

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

## **PROJETO DE LEI Nº 192/2012**

### **RELATÓRIO:**

O projeto em tela, de autoria do Vereador Jairo Tamura, inclui a **Chácara 03/3A – Vila Guarujá, subdivisão do lote 115 da Gleba Patrimonial Londrina**, no Quadro IX – Zona Comercial Três (ZC-3) do Anexo 2 da Lei nº 7.485/98, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana de Londrina.

Segundo o autor, o referido imóvel está localizado no parque gráfico do Jornal Folha de Londrina. O interessado pretende, nesse local, ampliar seu Parque Gráfico, gerando empregos e tributos, mas o zoneamento atual não permite.

### **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.

Nos termos do artigo 154, § 2º, da Lei nº 10.637/2008, 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.

**Conforme demonstrado, o autor do projeto pretende transformar em ZC-3, área no perímetro urbano no momento enquadrada como ZR-2.**

Nessa esteira, a Lei nº 7.485/98, preleciona, em seu Art. 19, inciso III, que a **Zona Comercial 3** tem como característica ser zona de apoio à zona central, com atividades semelhantes às da área central, ao longo dos corredores viários e áreas centrais de bairros, visando a estimular a concentração de atividades que exigem áreas mais amplas e que apresentem características incômodas ou inadequadas à área central.

Nesse sentido, ainda de acordo com a referida norma, insta traçarmos um quadro comparativo entre as características apresentadas pela **ZR-2** daquelas apresentadas pela **ZC-3**, as quais se delineiam da seguinte forma:

*Art. 14. - Na **Zona Residencial 2**, os lotes e construções 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 mínima de 12m (doze metros), devendo os lotes de esquina ter 15m (quinze metros), no mínimo;*

*III - coeficiente de aproveitamento máximo do lote igual a 1,0 (um);*

*IV - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote;*

*V - recuo de frente mínimo de 5m (cinco metros);*

**VI - uso permitido para R e AR.**

**Art. 22.** Na **Zona Comercial 3**, 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 2,5 (dois vírgula cinco), 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 3,5 (três vírgula cinco);*

*b) - além do coeficiente previsto na alínea "a" deste inciso, este poderá ser aumentado para o valor máximo de 4,5 (quatro vírgula cinco), utilizando-se o dispositivo de incentivo previsto na Lei 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 9m (nove metros);*

*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 9m (nove metros) de altura, a contar do nível do passeio, junto às divisas laterais.*

**VI - uso permitido para R, AR, CS, GRD, GRN, IND-1.1 e PGT.**

Uma vez delineadas as características da ZR-2 (área onde se localiza a Folha de Londrina) da ZC-3 (para a qual o projeto propõe a mudança), transcrevemos o histórico do empreendimento constante no EIV, anexo ao projeto de lei.

O Parque Gráfico da Folha de Londrina foi implantado em 1991 com uma área construída de 874,33 m<sup>2</sup> em terreno com área total de 4.822,68 m<sup>2</sup>.

Conforme a planta original de construção, já havia a previsão de ampliação após a fase inicial (Anexo II), sendo que esta necessidade veio concretizar-se no início do ano de 2011.

Atualmente a Folha de Londrina possui um imóvel alugado na Av. Celso Garcia Cid para depósito de bobinas e distribuição de Jornal, que é impresso na Av. Dez de Dezembro, onerando os empresários e causando incômodo quanto à logística, principalmente no que se refere aos aspectos ambientais (poluição atmosférica) e urbanísticos (aumento do tráfego de caminhões) naquela região.

Segundo o EIV, com a ampliação do Parque Gráfico, todas as atividades serão centralizadas em um único local, gerando economia com despesas com pessoal, veículos para transporte, veículos para carga e descarga, custos administrativos e impostos, somando-se à redução da emissão de CO<sub>2</sub> para a atmosfera, uma vez que a circulação de caminhões para o transporte de bobinas e expedição do jornal seriam encerrados na Av. Celso Garcia Cid.

Desta forma, tornou-se necessário a ampliação do Parque Gráfico com a construção de uma área anexa com 1.716,15 m<sup>2</sup>, totalizando 2.590,48 m<sup>2</sup> de área construída, ficando assim distribuídos (Anexo III):

- *Terreno: 4.822,68 m<sup>2</sup>;*
- *Construção existente: 874,33 m<sup>2</sup>;*
- *A construir: 1.716,15 m<sup>2</sup>;*
- *Área permeável: 1.037,61 m<sup>2</sup>.*

Conforme especificado anteriormente, o Parque Gráfico foi construído e instalado em 1991 e já possui toda a infraestrutura necessária, com a área delimitada da administração, da impressão, da expedição, da manutenção e do estacionamento.

Para a implantação da ampliação, serão necessários novos cortes e aterros de terreno (Anexo VII).

De outro modo, ainda de acordo com o EIV, constatou-se que não haverá necessidade de investimentos públicos no local, visto que estão implantados pontos de ônibus, telefones públicos, rede de energia elétrica, galeria de águas pluviais, rede de esgoto, calçadas etc.

No que diz respeito ao tráfego de veículos na região, a análise geral dos dados revela que o empreendimento não causará impactos negativos, uma vez que poderiam ser atraídos até 789 veículos/dia para o Parque Gráfico, muito superior ao fluxo gerado diariamente no local. O fluxo máximo de veículos que podem ser atraídos para a via atualmente é de 9.037 veículos/dia, para que não haja saturação do trânsito na via principal.

Assim, o fato de o empreendimento ser um pólo gerador de tráfego – PGT não trará consequências para a área circunvizinha, uma vez que o acesso de caminhões faz-se diretamente pela Av. Dez de Dezembro.

Entretanto, o EIV anexado indica que deverão ser adotadas medidas mitigadoras quando da ampliação e modernização do empreendimento, com vistas ao atendimento à legislação ambiental, à redução de impactos ambientais e à melhoria na qualidade de vida da população ali residente e do entorno, que são as seguintes:

*I – infiltração de águas pluviais no subsolo através de valas de infiltração (compensação do impacto causado sobre o meio físico, item 3.1.3);*

*II – reutilização de águas pluviais (compensação do impacto causado sobre o meio físico, item 3.1.4);*

*III – utilização de pisos permeáveis (compensação do impacto causado sobre o meio físico, item 3.1.4);*

*IV – utilização de telhados verdes (compensação do impacto causado sobre o meio físico, conforme item 3.1.3);*

*V – implantação de projeto paisagístico interno (compensação do impacto causado sobre o meio biológico, item 3.2.1);*

*VI – implantação de arborização urbana externa adequada (compensação do impacto causado sobre o meio biológico, item 3.2.1);*

*VII – instalação de lixeiras ecológicas (compensação do impacto causado sobre o meio antrópico, item 3.3.2.11)*

*VIII – implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (compensação do impacto causado sobre o meio antrópico, item 3.3.2.20);*

*IX – implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC (compensação do impacto causado sobre o meio antrópico, conforme item 3.3.2.11);*

*X – utilização de EPI's pelos funcionários (compensação do impacto causado sobre o meio antrópico, item 3.3.2.17;e*

*XI – instalação de hidrante (compensação ao impacto causado sobre o meio antrópico, item 3.3.2.12).*

Em sendo assim, segundo conclusões do EIV, o fato do empreendimento ser um polo gerador de tráfego – PGT não haverá consequências negativas para a área circunvizinha, uma vez que o acesso de caminhões se faz diretamente pela Av. Dez de Dezembro.

Ressalte-se que haverá impactos ambientais decorrentes da expansão física do empreendimento, tais como o aumento da geração de resíduos sólidos e a diminuição de área permeável.

No entanto, conforme descrito no estudo, todos os impactos previstos poderão ser amenizados ou resolvidos mediante a implantação das medidas mitigadoras propostas.

Além destas observações, o estudo também faz outros apontamentos que demonstram a viabilidade da mudança de zoneamento no local, conforme se infere de suas conclusões.

Desse modo, a avaliação do Estudo é de que o zoneamento proposto atende aos objetivos dos empreendedores, com vistas a ampliar e a modernizar suas instalações, para aumentar a sua produção, o que deverá gerar empregos diretos e indiretos.

Conclui-se, da análise do Estudo anexado ao projeto, que a alteração do zoneamento proposta para viabilizar a ampliação do parque gráfico da folha de Londrina, não ocasionará impactos significativos no entorno. Contudo, é imprescindível a adoção das medidas mitigadoras previstas no EIV.

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, cujo conteúdo foi aprovado na 6ª Conferência das Leis Complementares do Plano Diretor do Município de Londrina, realizada nos dias 16 e 17 de julho de 2010.

Entendemos, que esta matéria, pela sua pertinência, deveria ser incluída e discutida no PL 398/2010, que disciplinará as novas normas referentes ao uso e à ocupação do solo urbano, parte integrante no Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, nos termos do Art. 4º da Lei nº 10.637/2008.

Contudo, cabe observar que, conforme verificado por esta Assessoria, o zoneamento proposto no PL 398/10 para a Vila Guarujá, onde se localiza o lote em questão, é também Zona Residencial 2.

Os usos previstos para a Zona Residencial 2 são definidos no Art. 18 daquele projeto, mas que, porém, não permite o tipo de atividade a que se refere a alteração proposta.

Assim, cabe a esta Casa avaliar a conveniência da aprovação deste projeto antes da discussão do Projeto de Lei nº 398/2010.

Após todo o exposto, lembramos que compete exclusivamente aos membros da Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte avaliar o mérito e a conveniência desta proposição e decidir quanto à sua acolhida..

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 10 de julho de 2012.



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

**PROJETO DE LEI Nº 192/2012.**

Esta Comissão, após a análise do projeto e do parecer técnico, pelo mérito, emite **voto favorável** à presente propositura, porém ressalta a necessidade de serem adotadas, pelo empreendedor, as medidas mitigadoras indicadas no Estudo de Impacto de Vizinhança -EIV, quando da ampliação e modernização das instalações, com vistas ao atendimento da legislação ambiental, à redução de impactos ambientais e à melhoria na qualidade de vida da população ali residente e do entorno.

SALA DAS SESSÕES, 10 de julho de 2012.

*A COMISSÃO:*

**JOEL GARCIA**  
**Presidente/Relator**

**JACKS DIAS**  
**Vice-Presidente**

**JAIRO TAMURA**  
**Membro**