

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE**PROJETO DE LEI Nº 344/2013****RELATÓRIO:**

De autoria do Prefeito Municipal, o projeto em tela inclui os Lotes nº 70-A, 71/71-A, com área total de 363.000,00m², no quadro III - Zona Residencial Três (ZR-3), do Anexo II da Lei nº 7.485, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana de Londrina.

Na justificativa do projeto, o Executivo argumenta que a proposta tem por finalidade possibilitar a implantação de loteamento popular de interesse social para ampliar a oferta de lotes urbanos para a população de baixa renda, e ampliar o número de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, no contexto do Plano Municipal de Habitação – PMH de Londrina. Expõe, ainda, que os lotes em questão já figuram como ZR-3 nº PL 228/2013, e a aprovação da matéria se faz necessária para dar prosseguimento ao processo de aprovação do empreendimento para a construção de quinhentas unidades do PMCMV, com os necessários equipamentos comunitários.

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, verifica-se que foram anexados ao projeto o EIV, elaborado pela Terra Nova Engenharia Ltda, Protenge Urbanismo Ltda. e ZRF Ambiental – Consultoria e Assessoria, e o Ofício nº 77/2013, que informa que os membros do **Conselho Municipal da Cidade**, em reunião do dia 29 de novembro de 2013, se posicionaram **favoravelmente à aprovação do EIV referente ao processo nº 103301/2013,**

conforme o Parecer do Conselheiro Relator, elaborado com base no **Parecer Técnico nº 30/2013, do IPPUL** (fl. 192).

Considerando **as características urbanísticas**, o referido parecer do CMC aponta que após a definição dos lotes em ZR-3, 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.

Quanto aos **impactos urbanísticos**, o parecer Técnico indica que as contrapartidas decorrentes do uso e ocupação das referidas áreas, como escola, creche, posto de saúde, devem atender às metodologias de análise e aferição dos respectivos órgãos públicos municipais, e relaciona as seguintes responsabilidades a serem cumpridas pelo empreendedor:

I – elaborar e executar projeto de arborização do sistema viário e de espaços públicos de convívio;

II - prever a continuidade da Avenida Bento Amaral Monteiro, mantendo, no mínimo, as medidas de seu perfil e a sua intersecção com o Contorno Norte;

III – 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;

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

V – implantar rede de iluminação pública com lâmpadas de vapor de sódio; e

VI – elaborar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) do empreendimento e apresentar à SEMA, para aprovação do projeto referente ao empreendimento pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

Quanto aos **aspectos ambientais**, o referido parecer indica ainda as seguintes obrigações por parte do empreendedor:

I – averbar as áreas referentes à reserva legal dos lotes 70-A/71 e 71/A, na bacia do Rio Tibagi e Jacutinga; e

II – instalar, nas áreas verdes decorrentes dos parcelamento de solo dos lotes em questão, equipamentos para a prática de esporte e lazer da comunidade;

Constata-se, ainda, no Parecer Técnico do IPPUL, anexado ao EIV, que o instituto apontou a necessidade de o empreendedor e o Poder Público firmarem 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.

No campo da Educação, destacamos também que foi apontado, tanto no Parecer Técnico do IPPUL como no EIV, que devem ser atendidas às disposições da Orientação nº 365/2013, da Procuradoria Geral do Município, que dispõe sobre a base de cálculo para fins de caucionamento, no que se refere à obrigação imposta ao empreendedor de 20% da ocupação projetada no empreendimento para fins de execução de módulo escolar.

Encontra-se, ainda, no EIV, o Ofício nº 239/2013, da Cohab-Ld/Diretoria Técnica, encaminhando minuta do presente projeto de lei ao IPPUL, com a seguinte justificativa, a qual, pela pertinência, passamos a transcrever:

Trata-se de empreendimentos enquadrados pela COHAB-Ld ao “Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV”, portanto de interesse social, que tem processo de diretrizes tramitando nesta Prefeitura de Londrina sob o SIP nº 6817/2012 e 83358/2011, que após todo esse período aguardando a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo e tendo suas expectativas frustradas recorre à aprovação de EIV e apresentação de PL específico. A área já se encontra dentro do perímetro urbano, mas requer atribuição de zoneamento para que sua aprovação possa ter um desfecho favorável.

De acordo com o EIV (fl. 11), os lotes de que trata o projeto, observada a planta de unificação com nova subdivisão, possuem as definidas metragens e serão destinados aos seguintes fins:

I – Lote 70-A/71/71A-1: 150.680,08m² para comercialização de aproximadamente 300 lotes de 250m² cada, passíveis de subdivisão, para atender à demanda reprimida por unidades habitacionais de um público que não se enquadra no PMCMV (ver planta na fl. 134, 136 e 171);

II – Lote 70-A/71/71-2: 116.568,54m² para implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (cerca de 500 unidades habitacionais com lotes de 125m², em atendimento ao Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de 2011, elaborado em consonância com as diretrizes do Ministério das Cidades, a fim de qualificar o Município para receber recursos do PMCMV (ver planta na fl. 134 e 170); e

III - Lote 70-A/71/71-3: 95.751,38m² reservados para área de Preservação Permanente – APP e área de banhado, com a preservação de 100m desde a margem direita do Ribeirão Jacutinga até o Contorno Norte - via projetada - (ver planta na fl. 140).

O EIV, com o objetivo de dimensionar o empreendimento, discrimina também as metragens das áreas que serão destinadas às obras relativas ao sistema viário, E.L.U.P, institucionais e quadras nos lotes supramencionados (fl. 6).

Registre-se que esses lotes estão situados no perímetro urbano, na Zona Norte da Cidade, atrás do Conjunto Habitacional Maria Cecília e do Jardim Campos Verdes, no trecho onde terminam a Avenida Bento Amaral Monteiro e a Rua Ana Caputo Piacentini,

porém sem zoneamento específico porque não passaram pelo processo de parcelamento de solo. Verifica-se que os lotes que compõem os mencionados bairros e os do entorno (Jardins Aliança, Belém, Novo Horizonte, Itapoá, Loteamento Strass) já estão inseridos em ZR-3.

Por outro lado, os referidos lotes se estendem, no sentido Norte, até a divisa do perímetro urbano, às margens do Ribeirão Jacutinga.

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), 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.

Com relação ao zoneamento proposto para os lotes em questão (ZR-3), entendemos que este é condizente com o seu entorno (fase sul), haja vista que a área a ser alterada está próxima de vários bairros (já citados) situados em área definida como ZR-3, conforme o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor (7.485/98) e em consonância com a nova proposta de zoneamento (como se verifica no PL 228/2013, proposto pelo Executivo para alteração da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Acrescente-se que, após a inclusão dos lotes em ZR-3, as moradias ali implantadas poderão atender aos padrões definidos pela Lei Municipal nº 10.730, de 1º de julho de 2009 (alterada pela Lei nº 10.850/2009), desde que destinadas especificamente às famílias inscritas no Programa Minha Casa Minha Vida, fato este que consideramos relevante para promover a diminuição do déficit habitacional da população de baixa renda, em especial da Zona Norte do Município.

Analisando a fase Norte dos lotes em questão, há duas situações que merecem destaque: a existência de Zona Especial de Fundo de Vale e de Preservação Ambiental - ZE-3 na parte limítrofe do perímetro urbano, as quais devem ser mantidas, observadas a legislação ambiental vigente, bem como a projeção de passagem, naqueles lotes, de parte do Anel de Integração, o que exige que o prolongamento da Avenida Bento Amaral Monteiro seja

efetuado de acordo com as especificações estabelecidas pela Lei do Sistema Viário, a fim de possibilitar a adequada ligação dessa avenida com o Contorno Norte deste anel.

Ainda sobre o sistema viário e conforme indicado no EIV (fl. 16), as vias que permitirão o acesso ao empreendimento são: a Avenida Gines Parra, Bento Amaral Monteiro, a Rodovia Carlos João Strass, classificadas como vias estruturais, e as ruas Ana Murge e Isidoro Brunetto, como secundária e coletora, respectivamente. As referidas vias absorverão o maior fluxo de veículos no horário comercial. Já a Rua Silvério Paglia, via de testada dos lotes, absorverá o menor fluxo de veículo.

Convém destacar que constam anexos ao EIV os estudos de viabilidade técnica (fls. 75 e 76) elaborados pelos órgãos afetos aos serviços públicos (Sanepar e Copel) os quais indicam as diretrizes para a execução, por parte do empreendedor, da infraestrutura básica necessária ao empreendimento. O Estudo aponta, ainda, na fl. 21, que o empreendimento não terá carência para o atendimento ao serviço de telefonia móvel e celular.

Assim, considerando **a aprovação do EIV pelo CMC**, referente a inserção dos lotes em questão em ZR-3 para fins de implantação de loteamento popular, com base no parecer do IPPUL (Parecer Técnico 030/13), esta Assessoria avalia que a matéria merece o apoio desta Casa para que a proposta possa se concretizar, porém, desde que obedecidas as normas dispostas na Lei de Parcelamento de Solo para Fins Urbanos (11.672/2012) e na Lei nº 9.165/2003 (PEEAV) e que, também, devem ser cumpridas as medidas de responsabilidade do empreendedor a fim de que o projeto do loteamento contemple os aspectos urbanísticos e ambientais, com vistas a propiciar a qualidade de vida aos que ali estabelecerão moradias.

Consideramos também a inclusão dos mencionados lotes em ZR-3 como medida relevante para promover o desenvolvimento da região com a implantação de empreendimentos residenciais e para sanar o déficit habitacional do Município, o que possivelmente acarretará a valorização imobiliária da região, o crescimento das atividades comerciais, o aumento do número de empregos e da arrecadação de impostos, consequências naturais que vão sendo observadas quando da implantação de núcleos habitacionais, visto que, em consequência do aumento populacional, surgem, além das residências, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços para atendimento aos moradores do local.

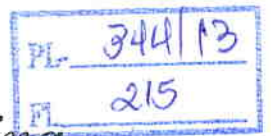
Em que pesem os apontamentos feitos, lembramos que compete à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte avaliar a relevância da proposta e definir a acolhida deste projeto.

CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 17 de dezembro de 2013.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



6

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

VOTO AO PROJETO DE LEI Nº 344/2013

Corroborando os apontamentos feitos no parecer técnico, esta Comissão se manifesta **favoravelmente** ao presente projeto, considerando o relevante interesse social e urbanístico da matéria.

SALA DAS SESSÕES, 18 de dezembro de 2013.

A COMISSÃO:



GAÚCHO TAMARRADO
Presidente/Relator



VILSON BITTENCOURT
Vice-Presidente



ELZA CORREIA
Membro