

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

Parecer ao Projeto de Lei nº 284/2012

RELATÓRIO:

De autoria do Vereador Roberto Fu, o projeto de lei em análise tem por finalidade incluir as Ruas José Roberto Buck, Emílio Mahler e Rosane Wainberg, todas do Jardim Nova Esperança, 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.

Em sua justificativa, o autor argumenta que o Jardim Nova Esperança não possui nenhuma rua comercial, afirmando que:

O zoneamento desse bairro é ZR-3, cujos parâmetros construtivos (15% do lote), não atende quem pretende construir uma padaria, um mercado, um açougue, uma farmácia, uma locadora e estabelecimentos similares.

Registra ainda que os moradores daquela localidade, quando pretendem adquirir gêneros alimentícios, produtos de primeira necessidade ou remédios, têm que se deslocar aproximadamente seis quilômetros até o Jardim União da Vitória, que é o bairro mais próximo.

É o relatório.

Passa-se ao exame de mérito.

PARECER TÉCNICO:

Consoante determina o artigo 55 do Regimento Interno, compete à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte emitir parecer sobre assuntos atinentes a urbanismo e arquitetura, política e desenvolvimento urbano, uso e ocupação do solo urbano, habitação, transportes urbanos, infraestrutura urbana e saneamento básico, planejamento municipal, plano diretor e zoneamento.

A Constituição Federal de 1988 consolidou uma coerente repartição de competências aos entes federados no que tange ao direito urbanístico, indicando que todos estão habilitados a legislar sobre a matéria, nos termos circunscritos pela carta constitucional.

Assim, o artigo 182 da Carta Magna enfatiza que aos municípios compete a execução das políticas de desenvolvimento urbano, visando ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar dos seus cidadãos, e definindo o Plano Diretor como instrumento básico das políticas de desenvolvimento e expansão urbana, com o objetivo de promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A função social da propriedade urbana, incrustada na Constituição Federal e vinculante a todos os entes federados e poderes constituídos, depende da legislação municipal contida no Plano Diretor, que deve definir os critérios e exigências para concretizar tal ideário constitucional.

Nesse diapasão, a Lei nº 10.637/2008, que estabelece as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina – PDPML, determina 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)**, o qual deverá contemplar os aspectos

positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, e que o referido Estudo deverá ser submetido à análise do Conselho Municipal da Cidade — CMC.

Conforme demonstrado, o projeto de lei ora em análise pretende **alterar o zoneamento de três ruas do Jardim Nova Esperança**, que atualmente são classificadas como Zona Residencial 3 (ZR-3), classificando-as como Zona Comercial 6 (ZC-6).

No caso específico deste projeto, que inclui vias 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.

[...] *grifos nossos*

Entre outros aspectos analisados, a Assessoria Jurídica aponta que não foram anexados ao projeto o EIV, e tampouco a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica. Igualmente, não foi atendido o requisito legal que exige a anuência de 80% dos proprietários da localidade onde ocorrerá a alteração de zoneamento, inclusive os dos lotes confrontantes.

Ainda assim, o Conselho Municipal da Cidade manifestou-se a respeito da matéria, recomendando que **APENAS a Rua Rosane Wainberg tenha o zoneamento alterado**, por se tratar de rua coletora B, que tem os parâmetros compatíveis com os da ZC-6. **As demais ruas abarcadas pela proposta, segundo o CMC, devem permanecer como ZR-3**, por se tratar de vias locais.

Atualmente, 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, as vias tratadas no projeto estão atualmente inseridas 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.

(grifo nosso)

Conforme dispõe ainda a citada lei, em seu artigo 25, na Zona Comercial 6, o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem gera:

Art. 25. [...]

I - lote mínimo de 250,00 m² (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.

Faz-se pertinente anotar que tramita nesta Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 398/2010, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina e, naquele projeto, o zoneamento proposto para as Ruas José Roberto Buck, Emílio Mahler e Rosane Wainberg, do Jardim Nova Esperança, é o mesmo da lei em vigência, quer seja, ZR-3.

Contudo, verificando os mapas do bairro em questão, esta Assessoria constatou que, de fato, aquela localidade não está servida por qualquer via que vise concentrar comércio e serviço especializado de interesse local. Verifica-se também que uma grande extensão da Rua Emílio Mahler, classificada como via local, faceia área atualmente definida como Zona Especial — destinada à atividade não passível de classificação nas demais zonas —, e cuja obra, edificação e uso devem ater-se rigorosamente à finalidade que justificou a sua criação. Quanto à Rua José Roberto Buck, além de estar

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 284/2012 — COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS VIAÇÃO E TRANSPORTE

classificada como via local, tem apenas dois quarteirões, e está conectada à Rua Rosane Wainberg.

Por fim, esta Assessoria indica que, antes de tudo, deveriam ser preenchidos os requisitos legais para as alterações propostas. Porém, diante dos apontamentos técnicos e da manifestação do CMC, conclui que **as Ruas Emílio Mahler e José Roberto Buck devem permanecer classificadas como ZR-3, alterando-se para ZR-6 apenas o zoneamento da Rua Rosane Wainberg,** devendo ser proposto substitutivo para adequação do projeto.

Cumpre-nos frisar, contudo, que compete exclusivamente aos membros da Comissão avaliar o mérito e a conveniência da proposição e, por meio de seu voto, decidir quanto à sua acolhida.

É o parecer.

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 3 de dezembro de 2012.

Assessora Técnico-Legislativa
Sandra Sbizera

PL: 284/12
FL: 28



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

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

VOTO AO PROJETO DE LEI N.º 284/2012

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, após Análise da matéria e do parecer da Assessoria Técnico Legislativo, esta comissão não correborá o parecer e emite o voto favorável a tramitação do referido projeto.

Sala de Sessões, 14 de dezembro de 2012

AS COMISSÕES



JOEL GARCIA
Presidente/Relator



JACKS DIAS
Vice-Presidente



JAIRO TAMURA
Membro