

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 44/2014

RELATÓRIO:

De autoria do Executivo Municipal, o projeto em tela inclui os Lotes nº 99-A, 203, 204, 206, 207, 207-A e 180, da Gleba Ribeirão Três Bocas, com área total de 1.927.358,08m², 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 os inclui em Zona Residencial Três (ZR-3).

Na justificativa ao projeto, o Executivo alega que “[...] a referida alteração se faz necessária para dar prosseguimento ao processo de aprovação para a construção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida [...]”

PARECER TÉCNICO:

A Lei Orgânica do Município de Londrina, em seu Art. 5º, XIII, atribui ao Município competência para estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território.

A Lei nº 10.637/2008, que institui as diretrizes do Plano Participativo do Município de Londrina – 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.

Esta lei, em seu Artigo 154, § 2º, 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), e deverão ser analisadas pelos membros do Conselho Municipal da Cidade.**

Em observância a esta exigência, foi anexado ao projeto o EIV, realizado pela Empresa Brasil Ambiental Ltda M.E, com a participação de uma equipe técnica composta por profissionais da área ambiental, que assim concluiu (fl. 61):

“...a mudança de zoneamento e a inclusão desta região no perímetro urbano do Município não trará óbices, garantindo qualidade de vida, desenvolvimento social e urbano para a população de baixa renda que atualmente não dispõe de moradia digna. Desta forma, conclui-se que, tomadas todas as medidas mitigadoras, especialmente no que se refere à melhoria dos acessos e à educação, a implantação do empreendimento é viável”.

Cumprindo-se também exigência legal, foi anexado ao processo (fl. 176) o parecer do Conselho Municipal da Cidade, por meio do qual os membros se posicionaram **favoravelmente ao PL 44/2014**, considerando que se trata de implantação de empreendimento residencial de cunho social e que serão atendidas todas as exigências básicas necessárias para atendimento aos futuros moradores (saúde, educação, saneamento básico, infraestrutura, transporte, segurança), e desde que respeitadas as legislações municipais inerentes ao processo de concepção do empreendimento (diretriz, loteamento, ambiental e construtivo), assim como o cumprimento das exigências acrescidas pelo Conselho, que serão discutidas posteriormente.

O parecer do CMC (Ofício nº 83/2013) foi emitido com base no Parecer Técnico do IPPUL nº 34 /2013 (fl. 283) e nas diretrizes de EIV nº 003/14 (fl. 287), expedientes nos quais foram listadas medidas mitigadoras a serem executadas, por parte do empreendedor, com o fim de promover adequações e compatibilizações necessárias para diminuição dos impactos ocasionados com a implantação do novo empreendimento. Passamos, portanto, a relacioná-las sob os seguintes aspectos:

I - urbanísticos:

a - a implantação do sistema viário, por meio de projeto e de 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. São relacionadas as seguintes responsabilidades a serem cumpridas pelo empreendedor:

b – 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;

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

d – construir escolas municipais e estaduais, creches, postos de saúde, CRAS e outros, previamente dimensionados de acordo com a demanda informada e 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 - ambientais:

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 com os equipamentos necessários para áreas de esporte e lazer.

Além dessas medidas, o CMC apresenta (fl. 182) a necessidade de o empreendedor cumprir as seguintes exigências:

a – cumprir todas as exigências legais referentes a aprovação das diretrizes, do loteamento e construtivas (Código de Obras, de Posturas e Ambiental),

b – instalar placas explicativas, educativas e de alerta ao longo das áreas de preservação permanente;

c – adequar a sinalização das vias de acesso;

d – implantar valas de infiltração no interior do loteamento para minimizar o direcionamento das águas da chuva para o córrego;

e – recompor a vegetação ao longo do córrego;

f – elaborar e executar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC; e

g – implantar vias coletoras A e B, conforme previsto na Lei do Sistema Viário, a fim de assegurar a implantação de comércio local.

Os lotes objetos do referido estudo, a serem inseridos no perímetro urbano, se referem a duas grandes áreas rurais; uma composta pelos Lotes nº 99-A, 203, 204, 206, 207, 207-A, denominados Fazenda Nova, com 1.806.806,06m², e outra referente ao Lote 180, denominado Sítio São Pedro Maciel, com 121.000,00m², ambos situados na Gleba Ribeirão Três Bocas, na região Sul, com área total de 1.927.349,53 m², que será subdividida em 2.748 lotes, para construção de casas térreas (65%), casas sobrepostas (22%) e apartamentos (13%), contando também com áreas de preservação permanente, faixa sanitária, área não edificada, área loteada, área institucional, reserva legal, espaços comerciais, sistema viário, e outras discriminadas na tabela 01 da fl. 22 do EIV.

Da leitura do EIV, esta Assessoria verificou que o Estudo apresenta os aspectos positivos e negativos seguidos das propostas para solução dos problemas decorrentes da implantação de loteamento residencial nos lotes objetos do presente projeto de lei, cumprindo assim, as exigências do disposto no Art. 155 do PDPML e propiciando uma análise abrangente da área em questão, que nos leva a concluir, considerando principalmente os estudos sobre declividade (os lotes apresentaram de 5,6% a 6,5% e 8,2% de declive) que a área pode ser loteada para a construção de moradias já que os limites permitidos variam de 15 a 30%.

Neste sentido, esta Assessoria optou por tecer apenas alguns comentários sobre os aspectos (apontados no EIV) considerados, e, no nosso entendimento, mais relevantes para

o êxito da implantação do empreendimento naquela região, sem que ocorram prejuízos ao meio físico, biológico e socioeconômico/urbanístico, senão vejamos:

I - presença de afloramentos de rocha sã de diversos tamanhos, composição mineralógica e tipo de desagregamento em alguns pontos da Área Diretamente Afetada, consideradas inaptas às construções. Como esses fragmentos estão localizados em área de preservação permanente e de reserva legal, não inviabilizarão o empreendimento (fl. 31). Em termos gerais, o EIV concluiu (fl. 86) que o terreno tem condições geológico-geotécnica para ser loteado, porém, aponta que devem ser adotadas técnicas de sapatas e radiers para execução das fundações das edificações e para escavação de obras de infraestrutura (redes de água, esgoto e galeria);

II – impermeabilização do solo devido à urbanização de grandes porções de terrenos que provoca a elevação da temperatura local, diminuição da umidade relativa do ar, aumento da evaporação, aumento do escoamento superficial causando elevação na vazão dos afluentes e redução da taxa de infiltração de água no solo. Para que isso não ocorra, o empreendimento deverá contemplar o disposto no Art. 92 da Lei 7.495/1998, que determina que “em todo o lote, qualquer que seja a zona, haverá área gramada ou empedrada para infiltração das águas pluviais, numa proporção de 20% do total da lote” (fl.34). Deverá também conservar as áreas de preservação permanente existentes às margens do Córrego Pipa e do Ribeirão Três Bocas e a área de Reserva Legal, pois essas terão papel fundamental na manutenção da permeabilidade do solo;

III – poderá haver a desestruturação do sistema ecológico regional, caso não sejam preservados o extenso remanescente florestal às margens do Córrego Pipa e do Ribeirão Três Bocas e a grande área remanescente no interior do futuro loteamento. Os remanescentes florestais localizados às margens dos cursos d'água e da reserva legal deverão ser preservados e enriquecidos de acordo com os limites estabelecidos pela Lei Federal 12.651/12, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (fl. 38). O Estudo sugere a criação do corredor de biodiversidade nos limites norte e sul do lote para preservação da fauna local. Além desses remanescentes situados na área diretamente afetada, existe, na área de influência direta, a reserva florestal pertencente ao Parque Municipal Daisaku Ikeda, com 120,96 ha, de vital importância para a manutenção do sistema ecológico regional;

IV – deverá ser implantado o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC, visando à redução dos resíduos e sua reutilização e reciclagem, o transporte, o tratamento e a destinação final do entulho gerado, a fim de evitar o lançamento de resíduos nos corpos hídricos e a consequente contaminação das águas;

V – não existem estabelecimentos institucionais e públicos como unidade de saúde, escolas, praças e igrejas, os quais serão providenciados de acordo com a demanda informada pelos órgãos afetos como Secretaria de Educação e Autarquia Municipal de Saúde. A Cohab, utilizando-se de relatório do IBGE 2010, fez uma avaliação prévia das demandas da Educação com relação à futura densidade populacional (fl. 233), informando que serão necessárias aproximadamente 1.020 vagas para o ensino infantil – SME; 923 vagas para o

ensino fundamental – SEED, 646 vagas para o ensino médio da SEED, e 1.653 vagas para o ensino noturno da SEED, destinado a alunos e trabalhadores; e

VI – constata-se a falta de transporte coletivo, de vias de acessos e de sinalização para atender os moradores do futuro empreendimento.

O destaque desta Assessoria aos itens I, II e III tem por objetivo chamar a atenção para a importância de se manter as áreas de preservação ambiental situadas nos lotes objetos da implantação de loteamento residencial, conforme as leis ambientais. Sobre esse aspecto, constata-se que o EIV, na fl. 22, por meio da Tabela 01, traz a descrição, a metragem e a porcentagem em relação à área total, de todos os espaços que compõem o loteamento total, **como área de preservação ambiental, faixa sanitária, reserva legal**, área loteada, área institucional e outros, medida esta, ao nosso ver, preliminar para garantir a conservação das áreas de preservação ambiental ali descritas, como também assegurar o acesso da comunidade aos serviços e aos equipamentos públicos.

Com relação ao item IV, esta Assessoria, apesar da previsão legal da implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC, chama a atenção para a importância de o Município efetuar fiscalizações periódicas durante a execução das obras do empreendimento a fim de evitar lançamentos de resíduos de construção nos corpos hídricos ali existentes.

A respeito do item V, esta Assessoria reconhece a coerência de se implantar estabelecimentos institucionais e públicos de acordo com a análise técnica dos órgãos públicos competentes e a legislação vigente, porém, avalia-se que as secretarias ou órgãos afetos já poderiam possuir um estudo prévio para, no momento adequado, fornecer, com exatidão, as demandas necessárias para atendimento da comunidade.

Acerca do item VI, esta Assessoria considera pertinente que os empreendedores do loteamento se responsabilizem por parte da expansão viária elaborada pelo IPPUL, observado o proposto no estudo macroviário, porém ressalta que apesar de mencionado no EIV (fl. 54) que as vias indicadas em vermelho serão de responsabilidade do empreendedor, conforme o Anexo XIV, o referido anexo não faz parte do processo. Esclarecemos que esta indicação refere-se à legenda do mapa fornecido pela Cohab. Ressalte-se que a execução da expansão viária, inclusive com os acessos necessários a este loteamento e a outros previstos para a mesma região, é de suma importância, haja vista a estimativa de que 5.000 famílias, dentro da área de influência direta, passarão a utilizar dessas vias. Especificamente sobre o transporte coletivo, nos posicionamos no mesmo sentido do item V, entendendo que a CMTU deverá informar sobre a viabilidade de disponibilizar este tipo de serviço a fim de atender a demanda de futuro loteamento de 4.386 unidades habitacionais, com 13.421 moradores aproximadamente, pessoas essas que necessitarão de transporte para se locomover de suas casas para o trabalho, para a escola e outros destinos, tendo em vista que a única opção existente é a linha 219 da Londrisul, que circula num tempo médio de 40 minutos, e tem seu ponto final muito distante do novo loteamento. No mesmo sentido, esta companhia deverá se pronunciar sobre a viabilidade do serviço de coleta de lixo, de extrema

importância considerando o grande porte do empreendimento e a necessidade de prevenção da saúde das pessoas que ali residirão.

Destacamos e comentamos os referidos itens por entendermos que a viabilidade desse empreendimento dependerá primeiramente da conservação das áreas de preservação permanente em estrita observância às leis ambientais (com ênfase na Lei Federal nº 12.651/12, que estabelece os limites a serem respeitados) e, num segundo plano, da disponibilização de infraestrutura urbana (hoje inexistente) adequada àquela região (**vias, acessos, sinalização**), inclusive dotada de equipamentos públicos (**escolas, creches, postos de saúde**) e serviços públicos (**transporte coletivo, coleta de lixo, telefonia, abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica**) de fundamental importância para a qualidade de vida e bem-estar dos moradores locais. Com respeito a esses dois últimos serviços públicos, o EIV traz em anexo as anuências de viabilidade técnica da Sanepar (fl. 224 e 226) e da Copel (fl. 266 e 268).

Analisando somente o zoneamento proposto para os lotes em questão (ZR-3), entendemos que este é condizente com os bairros mais próximos, haja vista que a área a ser alterada está próxima a loteamentos já aprovados e em fase de implantação (Jardim Maravilha) e dos bairros União da Vitória e Nova Esperança situados no perímetro urbano, em área definida como ZR-3, conforme o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor (7.485/98), e está alinhado também com a nova proposta de zoneamento (PL 228/2014 para alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo).

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 sul 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.

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 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, 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 por executar as medidas apontadas pelos devidos órgãos gestores como necessárias 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.

Porém, antes disso, é preciso incluir esses lotes no perímetro urbano do Município, inserindo-os em determinado zoneamento para que seja possível, num segundo momento, aplicar todas as disposições legais relativas ao parcelamento e ao uso e ocupação do solo urbano.

Portanto, somente após efetivada essa primeira etapa (inclusão dos lotes dentro do perímetro urbano), será possível definir as diretrizes urbanísticas oficiais condizentes com a área em questão e às necessidades da população que ali estabelecerá moradia. Fazemos tal apontamento com fundamento no Art. 4º da Lei Municipal nº 11.672/1012 que assim estabelece:

Art. 4º Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Zona Urbana ou de Expansão Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal.

Assim, restando evidente que a primeira providência a ser tomada para possibilitar a consecução de tal objetivo, a qual desencadeará as demais ações necessárias à adequada implantação do loteamento em estudo, é a aprovação do presente projeto para inclusão dos lotes no perímetro urbano, esta Assessoria entende que a matéria deva prosperar, inclusive considerando, com base no Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado ao projeto, que a segunda etapa se mostra viável, uma vez que medidas específicas foram definidas para sanar impactos negativos decorrentes da implantação do novo empreendimento, observadas ainda, no projeto urbanístico, as previsões e os compromissos para execução dos equipamentos comunitários, em quantidades e localizações

determinadas pelas Secretarias Municipais envolvidas, evitando, assim, que a população fique desprovida dessa imprescindível estrutura.

A Comissão de Justiça apresentou ao projeto a **Emenda Modificativa nº 1**, visando suprimir o Art. 3º, entendendo que o retorno à condição original das áreas, caso não sejam essas utilizadas para a implantação do PMCMV, deverá ser efetivado por meio de lei, e não da forma como previsto no Art. 3º do presente projeto. Então, em substituição ao referido artigo, a Comissão sugeriu, para vincular a inclusão dos lotes na área urbana à construção de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV, a seguinte redação para o referido artigo:

Art. 3º Nos lotes descritos nos incisos I e II do artigo 1º desta lei somente poderão ser implantados loteamentos populares de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, no contexto do Plano Municipal de Habitação (PMH), e com os necessários equipamentos comunitários.

Ademais um fator relevante que contribui para garantir a implantação dos necessários equipamentos públicos é o recurso do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, que equivale a 6% do custo total das moradias, juntamente com o aporte financeiro do empreendedor, que serão destinados exclusivamente para este fim, conforme explanação feita pelo Diretor da Cohab, na sessão ordinária do dia 11 de março de 2014. Nesta mesma exposição, o Diretor da companhia, informa que os recursos advindos do FAR representam aproximadamente o atendimento a 40% das demandas, ficando 60% sob a responsabilidade do empreendedor. A destinação dos recursos do FAR para construção dos equipamentos públicos obedece às disposições estabelecidas pela Portaria nº 518, de 8 de novembro de 2013, do Ministério das Cidades.

Outro aspecto bastante relevante é a previsão de terreno com quase 143mil metros quadrados a ser destinado à construção de unidade de ensino profissionalizante em parceria com o SESI e o SENAI, que poderá propiciar aos jovens e adultos acesso à educação e à capacitação profissional, com vistas à inserção dessas pessoas no mercado de trabalho.

Sobretudo, avaliamos que aprovação do projeto encontra-se respaldado principalmente pelo inquestionável mérito de possibilitar, dentro do que prioriza o Plano Municipal de Habitação, a construção de unidades habitacionais destinadas às pessoas com renda até três salários mínimos, vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida, com o apoio da Cohab e da Cohapar, visando diminuir o déficit habitacional há anos existente em nosso Município, caracterizado como um grande empecilho para o desenvolvimento social e econômico de nossa Cidade.

Há que se apontar, também, que a Zona Sul demograficamente carece de unidades habitacionais de interesse social em razão da necessidade de deslocamento de moradores do Jardim União da Vitória, da Vila Feliz, do Jardim Franciscato e do Conjunto Habitacional Jamile Dequech, para outras áreas que não estejam saturadas.

Quanto a preocupação de se estar criando vazios urbanos, temos que concordar que o loteamento em questão (PL 44/2014) está distante do último loteamento residencial situado no perímetro urbano (no caso, o Nova Esperança), porém, se considerarmos outros loteamentos que estão previstos para aquela região, conforme prevê o Plano Municipal de Habitação (Bonora – PL 42/2014, Piacentini e outros), podemos constatar que esses novos empreendimentos estão situados um ao lado do outro, de forma contínua, impedindo a formação de vazios urbanos entre eles e seguindo o vetor de desenvolvimento urbano da Zona Sul.

Feitos os apontamentos pertinentes, esta Assessoria, pelo mérito, entende que a matéria deve prosperar com a **Emenda Modificativa nº 1**, e lembra 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, 28 abril de 2014.