



Câmara Municipal de Londrina
Estado do Paraná

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 175/2013,

Com o Substitutivo nº 1

RELATÓRIO:

Subscrito pelo Vereador Péricles Deliberador, o Projeto de Lei nº 175/2013, na forma original, transforma em **Zona Comercial Três (ZC-3)**, o loteamento Estância Dellaville (área remanescente do Lote nº 1 destacado dos lotes nºs 296 e 296/A da Gleba Jacutinga), da sede do Município.

No entanto, com a apresentação do **Substitutivo nº 1**, do próprio autor, está sendo proposta a transformação do loteamento Estância Dellaville em **Zona Industrial Dois (ZI-2)**.

PARECER TÉCNICO:

De acordo com o autor, a proposta de alteração do zoneamento desses lotes, inicialmente indicado para ZC-3, visa atender a pedido da Associação dos Proprietários da Estância Dellaville, pessoa jurídica de direito privado, composta pelos proprietários de terrenos nesse loteamento situado na Gleba Jacutinga, no Perímetro Urbano do Município.

Nos termos da justificativa do autor, o atual zoneamento desse loteamento é **Zona Residencial Seis (ZR-6)**, “cujos parâmetros construtivos são extremamente baixíssimos e não atendem os empresários que querem ali edificar seus comércios e suas indústrias”.

Segue o autor argumentando que nesse Zoneamento o coeficiente de aproveitamento é de 0,3 (zero vírgula três), enquanto nas demais zonas o coeficiente de aproveitamento começa com 1,0 (um), segue em uma sequência e, dependendo do zoneamento, pode chegar até a 4,0 (quatro).



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

Complementa o autor que, no que tange à ocupação, na ZR-6 a taxa de ocupação é de 15% do terreno, enquanto nos demais zoneamentos a taxa de ocupação começa com 50% ou 80% do terreno, e dependendo do zoneamento (a maioria deles), a taxa de ocupação é de 100% do terreno.

Foi anexado ao projeto o pedido da Associação dos Proprietários da Estância Dellaville, que detalha a necessidade da alteração proposta, e os documentos constitutivos da referida associação.

Isto posto, passamos à análise da matéria.

Por meio da Lei nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008, foram instituídas as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina – PDPML.

O Plano Diretor Participativo do Município é o instrumento orientador e normativo da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, prevendo políticas, diretrizes e instrumentos com vistas a assegurar o adequado ordenamento territorial, a contínua melhoria das políticas sociais e o desenvolvimento sustentável do Município.

De acordo com a Lei nº 10.637/2008, em seu Art. 154, § 2º, 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 as propostas deverão ser analisadas, preliminarmente, pelos membros do Conselho Municipal da Cidade.

De sua análise ao projeto original, o CMC indicou a necessidade de apresentação de EIV e da avaliação do mesmo pelo IPPUL, bem como a formação de uma comissão com membros do CMC, com o Vereador autor e com o presidente do IPPUL, para discutir a melhor alternativa de zoneamento para o local.

Após o pedido de providências ao autor, este apresentou o **Substitutivo nº 1** ao projeto, juntamente com o respectivo EIV, elaborado pela CMB Consultoria Ltda., os quais foram, então, encaminhados ao CMC para análise e parecer, sendo este exarado nos seguintes termos:

Comunico a Vossa Excelência que este Conselho, em reunião realizada no dia 12/12/2013, com votação da maioria absoluta dos Conselheiros presentes, deu seu parecer favorável ao substitutivo nº 1 do projeto de lei nº 175/2013, conforme proposta do Conselheiro Relator, abaixo transcrito:



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

“Relator Conselheiro Luiz Guilherme Alho
[...]

O presente projeto de lei volta a este Conselho, agora acompanhado de seu respectivo EIV, como solicitado anteriormente em Ofício nº 60/2013 de 04 de outubro de 2013. Cumprindo também o disposto neste ofício, a comissão após análise do Projeto de Lei original e suas implicações esteve em reunião com o Vereador Péricles Deliberador e a Presidência do IPPUL. **Nestas reuniões foi verificado que os impactos poderiam ser maiores com o Zoneamento proposto no Projeto de Lei original, dada a uma interação direta entre o Zoneamento proposto e o Zoneamento do entorno da área em questão proposto na nova Lei de Uso e Ocupação do solo a ser votada, parte integrante do novo Plano Diretor de Londrina.**

O Vereador Péricles Deliberador propôs então a apresentação de um substitutivo de número 01 ao Projeto de Lei 175/2013 transformando a referida área em Zona Industrial II (ZI-2), **mesmo zoneamento proposto na nova Lei de Uso e Ocupação do solo para as áreas imediatamente vizinhas, medida que este relator entende ser a mais acertada, como resta demonstrado no parecer favorável final do respectivo EIV.**

Neste caso particular, é fácil verificar que apesar do Zoneamento proposto pelo substitutivo 01 não estar de acordo com o que foi aprovado na Conferência realizada para aprovação do texto final do Projeto de Lei para o Uso e Ocupação, **é muito mais coerente termos na referida área um Zoneamento Industrial, que a manutenção do Zoneamento constante no referido Projeto de Lei que trata de área de chácaras de lazer e residencial.**

PARECER

Cumpridas, que foram, as solicitações feitas no Ofício nº 60/2013 e analisado o Respetivo EIV apresentado, **este Conselheiro Relator apresenta seu voto favorável ao Substitutivo n 01 ao Projeto de Lei 175/2013 de autoria do Vereador Péricles Deliberador.**”

Diante do acima exposto, este Conselho, em reunião realizada em 12/12/2013, por maioria absoluta dos Conselheiros presentes, **deu seu parecer favorável ao substitutivo nº 1 do projeto de lei nº 175/2013.**
(Destaques e grifos desta Assessoria)

Relativamente ao EIV citado pelo relator e apensado ao projeto, constata-se a seguinte análise final:

“Concluimos com relação à mudança do zoneamento no Lote coletivo de nº 296 e 296/A - Gleba Ribeirão Jacutinga - Município de Londrina/PR, que os impactos na fase de implantação caracterizam-se por serem de caráter transitório, reversíveis e de baixa magnitude, passíveis de serem minimizados com as medidas mitigadoras descritas neste relatório.

Os impactos advindos da fase de operação são referentes ao período de instalação dos empreendimentos e, basicamente, aqueles na área de carga/descarga e no sistema viário, que deverão ser equacionados através de novos estudos quando da efetiva ocupação dos lotes.

Considerando os aspectos ambientais pode-se afirmar que o empreendimento não causará danos aos meios físico e biótico, pois estes se encontram alterados para o uso urbano e agrícola (entorno do empreendimento) e, devido às especificidades de



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

cada atividade que irá se instalar no local, outros estudos deverão ser realizados para analisar cada caso em questão.

No tocante às observações referentes ao relevo do lote, visando obter a viabilidade estrutural do terreno para abrigar um loteamento industrial, constatou-se que a declividade é de plana a suave, o que resulta em baixo fluxo de drenagem e solos homogêneos.

A parte do terreno coincidente com o fundo de vale do Ribeirão Jacutinga, apresenta um relevo mais ondulado, com fluxo de drenagem mais intenso e está localizada em Zona de Preservação Ambiental (ZPA). É importante ressaltar que as obras de infraestrutura, tais como esgotamento sanitário, deverão ser planejadas em conjunto com a SANEPAR, pois trata-se de área de manancial de abastecimento do Município de Ibiporã.

Na análise dos parâmetros urbanísticos, os futuros empreendimentos deverão atender integralmente a legislação em vigor.

Como resultado final tem-se um saldo positivo, pois a mudança de zoneamento é pertinente e se faz necessária desde que tomados todos os cuidados ambientais e legais, com a ocupação consciente de um terreno que passará a gerar emprego e renda, sem afetar a qualidade ambiental do entorno e tampouco a qualidade de vida da vizinhança.”

Destaquem-se, nos apontamentos do EIV, a análise de impacto e a proposição de algumas medidas mitigadoras:

I - deve ser realizado projeto de arborização das ruas e áreas coletivas, com vistas a tornar o microclima mais agradável, melhorar a sensação de conforto térmico e a umidade relativa do ar, e para compensar as emissões de CO₂ em razão das atividades a serem desenvolvidas;

II - com relação ao esgotamento sanitário - quando da implantação de cada novo empreendimento no local, deve ser realizada nova consulta à Sanepar e, caso necessário, sejam realizados novos estudos e projetos para minimizar impactos resultantes do adensamento urbano no local;

III - quanto à energia elétrica - projetos devem privilegiar a iluminação natural para reduzir o consumo de energia;

IV - resíduos - cada empreendimento deve elaborar seu Plano de Geração de Resíduos Sólidos - PGRS e o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC;

V - sistema viário - como o empreendimento está próximo à PR 445 (em processo de duplicação) e existe um projeto de interligação viária do Município, incluindo vias arteriais, coletoras, estruturais e Anel de Integração do Sistema Viário, que envolvem o entorno e o interior deste, *a priori*, não deverão haver impactos neste aspecto. No entanto, os empreendimentos que se instalarem no local deverão atender às exigências da legislação local, respeitar a quantidade necessária de vagas para estacionamento e instalar cancelas em seus lotes para acesso dos veículos.



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

Deve-se observar que a análise feita no EIV, considerou a transformação dos lotes em relação ao zoneamento proposto para o entorno por meio do PL 228/2013 (que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do solo), **em tramitação** nesta Casa – e, portanto, ainda não aprovado.

Nesse contexto, o que se apura **da proposta encaminhada pelo Executivo (conforme o mapa anexo ao PL 228/2013)** é que, de fato, os lotes no entorno dos lotes 296 e 296/A estão incluídos na Zona Industrial 2 (ZI-2), estando próximos, também, lotes classificados como Zona Industrial 1, Zona Industrial 3 e Zona Residencial 3 (Residencial Vista Bela, loteamento Moradas Portugal e áreas não loteadas, na sequência, e Jardim São Francisco de Assis). A área mais próxima classificada como Zona Residencial 6 – o mesmo zoneamento atual dos lotes em questão – é onde se encontra implantado o Parque Industrial Maria Stela (Lotes 282, 282-A, 282-B e 283 da mesma Gleba).

No entanto, a lei que trata especificamente do zoneamento do Município, **em vigor**, é a Lei nº 7.485/98. De acordo com esta lei, e em observação ao mapa disponibilizado pelo IPPUL, o zoneamento naquele local é assim distribuído:

a) predominância da Zona Especial 4 (ZE-4) nos lotes mais próximos aos dois lotes analisados:

b) contígua à ZE-4, encontra-se uma área, na sequência do Parque Industrial Nishi 2 e incluindo este, classificada como Zona Especial 1 (ZE-1);

c) uma grande área, envolvendo o Parque Industrial Cacique, o Parque Industrial Nishi 1, o Jardim Cidadela, a Companhia Cacique de Café Solúvel, o Jardim Rosicler, o Lote 313/1-B e a área Multi-Industrial, classificada como Zona Industrial 1 (ZI-1);

d) outra área, onde se localiza a Sociedade Rural do Paraná, classificada como Zona Comercial 5 (ZC-5);

e) o Lote nº 84-1, localizado no cruzamento da BR-369 com a PR-445, foi recentemente classificada como Zona Industrial 2, para possibilitar a implantação de um Centro Logístico no local; e

f) os lotes próximos, que envolvem os lotes em questão (lembre-se, originalmente aprovado como ZR-6), ainda não tem a definição de zoneamento.

Comparativamente, os lotes e as edificações incluídas na ZR-6 (zoneamentos atual dos lotes nºs 296 e 296/A) e na ZI-2 (para o qual se propõe a alteração), de acordo com o zoneamento atual, devem atender às seguintes normas:

I - Art. 18 da Lei nº 7.485/98 (normas para a ZR-6):

I - lote mínimo de 2.500 m²;

II - frente e largura média de 25,0 m;

III - coeficiente de aproveitamento de 0,3 (zero vírgula três);



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

IV - taxa de ocupação de 15% do lote;

V - recuo das divisas 3m (três metros) e de frente de 10m (dez metros);

VI - uso permitido para R, AR e CS.

Nos termos do Art. 12, § 2º, inciso IV, a Zona Residencial 6 visa ao uso residencial de baixa densidade, ou seja, até 100 habitantes por hectare.

II - Art. 29 da Lei nº 7.485/98 (normas para a ZI-2):

I - lote mínimo de 2.000m²;

II - frente e largura média de 30m;

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).

A Zona Industrial 2 ou ZI-2, neste caso, é destinada à implantação de indústrias classificadas como IND 1.1 (Indústrias Virtualmente sem Risco Ambiental) e IND 1.2 (Indústrias de Risco Ambiental Leve).

Admite-se neste zoneamento 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.

O que se apura, confrontando esses dois zoneamentos é que há a diminuição do tamanho do lote e do recuo de frente, porém, os demais parâmetros são aumentados no ZI-2, como segue: frente e largura média de 25m para 30m; coeficiente de aproveitamento de 0,3 para 1,0; taxa de ocupação do lote de 15% para 50%; e mantém-se a possibilidade de uso residencial, na situação prevista. Mas, diga-se, **são alteradas sobremaneira as características e as finalidades de uso.**

Porém, a proposta que altera a Lei nº 7.485/98, em tramitação nesta Casa, na qual o EIV está pautado – PL 228/2013, na forma do Substitutivo nº 1 apresentado pelo Executivo –, contém **parâmetros bem diferentes dessa Zona Industrial em relação à ZI-2 em vigor.** Transcrevemos:

Da Zona Industrial 2 (ZI-2)

Art. 126. São usos permitidos:

I. Micro-indústrias e indústrias de pequeno porte classificadas nas categorias IND-D e IND-C;

II. Comércio;

III. Serviço.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

Art. 127. As datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. data mínima: **500,00m² (quinhentos metros quadrados)**;
- II. frente mínima e largura média:
 - a. **20,00m** (vinte metros) para as datas de meio de quadra;
 - b. **25,00m** (vinte e cinco metros) para as datas de esquina;
- III. taxa de ocupação máxima: **80% (oitenta por cento)**;
- IV. coeficiente de aproveitamento máximo: **1,6 (um inteiro e seis décimos)**, não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;
- V. pé direito mínimo: 4,00m (quatro metros);
- VI. recuo mínimo: 5,00m (cinco metros);
- VII. afastamento mínimo: 2,00m (dois metros) em relação às divisas;
- VIII. deverá ser previsto área específica para o acondicionamento dos depósitos de lixo e resíduos sólidos urbanos;
- IX. o número de vagas para estacionamento deverá atender o Anexo III.

Art. 125. Na Zona Industrial 2 (ZI-2) permite-se a implantação de condomínios industriais, desde que as datas e as edificações obedçam aos seguintes parâmetros:

[...]

(Destacamos as diferenças)

Diferentemente da legislação atual, que prevê somente duas zonas industriais no Município, a nova proposta de Uso e Ocupação do Solo estabelece quatro zonas industriais (ZI-1, ZI-2, ZI-3 e ZI-4), e a distribuição do tipo de indústria de acordo com cada zoneamento.

Observa-se, especialmente, ao se comparar as características da ZI-2 *atual* e da *proposta*, que há sensível redução do tamanho do lote, no entanto, há aumento da taxa de ocupação máxima (de 50% para 80%) e do coeficiente de aproveitamento (de 1,0 para 1,6). Outro ponto a ser destacado é que **não há a possibilidade de uso residencial** nessa nova configuração.

Isto é importante de ser ressaltado, haja vista que é provável que alguns proprietários tenham adquirido lotes nesse loteamento com a finalidade de **moradia** ou para implantação de chácara de lazer, considerando que o loteamento foi inicialmente liberado/aprovado para esta finalidade, conforme permite o zoneamento ZR-6 em vigor, e não tenham ciência da alteração pretendida.

Vejamos, por outro lado, que a justificativa para a alteração pretendida, motivada por solicitação encaminhada ao autor pela Associação de Proprietários da Estância Dellaville, se fundamentou no fato de que o atual zoneamento desses lotes tem parâmetros construtivos baixos, citando-se em especial o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação do terreno, e não atendem os empresários que querem ali edificar seus comércios e suas indústrias, o que estaria atendido com a mudança do zoneamento.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

No seu pedido (fl. 5 a 7 do projeto), a Associação argumenta que, “em virtude das alterações que estão ocorrendo na região, a destinação original dos terrenos da Estância Dellaville perdeu a finalidade, uma vez que com o aumento do fluxo de veículos na região fica inviável a área permanecer com características de residência ou lazer”. E expõe, ainda:

[...]

Devido a sua localização privilegiada, com facilidade de acesso, ramal do gasoduto da Compagás localizado a 300 metros do terreno dispondo de energia elétrica, água em todos os lotes, internet, existe grande procura por terrenos na Estância Dellaville, mas que não podem implantar suas empresas no local em função do atual zoneamento.

[...]

Entre os proprietários existem vários que tem interesse em construir em seus terrenos, mas estão impedidos pelo atual zoneamento, entre eles podemos citar a Compager, que trabalha com logística e pretende construir no local o proprietário da empresa é Sr Ítalo Lonni que é vice presidente da Associação dos Proprietários da Estância Dellaville.

[...]

Vislumbra-se, da nossa análise, que a alteração proposta traz como pontos positivos o desenvolvimento e melhoria da infraestrutura da região, o aumento do parque industrial do Município, e a geração de emprego e renda, com a perspectiva de abertura de novos postos de trabalho. Outrossim, conta com o apoio do CMC e do IPPUL.

Entretanto, em que pesem os coerentes argumentos expostos e as manifestações favoráveis dos órgãos técnicos, há que se ponderar quanto à possibilidade, como já comentado, de que proprietários que tenham adquirido lotes nesse loteamento com a finalidade de **moradia** ou para implantação de chácara de lazer, não estarem cientes ou não concordarem com a alteração proposta. Nesse aspecto, seria oportuno ouvir, além de representantes da Associação, também outros proprietários de lotes daquele loteamento.

De outro lado, esta Assessoria considera também prudente que se aguarde a discussão do PL 228/2013, já em tramitação nesta Casa, para melhor análise da matéria quando haverá a definição do zoneamento do Município como um todo, a fim de se evitar alterações pontuais na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Em que pesem os apontamentos feitos, caberá aos membros da Comissão, por meio de seu Voto, decidir com relação à conveniência e quanto à acolhida da proposta contida no presente projeto.

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL, 25 de fevereiro de 2014.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

PL: 175/13
FL: 90

Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte

PARECER PRÉVIO AO PROJETO DE LEI N° 175/2013

Esta Comissão considera oportuno o envio da matéria ao IPPUL, para análise e parecer.

Após retorne-se a esta Comissão para a emissão de voto definitivo.

SALA DAS SESSÕES, aos 24 de março de 2013.

A COMISSÃO:


VILSON BITTENCOURT
Presidente/Relator


ELZA CORREIA
Vice-Presidente


GAÚCHO TAMARRADO
Membro