

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE****PROJETO DE LEI Nº 308/2013****RELATÓRIO:**

De autoria do Vereador Rony Alves, o projeto em tela transforma os lotes 4-B-1, 4-B-2 e 4-B-Z, localizados na Gleba Cambé, da Sede do Município, em Zona Comercial Quatro (ZC-4).

Na justificativa do projeto, o Autor argumenta que a proposta tem por finalidade a transformação de áreas de terras do Jardim Califórnia em Zona Comercial Quatro, a fim de dotar aquela região de área de apoio comercial e de serviços, inclusive de um centro de convenções, a ser instalado no terreno da antiga Indústria Textil Carambeí.

**PARECER TÉCNICO:**

A Lei nº 10.637/2008 institui as diretrizes do Plano Participativo do Município de Londrina – PDPML e, conforme prevê o seu Art. 2º, esta lei 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.

Neste sentido, essa mesma Lei, em seu Artigo 154, § 2º, 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.**

Em observância a esta exigência, verifica-se que foram anexados ao projeto o EIV, elaborado pela Brasil Ambiental, Consultoria e Gestão –, e o Ofício nº 001/2014, que informa que a maioria absoluta dos membros do **Conselho Municipal da Cidade**, em reunião do dia 12 de dezembro de 2013, emitiram parecer **favorável ao Projeto de Lei 308/2013 com o respectivo EIV**, com base no **Parecer Técnico nº 36/2013, do IPPUL** (fl. 165).

Considerando **as características urbanísticas**, o referido parecer do CMC aponta que após a definição dos lotes em ZC-4, o empreendimento deverá se submeter às exigências da Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos do Município de Londrina (11.672/2012), bem como à Lei nº 9.165/2003 – Plano Estratégico de Expansão e Adequação Viária – PEEAV, a fim de dar continuidade as vias de acesso existentes, no que tange às faixas de domínio e aos perfis, garantindo-se assim a mobilidade urbana.

Com relação ao empreendimento habitacional, estando definido o novo zoneamento para a área em questão (ZC-4), as construções estarão em conformidade com a lei. No entanto, o EIV aponta algumas adequações e compatibilizações necessárias para mitigação dos impactos ocasionados com a implantação do empreendimento no local:

I - quanto aos **impactos urbanísticos**, o parecer Técnico do CMC indica que a implantação do sistema viário, por meio de projeto e execução de estrutura viária, deve prever a integração do traçado viário proposto para o empreendimento com o tecido urbano já existente de acordo com as diretrizes expedidas pelo IPPUL, mantendo-se as medidas dos perfis existentes e respeitada a lógica estabelecida no PEEAV (Lei Municipal 9.165/2003) e as exigências dos artigos 110 e 111 do PDPML, e relaciona as seguintes responsabilidades a serem cumpridas pelo empreendedor:

a – favorecer o transporte público, o transporte cicloviário e a locomoção de pedestres projetando e executando vias com perfis adequados à convivência destes modais com o transporte automotivo individual;

b – garantir o escoamento das águas pluviais e a sua dissipação e servidão de passagem do mobiliário urbano;

c – construir escola municipal de acordo com as normas específicas para a construção de edificações escolares no Estado do Paraná, da legislação do município de Londrina e observadas as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Educação;

II - quanto aos **aspectos ambientais**, o referido parecer indica as seguintes obrigações por parte do empreendedor:

a – firmar Termo de Compromisso para condução e execução dos projetos referentes ao plano de arborização, à drenagem urbana, à água e ao esgoto, à iluminação pública e todos os serviços necessários à implantação de loteamentos;

b – elaborar e executar projeto de arborização do sistema viário e de espaços públicos de convívio de acordo com as diretrizes da SEMA;

c – elaborar projeto paisagístico com o intuito de preservar a paisagem urbana e os equipamentos necessários para áreas de esporte e lazer.

De acordo com os documentos anexados, os lotes de que trata o projeto estão situados próximos ao Aeroporto de Londrina e serão destinados aos seguintes fins (conforme planta constante nas fl. 47 e 48 do processo):

I – Lote de terras nº 4-B-1: 65.856,56m<sup>2</sup>, para implantação das áreas PML 1 e 2 (onde será instalado o Centro de Convenções) e da Área Comercial 2 — (todas com testada para o novo trajeto da Avenida Salgado Filho) —, e das Áreas Residencial 1 e 2;

II – Lote de terras nº 4-B-2: 30.671,75m<sup>2</sup>, contíguo à Rua Eurípedes Barsanulfo, para implantação de Área Institucional, e da Área Residencial 3;

III - Lote de terras nº 4-B-Z: 33.923,54m<sup>2</sup>, contíguo ao Lote 4-B-Y que está inserido em Área Aeroportuária (AEA), também com testada para o novo trajeto da Avenida Salgado Filho, para implantação da Área Comercial 1.

Registre-se que esses lotes estão situados no perímetro urbano, na Zona Leste da Cidade, entre a Avenida Salgado Filho e as ruas Mahatma Gandhi, Eurípedes Barsanulfo e Lázaro Zamenhof, no Jardim Califórnia. Verifica-se que os **Lote 4-B-1 e 4-B-2** estão atualmente inseridos em **Zona Industrial 1**. Já o **Lote 4-B-Z** está inserido em **Zona Especial de Equipamentos Institucionais - Zona Aeroportuária**.

No entorno da área em questão estão situados o Conjunto Habitacional Nova Conquista e os Jardins San Fernando, San Izidro e OK, os quais estão inseridos, conforme a lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (7.485/98), em Zona Residencial Três (ZR-3).

Considerando que a área que se pretende alterar o zoneamento está situada entre jardins classificados como Zona Residencial Três (ZR-3), avaliamos que, por similaridade, a área objeto do presente projeto também poderia ser inserida em ZR-3.

Conforme 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) – , para a **Zona Residencial Três (ZR-3)**, 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 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.*

Da análise desse dispositivo, verifica-se que, caso a área de que trata o projeto fosse inserida em ZR-3, os objetivos pretendidos pelo autor seriam atingidos no tocante a contemplar aquela área com **apoio comercial e de serviço**, observado o percentual estabelecido na lei para o uso não residencial. No entanto, não seria possível a instalação de um centro de convenções, haja vista que a Lei nº 7.485/1998, em seu Art. 11, *alínea i*, classifica os locais de grande concentração de pessoas, tais como salas de espetáculos, **centros de convenções**, estádios e ginásios de esportes, locais de culto religioso, estabelecimentos de

ensino, universidades, faculdades e congêneres como **polo gerador de tráfego**, em razão dos efeitos que produzem no ambiente.

A referida lei permite a instalação de atividades classificadas como PGT, além de outros zoneamentos, em locais inseridos em Zona Comercial Quatro – ZC-4, a qual tem os parâmetros definidos pelo Art. 23, transcrito a seguir:

*Art. 23. Na Zona Comercial 4, 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 2,0 (dois), 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 3,0 (três);*

*b) além do coeficiente previsto na alínea "a" deste inciso, este poderá ser aumentado para o valor máximo de 4,0 (quatro), utilizando-se o dispositivo de incentivo previsto na Lei nº 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 centos) 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 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros);*

*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 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros), a contar do nível do passeio junto às divisas laterais);*

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

Comparando os artigos 15 e 23, observam-se mudanças significativas nos parâmetros e usos permitidos entre ZR-3 e ZC-4, porém as mais relevantes se referem à taxa de ocupação, a possibilidade de **verticalizar** e à instalação de atividades consideradas **polo gerador de tráfego**, permitidas na ZC-4.

Com relação ao **aumento de tráfego** que se verificará nas vias de acesso ao futuro Centro de Convenções e, considerando o **parecer do CMC**, que teve como base o **parecer técnico do IPPUL**, esse impacto negativo poderá ser minimizado se realizado o planejamento e a execução adequados para as novas vias do futuro loteamento de maneira que possibilite a interligação com as principais vias já existentes no entorno dos lotes, observadas as exigências da Lei de Parcelamento do Solo (11.672/2012), à Lei nº 9.165/2003 – Plano Estratégico de Expansão e Adequação Viária – PEEAV, conforme referido no parecer do CMC.

Ainda sobre a questão do tráfego, o EIV indica, na fl. 84, que a Avenida Salgado Filho — uma das principais vias de acesso ao novo empreendimento —, em seu

sentido leste de rodagem, já se encontra saturada, fato este que será agravado com a instalação do novo empreendimento, sendo imprescindível a aplicação de medidas saneadoras.

Inclusive, sobre PGT, a proposta de zoneamento (PL 228/2013) dispõe, em seu Art. 221, que as atividades caracterizadas como Polo Gerador de Tráfego, a serem implantadas, deverão apresentar projeto específico visando a segurança do entorno, a fluidez do tráfego e a acessibilidade.

Acrescente que o objetivo da **Zona Comercial Quatro**, de acordo com o Art. 86 da proposta de Uso e Ocupação do Solo (PL 228/2013), **é estimular a concentração de comércio local, não incômodo destinado ao atendimento dos moradores do entornos**; sendo permitidas dentro dessa zona as atividades que integram a categoria denominada Institucional Especial – INS-E, na qual encontram-se listados **os auditórios para convenções, congressos e conferências** (anexo II do PL 228/2013).

Com respeito à verticalização, esta Assessoria manifesta maior preocupação com a proximidade dos lotes com o Aeroporto — equipamento institucional inserido em zoneamento específico (Zona Aeroportuária) —, que está sujeito à observância de normas relativas à altura das edificações para proteção aos vôos, e ao tipo de atividade a ser instalada considerando-se o limite de ruído permitido.

Quanto a este aspecto, consta anexo ao projeto o parecer da Silvestri Arquitetura Ltda (fl. 34), com informações sobre a posição do terreno em estudo e as interferências da zona de ruído do Aeroporto de Londrina e gabaritos de altura para edificações futuras e implantações de projetos arquitetônicos comerciais, de eventos e residenciais, conforme dispõe a legislação federal específica.

Sobre a verticalização, o referido parecer se refere a limites a serem observados, indicando que a altura das edificações, na parte mais baixa do terreno (Área Residencial 2), deverá ser de 92,13m, e na parte mais alta (Área Comercial 1), de 14,22m, considerando um eixo imaginário passando paralelo à rua lindeira ao terreno da atual fábrica da Carambeí, no centro aproximado da área em estudo (fl. 43).

Quanto ao ruído aeronáutico, o parecer indica (fig. 4 - fl. 39) que parte das áreas do empreendimento (centro de convenções e área comercial) está dentro de uma zona de impacto de 65 decibéis, devendo ser observado **o fator de redução de ruído de 25 db** para os locais de permanência internos comerciais, conforme legislação em vigor - RBAC 161 (fl. 37 e 141).

No citado parecer consta também a informação de que os empreendimentos a serem edificados no terreno poderão ser beneficiados com o Plano Diretor do Aeroporto a ser apresentado pela Infraero à ANAC, visto que, em razão da melhoria das tecnologias dos motores turbo-fan e turbo-hélice, há uma tendência à redução da abrangência das curvas de ruído atuais, não havendo necessidade de ações para a redução de ruído aeronáutico naquela região (fl. 40 e 90).

Ao final (fl. 43), o parecer reforça que cada construção a ser implantada no novo loteamento deverá ter seu gabarito de altura e zonas de ruído aeronáutico limitadas e aferidas conforme as **normas RBAC 154, RBAC 161, ICA 11-3, ICA 63-19 e Portaria 256 – MAER**.

Assim, com base nos esclarecimentos contidos no comentado parecer e desde que observadas as orientações e as normas aplicáveis, esta Assessoria avalia que a implantação do novo loteamento na área em estudo não deverá acarretar impactos negativos para o seu entorno. Por isso, é de suma importância que, no momento da aprovação do novo loteamento, a Secretaria de Obras observe atentamente se os projetos foram elaborados conforme as referidas exigências.

Em sendo assim, esta Assessoria considera o projeto meritório no sentido de promover o desenvolvimento da região com a implantação de empreendimentos residenciais e comerciais, a melhoria da infraestrutura urbana, a valorização imobiliária, o crescimento das atividades comerciais, a oferta de novas moradias e o aumento do número de empregos e da arrecadação de impostos.

Além disso, considerando o potencial da Cidade para sediar eventos acadêmicos, técnico-científicos, corporativos, feiras e competições esportivas, e, com base nos estudos do Londrina Conventions & Visitors Bureau<sup>1</sup>, que demonstram que o Município carece de um local adequado para eventos para 3,5 a 4,5 mil pessoas, reconhecemos que a falta dessa estrutura impossibilita o Município de realizar grandes eventos e, conseqüentemente, de receber recursos. Portanto, a construção de um centro de convenções se apresenta como medida importante e poderá contribuir com o desenvolvimento econômico do Município.

Ademais, conforme consta da justificativa do Autor, a área em questão foi considerada pelo Conventions & Visitors Bureau como a única que não despenderia recursos financeiros por parte do Município, uma vez que o proprietário da área se comprometeu a concentrar 15.000m<sup>2</sup>, referente ao percentual a ser repassado ao Município pelo parcelamento do lote, para a construção do Centro de Convenções. Tal comprometimento de repasse da área e a sua localização consta do Ofício da Agropastoril Café no Bule (cópia anexa) encaminhado à CODEL, em 22 de junho de 2013.

Registre-se, também, que em 20 de agosto de 2013, a HG Administração e Serviços Ltda, também por ofício (cópia anexa), comunicou à Codel que executará a obra referente ao Centro de Convenções num período de 24 meses.

Nesse sentido, por iniciativa do Autor, foi apresentada ao projeto a **Emenda Aditiva nº 1**, que visa acrescentar o parágrafo único ao Art. 1º do projeto, estabelecendo que *“da área referente aos 35% a ser doada ao Município e exigidos pela Lei Federal nº 6.766, de 17 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, 15.000m<sup>2</sup>*

1 Disponível em: <<http://www.londrina.convention.com.br/noticia>> Acesso em 25.02.2014

*serão destinados exclusivamente à construção do Centro de Convenções, com testada para a Avenida Salgado Filho”.*

Essa Assessoria entende que as condições estabelecidas entre o Município e o empreendedor devem estar expressas no texto da lei, motivo pelo qual consideramos a emenda meritória, no entanto, sugerimos o aprimoramento da sua redação, a fim de que conste também na lei que a execução da obra (centro de convenções) será de responsabilidade do empreendedor, conforme se depreende da leitura do Ofício da HG Administração e Serviços Ltda., e que deverá ser confirmado pela Codel.

Todavia, mesmo sendo acatada a referida sugestão, apesar de reconhecermos a importância dessa obra para a Cidade, entendemos que a efetivação da proposta necessita da manifestação da CODEL, no intuito de confirmar se o local escolhido para instalar o centro de convenções reflete realmente o interesse do Município.

Por se tratar de implantação de empreendimento próximo ao Aeroporto, sugerimos — se assim entender esta Comissão e demais vereadores — seja convidado o Superintendente da Infraero em Londrina para comparecer a esta Casa e expor seu posicionamento acerca do presente projeto de lei.

Feitos os apontamentos considerados relevantes, lembramos que a acolhida da proposta compete exclusivamente à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte por meio do seu voto.

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 6 de março de 2014.

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

Informamos que o **Projeto de Lei nº 308/2013** foi encaminhado para parecer do Diretor da CODEL, do Superintendente da Infraero-Londrina e do IPPUL, que assim se manifestaram:

I - Diretor-Presidente da **CODEL**, por meio do Of. 116/2014, não se opõe à mudança de zoneamento proposta pelo Projeto de Lei nº 308/2013;

II – Superintendência Regional da **Infraero**, por meio do Of. 262/14, primeiramente esclarece que a atribuição de emissão de pareceres cabe ao COMAER, através do respectivo Comando Aéreo Regional (COMAR); em seguida, tece comentários que podem ser conhecidos pela leitura do documento em anexo, e por fim conclui que seja possível a implantação do empreendimento desde que respeitados os limites e critérios estabelecidos pelas curvas de ruído em vigor e desde que haja a consulta e aprovação do V COMAR, com base no anexo II do Art. 90 da Portaria nº 256, haja vista a previsão de instalação de um DVOR/DME em área próxima ao Tiro de Guerra, e a área de interesse do empreendimento está a menos de 1.000 metros deste equipamento; e

III – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – **IPPUL**, por meio do Ofício nº 256/2014, de 10/4/2014, informa que localizou o processo de aprovação de EIV (SIP da PML nº 121.231/2013 referente ao Projeto de Lei 308/2013), sobre o qual este instituto procedeu a análise e emitiu o Parecer Técnico nº 36/2013, de 9 de dezembro de 2013. Informa ainda que o instituto emitiu parecer ao PL 308/2013, a pedido da Secretaria de Governo (processo SIP da PML nº 114771/2013), por meio do Ofício nº 49/2014. O IPPUL, por meio do Ofício 336/2014, de 12/05/2014, complementa a informação dizendo que “*se o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV for aprovado, este instituto não se opõe a alteração proposta*”. O instituto informa também que o EIV encontra-se em tramitação no Conselho Municipal da Cidade – CMC, para parecer.

Quanto a esta última informação, esta Assessoria faz a seguinte retificação: O CMC já se manifestou a respeito do EIV, emitindo parecer favorável ao PL 308/2013 e ao referido Estudo, com base no Parecer Técnico 36/2013 do IPPUL, conforme comprovam os documentos constantes do processo legislativo (fl. 165), de igual teor ao conteúdo do SIP 121231/2013 referido no supracitado ofício nº 336, de 12/05/2014, do IPPUL (fl. 203).

Seguem anexas cópias das manifestações dos órgãos supracitados, juntamente com o parecer técnico desta Assessoria, exarado em 6 de março do corrente ano, a fim de que a Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, possa analisar os documentos e, por fim, emitir seu **Voto definitivo até 3 de junho de 2014**.

Assessoria Técnico-Legislativa/Tata, 23 de maio de 2014.



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

Para conhecimento desta Comissão, encaminhamos cópia do Ofício nº 1500, do V Comando Aéreo Regional, em resposta extemporânea ao parecer prévio ao **Projeto de Lei nº 308/2013**, informando que o V COMAER somente poderá proceder a uma competente análise da proposta se esta for solicitada nos moldes do Requerimento Modelo daquele órgão (Autorização para Aproveitamento do Solo em Área de Plano de Zona de Proteção – em anexo) e ainda observados os gabaritos e as disposições da Portaria nº 52/2 EM (anexa), que não constou das referências bibliográficas do PL 308/2013.

Diante desta informação, conclui-se que tal solicitação para análise do V COMAER deverá ser feita, por meio do empreendedor, quando este estiver munido do projeto de implantação das obras previstas para a área especificada no PL 308/2013.

Após o exposto, lembramos que à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras e Viação deve **emitir o seu voto ao PL 308/2013 até o dia 18 de julho de 2014**.

Assessoria Técnico-Legislativa/Tata, 10 de julho de 2014.



*Câmara Municipal de Londrina*  
*Estado do Paraná*

PL. 308/13  
Fl. 226

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

**VOTO AO PROJETO DE LEI Nº 308/2013**

Considerando que a alteração de zoneamento proposta não deverá acarretar impactos negativos para o entorno da área em questão, esta Comissão corrobora o parecer técnico apresentado e emite **voto favorável** à tramitação da matéria, com a **Emenda Aditiva 1**.

No tocante à implantação dos empreendimentos previstos para a área em questão, esta Comissão ressalta a importância de o Município, no momento da aprovação dos projetos construtivos, observar se estes estão consoantes às orientações e as normas aplicáveis, referidas na documentação anexa ao projeto.

SALA DAS SESSÕES, 12 de agosto de 2014.



**VILSON BITTENCOURT**  
PRESIDENTE /RELATOR

**ELZA CORREIA**  
VICE-PRESIDENTE



**GAÚCHO TAMARRADO**  
MEMBRO