

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

### PROJETO DE LEI Nº 122/2012

#### **RELATÓRIO:**

O projeto em tela, de autoria do Vereador Tito Valle, inclui a Rua Lázaro José Carias de Souza, no trecho compreendido entre a Avenida Saul Elkind e a Rua Izaura Amaral Alves, 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 o referido trecho já está impactado e tomado por estabelecimentos comerciais, motivo pelo qual pretende, por meio do presente projeto, consolidá-lo como comercial.

#### **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 Art. 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.**

No caso específico deste projeto, que inclui trecho de 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.

[...]

A Assessoria Jurídica, em seu parecer, apontou que 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.

Embora o projeto não tenha recebido parecer do CMC, os membros do referido Conselho, em análise ao PL 514/2011 de teor semelhante ao da proposta em tela, se manifestaram da seguinte maneira:

“[...] as alterações pedidas no referido projeto não são compatíveis com a proposta de novo zoneamento. A minuta do Projeto de Lei de Zoneamento, fruto de estudos, debates com a comunidade e votação em conferência tem nova utilização para a antiga ZC-6. Sendo assim, a característica de comércio local terá outra nomenclatura.”

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 250m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);*

*II - frente e largura média de 10m (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 Lázaro José Carias de Souza é bastante extensa, passando pelos conjuntos habitacionais Semíramis de Barros Braga, José Belinati e Nubar Bogossian, na Zona Norte, e o trecho que ora se pretende alterar (da Rua Izaura Amaral Alves até a Avenida Saul Elkind) passa por duas quadras (2 de cada lado da via) e está inserido em ZR-3, assim como as demais vias do bairro e as outras do entorno, de acordo com o zoneamento atual (Lei nº 7.485/1998).

Cabe anotar 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, e, caso a presente proposta venha a prosperar e se transformar em lei será revogada quando da aprovação daquele projeto (398/2010), que prevê outro zoneamento para aquela região.

E, conforme verificado por esta Assessoria, o zoneamento proposto no PL 398/2010 para a Rua José Carias de Souza é o mesmo da lei em vigor (ZR-3), com os parâmetros ali especificados, sendo permitidos os seguintes usos, constantes no Art. 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.”*

Considerando **a ausência do EIV**, instrumento este que indicaria quais os impactos que poderiam advir desta alteração, conforme exige a legislação em vigor, **e a ausência do parecer 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 —, é necessário que esta Casa avalie a conveniência da alteração proposta.

Ademais, verificando o mapa do loteamento em questão, esta Assessoria constatou a existência de 48 lotes frontais ao referido trecho da via que ora se quer alterar, o que significa dizer que seriam necessários **trinta e oito proprietários favoráveis** à mudança de zoneamento, o equivalente a oitenta por cento dos lotes, conforme exigência da Lei nº 7.482/98 (Art. 21, *caput*, § 2º, inciso III). No entanto, ao processo não consta nenhuma manifestação da comunidade em prol da alteração proposta, o que, para esta Assessoria, representa mais um impedimento, dentre os já mencionados, para a normal tramitação do presente projeto.

Além disso, é preocupante a permissão de exceções na Legislação que disciplina o uso e a ocupação do solo na zona urbana, com alterações pontuais, comprometendo o planejamento urbano e criando situações de desigualdade.

Em que pesem 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, 10 de julho de 2012.



PL: 122/12  
FL: 17

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

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

**VOTO DA COMISSÃO AO PROJETO DE LEI N.º 122/2012**

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

A Comissão:

Sala de sessões, 12 de julho de 2012

**JOELGARCIA**  
Presidente

**JACKS DIAS**  
Vice-Presidente/Relator

**JAIRO TAMURA**  
Membro