

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

### PROJETO DE LEI Nº 230/2012

#### RELATÓRIO:

De autoria do Vereador Gerson Araújo, o presente projeto dá nova redação ao inciso IV do Artigo 29 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.

Com a aprovação do projeto, o referido inciso passará a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 29 [...]*

*[...]*

*IV – taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) do lote.”*

O autor, em sua justificativa, argumenta que a taxa de ocupação na maioria dos zoneamentos constantes da Lei 7.485/1998 é de 80% ou 100%, fato este que justifica a alteração da taxa de ocupação de 50% para 80% para ZI-2, principalmente por se tratarem de lotes com 2.000m<sup>2</sup>.

#### PARECER TÉCNICO:

Com o intuito de adequar a infraestrutura e a superestrutura aos usos industriais, a Lei nº 7.485/1998, em seu Art. 27, estabeleceu dentro da Zona Urbana e de Expansão Urbana duas zonas industriais definidas como ZI-1 e ZI-2, nas quais podem ser instaladas, respectivamente, as indústrias classificadas, quanto aos efeitos que produzem no ambiente, em IND 1.1 (Indústrias Virtualmente sem Risco Ambiental) na ZI-1, e IND 1.1 e IND.1.2 – (Indústrias de Risco Ambiental Leve), na ZI-2.

Conforme previsto no Art. 28 da referida lei, na Zona Industrial 1, o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas:

I - lote mínimo de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

II - frente e largura média de 15m (quinze metros), devendo os lotes de esquina ter 20m (vinte metros);

III - coeficiente de aproveitamento de 1,0 (um);

IV - taxa de ocupação mínima de 80% (oitenta por cento) do lote;

V - recuo de frente de no mínimo 5m (cinco metros);

Admite-se o uso residencial quando previsto na aprovação do loteamento e tiver isolamento por logradouro público com no mínimo 20m (vinte metros) de largura, observadas as normas da Zona Residencial 3.

Para a Zona Industrial 2, a mesma lei define, no seu Art. 29, que o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas:

- I - lote mínimo de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- II - frente e largura média de 30m (trinta metros);
- III - coeficiente de aproveitamento de 1,0 (um);
- IV - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) do lote;
- V - recuo de frente de no mínimo 5m (cinco metros).

Admite-se o uso residencial quando previsto na aprovação do loteamento e tiver isolamento por logradouro público com no mínimo 20m (vinte metros) de largura, observadas as normas da Zona Residencial 3.

Da leitura desses dispositivos, observa-se que a lei em vigor define a taxa de ocupação para ZI-1 em 80% do lote, e para ZI-2 em 50%, porcentagem esta que a matéria visa a alterar para 80%, como estabelecido para ZI-1. A alteração nos parece coerente, haja vista que a taxa de 80% definida para ZI-1 refere-se a lotes de no mínimo 1.000m<sup>2</sup>, e a taxa de ocupação para ZI-2 de 50% refere-se a lotes mínimos de 2.000m<sup>2</sup>, ou seja, terrenos com o dobro da área dos lotes referentes à ZI, porém, com taxa de ocupação de 50%.

Outro fator que justifica a presente alteração, como alega o autor, é o fato de que, na maioria dos zoneamentos existentes (lei em vigor), prevalecem as taxas de ocupação de 100% dos lotes (ZR-4, ZR-5, ZC-2, ZC-3, ZC-4), e de 80% (ZR-I e ZC-5), contrastando com a de 50% definida unicamente para ZI-2.

Quanto ao porquê da definição dessa taxa de ocupação de 50%, poderíamos avaliar que a Zona Industrial deve ser considerada diferentemente em razão de que se tratam de áreas onde serão instaladas indústrias que, pela natureza de suas atividades, poderiam acarretar grandes impactos ao ambiente, porém, conforme se verifica na Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor (7.485/1998), as atividades permitidas dentro das Zonas Industriais 1 e 2 são as menos impactantes dentro do meio industrial, pois são aquelas classificadas em IND 1.1 (indústrias sem riscos ambientais) e IND 1.2 (com risco ambiental leve), além da possibilidade de instalação de atividades classificadas como PGT, GRD e GRN.

Sob este aspecto, numa análise preliminar, esta Assessoria não vislumbra maiores implicações para o zoneamento do Município, caso seja aprovado o aumento do percentual da taxa de ocupação de 50% para 80% para a ZI-2, principalmente por se tratar de áreas, com pelo menos, 2.000m<sup>2</sup>, e este acréscimo favoreceria a instalação de indústrias de maior porte, o que ainda, em tese, poderia ocasionar o aumento da oferta de empregos.

Por outro lado, é preciso considerar que o PL 398/2010 (nova proposta de Lei de Uso e Ocupação do Solo) estabelece quatro zonas industriais (ZI-1, ZI-2, ZI-3 e ZI-4), diferentemente das duas previstas na atual legislação. Nesta nova proposta, dos parâmetros estabelecidos para a ZI-2, verifica-se que a metragem dos lotes foi alterada, passando de 2000m<sup>2</sup> para 1000m<sup>2</sup>, e a taxa de ocupação passou de 50% para 80%, como pretende o autor com a presente proposta, além de outros parâmetros acrescidos.

No entanto, conforme disposto no Art. 126 da nova proposta, os usos permitidos para a ZI-2 são para as microindústrias e indústrias de pequeno porte classificadas na categoria IND-D, IND-C, atividades de Comércio e de Serviço.

Convém esclarecer, conforme o anexo II da referida proposta, que os estabelecimentos industriais estão classificados tomando-se como referência a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – Fiscal (CNAE-Fiscal), atendendo-se aos aspectos ambientais, à economia regional, à infraestrutura de transportes e de saneamento, e aos padrões urbanísticos.

Constam desta relação que os estabelecimentos classificados como Indústria D (IND-D) desenvolvem, dentre outras, as atividades de fabricação de sorvetes; de embalagens de papel, de cartolina, de papel-cartão e de papelão ondulado; artigos de joalheria e de bijuterias; manutenção e reparação de máquinas e equipamentos; lavanderias, tinturarias e toalheiros, as quais, no nosso entendimento, não causariam significativos impactos ao ambiente.

Já os estabelecimentos classificados como Indústria C (IND-C) compreendem as atividades como tecelagem; fabricação de tecidos de malha; fabricação de produtos de plástico; de estruturas metálicas e obras de caldeiraria pesada; de equipamentos de informática e periféricos; de caminhões e ônibus; de móveis, e outros mais que — no nosso entendimento — constituem atividades que poderiam, em decorrência dos processos produtivos a que são submetidas, impactar negativamente o ambiente.

Estando a nova proposta formulada de forma diversa da legislação atual, ou seja, num contexto maior, inclusive com maior número de zonas industriais e, conseqüentemente, com outros desdobramentos, esta Assessoria não poderia afirmar que a alteração proposta (mudança da taxa de ocupação de 50% para 80% dos lotes inseridos em ZI-2) seria condizente com as disposições referentes às Zonas Industriais contidas na legislação atual. Entendemos que a inserção dessa medida no texto da Lei nº 7.485/98 possa gerar conseqüências diferentes daquelas decorrentes da inserção da medida no texto do PL 398/2010 (nova proposta de Uso e Ocupação do Solo Urbano), que se encontra em tramitação nesta Casa.

De seu lado, o Conselho Municipal da Cidade, ao se manifestar sobre o pretendido neste projeto, **aprovou a alteração do inciso IV, do Art. 29 da Lei nº 7.485/98.**

E, por ser o Conselho Municipal da Cidade o 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, respeitamos o seu posicionamento acima exposto, mas nos ressentimos de não ter sido este exarado sob fundamentação técnica.

Por fim, diante de todo o exposto, parece-nos que a aprovação da presente proposta não acarretará maiores implicações para o zoneamento do Município se considerada somente a legislação atual.

No entanto, ressaltamos que a alteração do percentual de ocupação de 50% para 80% dos lotes inseridos na ZI-2, conforme os parâmetros definidos na nova proposta de zoneamento (PL 398/2010), requer uma análise técnica abrangente, haja vista que as duas zonas industriais classificadas na legislação atual serão redefinidas em quatro zonas industriais.

Não obstante os apontamentos feitos, lembramos que o acolhimento da matéria compete exclusivamente aos membros da Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte.

CÂMARA MUNICIPAL, 21 de novembro de 2012.



**CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA**  
*Estado do Paraná*

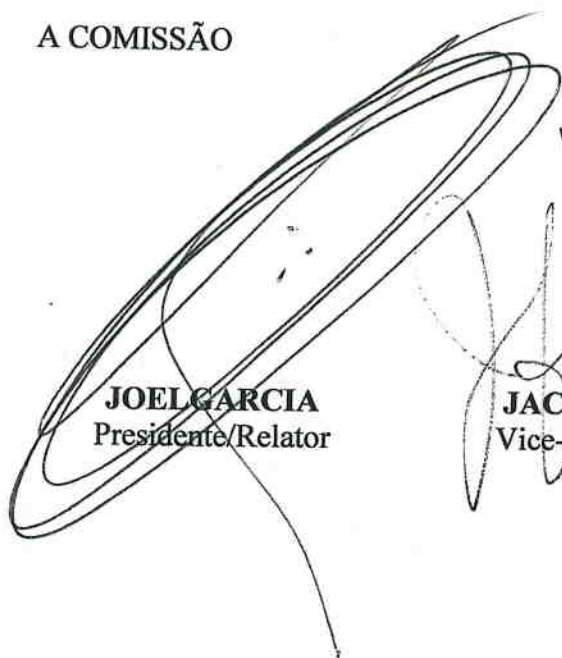
**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E  
TRANSPORTE**

**VOTO AO PROJETO DE LEI N.º 230/2012**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, após Análise da matéria e do parecer da Assessoria Técnico Legislativo, emite parecer **FAVORÁVEL** a tramitação do projeto.

Sala de Sessões, 22 de novembro de 2012

A COMISSÃO



**JOEL GARCIA**  
Presidente/Relator



**JACKS DIAS**  
Vice-Presidente



**JAIRO TAMURA**  
Membro