

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 123/2012

RELATÓRIO:

O projeto em tela, de autoria do Vereador Tito Valle, inclui a Rua Bento Amaral Monteiro, em toda a sua extensão, no Quadro XII – Zona Comercial Seis (ZC-6) 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 ao projeto, alega que a Avenida Bento Amaral Monteiro já é comercial no trecho que atravessa os jardins Campos Verdes e Belém, e, embora o restante dessa rua seja residencial está todo tomado por estabelecimentos comerciais. Por isso, em atenção a pedido de moradores daquela região, pretende transformar em comercial a referida rua em toda extensão.

PARECER TÉCNICO:

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

Conforme dispõe 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.

O Art. 154, § 2º, da Lei nº 10.637/2008, estabelece que 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.**

No caso específico deste projeto, que inclui via na Zona Comercial Seis (ZC-6), deverá ser observado, ainda, o cumprimento das seguintes exigências da Lei nº 7.482/98, (Art. 21, *caput* e § 2º, e Art. 22, § 1º), em vigor:

“Art. 21. A alteração do perímetro urbano, da delimitação ou das características das zonas definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo dar-se-á por meio de lei específica, com a

apresentação de projeto de lei precedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e acompanhado do Relatório de Impacto Ambiental Urbano (RIAU).

[...]

§ 2º Nos casos de projetos de leis que alterem o zoneamento de vias públicas para Zona Comercial Seis (ZC-6) deverão ser cumpridas as seguintes exigências:

I – observância de interesse público devidamente justificado;

II – comprovação da necessidade de instalação de comércio ou serviço local;

III – concordância de oitenta por cento dos proprietários (inclusive os dos lotes confrontantes) dos imóveis localizados no trecho cujo zoneamento será alterado, sendo uma assinatura por proprietário, independentemente da quantidade de lotes que este possua na via objeto da transformação.

Art. 22. [...]

§ 1º Concluído o RIAU, será este encaminhado ao IPPUL e ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano (CMPU), que terão prazo de trinta dias para análise e parecer.

[...]

A Assessoria Jurídica, em seu parecer, apontou que não foram anexados ao projeto o EIV, a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o RIAU, e o parecer do CMPU, conforme exigem os dispositivos retrocitados.

Como o Conselho Municipal da Cidade não se constituiu até o momento, projetos dessa natureza não têm recebido pareceres deste órgão, fato este que prejudica a avaliação de matérias referentes à alteração de zoneamento. Porém, observa-se que o referido conselho se manifestou contrariamente a matérias semelhantes em razão de as alterações não atenderem aos novos parâmetros municipais de Uso e Ocupação do Solo (PL nº 398/1010).

Ademais, como as leis complementares ao Plano Diretor ainda não foram aprovadas, a legislação aplicada ao zoneamento em questão 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. De acordo com mapa disponibilizado pelo IPPUL, a via tratada no projeto está atualmente inserida em três zoneamento distintos:

I - os dois trechos extremos da via passam por bairros residenciais, os quais estão inseridos na **ZR-3**; sendo que o primeiro trecho (compreendendo dois quarteirões) tem início no Loteamento Strass e se estende até a Rua Guilherme Augusto Menonci, no Jardim Itapoá, e o trecho final (também de dois quarteirões) se estende da Rua Ângelo Pugglia até a Rua Silvério Pagliam, no Jardim Aliança;

II - o trecho central da via atravessa os jardins Campos Verdes, Novo Horizonte e Belém, porém, a parte que atravessa o Jardim Campos Verdes, a qual faz confluência com seis outras vias, está inserido na **ZC-3**; e

III - a continuação desse trecho central, que atravessa o Jardim Belém, constituída por uma quadra (da Rua Benedito Minervino de Oliveira até a Rua Ângelo Pugglia), está inserida na **ZC-6**.

Observa-se que o trecho central da via (formado por ZC-3 e ZC-6) representa a maior parte da rua, por isso elencamos aqui os parâmetros que caracterizam esses dois tipos de zonas:

“Art. 22. Na Zona Comercial 3, 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 2,5 (dois vírgula cinco), 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 3,5 (três vírgula cinco);

b) além do coeficiente previsto na alínea "a" deste inciso, este poderá ser aumentado para o valor máximo de 4,5 (quatro vírgula cinco), utilizando-se o dispositivo de incentivo previsto na Lei 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 cento) 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 9m (nove metros);

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 9m (nove metros) de altura, a contar do nível do passeio, junto às divisas laterais.

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

[...]

“Art. 25 Na Zona Comercial 6, o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I - lote mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - frente e largura média de 10 m (dez metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 13,0 m (treze metros);

III - coeficiente de aproveitamento: 2,0 (dois vírgula zero);

IV - taxa de ocupação de 80% (oitenta por cento) do lote nos dois primeiros pavimentos, inclusive o térreo, não ultrapassando a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) sobre o nível de passeio.

V - recuo de frente 5,0m (cinco metros), sendo os recuos laterais e o de fundo calculados de acordo com os artigos 43 e 44 desta lei.

Parágrafo único. *As edificações mistas deverão atender aos parâmetros da zona comercial, e as edificações e os lotes estritamente residenciais deverão adotar as normas para a zona que as envolve.”*

(Não há usos definidos para ZC-6).

Quanto ao zoneamento estabelecido para os bairros situados a margem de toda a via, e de toda a região, principalmente com relação aos trechos extremos da avenida em questão, são essas as normas estabelecidas:

“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 cinquenta 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.

Conforme indicado anteriormente, não foi apresentado o EIV, instrumento este que indicaria quais os impactos que poderiam advir desta alteração, que ora propõe o autor do projeto, conforme exige a legislação em vigor.

Considerando a **ausência do EIV e da manifestação do CMC** — órgão técnico do Município, responsável por emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política urbana e regulamentações, como também sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme determina a Lei nº 10.637/2008, em seu Art. 61, incisos VIII e XI —, é necessário que esta Casa avalie a conveniência da alteração proposta.

Por fim, cumpre-nos informar que tramita nesta Casa o Projeto de Lei nº 398/2010, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina.

Conforme verificado por esta Assessoria, o zoneamento proposto no PL 398/2010 para a Avenida Bento Amaral Monteiro é o ZC-6, com os parâmetros ali especificados, sendo permitidos os seguintes usos constantes no Artigo 104:

“Art. 104. São usos permitidos:

I - Residencial Unifamiliar (RU);

II - Misto (M);

III - Comércio: CL-1, CL-2, CG-1, CA-2;

IV - Serviço; SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1, SG-2A, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8,

SE-4;

V - Indústria: IND-D;

VI - Institucional: INS-L; INS-G;

Art. 105. Para o uso Residencial Unifamiliar (RU), as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - data mínima: 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II - frente mínima e largura média:

a) 12m (doze metros) para as datas de meio de quadra;

b) 17m (dezessete metros) para as datas de esquina;

III - taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);

IV - coeficiente de aproveitamento:

a) mínimo: 0,05 (cinco centésimos);

b) básico: 1,2 (um inteiro e dois décimos), não sendo considerados no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;

c) máximo: 1,2 (um inteiro e dois décimos), não sendo considerados no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;

V - altura máxima junto às divisas: 8m (oito metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI - recuo mínimo: 5 m (cinco metros);

VII - afastamentos mínimos:

a) 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas para as faces com abertura;

b) no trecho que não houver abertura, será permitido afastamento de no mínimo 1m (um metro) das divisas, podendo encostar-se em uma das divisas laterais até 1/3 (um terço) do comprimento da data;

VIII - o número de vagas para estacionamento deverá atender ao Anexo III;

IX - é obrigatória uma área gramada ou empedrada para infiltração das águas pluviais, numa proporção de 20% (vinte por cento) da área total da data, sendo que em até metade deste percentual permite-se a instalação de outro sistema de absorção.

Art. 106. Para os usos Comercial, Misto, Serviço, Indústria e Institucional, as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - data mínima: 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II - frente mínima e largura média:

a) 12m (doze metros) para as datas de meio de quadra;

b) 17m (dezesete metros) para as datas de esquina;

III - taxa de ocupação máxima: 80% (oitenta por cento) da área livre do térreo e 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, não ultrapassando 3 pavimentos e altura máxima de 11m (onze metros);

IV - coeficiente de aproveitamento para todos os usos:

a) mínimo: 0,05 (cinco centésimos);

b) básico: 2 (dois), não sendo considerados no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;

c) máximo: 2 (dois);

V - recuos mínimos:

a) edificação: 5m (cinco metros);

b) subsolo: 5m (cinco metros).

c) para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8m (oito metros) de altura, o recuo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:

$$R = (H/10) + 4,4m$$

onde: R = recuo frontal mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

1 - os lotes de esquina poderão adotar recuo de 5m (cinco metros) para uma das frentes;

d) permite-se o escalonamento do recuo da edificação;

e) o lote de esquina

VI - afastamentos laterais para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8m (oito metros) de altura serão calculados de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:

$$A = (H/15) + 1,2m$$

onde: A = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

a) permite-se o escalonamento dos afastamentos laterais da edificação;

b) o afastamento lateral mínimo exigido é de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

VII - afastamentos mínimos de fundo para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8m (oito metros) de altura:

a) 6m (seis metros);

b) para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8m (oito metros) de altura, o afastamento de fundo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:

$$Af = (H/15) + 4,4m$$

onde: Af = afastamento de fundo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

c) permite-se o escalonamento dos afastamentos de fundo da edificação;

VIII- A distância entre blocos de edifícios coletivos, dentro de uma mesma data, será dada de acordo com as seguintes fórmulas:

1. para fachadas secundárias com distância mínima de 5m (cinco metros): $2 \times (H/15 + 1,2)$ onde: H = altura do edifício

2. para fachadas principais com distância mínima de 10m (dez metros):

$4 \times (H/15 + 1,2)$ onde: H = altura do edifício

IX- O número de vagas para estacionamento deverá atender ao Anexo III;

X- é obrigatória uma área gramada ou empedrada para infiltração das águas pluviais, numa proporção de 20% (vinte por cento) da área total da data, sendo que em até a metade deste percentual permite-se a instalação de outro sistema de absorção.

Cabe registrar que não foi anexada ao projeto a concordância dos proprietários dos imóveis instalados na via onde se pretende alterar o zoneamento (oitenta por cento dos proprietários dos lotes), conforme exigência da Lei nº 7.482/98, em seu Art. 21, caput, § 2º, inciso III).

Porém, diante da constatação de que a atual via contempla em sua extensão três zoneamentos (ZR-3, ZC-3 e ZC-6), sendo que o de menor impacto (ZR-3) já permite, além do uso residencial, o funcionamento de atividades de comércio, serviços e indústria, entendemos que a presente proposta atende aos atuais parâmetros municipais.

Agora, se compararmos a presente alteração (ZC-6) com os novos parâmetros estabelecidos no PL 398/2010, que mantém o **ZR-3** para todos os bairros daquela região, cuja avenida está inserida, e transforma em **ZC-6** a faixa constituída pelos lotes frontais à referida avenida, o que vemos como benéfico para a população do entorno, visto que a ZC-6, ao contrário da atual **ZC-3** (que compreende trecho considerável daquela avenida), não permite os usos de **GRD**, **GRN** e **PGT**, mas acrescenta às atividades hoje permitidas a categoria de uso institucional.

Portanto, que neste novo zoneamento (ZC-6) não são permitidas as atividades de comércio relativas a produtos perigosos, ferro-velho e sucata, atacadistas, e de serviços relativos à reparação e conservação em geral e oficinas.

Porém, esta Assessoria reitera a importância de ser anexada ao projeto a manifestação dos proprietários de estabelecimentos comerciais e ou moradores da Avenida Bento Amaral Monteiro acerca da pretensa propositura, a fim de seja registrado o interesse da comunidade local na alteração de zoneamento pretendida.

Lembramos, no entanto, que compete exclusivamente à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte avaliar o mérito e definir a acolhida deste projeto nos moldes propostos.

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 10 de julho de 2012.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

PL: 123/12
FL: 23

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

VOTO DA COMISSÃO AO PROJETO DE LEI N.º 123/2012

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

A Comissão:

Sala de sessões, 12 de julho de 2012



JOELGARCIA
Presidente/Relator



JACKS DIAS
Vice-Presidente



JAIRO TAMURA
Membro