



Câmara Municipal de Londrina
Estado do Paraná

PL-228/13
Fl. 3179

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E AGRICULTURA

COMISSÃO DO MEIO AMBIENTE

PARECER CONJUNTO AO PROJETO DE LEI Nº 228/2013
SUBSTITUTIVO Nº 03

RELATÓRIO:

Subscrito pelo Prefeito Alexandre Lopes Kireeff, o Projeto de Lei nº 228/2013 dispõe sobre o **Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina** e dá outras providências.

Ao projeto original foram apresentados três substitutivos, cada um trazendo ajustes pontuais. Contudo, a matéria em tela será apreciada com base no **SUBSTITUTIVO Nº 3, que recepcionou alterações sugeridas pelo CMC**, resultado de propostas apresentadas pela Comissão Técnica Relatora encarregada da análise dos projetos naquele Conselho. As peças anteriores (projeto original e os Substitutivo nºs 1 e 2), apresentadas pelo Executivo, tiveram sua tramitação interrompida e foram **arquivadas**, por solicitação do Líder do Prefeito nesta Casa.

É o Relatório. Passamos à análise da matéria.

PARECER TÉCNICO CONJUNTO:

De acordo com a proposta contida no Substitutivo nº 3, destaca-se que são objetivos da Lei de Uso e Ocupação de Solo:

I - ordenar e estabelecer critérios técnicos, sociais e democráticos para o uso e a ocupação do solo do meio urbano, buscando o desenvolvimento autossustentado;

II - adequar à ocupação dos espaços, tendo em vista a saúde e a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural;

III - promover a conservação e a preservação do patrimônio cultural edificado, utilizando o instrumento de transferência de potencial construtivo;

IV - evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infraestrutura urbana; e



Câmara Municipal de Londrina ²

Estado do Paraná

PL- 228/13
FL. 3180

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

V - garantir o desenvolvimento da política urbana, permitindo o cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

Nos termos do projeto, o uso do solo é o conjunto das diversas atividades consideradas permitidas para cada zona, de acordo com o estabelecido em lei.

Da análise do projeto, esta Assessoria destaca as disposições a seguir, que dão uma visão geral da proposta:

O artigo 5º do projeto estabelece as seguintes **categorias de usos**: Residencial (R), destinado à moradia permanente; Comercial (C), destinado aos estabelecimentos comerciais; Serviço (S), destinado aos estabelecimentos de serviços; Industrial (IND), destinados às atividades de produção e transformação; e Institucional (INS), destinados às atividades públicas, privadas e comunitárias.

Conforme dispõe o art. 6º, a categoria de **Uso Residencial** compreende:

I - Residencial Unifamiliar (**RU**), destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas **uma unidade** de habitação por terreno;

II - Residencial Multifamiliar (**RM**), destinada exclusivamente ao uso residencial isolado, agrupado ou agrupado horizontalmente e/ou verticalmente **com espaços e instalações de uso comum**, compreendendo as subcategorias:

a) Residencial Agrupada (**RA**) – unidades habitacionais com paredes contíguas de, no mínimo, 1/3 do comprimento da edificação;

b) Residencial Multifamiliar Sobreposta (**RMS**) – mais de uma unidade por data agrupada verticalmente, com no máximo dois pavimentos;

c) Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (**RMHI**) – uma habitação por unidade autônoma horizontalmente;

d) Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (**RMHA**) – uma ou mais habitações por unidade autônoma, agrupadas horizontalmente;

e) Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (**RMHV**) – residências dispostas horizontalmente, formando rua ou praça interna, sem caráter de logradouro ou via pública;

f) Residencial Multifamiliar Vertical (**RMV**) – mais de uma unidade por data, agrupada verticalmente.

O art. 7º do projeto estabelece que a categoria de **Uso Comercial** compreende:



PL. 228/13
Fl. 3184

Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

I - Comércio Local (CL), exclusivamente varejista, de produtos de consumo diretamente relacionados ao Uso Residencial, subdividindo-se em:

- a) CL-1 - Comércio Local Básico; e
- b) CL-2 - Comércio Local Ocasional;

II - Comércio em Geral (CG), exclusivamente varejista, de produtos diversos, que se subdivide em:

- a) CG-1 - Comércio Ocasional;
- b) CG-2 - Comércio de Materiais em Geral;
- c) CG-3 - Comércio de Produtos Perigosos; e
- d) CG-4 - Comércio de ferro-velho e sucata;

III - Comércio Atacadista (CA), exclusivamente atacadista ou atacadista e varejista simultaneamente, estando incluído nessa categoria:

- a) CA-1 - Comércio de Produtos Alimentícios;
- b) CA-2 - Comércio de Produtos de Pequeno e Médio Portes; e
- c) CA-3 - Comércio de Produtos de Grande Porte;
- d) CA-4 - Comércio de Produtos Perigosos;
- e) CA-5 - Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos.

Conforme dispõe o art. 8º, a categoria de **Uso de Serviço** compreende:

I - Serviços Profissionais (SP), prestados por profissionais universitários ou técnicos, de forma autônoma ou associativa, em estabelecimentos específicos ou na própria residência, estando incluídos nesta categoria:

- a) SP-1 - serviços exercidos de forma autônoma e individual, na própria residência do profissional, desde que esta pertença à subcategoria Residencial Unifamiliar (RU), ocupando no máximo 20% (vinte por cento) da área construída; e
- b) SP-2 - serviços exercidos de forma autônoma ou associativa, em locais apropriados;

II - Serviço de Âmbito Local, direta e exclusivamente relacionado ao Uso Residencial, compreendendo:

- a) SL-1 - Serviços Pessoais e Domiciliares;
- b) SL-2 - Serviços de Educação Curricular;
- c) SL-3 - Serviços de Educação Extra-curricular;
- d) SL-4 - Serviços de Reparação e Conservação;
- e) SL-5 - Serviços próprios de Hotelaria e congêneres; e
- f) SL-6 - Igrejas e locais de culto (antes SE-4).



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 228/13
FL 3182

4

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

III - Serviços em Geral (SG), na qual estão incluídos:

- a) SG-1 - Serviços Administrativos, Financeiros e Empresariais;
- b) SG-2 - Serviços Pessoais e de Saúde;
- c) SG-3 - Serviços de Hotelaria;
- d) SG-4 - Serviços de Lazer e de Diversões;
- e) SG-5 - Serviços de Esporte;
- f) SG-6 - Serviços de Estúdios, Laboratórios e Oficinas Técnicas;
- g) SG-7 - Serviços de Reparação e Conservação em Geral;
- h) SG-8 - Serviços de Aluguel e de Distribuição de Bens Móveis;
- i) SG-9 - Serviços de Guarda de Bens Móveis; e
- j) SG-10 - Serviços de Oficina;

IV - Serviços Especiais (SE), estando subdivididos em:

- a) SE-1 - Serviços de Manutenção de Frotas e Garagens de Empresas de Transportes;
- b) SE-2 - Serviços de Armazenagens e de Depósitos; e
- c) SE-3 - Serviços de Motéis e Estabelecimentos congêneres.

Na categoria de **Uso Industrial**, prevista no Art. 9º, estão previstos quatro tipos de indústria, classificadas conforme critérios de porte e/ou tipo de atividade, por ordem decrescente de restrição, em categorias denominadas:

- I - Indústria A (IND-A);
- II - Indústria B (IND-B);
- III - Indústria C (IND-C); e
- IV - Indústria D (IND-D).

As indústrias incluídas em cada categoria foram especificadas no ANEXO I - LISTAGEM DAS CATEGORIAS INDUSTRIAIS, parte integrante do projeto. A distribuição por categoria foi feita com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – Fiscal (CNAE-Fiscal).

A categoria de **Uso Institucional**, estipulada por meio do Art. 10 do projeto, compreende:

I - **INS-L** - Institucional Local, compreende instituições destinadas à educação, à saúde, à cultura, ao esporte, ao lazer, à assistência social, à administração, à segurança e aos serviços públicos, cujas atividades relacionam-se às *populações localizadas em áreas restritas*;



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 228/13
FL 3183

5

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

II - INS-G - Institucional em Geral, compreende instituições destinadas às mesmas atividades descritas no INS-L, no entanto, cujas atividades se relacionam às *populações diversificadamente localizadas*; e

III - INS-E - Institucional Especial, compreende instituições destinadas às mesmas atividades anteriores, no entanto, cujas atividades se realizam em instalações que, por suas características, *necessitam de localização especial*.

As atividades de cada categoria constam no ANEXO II do projeto.

O Art. 11 do projeto estabelece os usos quanto aos efeitos que produzem no ambiente, classificando-os em:

I - Polo Gerador de Tráfego (PGT): local onde centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos;

II - Polo Gerador de Ruído Noturno (PGRN): local que, pela sua atividade, gera sons e/ou ruídos no horário definido como atividade noturna, pelo Código de Posturas do Município;

III - Polo Gerador de Ruído Diurno (PGRD): local que pela sua atividade, gera sons e/ou ruídos no horário definido como atividade diurna, pelo Código de Posturas do Município; e

IV - Polo Gerador de Risco (PGR): local que por sua atividade pode representar risco à vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e/ou congêneres.

As atividades incluídas nessas categorias de usos estão discriminadas no citado artigo, dispondo o projeto que os usos *não* previstos nesse artigo serão enquadrados nas classes existentes (PGT, PGRN, PGRD e PGR), *de acordo com parecer do Conselho Deliberativo do IPPUL*.

Com relação ao zoneamento do Município, o projeto prevê, quanto à **Zona Residencial**, que tem a finalidade de atender, predominantemente, ao Uso Residencial Individual ou Coletivo, **nove zonas residenciais — ZR-1 a ZR-9** — distribuídas pela Zona Urbana de acordo com critérios que visam adequar a densidade demográfica à infraestrutura e à superestrutura ou edificação urbana existentes e ao sítio natural acessível, e às condições preexistentes ou a serem criadas na zona ou em sua vizinhança (Art. 14). Para cada zona residencial, o projeto define as tipologias de usos permitidos, os critérios e os parâmetros construtivos, contidos nos art. 15 a 81.

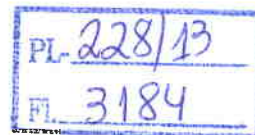
Quanto à **Zona Comercial**, que se destina, predominantemente, às atividades comerciais e de serviços, o projeto estabelece **sete zonas comerciais — ZC-1 a ZC-7** —, diferenciadas pela especialização e pela localização. Assim, de acordo com o projeto:

I - a Zona Comercial 1 (**ZC-1**), ou Zona Central, é o *centro histórico de origem da ocupação do município*, que, além do comércio varejista e prestação de serviços, visa incentivar o uso residencial e os espaços culturais e de convívio social;



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



6

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

II - a Zona Comercial 2 (ZC-2), que além da concentração de atividades de comércio varejista e de prestação de serviços *assemelhadas às da Zona Central*, visa estimular o uso residencial;

III - a Zona Comercial 3 (ZC-3), destinada, predominantemente, às atividades de comércio e prestação de serviços regionais *intraurbano*, localizada *ao longo dos corredores viários estruturais e arteriais*;

IV - a Zona Comercial 4 (ZC-4) visa estimular a concentração de comércio *local e não incômodo*, destinado ao *atendimento dos moradores do entorno*;

V - a Zona Comercial 5 (ZC-5) visa estimular a concentração de *comércio de grande porte* e de serviços de interesse regional, principalmente *ao longo das rodovias*;

VI - a Zona Comercial 6 (ZC-6) visa estimular a concentração do *comércio local em eixos estruturais e arteriais*, destinado ao *atendimento dos moradores do entorno*; e

VII - a Zona Comercial 7 (ZC-7) visa estimular a *concentração de atividades de comércio e a prestação de serviços, assemelhadas às da zona central*.

As tipologias dos usos permitidos e os parâmetros para cada zona comercial estão previstos nos art. 86 a 110, e o ANEXO II contém a classificação dos estabelecimentos comerciais, de serviços e institucionais, conforme a atividade desenvolvida. De acordo com o projeto (adsrt. 85), os estabelecimentos comerciais contidos nessa listagem foram classificados tomando-se como referência a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - Fiscal (CNAE - Fiscal), atendendo-se aos aspectos ambientais, à economia regional, à infraestrutura de transportes e de saneamento e aos padrões urbanísticos.

No art. 114 do Projeto estão definidas as **quatro zonas industriais**, as quais se destinam, exclusivamente, à implantação de *indústrias de produção ou de transformação*, classificadas conforme critérios de porte e/ou atividade, por ordem decrescente de restrição. São elas:

I - Zona Industrial 1 (ZI-1): destinada à implantação de indústrias de categoria IND-D;

II - Zona Industrial 2 (ZI-2): destinada à implantação de indústrias de categorias IND-D e IND-C;

III - Zona Industrial 3 (ZI-3): destinada à implantação de indústrias de categorias IND-D, IND-C e IND-B; e

IV - Zona Industrial 4 (ZI-4): destinada à implantação de indústrias de categorias IND-D, IND-C, IND-B e IND-A.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL-228/13
FL 3185

7

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Como já citado, as indústrias definidas para cada categoria industrial estão relacionadas no ANEXO I do projeto, tomando-se como referência a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - Fiscal (CNAE - Fiscal), atendendo-se, nos termos do projeto, aos aspectos ambientais, à economia regional, à infraestrutura de transportes e de saneamento e aos padrões urbanísticos. Os usos permitidos e os parâmetros destes para cada zona industrial foram estabelecidos nos art. 124 a 135 do projeto.

Estabelece o projeto que são vedados, em uma faixa de 100m ao longo do perímetro das ZI-3 e ZI-4, o parcelamento ou o uso residencial (art. 123).

As zonas industriais, nos termos do projeto, poderão comportar microindústrias e indústrias de pequeno, médio e grande portes, assim definidas:

- I - microindústria (incluindo a indústria artesanal): com área construída até 300m²;
- II - indústria de pequeno porte: com área construída maior que 300m² até 1.000m²;
- III - indústria de médio porte: com área construída maior que 1.000m² até 5.000m²; e
- IV - indústria de grande porte: com mais de 5.000m² de área construída.

No caso de o estabelecimento industrial fabricar, em uma única ou em diferentes unidades do estabelecimento, mais de um produto final ou desenvolver mais de um processo produtivo, prevalecerá, de acordo com o projeto, no tocante à implantação, a categoria mais restritiva, independentemente do código cadastrado na Receita Federal do Brasil.

Nas zonas industriais deverá ser implantada **faixa de transição**, que poderá ser constituída por área verde ou construtiva, de uso comercial e de serviços. No caso de ser constituída por área verde, esta não deverá sofrer interrupções nos lotes – salvo para acesso à via pública –, nem deve exceder a 20% da superfície destes (art. 120).

O projeto estipula que nas zonas industriais é obrigatória a arborização dos recuos mínimos laterais e de fundo, a fim de constituir barreiras vegetais maciças e compactas, com vistas a reduzir a poluição da área (art. 121 e 122).

O projeto define, também, **sete Zonas Especiais** (art. 137), destinadas à implantação de projetos específicos, cada qual com tipologias de usos e parâmetros próprios em vista do uso e/ou ocupação especial. Nesse zoneamento, estão previstas:



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL. 228/13
3186

8

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

I - Zona Especial de Equipamentos Institucionais ou **ZE-1**, com a seguinte abrangência: Aeroporto Governador José Richa (ZE-1.1), subdivididas em sete áreas especiais aeroportuárias – AEA, cada qual com parâmetros específicos; Campi Universitários (ZE-1.2); Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café (ZE-1.3); IAPAR e EMBRAPA (ZE-1.4); Jardim Botânico (ZE-1.5); e Área Institucional de Serviços Urbanos - AISU (ZE-1.6);

II - Zona Especial de Ocupação Controlada ou **ZE-2**, com a seguinte abrangência: Casoni (ZE-2.1), e Heimtal (ZE-2.2);

III – Zona Especial de Combustíveis ou **ZE-3**;

IV – Zona de Fundo de Vale e Proteção Ambiental ou **ZE-4**;

V – Zona Especial 4.4 ou **ZE-4.4** – em áreas de proteção Ambiental;

VI – Zona Especial de Interesse Social ou **ZEIS**; e

VII – Zona Especial de Interesse Turístico, Cultural e Ambiental ou **ZEITCA**.

O Art. 186 do projeto define como **usos especiais** os seguintes:

I – cemitérios, que poderão ser implantados nas Zonas Industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana, observado o sistema viário do Município, de acordo com os parâmetros estipulados no art. 193;

II - templos religiosos (art. 205), cuja construção será permitida nas vias Estruturais, Arteriais e Coletoras A (definidas no PL 229/2013, que trata do novo Sistema viário do Município);

III - áreas de recreação, lazer, reuniões e atividades sociais (art. 209);

IV – hospitais (art. 211);

V - estabelecimentos de saúde (art. 212);

VI - clínicas veterinárias, hospitais veterinários e lojas de animais de pequeno porte (art. 213);

VII - postos de combustíveis (art. 215);

VIII – motéis (art. 216), cuja construção e/ou implantação é proibida em raio de 300m de escolas de educação infantil, de ensino fundamental, de ensino médio e de templos religiosos;

IX - ferro velho (art. 217), cujos parâmetros para as construções são os exigidos na zona em que se localizarem e nas condições especificadas nos incisos I a IV desse artigo;

X- outros usos especiais deverão ser submetidos ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL e demais órgãos afins.



PL. 228/13
FL. 3187

Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Nas **Disposições Gerais**, o projeto estipula, entre outras prescrições, que:

I – que é permitida a anexação de datas de zoneamentos diferentes, desde que prevaleça o menor coeficiente de aproveitamento básico da zona e o de uso residencial, conforme o caso, obedecendo-se aos critérios estabelecidos nos art. 219 a 221 do projeto;

II - as atividades caracterizadas como Polo Gerador de Tráfego (PGT), para serem implantadas, deverão apresentar *Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)*, assim como *projeto específico* visando à segurança do entorno, à fluidez do tráfego e à acessibilidade, atendendo às exigências previstas nos §§ 1º e 2º do art. 222;

III – a aprovação do projeto e o licenciamento das atividades caracterizadas como Polos Geradores de Tráfego são de responsabilidade do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL (Art. 223);

IV – quais as providências a serem tomadas pelo empreendedor quando do pedido de aprovação de projetos ou do alvará de funcionamento, no caso de instalação de atividade que se caracterize como Gerador de Ruído Noturno - GRN ou Gerador de Ruído Diurno - GRD (art. 233);

V – deverão constar no projeto de aprovação da construção e/ou reforma, o número mínimo e o dimensionamento de vagas para estacionamento, nos termos do Anexo III do projeto;

VI – as alterações das Leis de Uso e Ocupação do Solo *deverão ser precedidas de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV*, analisado e aprovado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina - IPPUL e pelo Conselho Municipal da Cidade – CMC (art. 229);

VII - a execução e a utilização de edificação que, na data da entrada em vigor desta lei, esteja com o pedido de Alvará de Construção já protocolizado e projeto em fase de exame, **não estarão sujeitas às exigências e condições desta lei**, desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo alvará de construção que, neste caso, será improrrogável (art. 230);

VIII - o Alvará de Funcionamento de comércios e serviços será sempre concedido a título precário, em caráter temporário, renovável anualmente, podendo ser cassado a qualquer momento, sem ônus para o Poder Público, caso haja alteração da atividade ou se constate que esta se apresenta incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou incompatível com o uso da zona (art. 236);

IX – nos trechos de ruas discriminados no art. 238, nos quais o limite de altura da edificação no recuo poderá coincidir com o alinhamento predial nos dois primeiros pavimentos;

Sobre esse assunto, cabe ressaltar que, de acordo com análise desta Assessoria, houve **acréscimo** do previsto nos incisos I, III, V, VII, X e XII desse artigo, em relação ao que permite atualmente para tais locais o Art. 71 da Lei nº 7.485/98. Foi **excluído**, por outro lado, o inciso XXI do citado artigo daquela Lei. O inciso XXVIII está repetindo a mesma redação do inc. XXII;



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL. 228/13
PL. 3188

10

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

XI – nas áreas *circunvizinhas a fundo de vale ou de preservação permanente*, o projeto prevê o distanciamento perpendicular de 120m a partir da área de preservação permanente, e não mais a partir do alinhamento predial superior da via marginal implantada, permitindo-se edificações até dois pavimentos incluído o térreo, *com altura máxima de 8m em vez dos 7,5m previstos atualmente*. Entretanto, não foram discriminadas as atuais exceções constantes na Lei 7.485/98, no seu art. 86 (art. 252);

XII – todas as alterações de uso de solo rural para fins urbanos no Município de Londrina deverão ter a aprovação do órgão municipal competente, conforme legislação vigente (art. 243);

XIII - nas datas e chácaras, que não tenham infraestrutura completa e for autorizada a mudança de uso, o proprietário será responsável por implementar a complementação da infraestrutura (art. 257);

XIII – a infração aos dispositivos desta Lei implicará, sem prejuízo das medidas de natureza civil, a aplicação das sanções de advertência, embargo da obra e demolição, indeferimento ou cassação de licença, e multa, de acordo com os critérios estabelecidos nos Art. 259 a 267. Registre-se que não foram definidos, neste projeto, os valores a serem cobrados em razão das multas a serem aplicadas, referindo o projeto que essa será graduável conforme a gravidade da infração, de acordo com a legislação federal, nos seguintes casos (art. 266):

- a) quando as obras não forem executadas de acordo com as normas de ocupação de solo;
- b) quando não forem respeitados os usos determinados para cada zona da cidade;
- c) nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo ou cassação do alvará de licença.

Da justificativa do Prefeito ao projeto, destacamos:

[...]

O Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 228/2013 foi apresentado à Câmara Municipal de Londrina tal como resultou da 6ª Conferência Municipal do ano de 2010. As centenas de propostas recebidas durante a Semana Técnica foram protocoladas junto ao IPPUL e à COHAB e analisadas pelos respectivos técnicos. As respostas foram registradas individualmente nos processos protocolados, garantindo a transparência, e seu conteúdo foi inserido no texto original, gerando este Substitutivo ao Projeto de Lei nº 228/2013.

Além das propostas recebidas, o IPPUL formulou suas próprias sugestões de alteração do Projeto de Lei, com fundamento em inconsistências apuradas no texto, compatibilização com a legislação vigente e ajustes técnicos que se mostraram necessários. Assim, acreditamos que o presente texto apresenta aprimoramento técnico em relação ao anterior, razão pela qual o submetemos à apreciação da Câmara Municipal.

[...]

As Zonas Especiais de Interesse Social foram também inseridas no texto e no mapa de zoneamento, diante da aprovação das propostas apresentadas pela COHAB na Semana Técnica, bem como diante do interesse público e caráter social desta espécie de zoneamento.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL- 228/13
Fl. 3189

11

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Posteriormente, o Poder Executivo recebeu o Ofício nº 40/2014-Pres. da Câmara Municipal de Londrina e Pedido de Informação nº 61/2014 também da Câmara, contendo observações que geraram a elaboração dos Substitutivos nº 02 e do presente nº 03, (...)
[...]

A Assessoria Jurídica sugeriu alterações ao Substitutivo por meio das EMENDAS que apresenta. Esta Assessoria Técnica considera as alterações indicadas coerentes e necessárias, razão pela qual apoiamos tais modificações.

Isto posto, consideramos relevante expor as seguintes anotações sobre a legislação que trata do uso e da ocupação do solo e a realidade local.

Conforme os princípios consagrados na Constituição Federação de 1988 — Constituição Cidadã — e reafirmados no Estatuto da Cidade, a gestão urbana pode ser definida como um conjunto de atividades e procedimentos que visam a garantir a função social da cidade e da propriedade urbana, por meio do ordenamento do uso, da ocupação e da expansão do solo urbano.

A gestão urbana compete aos três níveis governamentais da Federação: União, estados e municípios, sendo, no entanto, os municípios que maior competência possuem, na medida em que é de sua responsabilidade a elaboração do Plano Diretor, reconhecido pela Constituição como o instrumento básico da política urbana.

Nesse sentido, o artigo 182 da Constituição Federal disciplina expressamente que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), regulamentando os art. 182 e 183 da CF, dispõe, no parágrafo único de seu artigo 1º, que as normas de ordem pública e de interesse social insertas nessa lei regulam o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, objetivando, ainda, o equilíbrio ambiental.

Dentre as atribuições de planejar e regular o seu território, compete ao município a elaboração e a aplicação de uma política urbana que defina e oriente as formas de desenvolvimento urbano baseada na realidade local, respeitando os princípios e diretrizes estabelecidos pela União — por meio da Constituição Federal, em especial dos Art. 182 e 183 que compõem o Capítulo da Política Urbana —, e do Estatuto da Cidade.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

12

PL 228/13
FL 3190

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Esta política urbana deve se materializar pela aplicação de vários instrumentos de planejamento, dentre eles o Plano Diretor e as demais legislações urbanísticas, **do qual faz parte a Lei que define o uso e a ocupação do solo urbano**, objeto do projeto em análise.

Nesse contexto, prevê também a Lei Orgânica, em seu art. 5º, inciso XII, em consonância com o que dispõe o art. 30, VIII, da Constituição Federal, que compete ao Município de Londrina estabelecer normas de edificação, de loteamento, de aruamento e **de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.**

Nota-se, portanto, a importância conferida à política e ao planejamento urbano como forma de possibilitar o adequado crescimento da cidade, ou ainda, a readequação urbanística no tocante as atividades nela desempenhadas.

A esse respeito, HELY LOPES MEIRELLES¹ adverte que "*Toda cidade há que ser planejada: a cidade nova, para sua formação; a cidade implantada, para sua expansão; a cidade velha, para sua renovação. Mas não só o perímetro urbano exige planejamento, como também áreas de expansão urbana e seus arredores, para que a cidade não venha a ser prejudicada no seu desenvolvimento e na sua funcionalidade pelos futuros núcleos urbanos que tendem a se formar em sua periferia*".

O projeto apresentado pelo Executivo tem guarida, também, em nível local, no Plano Diretor Participativo do Município de Londrina – **PDPML**, que estabelece, entre os objetivos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do Município de Londrina, definidos quanto ao ordenamento do território, o de "implantar regulação urbanística baseada nos elementos norteadores deste plano" (Art. 9º, III, alínea b).

É oportuno destacar, ainda, os seguintes dispositivos do PDPML relacionados com a presente matéria:

Art. 41. São diretrizes da PMH (Política Municipal de Habitação):

[...]

IV - estabelecer normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo e de edificações para assentamentos de interesse social, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de menor renda, respeitadas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais;

V - instituir zonas especiais de interesse social (ZEIS);

[...]

Art. 76. A adequação do uso da propriedade à sua função social constitui requisito fundamental ao cumprimento dos objetivos desta Lei, devendo o governo municipal e os municípios assegurá-la.

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. São Paulo: Editora Saraiva. 2003, pág. 518.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 228/13
Fl. 3191

13

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Art. 77. Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ocupação e uso do solo, às diretrizes de desenvolvimento do Município, nos planos territorial e social, e a outras exigências previstas em lei, mediante:

I - aproveitamento socialmente justo e racional do solo;

II - utilização em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;

[...]

(Destacamos)

Art. 79. O ordenamento do território far-se-á por meio do processo de planejamento contínuo, de investimentos em infra-estrutura, de políticas setoriais e da regulação e controle do parcelamento do solo, uso e ocupação.

Art. 99. A Estruturação Urbana visa ordenar as Macrozonas Urbanas de Londrina, por meio do parcelamento, uso e ocupação do solo, para atender as funções econômicas e sociais, compatibilizando desenvolvimento urbano, sistema viário, condições ambientais, oferta de transporte público coletivo, saneamento básico e demais serviços urbanos.

Art. 100. São diretrizes para a Estruturação Urbana:

I - ordenar e disciplinar o crescimento do Município de Londrina, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana, no tocante à edificação e ao parcelamento do solo;

II - consolidar a conformação de crescimento e adensamento da cidade com a integração do uso do solo, sistema viário e transportes, respeitando as restrições ambientais e estimulando os aspectos sociais e econômicos;

[...]

V - estimular a abertura de novas possibilidades de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos, notadamente em sistema viário e de transportes, bem como em locais definidos por operações urbanas, de acordo com legislação específica.

(Destiques nossos)

Art. 101. São ações estratégicas da Estruturação Urbana:

[...]

II - promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo, de forma equilibrada, em relação à infra-estrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga, otimizar os investimentos coletivos, de forma a atender aos interesses e necessidades da população atual e projetada;

III - evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

[...]

Art. 134. O Direito de Preferência incidirá nas zonas definidas pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 140. [...]

Parágrafo único. Coeficiente de aproveitamento básico e o máximo são os estabelecidos pela lei de uso e ocupação do solo.

Art. 145. As áreas com potencial construtivo adicional serão fixadas na lei municipal do uso e ocupação do solo. *(Destacamos)*



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL. 228/B
M. 3192

14

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Art. 154. [...]

[...]

§ 1º As atividades definidas na Lei de Uso do Solo Municipal como Pólo Gerador de Tráfego, Pólo Gerador de Risco, Gerador de Ruído Diurno e Gerador de Ruído Noturno estão incluídas entre as que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

§ 2º 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).

(Destacamos)

Art. 173. Enquanto não forem aprovadas as legislações complementares compatíveis com as políticas e diretrizes deste PDPML, continuarão em vigência, no que não for incompatível com esta lei, todas as legislações que tratam de desenvolvimento urbano, em especial:

[...]

VI – Lei nº 7.485, de 20 de julho de 1998;

[...]

Diante desses dispositivos, percebe-se a importância da Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município, sendo relevante acrescentar que **o adequado ordenamento urbano** — traduzido nas normas de regulamentação edilícia, de delimitações de zona urbana, de traçado urbano, de loteamento, de controle das construções e de estética urbana, e especialmente **de uso e ocupação do solo urbano e de parâmetros de zoneamento** —, certamente é um dos fatores que mais contribuem para o crescimento harmônico e racional de um município, o que acarreta, em contrapartida, a equivalente melhoria de vida dos que nele habitam ou desenvolvem suas atividades.

Nas palavras de CULLEN², “Uma cidade é algo mais que o somatório de seus habitantes, é uma unidade geradora de um excedente de bem-estar e de facilidades que leva a maioria das pessoas a preferirem — independente de outras razões — viver em comunidade a viverem isoladas.”

Mas para que essa afirmação seja verdade e para que a cidade realmente seja um local de vida em comunidade, escolhido por preferência e não por falta de opção melhor, é necessário que ela seja bem administrada e organizada, incluindo neste ponto a ocupação e o uso de seu solo.

Essa organização da ocupação do solo da cidade compete diretamente aos gestores urbanos, no respeito às normas e às leis criadas para assegurar a plena realização das funções sociais e econômicas, garantindo o exercício do direito de cidadania e o bem-estar de seus habitantes.

O Estado, ao tomar para si a função de gerir e zelar pela garantia do bem comum, sobrepondo-se aos interesses de minorias em benefício da coletividade, tem a responsabilidade de estabelecer normas de controle a serem adotadas nas áreas habitadas de modo a evitar conflitos e a propiciar seu adequado desenvolvimento. Essa atividade estatal é denominada **Urbanismo**.

² CULLEN, Gordon. *Paisagem Urbana*. Rio de Janeiro, Livraria Martins Fontes, 1983.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 228/13
Fl. 3193

15

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Segundo HELY LOPES MEIRELLES³, Urbanismo é o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. O autor entende por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação, recreação.

De posse dos instrumentos urbanísticos, cabe aos gestores organizar a ocupação territorial urbana e fazer cumprir cada um deles. Conforme afirma COSTA⁴, “A ocupação urbana de determinado território corresponde ao espaço produzido pelo homem em oposição ao que se pode chamar de espaço natural... A forma urbana não deve ser desligada de seu suporte geográfico, o que em muitos casos traz consigo as determinantes das formas e do traçado urbano...”

De acordo com o pensamento de MEIRELLES, as imposições urbanísticas da legislação de uso e ocupação do solo **devem prover sobre zoneamento, parcelamentos e reurbanização** (suas espécies).

O **zoneamento**, por seu lado, conforme afirma JOSÉ CARLOS VAZ, é uma concepção da gestão do espaço urbano baseada na ideia de eleger os usos possíveis para determinadas áreas da cidade. Com isso, o que se pretende é evitar convivências desagradáveis entre os usos. A determinação dos tipos de usos, muitas vezes, acontece em função de usos já consolidados, ou seja, a legislação apenas reconhece esses usos⁵.

O Zoneamento constitui-se, portanto, num procedimento urbanístico, que tem por objetivo regular o uso do solo em áreas homogêneas de interesse coletivo do bem-estar da população. MACHADO⁶ expõe que “o zoneamento é uma operação feita no plano da cidade com o fim de atribuir a cada função e a cada indivíduo seu justo lugar. Tem como base a discriminação necessária entre as diversas atividades humanas, reclamando cada uma um espaço particular”. O Zoneamento é caracterizado pela funcionalidade, consagrada pelo urbanismo modernista e ratificado pela Carta de Atenas⁷ de 1933, quando houve a separação do espaço em **zonas de usos**.

³ Idem, ibidem, pág. 518.

⁴ COSTA, M. Soutelinho da. *A Proteção do Centro Histórico de Petrópolis*. RJ, UFRJ, FAU, 2002, p. 18.

⁵ VAZ, José Carlos. *Legislação de Uso e Ocupação do Solo*. Consultoria: Raquel Rolnik. Assistência de pesquisa: Renato Cymbalista. In: Boletim DICAS - Idéias para a Ação Municipal. Disponível em: <http://www.polis.org.br/publicacoes/dicas/dicas_interna.asp?codigo=127> Acesso em 15 ago.2014.

⁶ MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito ambiental brasileiro*. 16. ed. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 130.

⁷ A Carta de Atenas foi um manifesto urbanístico resultante do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), realizado em Atenas, em 1933. Disponível em: <portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=233>.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

16

PL-228/13
Fl. 3194

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Vaz⁸ afirma, também, que o zoneamento tem impacto direto sobre o mercado imobiliário. Vejamos:

A adoção de um zoneamento rígido leva à criação de monopólios fundiários para os usos: por exemplo, se só há um lugar para a instalação de estabelecimentos comerciais, essas áreas disponíveis serão automaticamente valorizadas. As restrições do zoneamento podem inviabilizar empreendimentos e impedir a expansão de algumas atividades econômicas.

Com todo esse impacto sobre o mercado imobiliário, e o fato de a legislação ser detalhista e tecnicista, praticamente incompreensível para os não-iniciados, é muito fácil que a lei de zoneamento se transforme em moeda de troca. Empreendedores imobiliários, interessados na mudança de classificação de uma determinada área, chegam a pagar muitos milhares de dólares para que ela seja efetivada.

Além disso, essa concepção aumenta a segregação social: os ricos tendem a se concentrar em áreas legisladas de forma mais restritiva (normalmente são áreas residenciais, com pouco tráfego, com tamanhos mínimos de lote e padrões de adensamento que inviabilizam moradias de baixo custo). Aos pobres são reservadas áreas cujas características de zoneamento, ao mesmo tempo em que viabilizam a ocupação de baixo custo, não lhe conferem qualidade de vida. Agravando o quadro, os governos municipais tendem a fiscalizar mais fortemente a ocupação das áreas mais nobres da cidade, preservando assim suas características de áreas privilegiadas. As áreas mais pobres não quase não recebem atenção, e seu padrão de ocupação e de edificações afasta-se das exigências mínimas da legislação, em função das necessidades e capacidades econômicas de seus moradores.

Entretanto, Vaz avalia que a existência desses problemas não significa que seja melhor não dispor de legislação urbanística, pois, sem nenhuma regulamentação, **a competição livre das formas de ocupação simplesmente estimula a proliferação das mais lucrativas, com graves prejuízos para a qualidade de vida, além de reduzir as oportunidades de acesso à terra e à cidade.**

Por fim, afirmam vários autores consultados, que há que se definir o zoneamento da cidade de forma técnica, com estudo e planejamento específicos para cada região. Além disso, é importante envolver todos os setores sociais interessados, pois as peças da legislação urbanística que não são debatidas com a sociedade dificilmente encontram apoio para sua aprovação e implementação. Assim, é preponderante que a sociedade participe do processo desde a etapa de diagnóstico e avaliação da legislação existente até as propostas para alteração desta, fazendo um levantamento do que "incomoda" na cidade: prédios, enchentes, áreas de risco, contaminação, poluição sonora, tráfego, melhor localização das áreas residenciais, industriais, comerciais e de serviços, etc.

De acordo com a justificativa do Prefeito, anexada ao projeto original, a proposta foi elaborada observando "os anseios e necessidades dos cidadãos londrinenses, obedecendo rigorosamente os princípios legais e constitucionais, em especial a Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, que exige a observância ao princípio da participação popular, [...] através da realização de oficinas, reuniões e conferências, ou seja, a participação popular no processo de construção das leis complementares se fez presente".

⁸ Idem (5).



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 228/13
Fl. 3195

17

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Entretanto, é importante relatar o histórico da proposta para alteração da Lei de Uso e Ocupação de Solo vigente, e como se chegou ao Substitutivo nº 3 ao Projeto de Lei nº 228/2013.

I – a proposta para o novo uso e ocupação de solo do Município foi apresentada a esta Casa, inicialmente, por meio do *PL nº 398/2010*, protocolado em 9 de dezembro de 2010, e, após longa tramitação, foi arquivado em 11 de dezembro de 2012, quando estava sendo discutida em audiência pública promovida por esta Casa, na qual se avaliou que aquela matéria não poderia prosperar, haja vista que o conteúdo apresentado não correspondia integralmente às deliberações das conferências organizadas para apresentação e aprovação das propostas para esse fim;

II – no ano de 2013, o Poder Executivo, por meio do IPPUL, dedicou-se à tarefa de recuperar o texto do projeto de lei conforme havia sido aprovado na 6ª Conferência Municipal, no ano de 2010;

III - após a recuperação do texto, o Poder Executivo realizou audiência pública no auditório do Sindicato do Comércio Varejista de Londrina e Região – SINCOVAL, em 5 de agosto de 2013, para apresentação da metodologia utilizada na recuperação e na validação do texto. Foi protocolado, então, em 11 de setembro de 2013, o *Projeto de Lei nº 228/2013*;

IV – na audiência citada, o Executivo apresentou, também, a agenda da chamada *Semana Técnica*, que foi realizada entre 19 e 26 de agosto de 2013, na sede da Associação Comercial e Industrial de Londrina – ACIL, quando os técnicos do IPPUL apresentaram o projeto protocolado, prestando esclarecimentos, e, após essa semana, receberam sugestões de entidades, de órgãos públicos e da população em geral;

V - As propostas originadas da *Semana Técnica* foram recebidas pelo IPPUL e pela COHAB e analisadas pelos respectivos técnicos. Aquelas consideradas viáveis e adequadas foram inseridas no texto inicial, assim como outras alterações que o IPPUL entendeu serem necessárias (inconsistências apuradas no texto, compatibilização com a legislação vigente e ajustes técnicos), gerando o *Substitutivo nº 1*, protocolado nesta Casa em 20 de dezembro de 2013;

VI – em razão de inadequações nesse Substitutivo, verificadas e questionadas pela Assessoria Jurídica e por esta Assessoria Técnica, as quais foram indagadas ao Executivo por meio do Ofício nº 40/2014-Pres., houve a apresentação do *Substitutivo nº 2*, em 27 de fevereiro de 2014;

VII – a matéria, com todas as peças protocoladas pelo Executivo, foi submetida à avaliação do CMC, em 28 de fevereiro. Aquele Conselho, no entanto, solicitou prorrogação de prazo para manifestação até o dia 2 de agosto, pedido aprovado por esta Casa. Vencido o prazo requerido, o Conselho encaminhou o Ofício nº 61/2014-CMC que aprovou por unanimidade dos Conselheiros os pareceres apresentados pela *Comissão de Análise do Plano Diretor*, que **propôs revisões no texto** do projeto;

VIII - o Presidente desta Casa, por meio do Of. nº 830/2014, indagou ao Chefe do Executivo se pretendia apresentar substitutivo ao projeto contemplando as alterações sugeridas pelo CMC e, em caso afirmativo, solicitando a sua formalização e protocolo o mais breve possível, no intuito de se restabelecer calendário para a tramitação otimizada da matéria no ano de 2014;



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL-228/13
Fl. 3196

18

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

IX – em 2 de setembro foi apresentado pelo Executivo o **Substitutivo nº 3**, o qual contemplou, em parte, as alterações sugeridas pelo CMC, providas da análise feita pela Comissão de Análise do Plano Diretor;

X – como não houve o acatamento na íntegra das sugestões encaminhadas pelo CMC, o Substitutivo nº 3 foi enviado ao CMC, tendo esse órgão aprovado o texto do Substitutivo, com exceção dos artigos que indica no anexo do Ofício nº 097/2014-CMC.

Após todo o exposto, da nossa avaliação da matéria anotamos:

I – que a proposta apresentada altera substancialmente a Lei de Uso e Ocupação de Solo em vigor (Lei nº 7.485/98) especialmente quanto os usos e parâmetros das zonas definidas da citada lei. Embora esteja sendo mantida a denominação atual da maioria das zonas, o que pode ser autorizado a funcionar ou ser construído nas áreas correspondentes pode mudar perfis de bairros com pouco movimento comercial, basicamente formados por residências, que ficarão mais abertos para negócios, para o setor imobiliário e, na maioria, para futuras verticalizações;

II – estão sendo acrescentadas novas zonas, sendo:

- a) residenciais – de 6 (seis), passa para 9 (nove) zonas;
- b) comerciais – de 6 (seis), passa para 7 (sete) zonas;
- c) industriais – de 2 (duas), passa para 4 (quatro) zonas; e
- d) especiais – de 4 (quatro), passa para 7 (sete) zonas.

III - no Capítulo V, destinado às Zonas Especiais, e no mapa de zoneamento, foram inseridas as **Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**, a partir da aprovação da proposta apresentadas pela COHAB na Semana Técnica realizada pelo IPPUL e pela COHAB, para apresentação e discussão da proposta de Uso e Ocupação de Solo e do Sistema Viário. Contudo, a regulamentação das ZEIS *será objeto de lei específica*, a ser encaminhada pelo Executivo no prazo de 180 dias a partir da data de publicação da Lei de Uso e Ocupação de Solo, conforme dispõe o art. 185, § 1º, deste projeto.

Esta Assessoria considera oportuna a previsão das áreas de ZEIS junto com a definição do Uso e Ocupação do Solo do Município, deixando claras e definidas as áreas para as quais se propõe a implantação dessas Zonas e trazendo à discussão o zoneamento em todo o seu formato, especialmente diante do caráter social desta espécie de zoneamento.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

19

PL-228/13
Fl. 3197

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

IV – com relação aos usos especiais, observam-se os seguintes acréscimos, que passaram a ser tratados em seções específicas do **Capítulo VI do Título II** do projeto: *postos de combustíveis, motéis, ferros velhos*, para os quais foram definidos os respectivos critérios e parâmetros construtivos, e foi estipulado que outros usos deverão ser objeto de estudo do IPPUL e de órgãos afins;

V – não foram apresentadas, pelo autor, informações do que tenha motivado modificações tão significativas em relação à lei atual (que tem 94 artigos, e, com o projeto em tela, passa-se para 272 artigos), principalmente quanto ao rol de zoneamentos, aos usos e aos parâmetros definidos para esses. Essa multiplicidade tornou o projeto extremamente complexo e a interpretação confusa, dificultando a comparação entre o zoneamento atual e o proposto;

VI – conforme se percebe pela leitura dos artigos referentes aos zoneamentos definidos no projeto, as zonas residenciais, embora não avancem sobre novos bairros de forma significativa, agora permitem centenas de atividades antes vetadas. A partir da nova proposta, não existirão mais bairros exclusivamente residenciais — o comércio estará presente em praticamente todos os locais da cidade. As Zonas Residenciais 1 e 2 (ZR-1 e ZR-2), antes restritas às residências e serviços locais como creches e postos de saúde, passam a admitir abertura de comércios nas vias principais dos bairros mediante o aval da Prefeitura, sem que seja necessária a concordância dos vizinhos, hoje exigida;

VII – no zoneamento residencial, além da inserção de diversas novas atividades permitidas em cada classificação de zoneamento, o projeto ainda cria, conforme já exposto, três novos zoneamentos residenciais (ZR-7, ZR-8 e ZR-9), bastante flexíveis, e, especialmente na ZR-8 e na ZR-9, quase tudo é permitido. Já a lei atual, vigente desde 1998, prevê apenas seis categorias de zoneamento, na sua maioria permitindo uso residencial, de apoio residencial e comércio/serviço local, onde há restrito espaço para atividades econômicas e para a verticalização;

VIII – as alterações provocaram, inicialmente (a partir do PL 398/2010), reações negativas da população, em especial das regiões para as quais a proposta trazia mudanças significativas das tipologias de usos e de parâmetros construtivos. É o caso dos moradores dos bairros Shangri-lá A e Canadá, cujos zoneamentos foram alterados de ZR-1 — onde não são permitidos prédios e comércios nas ruas calmas dos bairros, mas apenas serviços de apoio como mercearias, postos de saúde e creche —, para ZR-8, onde podem existir prédios, casas de banho, saunas e massagens, conveniências, livrarias, lavanderias, clínicas médicas, academias de ginástica, hotéis, estacionamentos, e uma infinidade de comércios variados e até pequenas fábricas.

Insatisfação também motivou a reclamação dos moradores da região do Parque Residencial Mediterrâneo, Tucanos, Itatiaia e Granville (Zona Sul), cujo zoneamento havia sido mudado de ZR-1 para ZR-2, tendo como consequência, entre outras implicações, maior adensamento populacional.

Diante disso, representantes desses bairros protocolaram nesta Casa, ao longo do processo de discussão dos projetos, manifestações contrárias à aprovação da matéria em sua forma



Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

original, pois entendem que os usos definidos para o novo zoneamento local prejudica os locais considerados históricos para a arquitetura de Londrina, reclamando que as discussões (conferências) para aprovação da proposta teriam sido pouco divulgadas.

No entanto, a partir do *Substitutivo nº 2*, que encampou propostas de alterações avaliadas como viáveis, apresentadas após a Semana Técnica realizada pelo IPPUL e pela Cohab entre os dias 19 a 23 de agosto de 2013, esses bairros tiveram a sua situação revista, retornando, no caso do Jardim Canadá e dos bairros da Zona Sul, à sua condição original, e no caso do Shangri-lá, conforme a configuração atual constante no mapa anexado a este projeto, parte do bairro ficou zoneado com ZR-2 e parte como ZC3 (lotes frontais à Avenida Tiradentes), mantendo o eixo entre as avenidas Rio Branco e José de Alencar e a Rua Guilherme da Mota Correia, como ZR-8.

IX – Percebe-se, como já anteriormente citado, que a proposta permite a verticalização e a implantação de edificações multifamiliares em áreas atualmente vetadas para verticalização ou horizontalização. A construção de prédios, antes restrita ao centro e a áreas como a Gleba Palhano, pode avançar sobre toda a Cidade – pois a maioria dos zoneamentos propostos permitem a verticalização (nas zonas residenciais, a ZR-4, a ZR-5, a ZR-7, a ZR-8 e a ZR-9 incluem especificamente o uso RMV - Residencial Multifamiliar Vertical, e nas zonas comerciais, há essa previsão na ZC-1, na ZC-2, na ZC-3, na ZC-4 e na ZC-7). A possibilidade de implantação de edificações multifamiliares em várias zonas deve colaborar para o adensamento populacional destas.

Sobre essa questão, convém citar as palavras do Professor Dr. João Carlos Nucci, no artigo intitulado *Análise Sistêmica do Ambiente Urbano, Adensamento e Qualidade Ambiental* (publicado na revista PUC_SP Ciências Biológicas e do Ambiente, São Paulo, v. 1, n. 1, p. 73-88, 1999)⁹, que traz o assunto a uma necessária reflexão:

Propostas de planejamento urbano colocam o adensamento como resposta às demandas sociais. O adensamento proposto, que significa uma intensificação do uso e ocupação do solo, aparece vinculado à disponibilidade de infraestrutura e às condições do meio físico.

Como na área urbana de uma cidade, a terra já se apresenta quase que completamente edificada, esta intensificação do uso e ocupação do solo só pode ocorrer com a verticalização das construções.

[...]

Com a urbanização tem-se um aumento da impermeabilização ocasionada pela inescrupulosa ocupação do solo por concreto. Os corpos d'água e os espaços livres vegetados não encontram lugar na luta pelo espaço.

A verticalização faz com que a superfície de concreto, com alta capacidade térmica, aumente. Todo este procedimento leva a uma diminuição da evaporação, a um aumento da rugosidade e da capacidade térmica da área. Estas três modificações são os principais parâmetros que determinam a ilha de calor encontrada nas grandes metrópoles, segundo Myrup (1969) in LOMBARDO (1985).

As conseqüências da verticalização não ficam circunscritas à área verticalizada. Elas influenciam na qualidade de vida de toda a população ao redor, desde a vizinha até a mais

⁹ Disponível em <http://www.labs.ufpr.br/site/wp-content/uploads/2014/07/nucci_artigoCompleto_pucsp_1999.pdf>. Acesso em 8 out.2014.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

21

PL 228/13
Fl 3199

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

distante. Os únicos que ganham com a construção desses enormes edifícios são os empreendedores, o governo, o comércio local e os que compram os apartamentos para especular. Até o próprio morador pode sair perdendo com o tempo.

Se o indivíduo está interessado em comprar, torna-se, portanto, a favor da verticalização mesmo que o edifício no qual ele tenta adquirir um apartamento venha diminuir a qualidade de vida ao redor, mas, depois que adquiriu o bem, se revolta com a verticalização dos lotes vizinhos.

[...]

Parece ser interessante para a administração pública o adensamento de áreas nas quais se julgue existir infraestrutura adequada. Entretanto, não estão sendo levados em conta outros fatores ligados ao aumento da densidade populacional. "A um aumento da massa edificada de prédios de apartamentos, corresponde um aumento da população e portanto das necessidades de espaços ao ar livre para circulação, acesso, estar e recreação, isto é, existe uma demanda em potencial de usuários para um sistema mais amplo de áreas livres públicas e privadas" (MACEDO, 1987).

[...]

Observa-se que a verticalização está ocorrendo com grande vigor em vários centros urbanos sem nenhuma alusão ao ambiente como um todo, e esse adensamento trará, em um futuro próximo, conseqüências indesejáveis para todos os cidadãos.

X – a proposta apresentada define parâmetros mínimos, básicos e máximos de coeficiente de aproveitamento para os usos de cada zona, o que permite a aplicação da *Outorga Onerosa do Direito de Construir* (prevista na Seção VII da Lei nº 10.637/2008-Plano Diretor Participativo), por meio do qual é feita a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional *acima* do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico — respeitando-se o limite estabelecido pelo coeficiente máximo —, com a contrapartida do beneficiário, que poderá efetuar a aquisição onerosa junto à Prefeitura, por meio do IPPUL, mediante:

- I - compra, com pagamento de contrapartida financeira;
- II - prestação de Serviços, ou
- III - combinação das duas modalidades.

Nos termos do Plano Diretor Participativo, os recursos provenientes da aquisição onerosa de potencial construtivo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e destinados às seguintes finalidades:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

22

PL 228/13
M 3200

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Registre-se que o projeto de lei que cria o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU (PL 199/2014), e o projeto que dispõe sobre a implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na modalidade aquisição onerosa por compra no Município (PL 200/2014), encontram-se atualmente em tramitação nesta Casa. Com a contrapartida proveniente da aplicação da outorga onerosa, o Município poderá viabilizar obras para as populações em volta de empreendimentos implantados em áreas atualmente vazias, em locais onde não houve interesse do mercado na ocupação.

Portanto, é importante a aprovação dessas matérias **juntamente** com o projeto em tela, para que seja viabilizada a aplicação do instrumento de Outorga Onerosa no Município.

XI – Em relação à definição de Pólo Gerador de Ruído Diurno (PGRD) e Pólo Gerador de Ruído Noturno (PGRN), o projeto traz dispositivos condizentes com o Código de Posturas em vigor;

XII – o substitutivo nº 3 apresentado pelo Executivo, acolheu cerca de 102 sugestões das 145 encaminhadas pelo CMC, não acolhendo cerca de 43.

No seu parecer ao substitutivo nº 3, o CMC assim se manifestou:

Comunico a V. Exa. Que, em reunião realizada em 12/09/2014, este Conselho, por maioria dos Conselheiros presentes, aprovou as seguintes propostas da Comissão Técnica Relatora:

01. Aprovação dos textos dos Projetos de Lei 228/2013 – Substitutivo nº 03 e 229/2013 – Substitutivo nº 02, **com exceção dos artigos constantes nos anexos de nº 01 a 25 do item 2 deste Ofício.**
02. **Manutenção dos Textos**, conforme já enviados anteriormente a esta Câmara, conforme documentos em anexo – nº 01 a 25 – referente aos Projetos de Lei nº 228/2013 – Substitutivo nº 03 e 229/2013 – Substitutivo nº 02.
(Destaques desta Assessoria)

Ou seja, o CMC manifestou-se favoravelmente à tramitação do Substitutivo nº 3, que acatou algumas de suas sugestões, e reiterou seu indicativo às suas sugestões que não foram acatadas. As indicações que o CMC expõem como não recepcionadas pelo Substitutivo nº 3, se referem aos seguintes dispositivos do projeto:

- **Art. 27, VII [ZR-3]** - incluir o termo “arteriais” e retirar a expressão “com largura mínima de 18m (dezoito metros);



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL-228/13
n. 3201

23

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

➤ **Art. 27, IX [ZR-3]** - incluir nesse inciso o uso INS-L (uso Institucional Local, que abriga atividades de ensino até o nível Médio, parque infantil, biblioteca, clubes, posto de saúde, agências de correios, concessionárias de serviços públicos e postos policiais e de bombeiros, entre outros). Observe-se que esse uso já é permitido nesse zoneamento nas vias Estruturais e Coletoras A.

A justificativa do CMC é: *“Quanto à proibição da INS-1 em ZR3 e coletora B, mínima de 15,00 metros, inviabilizará empreendimentos desta natureza no interior dos bairros existentes, principalmente a educação infantil, parque infantil, posto de saúde, etc, atividades estas de suma importância social, que tem como objetivo atender a população dentro de sua área de influência. Quanto à linha de ônibus, estas apenas podem complementar o acesso a essas atividades para quem mora fora da área de influência, que hoje já trafegam por arruamento com alçura de 15m no interior dos bairros.”*

Diante da argumentação do CMC, a inclusão desse uso nas demais vias dos bairros zoneados como ZR-3 nos parece coerente.

➤ **Art. 27 [ZR-3]** - incluir o inciso X com o seguinte texto: *“Nas vias estruturais, arteriais e coletoras “A”, existentes e a serem projetadas é permitida a implantação de residencial multifamiliar vertical (térreo mais três pavimentos) para as quadras/datas voltadas para as mesmas, desde que o acesso seja por estas.*

A justificativa do CMC é de que *“é importante resgatar esse tipo de atividade em ZR-3 (atividade hoje já permitida) uma vez que propicia uma verticalização controlada (térreo e mais 3) para atividades de baixa/média renda”*;

Neste caso, com a inserção desse dispositivo, a ZR-3 também contará com **verticalização** nas vias indicadas, o que **não** está previsto no projeto. É oportuno, na nossa opinião, ouvir as razões do IPPUL para o não acatamento da sugestão do CMC, antes de se proceder a qualquer alteração nesse sentido.

➤ **Art. 46, X [ZR-5]** - incluir o uso SE-4 (igrejas e locais de culto);

Porém, nesse item, cremos que o CMC se equivocou, porque a proposta já contempla esse uso nesse artigo, e com a sigla correta, que é SL-6;

➤ **Art. 71, IV, a [ZR-8]** - acrescentar a expressão em destaque: *“a. para o uso Residencial, Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional.”*. O CMC indica o acréscimo com vistas a guardar coerência com os usos estipulados no *caput* do artigo;



Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

➤ **Art. 71, VI [ZR-8]** - alterar a redação desse inciso, que trata de afastamentos mínimos para edificações com mais de dois pavimentos, e indica a verificação da metodologia de cálculo aplicada à fórmula.

A justificativa do CMC é para haver “*maior compreensão na aplicabilidade do parâmetro, quanto na definição do seu valor, na aplicação da fórmula*”.

➤ **Art. 72 [ZR-9]** - alterar a redação dos §§ 1º e 2º da seguinte forma – modificações **em negrito**:

Redação atual:

§ 1º. Nas áreas onde se permitir a verticalização, com a aplicação da outorga onerosa, é permitido o uso comercial, serviço ou misto ao longo das vias estruturais e arteriais.

§ 2º. Todos os usos permitidos estão vinculados à autorização para suas instalações, que dependerão de análise prévia e aprovação do projeto, pelos órgãos afins.

Redação proposta:

§ 1º. Nas áreas onde se permitir a verticalização, com **ou sem** a aplicação da outorga onerosa, é permitido o uso **residencial**, comercial, serviço ou misto ao longo das vias estruturais e arteriais.

§ 2º. Todos os usos permitidos **poderão ser implantados ao longo dos eixos viários definidos no parágrafo anterior apenas para as quadras que estejam voltadas para os mesmos.**

A justificativa do CMC é de que “*ao longo dos eixos de maior capacidade de fluxo devem ser incentivados a sua potencialização que deverá ser minimizada ‘potencialização/uso’, à medida que se afasta desses eixos garantindo assim o equilíbrio entre transporte, comércio, serviço, lazer e moradia*”.

➤ **Art. 81, VII [ZR-9]** - alterar a redação desse inciso, com o acréscimo **em negrito**:

VII. afastamentos laterais para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura **serão calculados de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações, adotando-se o maior valor entre o mínimo e a fórmula abaixo:** [...]

A justificativa do CMC é “*para evitar que o recuo da fórmula dê um valor menor que o pretendido*”.

➤ **Art. 100, VI [ZC-4]** - alterar a redação desse inciso, com o acréscimo **em negrito**:



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

25

PL 228/13
FL 3203

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

VI. afastamentos laterais para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura serão calculados de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações, adotando-se o maior valor entre o mínimo e a fórmula abaixo: [...]

A justificativa do CMC é a mesma do artigo anterior.

➤ **Art. 101, III [ZC-5]** - alterar a redação desse inciso, substituindo o serviço **SL-2C** (Serviço de Educação – Ensino Superior) pelo **SL-2** (Serviços de Educação Formal).

A justificativa do CMC é para, neste zoneamento, possibilitar abranger todas as atividades de educação (Educação Infantil e Ensino Fundamental, Médio e Superior).

Observe-se que este zoneamento está presente, de acordo com o mapa encaminhado pelo Executivo, anexo ao projeto, **ao longo da PR 445 e do trecho urbano da BR 369, e de importantes vias, como a Avenida Tiradentes, parte da Avenida Dez de Dezembro e da Rodovia Carlos João Strass.**

➤ **Art. 108, V [ZC-7]** - alterar a redação desse inciso, acrescentando os serviços **SL-2** (Serviços de Educação Formal) e **SL-3** (Serviços de Educação Informal – escolas de arte, de dança e música, de informática e academia de ginástica e cursos de línguas).

A justificativa do CMC é para, neste zoneamento, permitir atividades de ensino no entorno do Centro de Eventos.

Deve-se observar que, de acordo com o mesmo mapa, este é o **único local da cidade com zoneamento ZC-7.**

➤ **Art. 110, IV, b, 2 [ZC-7]** - alterar a redação desse dispositivo, que trata dos parâmetros para o uso Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional na ZC-7, **elevando** o coeficiente de aproveitamento básico de **1 para 2.**

A justificativa do CMC é para, com isso, *incentivar o uso misto* (nas edificações verticais do entorno do Centro de Eventos).

➤ **Art. 180 [Zona especial de Combustíveis ou ZE-3]** - o CMC propõe "*um estudo desta questão visando a solução do problema criado com a exclusividade do uso permitido*", manifestando preocupação da situação atual da região pela existência de muitos lotes comerciais além do *pool* de combustíveis. Consta como sugestão do IPPUL e da Codel, avaliar essas áreas com outros usos para que não se inviabilizem as permissões de construções.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

26

PL 228/13
Fl. 3204

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

➤ **Art. 182, § único [Zona especial de Combustíveis ou ZE-3]** - o CMC propõe a substituição da redação do § único pela que segue:

Redação atual:

Art. 182. [...]

§ único. O perímetro da ZE-4 será delimitado pelas vias marginais de ambas as faces, respeitando o código ambiental do município.

Redação proposta:

Art. 182. [...]

§ único. Os perímetros da ZE-4 serão definidos pelo IPPUL, nos limites das APPs, de acordo com a Lei Federal nº 12651/2012 ou sucedânea que estabelece a proteção e uso sustentável das florestas e demais formas de vegetação nativa em harmonia com a promoção do desenvolvimento. *(Destacamos e grifamos)*

Esta Assessoria entende que esta alteração deve ser estudada com cautela, com o envolvimento de órgãos como a SEMA, o CONSEMMA e o IAP, com vistas a não haver prejuízos ao meio ambiente e à qualidade de vida dos munícipes, especialmente com relação às áreas de Proteção Permanente (APP), com possível redução da proteção ambiental prevista no Art. 141 do Código Ambiental do Município:

Art. 141. Os setores especiais de fundos de vale são constituídos pelas áreas contíguas às áreas de preservação permanente dos cursos d'água, nascentes e várzeas do Município de Londrina e incluem as faixas sanitárias e áreas verdes, até a via mais próxima projetada ou executada.

A justificativa do CMC para a alteração do parágrafo se baseia em este dispositivo "não atender, no seu texto, áreas como a margem sul do Lago Igapó, Clube Canadá, Sanepar, Funtel, Copel, entre outros". Porém, na maioria das áreas citadas, as construções já estão consolidadas.

➤ **Art. 192 e 201** - o CMC propõe a alteração da redação desses dispositivos, nos seguintes termos:

Redação atual:

Art. 192. Os Cemitérios somente poderão ser implantados nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana, observado o sistema viário do entorno.

Redação proposta:

Art. 192. É permitida a implantação de cemitérios nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana **que, neste caso, deve ser precedido de EIV – Estudo De Impacto de Vizinhança.**

Redação atual:

Art. 201. É permitida a implantação de crematórios nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana, observado o sistema



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

27

PL. 228/13
Fl. 3205

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

viário do entorno.

Redação proposta:

Art. 201. É permitida a implantação de crematórios nas zonas industriais, em áreas limítrofes aos cemitérios existentes e nas áreas de expansão urbana que, neste caso, deve ser precedido de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

A justificativa do CMC: “O CMC entende que restringir aos lotes de frente para rodovias oficiais pavimentadas resolve o problema da instalação em áreas rurais sem solução de acesso pavimentado e com suporte de volume de tráfego”.

➤ **Art. 215 [que trata das construções e/ou instalações de postos de combustíveis]** - o CMC propõe a redução da metragem mínima da data onde será instalada essa atividade de 1.600,00m² para 1.000,00m².

A justificativa do CMC: “O CMC entende que a exigência da data mínima de 1.600m² acabaria por ser uma “reserva de mercado”, agravado por não termos achado motivação técnica para esta exigência, propondo então a redução para 1.000m² devendo prevalecer a frente mínima e largura média.”

➤ **Art. 218** – o CMC propõe alterar a redação desses dispositivos, com a seguinte redação:

Redação atual:

Art. 218. É obrigatória a manutenção de uma área permeável com vegetação para infiltração das águas pluviais, na proporção de 20% (vinte por cento) da área total do lote, dentro dos seus limites.

Redação proposta:

Art. 218. É obrigatória a manutenção de uma área permeável para infiltração das águas pluviais, na proporção de até 20% (vinte por cento) da área total do lote, dentro dos seus limites, podendo até 50% (cinquenta por cento) desta área ser substituída por poços e/ou valas de infiltração.

A justificativa do CMC: “A possibilidade de atender a infiltração de águas pluviais com a instalação de outro sistema de absorção, deveria ser melhor discutido com o IPPUL, considerando situações de renovação de alvará, construções já instaladas, situações já consolidadas.”

Esta Assessoria considera temerária a possível redução da área permeável dos lotes, já que essa medida é importante para se evitar possíveis enchentes urbanas, que têm sua principal causa na incapacidade das cidades em reter as águas de chuva, consequência, via de regra, da impermeabilização generalizada de sua superfície. Assim, quanto maior a Taxa de Permeabilidade, ou seja, do percentual não ocupável do lote que deva oferecer condições de infiltração de águas de



Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

chuva, menor a possibilidade de ocorrência de enchentes e dos problemas delas decorrentes.

Quanto à substituição por outro sistema de absorção, conforme proposto, entende que é necessária análise mais detalhada com os órgãos técnicos do Município.

➤ **Art. 219 [que trata anexação de datas] - o CMC propõe acrescentar um inciso a este artigo, com a seguinte redação (transcrevemos o artigo completo para melhor entendimento, com a sugestão do CMC em destaque):**

Art. 219. É permitida a anexação de datas resultantes de loteamento urbano com zoneamentos diferentes desde que:

I. Sempre que houver anexação de uma ou mais datas com zoneamento residencial, o zoneamento resultante da anexação será sempre o residencial que contenha o menor coeficiente de aproveitamento básico.

II. Em caso de anexação de datas de zoneamento não residencial, a zona resultante deverá ser aquela que contenha o menor coeficiente de aproveitamento básico, segundo critério de comparação entre os coeficientes.

§1º Para fins de identificação do menor coeficiente de aproveitamento, deverão ser apurados todos os coeficientes de aproveitamento básico previstos nas Zonas a serem anexadas, independentemente do uso a que se pretenda destinar o imóvel.

§2º Nos casos em que o menor coeficiente das zonas seja o mesmo índice, a zona resultante deverá ser aquela que possuir os usos ou atividades mais restritivas, a critério do IPPUL.

§3º Fica expressamente proibida à anexação de datas com zoneamentos diferentes quando uma ou mais datas possuírem natureza de Zoneamento Especial, nos termos desta lei.

§ XX O coeficiente da data resultante será o menor entre o das zonas envolvidas.

O CMC expõe que, com a sugestão encaminhada, “*procura simplificar o texto evitando dúbio entendimento, acrescentando um parágrafo explicativo*”.

Ao que nos parece, as disposições desse artigo já estão bem claras, não havendo, portanto, necessidade de acrescentar o inciso proposto.

➤ **No ANEXO III – Vagas de Estacionamento – o CMC propõe, para a categoria de Edificações Comerciais e Prestadoras de Serviço – Edifício de Escritório, o aumento do percentual para vagas rotativas, de 20% para 30%, ficando com a seguinte redação (pág. 220 do projeto):**



Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

Número de Vagas para Estacionamento ou Garagem – Edifício de Escritórios

1 vaga, a cada 50m² de área computável, ou 1 vaga a cada sala, mais, no mínimo 30% do nº total de vagas para vagas rotativas.

A justificativa do CMC para a alteração é de que: *“As situações práticas dos edifícios comerciais já demonstram claramente a necessidade do aumento ainda maior das vagas rotativas nos mesmos, desafogando assim as vias públicas dos seus entornos”*.

Diante da falta de vagas em vias públicas para estacionamento, esta Assessoria vê como coerente a sugestão do CMC, porém, considera importante ouvir as razões do IPPUL para o não acatamento dessa sugestão.

➤ **No mesmo ANEXO III – Vagas de Estacionamento – nas Observações –** o CMC sugere redação que possibilite aumentar o número de ofertas de vagas de estacionamento em vias locais e coletoras, **permitindo a construção de subsolos até o alinhamento predial.**

Em sua justificativa, o CMC argumenta que *“entende que nas vias locais e coletoras “B” não se terá a necessidade de alargamento de vias, podendo, neste caso, o recuo de 5m ser utilizado somente para subsolo. Como exemplo, em datas de esquina, um subsolo teria um acréscimo de 100% das vagas disponíveis, desafogando as vias públicas”*.

Após a exposição das alterações não recepcionadas no Substitutivo nº 3, é oportuno registrar que não foi esclarecido, pelo Executivo ou pelo IPPUL, os motivos para o não acatamento dessas sugestões de alteração apresentadas pelo CMC (fruto da análise feita pela Comissão de Análise do Plano Diretor, que contou com a participação de técnicos desse Conselho, da Cohab e do próprio IPPUL, conforme foi informado a esta Casa).

Ante o exposto, cabe aos ilustres vereadores aquilatar se é conveniente ou não a apresentação de emendas para contemplar as sugestões do CMC expostas por esta Assessoria, colocando em discussão as alterações pretendidas por este Conselho.

XIII – Ao analisar os zoneamentos propostos, observa-se que as Zonas Residenciais ZR-8 e ZR-9 tem as tipologias de uso e seus respectivos parâmetros praticamente iguais, o que gera dúvidas. Seria oportuno que o Executivo esclarecesse qual a real necessidade de se estabelecer dois zoneamentos tão parecidos;

XIV – com relação ao **distanciamento do fundo de vale e ao aumento da altura das edificações nas áreas circunvizinhas** a esses espaços, que o projeto trata no art. 252 de forma diferente do que estabelece a atual Lei de Uso e Ocupação de Solo (Lei nº 7.485/98, art. 86), esta Assessoria tem o mesmo entendimento da Assessoria Jurídica sobre a questão, tendo, inclusive,



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

30

PL 228/13
Fl. 3208

Parecer Conjunto ao Projeto de Lei nº 228/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Londrina – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte; Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura e Comissão do Meio Ambiente

discutido esse ponto do projeto em conjunto com aquela Assessoria, e ressalta que, em decorrência da crescente escassez de espaços verdes na cidade, há que se ponderar se a legislação deve retroceder na proteção urbanístico-ambiental atualmente garantida (conforme prevê o art. 141 do Código Ambiental do Município), sob pena de prejuízos ao meio ambiente e à qualidade de vida dos munícipes;

XV – é conveniente e relevante lembrar que a definição de várias atividades permitidas neste projeto para o bairro ou para determinada região tem relação direta com a classificação das vias que está sendo instituída pelo novo Sistema Viário (PL nº 229/2013), em tramitação nesta Casa. Portanto, é aconselhável que **as duas matérias sejam discutidas e aprovadas concomitantemente**, para que as novas regras de zoneamento possam ser efetivamente implantadas;

XVI – e, finalizando, diante da importância desta matéria, é nosso entendimento que o presente projeto deve ser exaustivamente discutido com a comunidade, com associações representativas dos vários segmentos econômicos e sociais da Cidade e com os técnicos responsáveis pela sua elaboração, mediante a realização de audiências públicas, as quais consideramos extremamente necessárias e oportunas nesse momento, haja vista a incerteza da população quanto ao impacto das alterações propostas para a sua região ou bairro, e também por parte desta Casa, quanto às reais implicações da aprovação da matéria para a população, para a economia e para o meio ambiente, dúvidas essas que devem ser esclarecidas e, caso necessário, sejam feitos os ajustes necessários por meio de emenda dos vereadores ao projeto em tela.

Por fim, após todos os apontamentos feitos, esta Assessoria reconhece que alterações na atual lei de uso e ocupação de solo se fazem necessárias para ajuste à realidade do Município, mas tais alterações devem ser implementadas com a máxima cautela e segurança e com ampla discussão, para que a organização do espaço urbano se faça com equidade social, e que favoreça a cidade como um todo, tanto no aspecto de desenvolvimento econômico, quanto social e ambiental, visando assegurar a plena realização das funções sociais e econômicas, garantindo o exercício do direito de cidadania e o bem-estar dos habitantes.

Não obstante os apontamentos feitos, esta Assessoria apóia as emendas apresentadas pela Comissão de Justiça, decorrentes de avaliação do projeto feita pela Assessoria Jurídica, e encaminha o projeto e o parecer para análise dos membros das comissões de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura, e do Meio Ambiente, a quem cabe avaliar o mérito das alterações e definir a acolhida da matéria nos moldes propostos.

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL, aos 14 de outubro de 2014.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

PL 228/13
Fl. 3211

Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Agricultura


VOTO AO PROJETO DE LEI N° 228/2013

VOTO DA COMISSÃO

Considerando a proposta meritória, manifestamo-nos favorável à tramitação da matéria por esta Casa, diante do apreçamento e recepção das alterações sugeridas pelo CMC, respeitadas as opiniões em contrário.

SALA DAS SESSÕES, aos 11 de Novembro de 2014.

A COMISSÃO:



GAÚCHO TAMARRADO
Presidente / Relator



GERSON ARAÚJO
Vice Presidente



GUSTAVO RICHA
Membro