

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE**PROJETO DE LEI Nº 128/2013****RELATÓRIO:**

De autoria do Vereador Rony Alves, o projeto em tela inclui os Lotes nº 122 e 123 da Gleba Cambé, com área de 15,00 alqueires paulistas ou 363.000m², localizados na Gleba Cambé, no Anexo I da Lei nº 11.661, de 12 de julho de 2012, que define o perímetro da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina, e transforma os referidos lotes em Zona Residencial Três (ZR-3).

Na justificativa do projeto, o autor alega que os lotes em questão estão localizados em zona de expansão urbana e estão contíguos e limítrofes à área urbana, conforme demonstra o memorial descritivo da Lei nº 11.661/2012, e o zoneamento proposto para aquela região (ZR-3) caracteriza-se como misto, de média densidade, destinado a construções populares com no máximo dois pavimentos ou até quatro pavimentos, se destinadas ao Programa Minha Casa Minha Vida.

PARECER TÉCNICO:

Cabe anotar, inicialmente, que foi editada em nosso Município a Lei nº 10.637/2008, que institui as diretrizes do Plano Participativo do Município de Londrina – PDPML.

Conforme estipula 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, dessa mesma Lei, 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.**

Em observância a esta exigência, nota-se que consta no processo (fl. 195) o parecer do Conselho Municipal da Cidade, por meio do qual os membros se posicionaram **favoravelmente ao PL 128/2013**, além de sugerirem, com relação ao zoneamento, que os

lotes frontais à Avenida Guilherme de Almeida sejam inseridos em ZC-6, e os lotes frontais à primeira rua paralela à referida avenida, bem como todas as vias que interligam as mencionadas vias sejam inseridos em ZC-5; e os demais lotes comercializáveis sejam inseridos em ZR-3.

Cumprindo-se também a exigência legal, foi anexado ao projeto o EIV, realizado pela Master Ambiental, com a participação de uma equipe técnica composta por profissionais da área ambiental, que assim concluiu (fl.79):

“... ao conferir novo perímetro urbano do Município, a Lei Municipal citada embora tenha proporcionado expansão às demais regiões, não atendeu à região onde se encontra os lotes sob estudo. Considerando que a região sob estudo tem potencial para abrigar lotes com preços acessíveis à população de baixa renda, que tem adquirido crescente potencial econômico com o desenvolvimento nacional e municipal, deve a atenção também ser voltada a esta área, proporcionando a expansão da ocupação mantendo-se corredores de biodiversidade, já citados no Estudo de Impacto de Vizinhança. Especificamente se tratando dos lotes 122 e 123 da Gleba Cambé, observamos que são contíguos à malha e não criarão vazios urbanos, como demonstra a planta locacional, de maneira que sua vocação é plena e atual para a ocupação urbana, proporcionando aumento na oferta de lotes acessíveis à população do entorno”.

A inclusão dos Lotes 122 e 123 da Gleba Cambé no perímetro urbano do Município e sua definição como ZR-3, pretendida pelo empreendedor (grupo de proprietários nominados na fl. 48 do EIV), tem como objetivo a construção de loteamento residencial destinado a pessoas de baixa renda, o que conseqüentemente, em razão do aumento populacional, provocará o surgimento de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços para atendimento aos moradores do local.

Tais lotes estão situados em área rural, perfazendo 363.000,00m². São lindeiros ao perímetro urbano de Londrina em sua porção Sul, e, de acordo com o EIV, a projeção do número de habitantes com a implantação de um novo loteamento é de aproximadamente mil habitantes, utilizando-se como parâmetro o Cafezal, bairro próximo que apresenta características similares ao esperado para o uso dos lotes em questão.

O EIV anexado traz análise da área delimitada e do seu entorno, considerando a área de construção, a reserva de áreas verdes, a fauna, o perfil populacional, a característica do espaço urbano, a infraestrutura urbana (5.4) de um futuro empreendimento, os equipamentos comunitários, os serviços públicos e o sistema viário.

Dos impactos decorrentes do empreendimento sobre a área de vizinhança e das medidas mitigatórias relacionados no EIV (Item 5), destacamos como principais os **impactos à estrutura urbana** (5.4) de um futuro empreendimento ser instalado naquele local, em razão do aumento de demanda por serviços comunitários locais (educação, saúde, lazer, segurança e outros).

Para atender a essa nova demanda, o EIV indica, como primeira regra a ser observada pelo empreendedor, a doação ao Poder Público de determinado percentual da área

total do loteamento, prevista na Lei de Parcelamento de Solo Urbano (6.766/79), para definição das áreas institucionais.

O Estudo acrescenta (fl.107) que essas áreas já poderão estar previstas no projeto de loteamento, levando o empreendedor, por meio de Termo de Compromisso, promover investimentos compatíveis com a demanda projetada pelos órgãos gestores da PML (Secretarias de Saúde, Educação e outras), a fim de possibilitar a construção de salas de aula, a ampliação de postos de saúde, a melhoria nos acessos, e outros serviços, todos, sob a responsabilidade do empreendedor, com a colaboração, aprovação e fiscalização do Município.

Por se tratar de serviço essencial, destacamos que o Estudo aponta inicialmente a necessidade de oferecer 90 (noventa) novas vagas às crianças das primeiras séries do ensino fundamental.

Outro importante fator a ser considerado refere-se ao sistema viário do entorno do empreendimento, haja vista que os lotes 122 e 123 estão situados ao longo da Avenida Guilherme de Almeida, cujos principais acessos se dão pela Avenida Dez de Dezembro e Rodovia PR-445. As três vias citadas formam um triângulo viário nesse centro expandido da cidade e contam com intensa movimentação de veículos dentro do perímetro urbano, mas servem também à circulação intermunicipal, em razão da conurbação com os municípios vizinhos – Cambé, a Oeste, e Ibiporã, a Leste. Essas vias apresentam como características em comum o fluxo intenso, a presença de veículos de grande porte, os excessos na velocidade e a ocorrência de acidentes.

É importante destacar, ainda, conforme consta no EIV (fl. 115), **a existência de trecho de 500 metros, na Avenida Guilherme de Almeida, sem canteiro central**, o que leva os pedestres a usarem a faixa de rolamento, os motociclistas a executarem ultrapassagens perigosas, os motoristas e motociclistas a excederem a velocidade permitida, e ainda os pedestres a realizarem passagem por trilha marginal, sem pavimentação, o que causa transtornos, principalmente nos dias de chuva.

Para sanar esta situação, o Estudo propõe, como **medida mitigadora a ser aprovada pelo órgão de trânsito e planejamento, o reforço da sinalização vertical e horizontal, com a instalação de tachas retrorrefletivas bidirecionais amarelas entre as pistas, de placas de limite de velocidade e de lombadas**. De acordo com o EIV, tal medida será de responsabilidade do empreendedor, mas sob a aprovação, o apoio e a fiscalização do Município.

Neste caso, outra medida importante a ser observada pelo empreendedor (sob a aprovação e fiscalização do Município) é **a construção de via marginal à Avenida Guilherme de Almeida** para dar continuidade ao trecho já existente no Jardim Cristal (bairro ao lado), a fim de facilitar o acesso aos Lotes 122 e 123.

Com relação à abertura das ruas, caso ocorra o parcelamento do terreno, o empreendedor deverá se atentar para as disposições da Lei Federal nº 6.766/79, principalmente quanto ao estabelecido no Art. 2º, § 5º, que estabelece:

“A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e domiciliar e vias de circulação.”

Em consonância à supracitada lei federal, a Lei Municipal nº 11.672/2012, em seu 61, também relaciona as obras que deverão ser executadas e custeadas pelo empreendedor, dentre as quais destacamos as relativas à arborização das vias de circulação, em conformidade com o Plano Diretor de Arborização do Município de Londrina, tratamento paisagístico das áreas institucionais e replantio nos fundos de vale.

Para implementação, no loteamento, da referida infraestrutura básica é preciso, previamente, observar quais são as diretrizes ditadas pelos órgãos afetos a estes serviços. Por isso, registramos que:

A Sanepar, sobre **a viabilidade técnica para fornecimento de água tratada e coleta de esgoto sanitário**, esclarece, na diretriz nº 18/2012 (fl. 167) que:

I – o abastecimento de água se dará pela operacionalização de um poço da Sanepar, situado no Lote 126 e a construção de um reservatório de 200m³, no ponto alto do empreendimento; o sistema hidráulico do empreendimento também deverá ser interligado ao sistema principal por uma extensão de rede em DN 300, do empreendimento até a rede implantada na Rua Lourenço Antônio da Veiga, no Jardim Cristal, também em DN 300; e o projeto hidráulico sanitário da obra em questão deverá ser executado conforme padrão Sanepar, disposto no Manual de Projetos Hidrossanitários, disponível no *site* da companhia.

II – sobre a coleta de esgoto, a ETE São Lourenço atualmente não comporta o volume de esgoto projetado, este deverá ser revertido até a Estação Sul, por meio de uma elevatória situada nas proximidades da ETE São Lourenço, que poderá, após sua reforma, receber o esgoto por gravidade; e o projeto hidráulico da obra em questão deverá ser executado conforme padrão Sanepar, disposto no Manual de Projetos Hidrossanitários, disponível no *site* da companhia.

III – para análise e aprovação de projeto hidráulico sanitário, a Sanepar elenca nove observações a serem seguidas, dentre as quais destacamos a necessidade de consulta ao IAP sobre possíveis pendências ambientais; os investimentos inerentes às obras citadas nos itens I e II deverão correr às expensas do empreendedor, e a execução do projeto deverá seguir os dados fornecidos na presente diretriz (18/2012).

Já a **Sercomtel**, também solicitada a se manifestar sobre a viabilidade de atendimento de rede telefônica para os Lotes 122 e 123, informa, na folha 169 do processo, que a companhia tem *capacidade para atendimento de acordo com início/crescimento da demanda*.

A **COPEL** informa, conforme consta na folha 165 do processo, que há viabilidade técnica/operacional para a implantação de rede de energia elétrica no empreendimento proposto.

O **IPPUL**, em seu parecer 5/2013 (fl. 189), manifestou-se **contrariamente ao projeto** em razão de entender que o texto original das leis urbanísticas aprovadas em conferências durante o processo de revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina não deva ser alterado.

A **Secretaria de Obras**, no despacho à folha 190 do processo, não se opôs à tramitação do projeto de lei, considerando que o percurso atual do descritivo do perímetro urbano, conforme a Lei nº 11.661/12, já contempla a testada dos lotes 122 e 123, cuja denominação é Rodovia João Alves da Rocha Loures, a qual viabiliza o acesso ao futuro empreendimento pela sua característica estrutural já planejada pelo Sistema Viário. Observa ainda que os referidos lotes são contíguos ao loteamento aprovado sob nº 355, denominado Jardim Maravilha, destinado ao atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Quanto ao zoneamento, a legislação em vigor – (Lei nº 7.485/98, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana de Londrina) – estabelece que, para a Zona Residencial Três (ZR-3), na qual se quer incluir os lotes em questão, são definidos os seguintes parâmetros:

“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.

Analisando somente o zoneamento proposto para os lotes em questão (ZR-3), entendemos que este é condizente com todo o seu entorno, haja vista que a área a ser alterada está próxima a loteamentos já aprovados e em fase de implantação (Jardim Maravilha) e de vários bairros situados em área definida como ZR-3 (jardins Cristal, Santa Joana, União da Vitória e outros), conforme o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor (7.485/98) e alinhado também com a nova proposta de zoneamento (PL para alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Com respeito à sugestão do CMC, de que (1) os lotes frontais à Avenida Guilherme de Almeida sejam inseridos em ZC-6; e (2) os lotes frontais à primeira rua paralela

à Avenida Guilherme de Almeida, bem como os lotes frontais às ruas que ligam a referida avenida a primeira rua paralela à Av. Guilherme de Almeida sejam inseridos em ZC-5, quando da abertura das ruas, caso o loteamento seja aprovado, e (3) as demais vias em ZR-3, fazemos as seguintes considerações:

I – visando dar continuidade ao zoneamento existente atualmente, consideramos coerente a proposta do CMC, de classificar os lotes frontais da Av. Guilherme de Almeida em ZC-6, porém, somente do lado da avenida em relação ao Conjunto União da Vitória. Acrescente-se que a Lei 7.485/98, em seu Art. 19, VI, estabelece que a Zona Comercial 6, localizada em bairros, visa a concentrar comércio e serviço especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade, o que nos parece pertinente, para atender à futura demanda a ser formada naquela localidade.

II – para dar continuidade ao zoneamento - ZC-5, excetuando-se o trecho onde estão os Lotes 120 e 121, hoje, inseridos em ZR-3 -, consideramos também coerente classificar os lotes frontais à primeira rua paralela à Avenida Guilherme de Almeida, bem como os lotes frontais às ruas que ligam a referida avenida à primeira rua paralela à Av. Guilherme de Almeida (quando da abertura dessas ruas) nesse mesmo zoneamento (ZC-5), porém, somente do lado da avenida em que estão situados os lotes em questão (122 e 123), considerando a configuração dos lotes próximos.

III - a região do entorno dos lotes 122 e 123 está classificada em ZR-3, sendo coerente a inserção dos referidos lotes no mesmo zoneamento.

Cabe anotar que, apesar da recente edição da Lei nº 11.661/2012, que define os perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos e dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina, e da não atualização da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, esta Assessoria considera o proposto no presente projeto (expansão do perímetro urbano, seguido da inclusão dos mencionados lotes em ZR-3) meritório, haja vista que tal medida poderá antecipar o vetor de desenvolvimento da região com a implantação de empreendimentos residenciais e contribuir para sanar o déficit habitacional, bem como possibilitar o desenvolvimento da região com a valorização imobiliária, o crescimento das atividades comerciais e o aumento do número de empregos, consequências naturais que vão sendo observadas em volta dos núcleos habitacionais que se formam. Além disso, os lotes limítrofes já seguem o padrão definido no PL, o que indica que não deverá haver impactos negativos.

Ainda sobre o aspecto do desenvolvimento local, concordamos com a avaliação do EIV de que a implantação do empreendimento acarretará impactos positivos àquela região, proporcionando a oferta de moradias; a geração de empregos; a melhoria da iluminação pública e privada, do saneamento básico, do sistema viário e da pavimentação asfáltica; o aumento da concorrência de serviços, beneficiando os consumidores; e o incremento da arrecadação municipal (por meio do IPTU, ISSQN e ITBI), fatores estes que promovem o desenvolvimento econômico em geral.

Por outro lado, em razão da grande demanda por serviços públicos e de infraestrutura urbana a ser criada com a implantação de um futuro empreendimento naquela região (como bem apontou a Cohab, em seu parecer disposto nas folhas 191 a 193 do presente processo), consideramos de suma importância a observância, pelo empreendedor e pelo Poder Público, de todas as medidas mitigadoras propostas no EIV, com ênfase **na assinatura de Termo de Compromisso**, no qual o empreendedor se responsabilizará a executar determinada medida apontada pelos devidos órgãos gestores como necessária para o atendimento à população que se fixará naquela região.

Assim, esta Assessoria chama a atenção para o cumprimento do disposto no § 2º do Art. 156 do PDPM, que condiciona a aprovação do empreendimento à assinatura do Termo de Compromisso (TC) pelo interessado, com vistas a garantir a necessária estruturação urbana do loteamento e o coerente desenvolvimento daquela região.

Alertamos também que o êxito de qualquer empreendimento que seja implantado naquela região dependerá da observância, na íntegra, das exigências da Lei nº 11.672/2012 - Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos, principalmente as dispostas no Capítulo II, que estabelecem as normas de procedimento para licenciamento urbanístico, a fim de que o Poder Público só conceda a licença urbanística ao loteador se o projeto de loteamento contemplar todos os elementos elencados no Art. 21 da referida lei, de acordo com as diretrizes urbanísticas básicas expedidas pelo IPPUL, consideradas as demandas dos órgãos e serviços públicos na implantação de uso institucional.

Ademais, é imprescindível também que o Município dê início às providências cabíveis para garantir recursos, mediante a devida inclusão no orçamento, ou advindos de programas federais ou estaduais, necessários à construção de escolas, de postos de saúde ou de outros equipamentos que se fizerem necessários para o atendimento da nova demanda populacional que se formará a partir da implantação de um novo núcleo habitacional no local.

Em que pesem os apontamentos feitos, lembramos que compete à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte avaliar a relevância da proposta e definir a acolhida deste projeto.

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 21 de outubro de 2013.



PL: 128/13
FL: 215

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte

PROJETO DE LEI N° 128/2013

VOTO DA COMISSÃO

A Comissão que a este subscreve em análise ao presente projeto, considera pertinente aguardar os projetos complementares ao Plano Diretor para que haja ampliação da discussão e melhor embasamento acerca da viabilidade, por esta razão nos manifestamos contrariamente.

SALA DAS SESSÕES, aos 07 de novembro de 2013.

A COMISSÃO:



GAÚCHO TAMARRADO
Presidente/Relator



VILSON BITTENCOURT
Vice Presidente



ELZA CORREIA
Membro