

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 312/2011

RELATÓRIO:

O projeto em tela, de autoria do Vereador Rodrigo Gouvêa, inclui o Lote nº 17/18 com 452,18m², localizado na Quadra 11 da Rua Nelson Brunelli, do Conjunto Habitacional Alexandre Urbanas, 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 via tem características de comercial por ser extensa, ter caixa de rolamento larga e já contar com alguns estabelecimentos comerciais.

PARECER TÉCNICO:

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

Conforme 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** e do Comitê Municipal de Planejamento Urbano.

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.

...

Como já apontou a Assessoria Jurídica em seu parecer, 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 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 na **ZR-3**, e as normas para este zoneamento, nos termos do Art. 15 da Lei nº 7.485/98, estão assim definidas:

“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 dispõe ainda a citada lei, em seu Art. 25, na Zona Comercial 6, o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral (destacamos as diferenças):

“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).

A Rua Nelson Brunelli trata-se de via extensa, com início na Avenida Jamil Scaff e término na Rua Severino Mendes de Oliveira; percorrendo todo o Jardim Alexandre Urbanas e fazendo confluência com quinze vias daquele bairro. O Lote 17/18, situado na Rua Nelson Brunelli, na esquina com a Rua José Danielídes, que ora se pretende incluir em ZC-6, está, portanto, inserido em área denominada ZR-3, como também as demais vias do bairro e as outras do entorno, de acordo com o zoneamento atual (Lei nº 7.485/1998).

Apesar dos argumentos expostos na justificativa do autor, de que a rua tem características comerciais, a mudança — no nosso entendimento — visa atender um caso específico, pois está incluindo em novo zoneamento apenas um lote da via, sem discriminar exatamente o que funcionará no referido local. Neste aspecto, lembramos que a elaboração do texto da lei deve ser norteadas pelos princípios de generalidade e abstração, e não de forma a atender casos isolados.

Ademais, o projeto não recebeu manifestação do CMC e não preencheu o requisito legal que exige a concordância de 80% dos proprietários dos imóveis localizados na via onde se pretende alterar o zoneamento.

Por fim, esta Assessoria considera temerária a tramitação de projetos dessa natureza sem a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, documento exigido no Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, em consonância com o que determina o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), pois este é o instrumento indicador dos impactos positivos e negativos na área de entorno da obra que se pretende implantar.

Por isso, considerando **a não anexação da concordância de oitenta por cento dos proprietários, bem como 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 —, esta Assessoria considera que a matéria não deva prosperar.

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 Rua Neslon Brunelli é o mesmo da lei em vigor, (ZR-3) com os parâmetros ali especificados, sendo permitidos os seguintes usos constantes no Artigo 27:

“Art. 27. São usos permitidos:

I - Residencial Unifamiliar (RU);

II - Residencial Agrupada (RA);

III - Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);

IV- Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);

V- Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);

VI - Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);

VII - Nas vias coletoras A, com largura de 18m (dezoito metros): Comércio (CL-1, CL-2), Serviço (SP-2, SL-1, SL-2A, SL-3, SE-4), Indústria (IND-D), Institucional (INS-L);

VIII - Nas vias coletoras B, com largura de 15m (quinze metros): Comércio (CL-1 e CL-2) e Serviço (SP-2, SL-1, SL-2A);

IX - Serviço (SP-1).

Parágrafo único. Os usos permitidos nos incisos VII e VIII estão vinculados à autorização para suas instalações, que dependerão de análise prévia e aprovação do projeto, pelos órgãos afins.”

Em que pesem os apontamentos feitos, lembramos que compete exclusivamente à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte avaliar a conveniência da alteração proposta e definir, em seu voto, a acolhida ou não deste projeto nos moldes propostos.

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 9 de fevereiro de 2012.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE**VOTO AO PROJETO DE LEI Nº 312/2011**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, após a análise da matéria e do parecer da Assessoria Técnico-Legislativa, tendo em vista que se trata de um imóvel e que não mudará as características da rua, emite **voto FAVORÁVEL** à tramitação do referido projeto.

SALA DAS SESSÕES, 15 de fevereiro de 2012.

A COMISSÃO:

JOEL GARCIA
VICE-PRESIDENTE/RELATOR

JACKS DIAS
VICE-PRESIDENTE

JAIRO TAMURA
MEMBRO