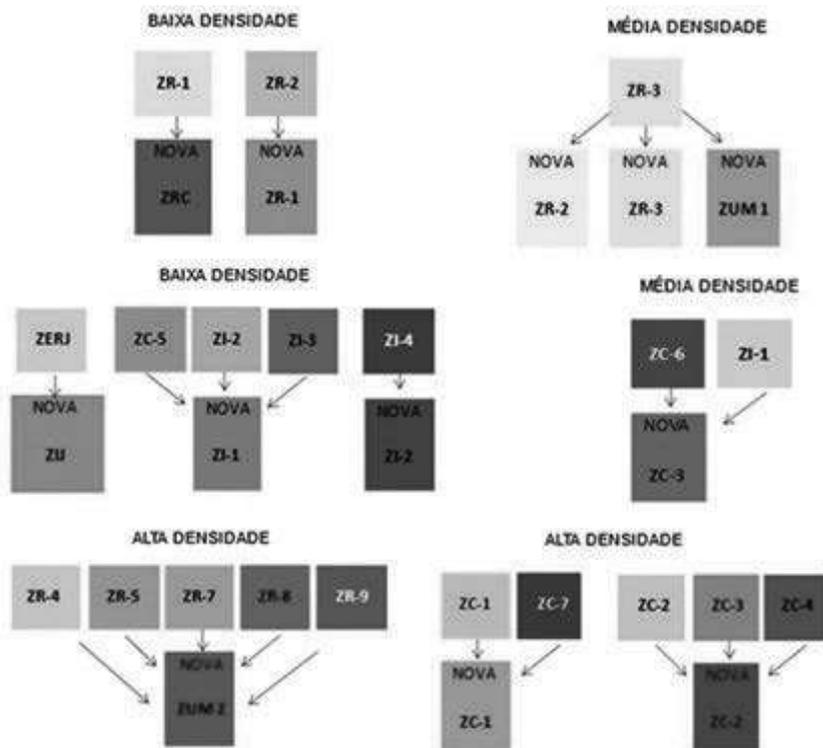
⁵⁸ IPPUL, 2022.

⁵⁹ LONDRINA. Lei Municipal nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências. *Jornal Oficial de Londrina*, Londrina, 2015.

excesso de zonas não se mostra justificado, levando em consideração, no presente artigo, os parâmetros urbanísticos, uma vez que se mostram muito semelhantes entre si. Exemplo dessa afirmação pode ser encontrado nas Zonas Residenciais 4 e 5, cujos parâmetros, em ambas, para o uso Residencial Unifamiliar (RU) de data (ou lote) mínimo são de 360m², taxa de ocupação máxima de 60%, coeficientes de aproveitamento mínimo de 0,5, básico de 1,2 e máximo de 1,2. Recuos mínimos de 5m, bem como afastamentos de 1,5m em relação às divisas e ao número de vagas para estacionamento são os mesmos para as duas zonas, de acordo com a legislação vigente.

Nesse sentido, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) propôs o agrupamento de zonas (Figura 3), tomando por critérios as semelhanças tanto de usos quanto de ocupação.

Figura 3 – Agrupamento de zonas



Fonte: IPPUL. *Relatório 2: diagnóstico e proposições. Uso e Ocupação do Solo*. Londrina: IPPUL, 2022. Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/documentos-finais-leis-especificas/52872-relatorio-2-luos/file>. Acesso em: 29 out. 2023.

Nota-se, entretanto, que nem todas as propostas foram seguidas na Minuta de Lei apresentada, nem no PL nº 143/2023. A nova ZR-2, por exemplo, estava pensada como sendo de “média densidade” nos estudos realizados pelo IPPUL, porém em sua definição no PL, tem-se que a mesma se destina “(...) ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados (...)”.⁶⁰ O uso multifamiliar previsto atende apenas à elaboração de condomínios horizontais, sem a possibilidade de verticalização – tal qual a legislação atual, Lei Municipal nº 12.236/2015, já prevê.

O PL nº 143/2023 tem como objetivos, segundo seu artigo 3º, ordenar o crescimento, o ordenamento e a transformação do espaço urbano, visando a ampliação da moradia digna com o aproveitamento da infraestrutura e de serviços já existentes, bem como da oportunidade de desenvolvimento socioeconômico com incentivo à formação de novas centralidades e a coexistência de usos de solo diferentes de forma harmoniosa.⁶¹ A elevação da qualidade e vitalidade dos espaços, junto à preservação ambiental e cultural também é prevista, bem como a ampliação do acesso à gestão pública.

Diferentemente da atual LUOS, de 2015, o PL nº 143 traz definições do que são os parâmetros para além do glossário presente no início da lei. Seu artigo 6º define a ocupação do solo como “(...) o conjunto de parâmetros urbanísticos definidos para cada zona, que indicam o potencial de adensamento populacional e o potencial construtivo dos lotes”.⁶² São 13 os parâmetros urbanísticos básicos definidos pelo PL (Quadro 1). Ademais, dentre os parâmetros urbanísticos, encontram-se os parâmetros urbanísticos complementares, como fachada ativa; fruição pública e limite de vedação do lote – todos os últimos inéditos na legislação londrinense.

⁶⁰ LONDRINA. Câmara Municipal. *Projeto de Lei nº 143, de 19 de julho de 2023*. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Londrina, e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2023. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL001432023&codigo=PL001432023>. Acesso em: 26 out. 2023.

⁶¹ *Ibidem*.

⁶² *Ibidem*.

Quadro 1 – Principais alterações nos parâmetros urbanísticos básicos

(Continua)

Parâmetros básicos	Definições (art. 31 – PL nº 143/2023)	Principais alterações
Afastamento de fundos	I. (...) distância mínima obrigatória, medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e a divisa de fundo do lote;	<ul style="list-style-type: none"> • Simplificação dos parâmetros; • A determinação de afastamentos maiores que o mínimo será aplicada apenas a edifícios com 8 ou mais andares, com o objetivo de promover uma maior densidade em lotes de menor tamanho.
Afastamento lateral	II. (...) distância mínima obrigatória, medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e as divisas laterais do lote;	
Altura total da edificação (H)	III. (...) diferença de nível entre a menor cota do pavimento térreo e a cota mais elevada da laje de cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água e a casa de máquinas, desde que recuados das bordas externas da edificação;	-
Coefficiente de aproveitamento	IV. (...) 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;	<ul style="list-style-type: none"> • Favorecimento do adensamento populacional em áreas já consolidadas; • Retirada da fórmula de verticalização dos coeficientes básicos.
Frente do lote	V. (...) dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento;	-
Gabarito de altura	VI. (...) dimensão vertical máxima permitida, medida em número de pavimentos ou altura total da edificação (H);	<ul style="list-style-type: none"> • Inclusão do parâmetro em zonas de ZR-3 e ZUM-1 com o objetivo de controlar a densidade construtiva adicional e a alteração da paisagem urbana nas áreas com incentivo ao adensamento.
Lote máximo	VII. (...) área máxima do imóvel resultante de loteamento ou unificação/anexação;	-

(Conclusão)

Parâmetros básicos	Definições (art. 31 – PL nº 143/2023)	Principais alterações
Lote mínimo	VIII. (...) 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;	<ul style="list-style-type: none"> • Padronização para todos os usos em cada zona; • Possibilidade de viabilização de edificações verticais em lotes menores; • Permissão de edificações geminadas em diversas zonas, possibilitando o adensamento.
Recuo	IX: (...) distância mínima obrigatória da edificação em relação ao alinhamento, medida perpendicularmente;	<ul style="list-style-type: none"> • Simplificação de parâmetros; • A determinação de recuos maiores que o mínimo será aplicada apenas aos edifícios com 8 ou mais andares, com o objetivo de promover uma maior densidade em lotes de menor tamanho.
Taxa de ocupação	X. (...) valor expresso em porcentagem, que define a área do lote que pode ser ocupada pela projeção horizontal da totalidade da edificação;	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento das taxas de ocupação com o objetivo de incentivar o melhor aproveitamento dos terrenos.
Taxa de permeabilidade	XI. (...) valor expresso em porcentagem, que define a área do lote que deve ser mantida permeável para infiltração das águas pluviais;	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenção da taxa com a inclusão da exigência de apresentação de estudo de percolação que demonstre capacidade de absorção igual ou superior à área suprimida.
Unidade autônoma	XII. (...) unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio;	<ul style="list-style-type: none"> • Diminuição das unidades autônomas em diversas zonas, objetivando o estímulo ao adensamento sem verticalização
Vagas de estacionamento	XIII. (...) área para guarda de veículos, coberta ou não, de uso rotativo ou não, vinculada à demanda gerada por determinada atividade.	<ul style="list-style-type: none"> • Implementação de fachada ativa nos estacionamentos e prédios de garagem em áreas comerciais, permitindo que a largura total dos lotes seja utilizada para fins comerciais voltados para a calçada, promovendo a vitalidade das ruas.

Fonte: Adaptado de IPPUL. *Relatório 2: diagnóstico e proposições. Uso e Ocupação do Solo*. Londrina: IPPUL, 2022. Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/documentos-finais-leis-especificas/52872-relatorio-2-luos/file>. Acesso em: 29 out. 2023; LONDRINA. Câmara Municipal. *Projeto de Lei nº 143, de 19 de julho de 2023*. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Londrina, e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2023. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL001432023&codigo=PL001432023>. Acesso em: 26 out. 2023.

De acordo com o PL, o coeficiente de aproveitamento é calculado pela soma das áreas construídas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, excluindo as áreas não computáveis. As áreas não computáveis incluem: áreas de circulação em prédios verticais, vagas de estacionamento até o mínimo exigido (ou até uma vaga para cada 80m² de área privativa em edifícios verticais), áreas técnicas sem presença humana, a totalidade do térreo não destinada às unidades autônomas, e galerias que conectam logradouros públicos com pelo menos 4 metros de largura. De acordo com o parágrafo 2º do artigo 36, a área construída associada à fachada ativa presente no térreo também não será computada, além de possibilitar que a metragem desta seja utilizada para a construção de unidades autônomas sem que seja computada, até 30% do terreno.⁶³

Percebe-se o incentivo, a partir do coeficiente de aproveitamento, à fachada ativa, entendida como “(...) 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 (...)”.⁶⁴ Desse modo, além do incentivo à vitalidade urbana, considerando que as fachadas ativas são uma política urbanística que envolve o uso de áreas privadas que dinamizam e articulam a relação entre o térreo dos edifícios e o passeio público,⁶⁵ propicia-se o aumento do número de moradias em um mesmo terreno, sem a oneração do loteador.

Os coeficientes foram alterados por zonas, conforme previsto pelo PDML. Na Zona Residencial 3, por exemplo, zona de maior extensão em Londrina, seu CA básico no uso residencial Multifamiliar Vertical e Multifamiliar em Condomínio passou de 1,3 para 2,0, mantendo-se o lote mínimo de 250m² e com uma maior taxa de ocupação, de 65% para 70%. Os afastamentos mínimos laterais passaram de 3m para 2,5. Os números se mostram relevantes nessa zona, dado que, por sua extensão e localização, poderão possibilitar o adensamento em zonas, muitas das vezes, já providas de infraestrutura e equipamentos urbanos. Além disso, houve a inclusão do parâmetro de gabarito de altura na referida zona, inexistente até o momento, com a finalidade de regular a densidade construtiva adicional e alteração da paisagem urbana nas áreas onde o adensamento é incentivado.

A Zona Residencial 3, localizada tanto nas áreas próximas ao centro da cidade quanto nas regiões periféricas, além das alterações dos parâmetros urbanísticos, também passou por uma “divisão” de sua área, resultando na Zona de Uso Misto 1. Conforme o art. 63 do PL nº 143, as Zonas de Uso Misto têm como objetivo integrar o uso residencial com atividades econômicas compatíveis, sendo

⁶³ LONDRINA, 2023.

⁶⁴ *Ibidem*.

⁶⁵ SCOPEL, V. G. Fachadas ativas: uma alternativa para a melhora da relação entre arquitetura e cidade. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO, 9., 2017, Barcelona-Bogotá. *Anais* (...). Barcelona: DUOT, p. 1-12, 2017. p. 6.

essa integração dividida de acordo com os objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo. A Zona de Uso Misto 1, em particular, é destinada ao uso residencial multifamiliar de média densidade, promovendo o incentivo de usos comerciais, de serviços vicinais e setoriais, bem como indústrias não incômodas. As áreas nas quais esse zoneamento se encontra – uma transição entre o uso comercial e residencial nos bairros e entre o centro e os bairros – possuem infraestrutura adequada, possibilitando e demandando o uso misto e o adensamento, em atendimento ao que prevê a Lei Geral do PDML.

Na Zona Residencial 2, as mudanças incluem a redução do lote mínimo, que passa de 360m² para 250m², com o objetivo de estimular o adensamento populacional sem a necessidade de verticalização, mantendo-se a baixa densidade, mas com melhor utilização da terra urbana. Nesse sentido, menciona-se a alteração da taxa de ocupação de 60% para 70%, por exemplo.

Essa possibilidade de maior adensamento em regiões específicas de Londrina vai ao encontro das considerações apontadas anteriormente pelos autores, destacando-se a importância estratégica de adensar áreas que já possuem infraestrutura adequada. O adensamento nessas regiões pode contribuir para a ampliação da oferta de moradias, atendendo à crescente demanda habitacional sem a necessidade de se expandir a área urbana de forma desordenada. Os autores trabalhados no presente artigo apontam que a oferta restrita de moradias em áreas bem localizadas tende a elevar os preços, tornando essencial a adoção de políticas que incentivem o adensamento de forma planejada.

No que se refere às edificações verticais, a legislação prevê a quantidade mínima de vagas de estacionamento de uma vaga por unidade autônoma, com exceção dos parâmetros especiais. O número de vagas de garagem pode acabar influenciando negativamente, todavia, a ocupação do solo ocorrerá conforme a legislação, assim, será garantido o espaço para os automóveis, a área deixará de ser utilizada para a construção de unidades habitacionais e haverá o incentivo do uso do automóvel de maneira indireta. No caso dos parâmetros especiais, que envolvem a habitação de interesse social, a exigência de número de vagas de estacionamento poderá ser flexibilizada.

O PL traz em seu corpo uma seção específica para tratar dos incentivos ao adensamento e revitalização da área central. Dentre os benefícios concedidos para se aumentar a densidade demográfica fixa, revitalizar a zona central e promover o aproveitamento da infraestrutura, têm-se:

- 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.⁶⁶

Os parâmetros presentes no inciso III, conforme parágrafo 2º do artigo 59, poderão ser utilizados nos casos de *retrofit* – termo usado na construção para se referir à modernização de edifícios antigos. Aos empreendimentos que se enquadrarem nos incisos I e II, de acordo com parágrafos 3º e 4º, terão desconto de 50% e 25%, respectivamente, nos valores devidos à Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso. Tal qual parágrafo 2º do artigo 36, o parágrafo 5º do artigo 59 estabelece que, para os empreendimentos que se enquadrem no inciso I, a área construída associada à fachada ativa no térreo não será computada e uma metragem igual a essa poderá ser utilizada para uso privativo de unidades autônomas sem que seja computada, até o máximo de 100% da área do terreno – diferentemente, no último ponto, do artigo 36, que considera apenas em 30%.

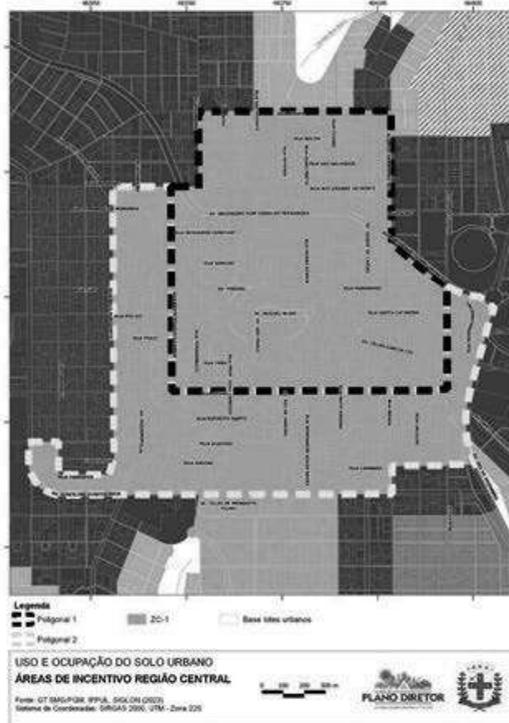
Essas regras fazem parte de um esforço para controlar o desenvolvimento urbano e garantir que haja um equilíbrio entre a densidade habitacional e a disponibilidade de estacionamento, podendo ajudar a evitar problemas como congestionamento e falta de espaço para estacionamento, ao mesmo tempo em que promovem um uso mais eficiente do espaço urbano.

As poligonais mencionadas referem-se às do mapa da Figura 4.⁶⁷

⁶⁶ LONDRINA, 2023.

⁶⁷ *Ibidem*.

Figura 4 – Áreas de incentivo à revitalização e adensamento na região central



Fonte: LONDRINA. Câmara Municipal. *Projeto de Lei nº 143, de 19 de julho de 2023*. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Londrina, e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2023. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigopr oj=PL001432023&codigo=PL001432023>. Acesso em: 26 out. 2023.

No que se refere à habitação de interesse social (HIS) no PL nº 143/2023, cria-se a Área Especial de Interesse Social (AEIS), que se destina, de acordo com o artigo 66, 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 (...)”.⁶⁸

Trata-se de um perímetro localizado na área central do município com a finalidade de possibilitar a aplicação de parâmetros especiais complementares, objetivando-se um duplo incentivo à produção de HIS em Londrina. A proposta do IPPUL não previa a definição de Zonas Especiais de Interesse Social para além das AEIS. Entretanto, no PL nº 143/2023, em seu Anexo IV (Figura 5), encontra-se a delimitação de ZEIS em regiões periféricas da cidade, com a justificativa de se ampliarem as possibilidades de construção de HIS. Apesar da delimitação no mapa, não se

⁶⁸ LONDRINA, 2023.

no Art. 38; III. Isenção da exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento”,⁶⁹ utilizados apenas mediante parecer favorável da COHAB-LD e análise do poder público. Dentre demais incentivos, tem-se a isenção de contrapartida financeira “(...) II. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social quando inseridos na Área Especial de Interesse Social”.⁷⁰

5 Considerações finais

Apesar de, ao longo da fundamentação teórica, terem sido encontradas evidências de que uma maior regulação do solo junto a outros fatores gera o aumento no preço da moradia, exacerbando ainda mais um cenário de segregação socioespacial, mostra-se importante destacar que não se pode concluir que as normas regulatórias do uso e ocupação do solo devam ser abolidas, pois estas possuem papel importante para criar um ambiente urbano melhor.⁷¹

É necessário revisar os instrumentos de planejamento voltados para orientar e controlar o uso e a ocupação do solo urbano, já que muitos deles têm incentivado formas e tipologias prejudiciais à vitalidade dos espaços. Sem essa revisão, há uma tendência de perpetuar modelos que não promovem a vitalidade urbana, resultando no esvaziamento das cidades.⁷²

Entretanto, retomando os grupos de instrumentos apresentados na introdução, este argumenta que as naturezas dos instrumentos podem ter efeitos sociais distintos, como o IPTU progressivo que se volta à justiça social; outros cujos interesses se voltam a beneficiar grupos específicos da população; e instrumentos de “natureza essencialmente maleável”,⁷³ cujos efeitos podem variar a depender das circunstâncias e da forma de sua aplicação. Isso se aplica, segundo o autor, aos instrumentos voltados à regulação de uso do solo, ou seja, os instrumentos coercitivos, os quais, conforme as condições específicas de implementação, podem resultar em benefícios ou malefícios para a comunidade.

No caso das regulações da ocupação do solo em Londrina, percebe-se um avanço na Lei de Uso e Ocupação do Solo em comparação com a legislação vigente (Lei Municipal nº 12.236/2015), visto que parece conter medidas que visam

⁶⁹ LONDRINA, 2023.

⁷⁰ *Idem*. Câmara Municipal de Londrina. *Projeto de Lei nº 143, de 19 de julho de 2023*. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Londrina, e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal de Londrina, 2023. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL001432023&codigo=PL001432023>

⁷¹ BIDERMAN. 2008.

⁷² SABOYA; NETTO; CELSO VARGAS, 2015.

⁷³ SOUZA, 2002, p. 219.

proporcionar a melhor utilização dos instrumentos urbanísticos para a criação de diretrizes de ordenamento do território visando um espaço urbano mais eficiente. A redução de lotes mínimos em diversas zonas, bem como o aumento da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento de forma coerente podem propiciar o adensamento e combater, via legislação, o espraiamento e a formação de vazios urbanos. Ademais, novos parâmetros como a fachada ativa, fruição pública e limite de vedação do lote, além de incentivos à revitalização da área central, convergem com princípios da vitalidade urbana.

A existência de uma Área Especial de Interesse Social com flexibilização de parâmetros, além de incentivos à sua execução, demonstra o interesse do poder público em garantir o acesso à moradia em áreas providas de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Assim, o PL nº 143/2023 pode ser considerado um avanço na legislação urbanística de Londrina, pois propõe medidas que buscam um ordenamento do território urbano mais eficiente. A reformulação na forma de aplicação de parâmetros urbanísticos pode contribuir para um desenvolvimento mais sustentável e inclusivo, combatendo possíveis efeitos negativos da regulação excessiva do solo, como o aumento do preço da moradia e a segregação socioespacial.

Urban spatial planning: Changes present in the proposed Land Use and Occupation Law in Londrina

Abstract: Considering the recent approval of the Municipal Master Plan of Londrina (2018 – 2028) in 2022, this article aims to examine the possible advancements and/or setbacks of land use forms in relation to urban dynamics, population density, and access to formal housing, based on Bill No. 143/2023. The Bill, still under consideration, deals with the revision of the Land Use and Occupation Law and, if approved, will replace the current legislation (Municipal Law No. 12.236/2015). The adopted methodology includes a bibliographic review of the impacts of land use regulation on housing and a documentary analysis of Bill No. 143/2023, comparing it with the current Land Use and Occupation Law of the municipality. The results indicate a favorable trend to the aspects analyzed, whereas, since the General Law of the PDML, there are incentives for densification and socio-spatial inclusion of low-income families in central areas of the city, which are present in the articles and urban parameters adopted by Bill No. 143/2023.

Keywords: Land use. Municipal master plan. Housing. Urban parameters. Londrina.

Referências

- ANTONELLO, Ideni Terezinha. Potencialidade do planejamento participativo no Brasil. *Sociedade & Natureza*, Uberlândia, v. 25, n. 2, p. 239-254, maio/ago. 2013.
- AUGUSTO, Cleiciele Albuquerque; SOUZA, José Paulo de; DELLAGNELO, Eloise Helena Livramento; CARIO, Silvio Antonio Ferraz. Pesquisa Qualitativa: rigor metodológico no tratamento da teoria dos custos de transação em artigos apresentados nos congressos da Sober (2007-2011). *Revista de Economia e Sociologia Rural (RESR)*, Piracicaba, v. 51, n. 4, p. 745-764, out./dez. 2013.

ÁVILA, Paulo Coelho. Land Subdivision Legislation in Brazil – Guilty of Promoting Insecure Housing Tenure? *Environmental and Land Use Law Review*, [S. l.], v. 6, n. 2, p. 304-321, Jun./Dec. 2015. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3073703. Acesso em: 26 out. 2023.

BARROS, Ana Maria F. B.; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel T. O Estatuto da Cidade comentado. In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Ana Cláudia (org). *Estatuto da Cidade comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. p. 91-119.

BIDERMAN, Ciro. *Regulation and Informal Settlements in Brazil: A Quasi-Experiment Approach*. [S. l.]: [s. n.], 2008. Disponível em: <https://www.semanticscholar.org/paper/Regulation-and-informal-settlements-in-Brazil%3A-a-Biderman/2c1e453f1bb64d798d4bf1a26903b116bbaccdf6?p2df>. Acesso em: 26 out. 2023.

BRASIL. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 27 out. 2023.

BRASIL. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 26 out. 2023.

DANTAS, Josenita Araújo da Costa. *Parâmetros urbanísticos na regulação do uso e ocupação do solo*: estudo da densidade e do coeficiente de aproveitamento nos Planos Diretores de Natal de 1994 e 2007. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2013.

GODOY, A. S. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. *Revista de Administração de Empresas*, [S. l.], v. 35, n. 3, p. 20-29, maio 1995.

GOYTIA, Cynthia; HEIKKILA, Eric J. A Global Perspective on Land Use Regulations and Housing Outcomes. *Lincoln Institute of Land Policy*, [S. l.], p. 1-30, 2022. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/global-perspective-land-use-regulations-housing-outcomes>. Acesso em: 27 out. 2023.

IPPUL. *Proposta metodológica do processo de revisão das leis específicas do PDML*. Londrina: IPPUL, 2020. Disponível em: https://ippul.londrina.pr.gov.br/images/plano_diretor_2018/proposta_metodologica_21_01_2020.pdf. Acesso em: 1 nov. 2023.

IPPUL. *Relatório 2: diagnóstico e proposições. Uso e Ocupação do Solo*. Londrina: IPPUL, 2022. Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/documentos-finais-leis-especificas/52872-relatorio-2-luos/file>. Acesso em: 29 out. 2023.

JACOBS, Jane. *Morte e Vida das Grandes Cidades*. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

JUNIOR, E. B.; OLIVEIRA, G. S.; SANTOS, A. C. O.; SCHNEKENBERG, L. G. F. Análise documental como percurso metodológico na pesquisa qualitativa. *Cadernos da Fucamp*, [S. l.], v. 20, n. 44, p. 36-51, 2021.

LIMA, R. C. A.; SILVEIRA NETO, R. M. The Impact of Zoning Ordinances on the Housing Market: Evidence for a Developing Country. In: ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA, 45., 2017, São Paulo. *Anais do 45º Encontro Nacional de Economia*. São Paulo: Editora da Universidade ABC, 2017. p. 123-136. Disponível em: https://www.anpec.org.br/encontro/2017/submissao/files_l/i10-135f912cfbe8a6ad1608e32034486461.pdf. Acesso em: 28 out. 2023.

LIMA, Ricardo Carvalho de Andrade; MONASTERIO, Leonardo M. Far Regulations and the Spatial Size of Brazilian Cities. *SSRN*, Nov. 2022. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=4331265> ou <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4331265>. Acesso em: 28 out. 2023.

LONDRINA. Câmara Municipal. *Projeto de Lei nº 143, de 19 de julho de 2023*. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Londrina, e dá outras providências. Londrina: Câmara Municipal, 2023. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL001432023&codigo=PL001432023>. Acesso em: 26 out. 2023.

LONDRINA. Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008. Institui as diretrizes do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina –PDPML e dá outras providências. *Jornal Oficial de Londrina*, Londrina, 2008.

LONDRINA. Lei Municipal nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências. *Jornal Oficial de Londrina*, Londrina, 2015.

LONDRINA. Lei Municipal nº 13.339, de 7 de janeiro de 2022. Institui, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e desta lei, as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina e dá outras providências. *Jornal Oficial de Londrina*, Londrina, 2022.

MONTREZOR, D. P.; BERNARDINI, S. P. Planejamento e desenho urbanos: uma conciliação possível? *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, [S. l.], v. 11, p. 1-34, 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/RfwJ5rBntFLwg3qP65C6yBJ/?lang=pt#>. Acesso em: 28 out. 2023.

NYGAARD, P. D. *Planos diretores de cidades*. Discutindo sua base doutrinária. Porto Alegre: Editora da UFRS, 2005.

OLIVEIRA, Fabrício Leal de; BIASOTTO, Rosane. O acesso à terra urbanizada nos planos diretores brasileiros. In: SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves; MONTANDON, Daniel Todtmann (org.). *Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles; IPPUR/UFRJ, 2011.

ROLNIK, Raquel. Regulação urbanística no Brasil: conquistas e desafios de um modelo em construção. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL: GESTÃO DA TERRA URBANA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. *Anais (...)*. [S. l.]: PUCCAMP, 2000.

SABOYA, Renato Tibiriçá de; NETTO, Vinicius M.; CELSO VARGAS, Júlio. Fatores morfológicos da vitalidade urbana. Uma investigação sobre o tipo arquitetônico e seus efeitos. *Vitruvius*, São Paulo, maio 2015. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/15.180/5554>. Acesso em: 26 out. 2023.

SCOPEL, V. G. Fachadas ativas: uma alternativa para a melhora da relação entre arquitetura e cidade. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO, 9., 2017, Barcelona-Bogotá. *Anais (...)*. Barcelona: DUOT, 2017. p. 1-12.

SILVA, Joyce Reis Ferreira da. *Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo*. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. São Paulo: Bertrand, 2002.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

MARCOLIN, Nathalia Moraes; ANTONELLO, Ideni Terezinha. Ordenamento do território urbano: Alterações presentes na proposta de Lei de Uso e Ocupação do Solo em Londrina. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 10, n. 19, p. 235-265, jul./dez. 2024. DOI: 10.52028/RBDU.v10.i19.ART11.PR.
