

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

### PROJETO DE LEI Nº 210/2011

#### RELATÓRIO:

O projeto em tela, de autoria do Vereador Roberto Fú Lourenço, inclui a Rua Robert Koch, no trecho compreendido entre as ruas Júlio Bianchi e Nereu Mendes, no Quadro X – Zona Comercial Quatro (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 ao projeto, alega o seguinte:

*“O interesse público fundamenta-se por já ser a via comercial em um dos lados e estar tomada por empreendimentos comerciais. Afora isso, é uma via bastante extensa e com caixa de rolamento bem larga. Dessa forma a proposta visa consolidar o zoneamento comercial naquela região.”*

#### 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 Artigo 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.**

Porém, conforme expôs a Assessoria Jurídica, a proposta não recebeu voto do CMC pela impossibilidade deste Conselho analisar os impactos causados com a mudança, haja vista que as alterações não foram precedidas do EIV.

Em razão disso, o EIV foi providenciado pelo interessado e encaminhado ao CMC para parecer, porém, neste íterim, expirou-se o mandato dos membros do referido Conselho, não ocorrendo até o momento a análise da matéria por este órgão.

Mesmo na falta desse importante requisito (análise do CMC), passamos a discorrer sobre a pretensa alteração.

É sabido que as leis complementares ao Plano Diretor ainda não foram todas aprovadas, inclusive a alteração à Lei nº 7.485/98, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana de Londrina. Nos termos desta lei, a via tratada no projeto está inserida na Zona Comercial 6 (ZC-6), e as normas para este zoneamento, nos termos do Art. 25 da Lei nº 7.485/98, estão assim definidas:

*I - lote mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (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).

Conforme prevê o Art. 19, VI, a ZC-6 destina-se a concentrar comércio e serviço especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade nos bairros.

Com a aprovação do presente projeto, o trecho de que trata a matéria será transformado de ZC-6 para ZC-4. As normas para a ZC-4, nos termos do Art. 23 da referida lei, estão assim definidas (destacamos as diferenças):

***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 360m<sup>2</sup> (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 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 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.***”

Para melhor localização da área, observa-se, no mapa disponibilizado pelo IPPUL, que a Rua Robert Koch é uma via de grande extensão, transpondo vários bairros e tomando grande parte da região Leste, e essa está inserida atualmente na ZC-6, cuja característica principal, como já exposto, é estar localizada em bairros, com a finalidade de concentrar o comércio e serviço especializado de interesse local.

Tal característica realmente se verifica no local porque existem diversos comércios instalados naquela avenida, a qual, por sua grande extensão, passa por vários bairros (jardins Monterrey, Vale do Cedro, Nações Unidas, Monte Sinai), situados de um lado da via, e ainda os jardins Bela Itália, Golden Park Residence, Aragarça, Prefeito Milton Menezes e Residencial Havana situados do outro lado, todos inseridos em ZR-3, de acordo com o zoneamento atual (Lei nº 7.485/1998).

Diante da constatação da existência de comércios instalados na rua Robert Koch (ZC-6) com a finalidade de atender aos bairros (ZR-3) do entorno, conforme possibilita a legislação, esta Assessoria indaga por qual motivo, pretende-se, por meio deste projeto, alterar o zoneamento ali existente.

Pelo que se apura no EIV anexado, a matéria visa atender a dois casos específicos: as empresas **LG Santos Materiais de Construção Ltda** e **Olandir Ribeiro de Lima Londrina – Me**, haja vista que essas empresas estão localizadas no quarteirão situado entre as ruas Júlio Bianchi e Nereu Mendes, trecho objeto da pretensa alteração de zoneamento.

O referido quarteirão, situado no Jardim Vale do Cedro, é composto por 48 lotes, dos quais 22 fazem frente para a Rua Robert Koch, incluídos os dois lotes de esquina: um confrontante com a Rua Nereu Mendes, onde está instalada a empresa denominada **LG Santos Materiais de Construção Ltda**; e o outro, confrontante com a Rua Júlio Bianchi. A empresa **Olandir Ribeiro de Lima Londrina – Me** (Comércio varejista de madeiras beneficiadas) está situada no meio da quadra.

Para instruir a matéria, foi anexado ao projeto o EIV, o qual aborda os possíveis impactos causados ao ambiente em razão das atividades desenvolvidas pelos dois empreendimentos mencionados no parágrafo anterior, os quais já se encontram instalados naquela área.

Conforme descrito neste documento, a empresa **LG Santos Materiais de Construção Ltda** atua na comercialização de materiais brutos, de acabamento, ferragens, elétricos e hidráulicos.

Já a empresa **Olandir Ribeiro de Lima Londrina – Me** atua no comércio varejista de madeiras beneficiadas, utilizando-se de serra circular, desengrossadeira, tapuia de mesa e desempenadeira.

O referido documento, conforme se vê na página 26, concluiu que a mudança de zoneamento é plenamente viável sobre os aspectos ambientais, sociais e de segurança aos moradores locais e de outras regiões.

A par das atividades desempenhadas pelas citadas empresas, cabe mencionarmos que a Lei nº 7.485/1998 (Art. 3º, I, 'e') classifica os estabelecimentos **atacadistas ou varejistas de materiais brutos, como sucata, materiais de construção e insumos agrícolas** em Pólo Gerador de Tráfego (PGT), por ser um local que centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos. A lei ainda classifica (Art. 3, III, 'a') em Gerador de Ruído Diurno (GRD) os estabelecimentos com **atividade de serralheria, carpintaria ou marcenaria** que utilizam serra elétrica e similar e geram sons ou ruídos no horário das 6 horas às 22 horas.

Conforme se observa no Art. 23, VI da Lei 7.485/1998, já reproduzido neste parecer, as atividades acima referidas poderão ser desenvolvidas em áreas definidas como ZC-4, cujos usos permitidos são para R, AR, CS, **GRD**, GRN e IND-1.1 e **PGT**.

Depreende-se, da análise dos usos permitidos na ZC-4, que aí reside a intenção do presente projeto de alterar o atual zoneamento (de ZC-6 para ZC-4), principalmente se considerarmos que a nova proposta de zoneamento (PL 398/2010) mantém para aquela região o mesmo zoneamento previsto na legislação atual, ou seja, ZC-6 para os lotes frontais à Rua Robert Koch, e ZR-3 para as demais vias dos bairros do entorno.

De acordo com o PL 398/2010 (Art. 104), são permitidos os seguintes usos na ZC-6:

*“ 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;”*

Apesar de reconhecermos a diversidade de atividades permitidas neste zoneamento, não se verifica, entre elas, as especificadas como CG-2 – Comércio de Materiais em Geral e SE-2 – Serviços de Armazenagens e de Depósitos, nos quais poderiam se enquadrar as atividades desempenhadas pelas empresas interessadas na alteração de zoneamento.

Mesmo assim, o EIV apresentado pelo interessado concluiu, conforme se vê na pág. 26, que a mudança de zoneamento é plenamente viável sobre os aspectos ambientais, sociais e de segurança aos moradores locais e de outras regiões.

Com relação às atividades executadas nas empresas LG Santos Materiais de Construção Ltda e Olandir Ribeiro de Lima Londrina – Me, o EIV indica como aspectos positivos que devem ser considerados, a necessidade de mão de obra e geração de empregos; o

desenvolvimento da economia local e regional e o auxílio no desenvolvimento local, sobre os quais a empresa adotaria as seguintes medidas potencializadoras: a priorização da mão de obra local, a prestação de serviços que atualmente estão em carência no Município e o favorecimento das construções naquela microrregião.

E como impactos negativos que poderiam ocorrer em decorrência das atividades da empresa LG Santos Materiais de Construção Ltda, o EIV elenca a geração de ruído e incômodo à vizinhança, a geração de resíduos sólidos e a geração de resíduos líquidos, apesar de informar que os ruídos produzidos na empresa não ultrapassam os limites exigidos por lei, e que os resíduos sólidos serão devidamente encaminhados para empresas licenciadas pelo IAP e para a SEMA, bem como os resíduos líquidos, coletados pela Sanepar.

Especificamente sobre as atividades realizadas pela empresa Olandir Ribeiro de Lima Londrina – Me, o estudo apresenta como possíveis impactos negativos a geração de ruído, o uso de madeira, a geração de resíduos sólidos e o esgoto sanitário, para os quais seriam tomadas as seguintes medidas mitigadoras: sistema de abafamento de ruído, exibição do selo SERFLOR, mostrando a origem da madeira; destinação dos resíduos gerados para receptores eficientes, bem como o esgoto para a Sanepar.

Do nosso ponto de vista, é evidente que as empresas contribuem para o desenvolvimento local haja vista o potencial de crescimento populacional e comercial que caracteriza aquela região. Todavia, nossa preocupação diz respeito somente à geração de tráfego e de ruídos.

Apesar de constar no EIV que a empresa LG possui estacionamento interno e fechado onde param os caminhões para carregamento, não há, neste estudo, uma estimativa de quantos caminhões em média se dirigem à empresa, ou seja, uma previsão do quanto o fluxo de tráfego tem interferência naquela região.

Neste aspecto, temos que relevar que a empresa está situada entre vias que dão acesso ao Centro e a rodovias, tais como: Avenida Duque de Caxias e avenidas Jamil Scaff e Santos Dumont e a Rua São João, o que ameniza os transtornos causados com o aumento no fluxo de veículos.

Mesmo assim, quanto aos ruídos produzidos nas empresas, entendemos ser importante que a comunidade local se manifeste para confirmar se há ou não incômodos para a vizinhança.

No entanto, deve-se considerar o fato de o lote da empresa LG ser lindeiro ao primeiro lote que faz frente para a Rua Nereu Mendes, que está classificada em ZC-4 na nova proposta de zoneamento (PL 398/2010), bem como uma extensa área localizada do outro lado da Rua Robert Koch, o que — no nosso entendimento — favoreceria à alteração de zoneamento para o lote onde se localiza a referida empresa.

O mesmo não se verifica com a empresa Olandir Ribeiro de Lima Londrina – Me, que não está situada ao lado da área prevista como ZC-4, o que — no nosso entendimento — dificulta a alteração empresa, principalmente em razão de o lote estar inserido em via

classificada em ZC-6 (zoneamento atual e proposto), em toda a sua extensão, além da emissão de ruídos, pois a empresa se utiliza, para desempenho de suas atividades (beneficiamento de madeiras), de serra circular e de desgrossadeira.

Cabe mencionarmos que o IPPUL, órgão responsável por manter e implementar o Plano Diretor do Município, se manifestou contrariamente ao projeto por entender que o zoneamento ZC-6 para a Rua Robert Koch deve ser mantido, conforme prevê o PL 398/2010.

Convém informarmos que à matéria foram anexadas fotos dos lotes em questão, porém sem abaixo assinado dos moradores daquela região.

Feitas todas essas ponderações, considerarmos de suma importância que haja uma avaliação mais criteriosa a respeito da alteração pretendida e, sabedores que foram recentemente nomeados os novos conselheiros do CMC, avaliamos que seria coerente proceder-se ao reenvio da matéria, seguida do EIV, ao Conselho Municipal das Cidades, 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, para análise da alteração proposta.

Isto posto, não obstante os apontamentos feitos, lembramos 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, 24 de agosto de 2012.



PL: 210/11  
FL: 66

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

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

**VOTO DA COMISSÃO AO PROJETO DE LEI N.º 210-2011**

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

A Comissão:

Sala de sessões, 27 de agosto de 2012

**JOEL GARCIA**  
Presidente/Relator

**JACKS DIAS**  
Vice-Presidente

**JAIRO TAMURA**  
Membro