

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 36/2012

RELATÓRIO:

De autoria do Vereador Rodrigo Gouvêa, o projeto em tela inclui o Lote nº 27, da quadra 20, localizado na Rua Serra do Boi, no Jardim Bandeirantes, no Quadro X - Zona Comercial 4 (ZC-4) do Anexo 2 da Lei nº 7.485, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana de Londrina.

O autor, na justificativa do projeto, esclarece que apresentou a matéria pelo fato de o proprietário do lote já possuir alvará de licença (cópia anexa), expedido pela Secretaria de Obras, em 2002, para a construção de sobrado e salão comercial naquele local, onde pretende, agora, instalar oficina mecânica, com os serviços de funilaria e pintura, porém, a Secretaria de Fazenda se recusa a fornecer alvará para tais atividades comerciais por se tratar de via inserida em Zona Residencial Três (ZR-3). O Autor entende que tal instalação seria possível já que o inciso VI, do Art. 15, da Lei 7.485/1998, dispõe que na ZR-3 os usos permitidos são para residência, apoio residencial, comércio, prestação de serviços e indústria 1.1, reforça ainda a existência de vários estabelecimentos comerciais (fotos anexas) no entorno do lote objeto da presente alteração.

PARECER TÉCNICO:

A Lei nº 10.637/2008 instituiu as diretrizes do Plano Participativo do Município de Londrina – PDPML.

Conforme o Art. 2º da referida lei, o PDPML constitui-se no instrumento orientador e normativo da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, prevendo políticas, diretrizes e instrumentos para assegurar o adequado ordenamento territorial, a contínua melhoria das políticas sociais e o desenvolvimento sustentável do Município, tendo em vista as aspirações da população.

Nos termos do Artigo 154, § 2º, dessa Lei, as alterações do perímetro urbano e das leis de uso e ocupação do solo urbano, de parcelamento do solo urbano e do sistema viário deverão ser precedidas de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e deverão ser analisadas pelos membros do Conselho Municipal da Cidade.

Como as leis complementares ao Plano Diretor ainda não foram aprovadas, a legislação aplicada ao zoneamento (ZC-4) no qual se quer incluir o Lote 27 é a Lei nº 7.485/98, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana de Londrina, e as normas para o **zoneamento (ZC-4)** estão assim definidas:

Art. 23. Na Zona Comercial 4, o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I - lote mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II - frente e largura média de 12m (doze metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 15m (quinze metros);

III - coeficiente de aproveitamento de 2,0 (dois), observando-se o seguinte:

a) aplicando-se o previsto no artigo 42 desta lei, o coeficiente de aproveitamento poderá ser aumentado em razão da área do lote e da taxa de ocupação adotada, para um valor máximo de 3,0 (três);

b) além do coeficiente previsto na alínea "a" deste inciso, este poderá ser aumentado para o valor máximo de 4,0 (quatro), utilizando-se o dispositivo de incentivo previsto na Lei nº 5.853/93;

IV - taxa de ocupação de 100% (cem por cento) da área livre do lote no térreo, 80% (oitenta por cento) no primeiro pavimento, e de 50% (cinquenta por centos) do lote nos demais pavimentos, com a altura máxima do muro ou da parede junto à divisa, a partir dos 5m (cinco metros) de recuo, de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros);

V - recuo de frente de no mínimo de 5m (cinco metros), sendo os recuos laterais e o de fundo calculados de acordo com os artigos 43 e 44 desta lei para os pavimentos acima de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros), a contar do nível do passeio junto às divisas laterais);

VI - uso permitido para R, AR, CS, GRD, GRN e IND-1.1 e PGT.”

Como já apontou a Assessoria Jurídica em seu parecer, não foram anexados ao projeto o EIV, a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o RIAU, o parecer do C MPU, como também não foi atendido o requisito disposto no § 3º do Art. 22 da Lei nº 7.482/98, que prevê a divulgação do projeto no Quadro de Editais da Câmara e publicação no Jornal Oficial do Município para manifestação de interessados.

Houve, no entanto, o parecer do Conselho Municipal da Cidade, que se manifestou da seguinte maneira:

“O Conselho Municipal da Cidade – CMC entendeu que as alterações pedidas no referido projeto não são compatíveis com a proposta de novo zoneamento. A minuta do Projeto de lei de Zoneamento, fruto de estudos, debates com a comunidades e votação em conferência não prevê este zoneamento. Diferente do que afirma o projeto de lei, os lotes vizinhos tem zoneamento igual ao zoneamento dos lotes do projeto de lei.

Zoneamento é um tradicional instrumento do planejamento urbano, caracterizado pela aplicação de um sistema legislativo que procura regular o uso, ocupação e arrendamento da terra urbana, áreas com a mesma característica de utilização tem o mesmo zoneamento. Normalmente, as leis de zoneamento restringem o tipo de estrutura a ser construída em um dado local com base na função, tipo de ocupação, tipo de densidade, capacidade de adensamento entre outros fatores. O zoneamento não deve ser usado para lotes individuais, descaracterizando-os do seu entorno. No caso deste pedido, só estes lotes poderiam receber projetos de prédios verticais entre vizinhos de casas, acabando com a hegemonia que se pretende dar à mesma área.

*Sendo assim os membros do CMC em regime de votação **manifestaram-se contrários ao projeto.**”*

(grifamos)

Conforme verificado por esta Assessoria, o Lote 27 está atualmente inserido em ZR-3, conforme a Lei nº 7.485/1998, e as normas para este zoneamento estão assim definidas:

“Art. 15. Na Zona Residencial 3, os lotes e edificações deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I - lote mínimo de 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

II - frente e largura mínima de 10m (dez metros), devendo os lotes de esquina ter 13m (treze metros), no mínimo;

III - coeficiente de aproveitamento máximo do lote igual a 1,3 (um vírgula três);

IV - taxa de ocupação máxima de sessenta e cinco por cento da área do lote;

V - recuo de frente mínimo de 5m (cinco metros);

VI - uso permitido para R, AR, CS e IND-1.1.”

[...]

§ 4º Na Zona Residencial 3 as atividades permitidas, que não sejam a residencial, poderão ocupar no máximo a 15% da área do lote.

Como se observa da transcrição acima, são usos permitidos em ZR-3, as categorias definidas CS, que se referem aos estabelecimentos comerciais e de serviços.

Desta constatação, a Comissão de Justiça entendeu ser conveniente emitir um parecer prévio à matéria, solicitando à Secretaria Municipal de Fazenda informar qual o motivo do não fornecimento de alvará para a instalação de oficina mecânica, funilaria e pintura, já que a legislação vigente permite a instalação de estabelecimento de serviços em ZR-3.

Em resposta a esta Casa, a Secretaria Municipal de Fazenda informou que **a atividade de reparo e pintura de veículos é considerada pólo gerador de tráfego**, conforme previsto no Art. 3º, inciso I, alínea “n”, da Lei nº 7.485/98, não sendo admissível esta atividade em ZR-3.

Apesar do argumento exposto na justificativa do autor, de que existem, nas proximidades do lote, vários estabelecimentos comerciais, esclarecemos, conforme se vê das fotos anexas, que ali estão instalados açougue, clínica odontológica, produtos alimentícios e outros serviços que pela execução de suas atividades não causam impactos ao ambiente, somado ao fato de que esses serviços não estão situados na Rua Serra do Boi, mas sim nas ruas Serra dos Pirineus e Serra da Graciosa, vias essas classificadas atualmente como Zona Comercial Seis – ZC-6, cuja característica é estar localizada em bairros, com a finalidade de concentrar o comércio e serviço especializado de interesse local.

No entanto, convém ressaltarmos que na confluência das vias Serra dos Pirineus, Serra da Graciosa e Serra do Boi muitos acidentes com vítimas vêm ocorrendo, situação esta que se agravaria com a instalação de oficina mecânica naquele local, em razão da maior concentração de veículos que se verificaria em decorrência da natureza dessa atividade.

Cabe aqui mencionarmos que a nova proposta de zoneamento (PL 398/2010 em tramitação nesta Casa) insere as referidas vias em Zona Residencial Três – ZR-3, situação essa em que os proprietários ou interessados ali instalados poderiam se utilizar do disposto no



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS,
VIAÇÃO E TRANSPORTE**

VOTO DA COMISSÃO AO PROJETO DE LEI N.º 36/2012

Esta comissão não corrobora com parecer técnico apresentado ao projeto e manifesta seu voto **favoravelmente** à sua tramitação.

A Comissão:

Sala de sessões, 28 de maio de 2012



JOELGARCIA
Presidente/Relator



JACKS DIAS
Vice-Presidente



JAIRO TAMURA
Membro