

## **COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA E MEIO AMBIENTE**

### **PROJETO DE LEI Nº 20/2015**

#### **RELATÓRIO:**

De autoria do Vereador Wilson Bittencourt, o presente projeto de lei autoriza o Executivo Municipal a realizar parcelamento do solo urbano para fins residencial e comercial no Lote 14-H3B/16-B2/16-D da Gleba Lindóia, em atendimento ao disposto no parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 11.672, de 24 de julho de 2012.

Em sua justificativa, o autor esclarece que o Lote em questão está inserido em zona urbana e possui zoneamento definido (ZR-3), motivos pelos quais o IPPUL já aprovou as diretrizes básicas para a implantação de condomínio urbanístico naquele local. Porém, como a área mede 130.599,77m<sup>2</sup>, faz-se necessária, antes da aprovação da Secretaria de Obras, a observância do disposto no parágrafo 3º do art. 24 da Lei 11.672/2012, que prevê a necessidade de autorização legislativa no caso de parcelamento de solo de área com metragem superior a 120.000,00m<sup>2</sup>.

#### **PARECER TÉCNICO:**

De acordo com o art. 4º da Lei Municipal nº 11.672/2012, os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Zona Urbana ou de Expansão Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal.

Observados os limites dos perímetros estabelecidos na Lei Municipal 11.661/2012, nota-se que os lotes em questão estão inseridos na Zona Urbana do Município, e classificados em Zona Residencial 3 – ZR-3, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano – 12.236/2015, em vigor.

Cabe registrar que, anteriormente à aprovação da Lei 12.236/2015, o lote objeto do presente projeto era inserido na Zona Industrial 2, conforme disposto na Lei nº 7.485/1998, que, inclusive, admitia, com base no seu art. 29, o uso residencial na referida zona industrial, desde que previsto na aprovação do loteamento e garantido o isolamento por logradouro público com no mínimo vinte metros de largura, observadas as normas da Zona Residencial 3.

Observado o mapa da região (Zona Leste do Município) e em conformidade com a lei atual de uso e ocupação do solo urbano (12.236/15), constata-se que o lote em questão está ao lado de outro de menor dimensão, definido como Zona Industrial 1 (ZI-1); seguido pelo lote onde está instalada a Universidade Tecnológica Federal do Paraná - UTFPR (ZE-1.2 – Campi Universitários), e de outros dois grandes lotes classificados em ZR-3. Essa faixa, constituída pelos mencionados lotes, era classificada anteriormente em Zona Industrial 2 (ZI-2) pela lei 7.485/1998.

No nosso entendimento, a mudança de zoneamento (de ZI-2 para ZR-3) ocorrida na mencionada faixa de lotes se mostra pertinente porque se aplicou à sequência de terrenos ali situados até atingir o limite do perímetro urbano, de forma a acompanhar o zoneamento existente abaixo da Avenida dos Pioneiros, onde estão localizados vários bairros residenciais (Jardim Portal dos Pioneiros, Jardim Santa Clara, Jardim Fujiwara, C.H. São Pedro e outros), como também diversas áreas ainda não consolidadas, mas com zoneamento já definido (ZR-3). Essa nova classificação restringiu **a área industrial** para os limites (sentido Norte) da **antiga rede ferroviária** – Rua Coronel Luiz Gastão Richter/Ernesta Galvani dos Santos, e **a área residencial**, para os limites (sentido Sul) da antiga rede ferroviária, com exceção do lote de menor proporção, classificado em Zona Industrial e dos lotes onde está situada a UTFPR (ZE.1.2 – Zona Especial).

Neste sentido, a alteração de zoneamento implementada nos parece coerente em razão do crescente desenvolvimento que vem apresentando a Zona Leste do Município, principalmente após a implantação da Universidade Tecnológica do Paraná – UTFPR, sendo

imprescindível a implantação de unidades residenciais e comerciais naquela localidade a fim de atender às necessidades da população que para lá tem se deslocado.

Assim, pelo mérito de se atender às novas demandas que vêm surgindo naquela localidade, e por atender à exigência legal da Lei de Parcelamento do Solo, esta Assessoria posiciona-se favoravelmente ao projeto, considerando que o tipo de empreendimento está condizente com o novo zoneamento daquela região, o qual permite, dentre outros, os usos Residencial Unifamiliar - RU e Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada – RMHA, conforme prevê o art. 27 da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (12.236/2015), e pelo fato de não vislumbrarmos impactos significativos à Política Urbana e ao meio ambiente que não possam ser solucionados.

Ressalte-se que se encontra anexa ao projeto a **Diretriz nº 003/2015** do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (fls. 6 a 8), importante ferramenta prevista em lei para se proceder ao adequado parcelamento do solo do lote em questão.

Todavia, a própria Lei de Parcelamento do Solo disciplina, em seu artigo 19, que as diretrizes básicas expedidas pelo IPPUL não implicam a aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo Poder Público.

Por isso, ressaltamos a importância de o Poder Público, por meio dos órgãos competentes, especialmente a Secretaria de Obras, proceder à aprovação do respectivo projeto urbanístico somente se o projeto de loteamento contemplar todas as exigências da Lei nº 11.672/2012 - Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos, principalmente as dispostas no Capítulo II, que estabelecem as normas de procedimento para licenciamento urbanístico, especialmente as elencadas no Art. 21 da referida lei, observados ainda os dispositivos do Capítulo VI, que trata dos Condomínios Urbanísticos, além das diretrizes urbanísticas básicas

expedidas pelo IPPUL, consideradas as demandas dos órgãos e serviços públicos na implantação de uso institucional.

E pela nova demanda por serviços públicos e de infraestrutura urbana a ser criada com a implantação de um futuro empreendimento naquela região, destacamos também a importância do cumprimento do disposto no § 2º do Art. 156 do PDPM, que condiciona a aprovação do empreendimento à assinatura do Termo de Compromisso (TC) pelo interessado, com vistas a garantir a necessária estruturação urbana do loteamento e o coerente desenvolvimento daquela região, em especial as necessidades relativas às áreas de **ensino, de saúde e ao transporte coletivo**.

Registre-se que consta anexo ao processo (fl. 26) o parecer do Conselho Municipal da Cidade, cujo teor foi pela aprovação da matéria já que esta não implicará alterações urbanísticas, mas sim o cumprimento de formalidade legal: a autorização legislativa prevista na Lei Municipal de Parcelamento de Solo.

Por fim, feitos os apontamentos considerados pertinentes para a análise da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente desta Casa, esta Assessoria avalia que a matéria, neste momento, merece ter o aval dos vereadores por meio da autorização legislativa para proceder ao pretendido parcelamento do solo (do lote objeto do presente projeto de lei), entendendo que – em razão da natureza técnica do assunto – a análise pormenorizada do projeto urbanístico do loteamento, no tocante ao atendimento a todas as normas legais referentes ao parcelamento do solo, caberá ao Poder Público, por meio dos órgãos competentes, que concluirá pela aprovação/licenciamento ou não do respectivo projeto.

Sala das Sessões, 14 de abril de 2015.



***Câmara Municipal de Londrina***  
*Estado do Paraná*

PL: 20/15  
FL: 35

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA E MEIO AMBIENTE**

**VOTO DA COMISSÃO**  
**ao Projeto de Lei 20/2015**

A Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente corrobora o Parecer Técnico desta Casa se manifesta favorável à tramitação do projeto de lei supramencionado.

SALA DE SESSÕES, 4 de maio de 2015.

**A COMISSÃO:**

  
**Joaquim Donizete do Carmo**  
Presidente/Relator

  
**Rony Alves**  
Vice Presidente

  
**Elza Correia**  
Membro