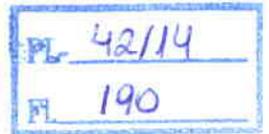




Câmara Municipal de Londrina
Estado do Paraná



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 42/2014
Com a Emenda nº 1

RELATÓRIO:

De iniciativa do Prefeito Alexandre Lopes Kireeff, o projeto de lei em tela **inclui os lotes de terras nºs 95, 97, 99, 99-B, da Gleba Ribeirão Três Bocas, no Anexo I da Lei nº 11.661, de 12 de julho de 2012, que define os perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina, e no Quadro III – Zona Residencial Três (ZR-3) do Anexo 2 da Lei nº 7.485, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana de Londrina.**

O projeto estipula também que, em atendimento ao Art. 24, § 3º, da Lei nº 11.672/2012, autoriza-se o parcelamento para fins urbanos desses lotes, conforme previsto no Plano Municipal de Habitação.

O proponente, em sua justificativa ao projeto, expõe:

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, cujas quantidades serão definidas no projeto urbanístico (loteamento), bem como atenderão a demanda de equipamentos comunitários que suprirão, inclusive, a carência dos bairros contíguos ao referido empreendimento.

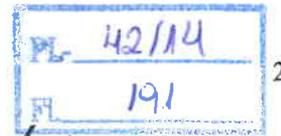
Trata-se de iniciativa do Executivo para expansão, ordenação e crescimento do núcleo urbano existente, na medida em que busca a construção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, cujas quantidades são definidas no projeto urbanístico (loteamento), conforme Termo de Adesão firmado pelo Município de Londrina, no contexto do Plano Municipal de Habitação, com os necessários equipamentos comunitários, em prol do interesse coletivo e da garantia da qualidade de vida à população, destinado à população com faixa de renda de 0 (zero) a 3 (três) salários. Necessário destacar que as unidades habitacionais (UHs) implantadas nos Lotes 95, 97, 99 e 99-B e os respectivos equipamentos públicos atenderão a ausência de equipamentos, inclusive, do bairro contíguo ao referido empreendimento.

No desenvolvimento do projeto urbanístico (loteamento) serão observadas as previsões e compromissos para execução dos equipamentos comunitários, em quantidades e localizações determinadas por critérios das Secretarias Municipais



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

envolvidas. Outrossim, as unidades habitacionais a serem construídas objetivam atender o cadastro de famílias carentes da Zona Sul, inclusive aquelas que ocupam áreas de risco da mesma região.

[...]

No que diz respeito à classificação, os lotes em questão passam a integrar a zona residencial denominada Zona Residencial 3 - ZR 3, segundo os critérios que visam a adequar a densidade demográfica à infra-estrutura (sic) e à superestrutura urbana existentes e ao sítio natural, bem como às condições preexistentes ou a serem criadas na zona ou em sua vizinhança.

A Assessoria Jurídica, em análise ao projeto, não indicou óbices à tramitação da matéria nesta Casa, mas sugeriu a apresentação de emenda com nova redação para o Art. 3º, com o fim de vincular a inclusão dos referidos lotes na área urbana à construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Tal sugestão foi acatada pela Comissão de Justiça, que apresentou a **Emenda nº 1** ao projeto.

PARECER TÉCNICO:

Estabelece a Constituição Federal, em seu art. 182, 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.

No cumprimento desse mandamento constitucional, foi editada a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que estabelece, dentre outras, as seguintes diretrizes para a execução da política urbana:

I – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

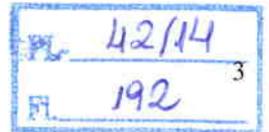
II – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais; e

III – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar, dentre outros, a poluição e a degradação ambiental.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

O projeto em tela trata da alteração dos perímetros da Zona Urbana do Município, incluindo os lotes que discrimina, localizados na Zona Sul do Município, na sequência do Jardim Nova Esperança, na Zona Urbana – os quais atualmente estão fora destes –, e define para esses lotes o zoneamento ZR-3.

Deve-se lembrar que o Art. 3º da Lei nº 11.661, de 12 de julho de 2012 – que define os Perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina –, estabelece que a Zona Urbana *compreende as áreas urbanizadas ou em vias de ocupação e as glebas com potencial de urbanização que ainda não sofreram processo regular de parcelamento*. O limite da Zona Urbana, nessa região, coincide exatamente com o final do Jardim Nova Esperança, sendo esse loteamento limitrofe à área dos lotes em questão.

Estipula essa mesma lei, em seu Art. 5º, III, que a alteração do perímetro das zonas de que **far-se-á com observância dos procedimentos estabelecidos na Lei do Plano Diretor e na Lei do Zoneamento**.

Nesse contexto, o Plano Diretor Participativo do Município de Londrina (Lei nº 10.637/2008), em seu Art. 154, § 2º, estabelece que as alterações do perímetro urbano e das leis de uso e ocupação do solo urbano, de parcelamento do solo urbano e do sistema viário **deverão ser precedidas de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, a ser apreciado pelos órgãos competentes do Município – CMC e IPPUL – o qual deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e do seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. valorização imobiliária;
- IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. poluição visual, sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. vibração;
- X. periculosidade;



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 42/14
Fl. 193

Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

- XI. geração de resíduos sólidos;
- XII. riscos ambientais;
- XIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno; e
- XIV. impactos sobre a fauna e flora.

Assim, em atenção ao que dispõe a Lei nº 10.637/2008, foi anexado ao processo o EIV referente ao estudo da alteração pretendida para os lotes de terras nºs 95, com 234.197,75m²; 97, com 121.000,00m²; 99 e 99-B, com 101.640,00m²; todos da Gleba Ribeirão Três Bocas, realizado pela Brasil Ambiental Consultoria & Gestão, por meio de equipe técnica composta por uma bióloga, um arquiteto, uma geógrafa, e dois engenheiros ambientais (graduado e graduando), o qual, em nossa análise, contém as avaliações dos aspectos exigidos pela Lei nº 10.637/2008, e que assim conclui (fl. 64 e 65):

Assim como a construção de qualquer Empreendimento, a implantação do loteamento trará consequências positivas e negativas ao meio ambiente e à população circunvizinha.

Dentre os benefícios oriundos da existência deste Empreendimento, destacam-se a valorização imobiliária que será somada aos bairros lindeiros, a melhoria da infraestrutura urbana da região, o aumento da arrecadação de tributos para o Município e a oferta de novos empregos, nova opção de moradia e comércio à população, proporcionando conseqüentemente a melhoria na qualidade de vida.

Dos impactos que afetam negativamente, tem-se o acréscimo do tráfego na região, a diminuição de área permeável no lote atual, a elevação da demanda por abastecimento de água e energia e o aumento da geração de resíduos e efluentes sanitários, todos neutralizados através da implantação de medidas mitigadora e técnicas de engenharia propostas nos projetos de implantação.

Desta forma, os impactos socioambientais contraproducentes gerados em função da implantação e operação do Empreendimento, se fazem menos significativos que os benefícios e também poderão ser mitigados ou solucionados com a adoção das medidas mitigadoras, propostas neste Estudo.

Sendo assim, a mudança de zoneamento e a inclusão desta região para o perímetro urbano do município, ora pretendida para o local avaliado, não trará óbices, garantindo qualidade de vida para a população.

Desta forma, conclui-se que, tomadas todas as medidas mitigadoras, especialmente no que se refere à melhoria dos acessos e à implantação dos equipamentos comunitários e estruturas de saúde e educação, a implantação do empreendimento é viável. (Destacamos)

Cumprindo-se também a exigência legal (Art. 61, X, e 153, do PDPML), a proposta e o EIV foram analisados pelo Conselho Municipal da Cidade (fl. 169 a 175), tendo os conselheiros se posicionado favoravelmente ao PL 42/2014, ponderando que, por se tratar de



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 42/14 5
194

Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

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), desde que respeitadas as legislações municipais inerentes ao processo de concepção do empreendimento (diretriz, loteamento, ambiental e construtivo), e que se cumpram as exigências firmadas pelo Conselho, não há objeção à implantação do empreendimento e à inserção dos lotes no perímetro urbano do Município, com a definição do zoneamento descrito no projeto.

O referido Conselho emitiu seu parecer tomando por base o **Parecer Técnico 032/2013 do IPPUL** (transcrito nas fl. 169 a 173 do parecer do CMC), o qual contém a análise técnica da proposta e relaciona as adequações e compatibilizações a serem executadas pelo empreendedor, necessárias para diminuir os impactos ocasionados com a implantação do novo empreendimento, a seguir discriminadas:

I - quanto aos impactos urbanísticos:

a) implantar o sistema viário, por meio da realização de projeto e execução da estrutura viária, prevendo a integração do traçado viário proposto para o empreendimento com o tecido urbano já existente de acordo com as diretrizes expedidas pelo IPPUL, mantendo as medidas dos perfis existentes e respeitando a lógica estabelecida no PEEAV - Plano Estratégico de Expansão e Adequação Viária (Lei Municipal 9.165/2003), conforme exigência dos Art. 110 e 111 do PDPML;

b) favorecer o transporte público, o transporte cicloviário e a locomoção de pedestres prevendo, também, a execução de 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 escola municipal**, como contrapartida do empreendedor, de acordo com as normas específicas para a construção de edificações escolares no Estado do Paraná, com a legislação do município de Londrina e respeitando as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Educação;

II - quanto aos aspectos ambientais:

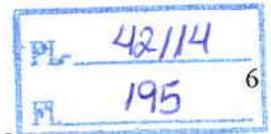
a) firmar Termo de Compromisso com o poder público para condução e execução dos projetos de arborização, de drenagem urbana, de água e ao esgoto, de iluminação pública e todos os serviços necessários à implantação do loteamento;

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



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

c) elaborar projeto paisagístico visando à preservação da paisagem urbana e com os equipamentos necessários para áreas de esporte e lazer.

Além dessas exigências, o CMC indicou que o empreendedor deve cumprir também as seguintes medidas mitigadoras (fl. 174):

a) cumprir todas as exigências legais referentes a aprovação das diretrizes, loteamento e construtivas – Código de Obras e de Posturas. Entendemos que devem também ser cumpridas as exigências do Código 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 (biodiversidade no fundo de vale);

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

g) implantar vias Coletoras A e B, de acordo com a Lei do Sistema Viário, a fim de assegurar, futuramente, a implantação de comércio local e de apoio (cabe observar que esta nomenclatura de vias se encontra no projeto de lei que trata do novo Sistema Viário (PL 229/2013), em tramitação nesta Casa, e não na lei em vigor).

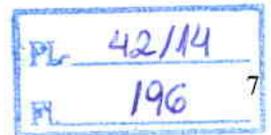
O EIV anexado ao projeto atende à exigência do Art. 153 da Lei nº 10.637/2008 (PDPML), que dispõe que “os empreendimentos públicos e privados que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal”.

No caso em tela, a inserção dos lotes localizados na Zona Sul do Município no perímetro urbano e a definição destes como Zona Residencial 3, está sendo proposta para implantação, nessa área, de um empreendimento residencial de grande porte, juntamente com outro em sua sequência (PL 44/2014), o qual será vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, para atender à população com faixa de renda até três salários mínimos, o que certamente ocasionará impactos naquela região.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

Analisando o EIV anexado ao projeto, esta Assessoria destaca os seguintes aspectos avaliados:

I - a projeção de população para ocupação do futuro loteamento, cuja execução será de responsabilidade da empresa Bonora & Costa Construtora e Incorporadora Ltda., é estimada em 3.109 pessoas, distribuídas em 1.016 unidades residenciais;

II - a definição do zoneamento ZR-3 atende à vinculação ao PMCMV, ou seja, construção de Habitação de Interesse Social (conforme prevê a Lei Municipal nº 10.730/2009). Nesse zoneamento, os usos permitidos, de acordo com a Lei Municipal nº 7.485/98, são: R – residencial (moradia permanente); AR – apoio residencial (creche, posto de saúde e congêneres); CS – comercial e serviço; e IND 1.1 – indústrias virtualmente sem risco ambiental;

III - a área do empreendimento apresenta superfície morfológicamente heterogênea, com declividade variando de 1,4% a 5,5% na direção oeste-leste e 2,9% a 6,2% na direção sul-norte. Esses percentuais se encontram dentro dos limites das declividades recomendadas, considerando que as declividades máximas permitidas para a execução de vias e das edificações são, respectivamente, 15% e 30% (fl. 31);

IV - há afloramentos de rocha sã de diversos tamanhos, composição mineralógica e tipo de desagregamento em alguns pontos da Área Diretamente Afetada, consideradas inaptas às construções. Porém, a existência desses fragmentos não inviabiliza a implantação do empreendimento, já que as obras civis serão localizadas na área loteável, que não apresenta o afloramento rochoso (fl. 33);

V - para amenizar o impacto que a instalação do empreendimento pode provocar com relação à impermeabilização do solo devido à urbanização dessa grande porção de área, deverá ser contemplado o Art. 92 da Lei nº 7.485/98, que impõe que “em todo lote, qualquer que seja a zona, haverá área gramada ou empedrada para infiltração das águas pluviais, numa proporção de 20% do total do lote”, deverá ser realizado o plantio de espécies arbóreas ou arbustivas na área do loteamento, adequadas à fiação elétrica, de acordo com as orientações da SEMA (fl. 36); o projeto urbanístico deverá prever área gramada ou empedrada e/ou valas de infiltração no interior do loteamento; e conservar as áreas de preservação permanente existentes às margens do Córrego Pirá, o que será fundamental para o aumento da permeabilidade do solo. Deverá, também, ocorrer a drenagem das águas pluviais, de forma a coletar, armazenar e infiltrá-las adequadamente no solo, a fim de abastecer o lençol freático e evitar erosão e assoreamento dos cursos d’água que receberão a descarga (fl. 40);

VI - não haverá impactos relacionados à emissão de poluentes atmosféricos, em razão da atividade que será exercida no local, que não é fonte de grande poluição, e nas proximidades do Loteamento a ocupação urbana é baixa (fl. 37);



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 42/14
Fl. 197

Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

VII - a Área de Preservação Permanente deverá ser isolada, a fim de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade (fl. 44);

VIII - deverá ser implantado o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC no empreendimento nas diversas fases de implantação e obras, priorizando sempre a redução dos resíduos, sua reutilização e reciclagem, e destacando o transporte, o tratamento e a destinação final do entulho gerado (fl. 44);

IX - na área diretamente afetada foi verificada a presença de rede de energia elétrica, sistema viário e rede de drenagem nos limites do empreendimento, no entanto, ainda deverão ser implantados o sistema viário interno, a rede de distribuição de água, o sistema de drenagem de águas pluviais, o sistema de coleta de esgotos e os pontos de interligação de energia elétrica e telefonia em cada uma das futuras unidades residenciais (fl. 49);

X - na área de influência direta do empreendimento não há estabelecimentos institucionais e públicos como unidades de saúde, escolas, creches, praças e igrejas. No entanto, quanto ao atendimento da saúde, o empreendimento está no raio de atendimento das UBS da região, que atenderão o novo loteamento (UBS União da Vitória, a 2,5km, UBS Jardim Cristal, a 3km e UBS Jardim Itapoá, a 3,7km.

Para a educação, a Cohab fez, com no Censo Demográfico do IBGE de 2010, uma avaliação prévia das demandas da Educação com relação à futura ocupação do loteamento: 236 vagas para o ensino infantil (SME); 214 vagas para o Ensino Fundamental I (SME); 193 vagas para o ensino fundamental II (SEED), 149 vagas para o Ensino Médio (SEED), e 382 vagas para o ensino noturno (SEED) destinado a alunos trabalhadores (fl. 52);

Conforme se indica o Parecer Técnico do IPPUL, o empreendedor, como contrapartida, deverá **construir escola municipal** no empreendimento. Já no Anexo V do EIV (fl. 123), a Secretaria Municipal de Educação indica que, **para atender à demanda gerada deverão ocorrer**: a construção de dois Centros Municipais de Educação Infantil (contrapartida do empreendedor); a construção de uma escola municipal (contrapartida do empreendedor); a aquisição de equipamentos e mobiliário para as unidades escolares (responsabilidade do Município); e a disponibilização de recursos humanos para o funcionamento das unidades (responsabilidade do Município). A informação do EIV é a que é apresentada no mapeamento da Cohab;

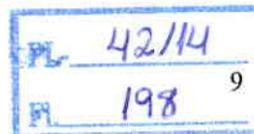
XI - quanto ao transporte coletivo, há previsão de impacto sobre a demanda desse, haja vista que os moradores deste novo loteamento deverão utilizar esse meio de locomoção para o trabalho, para a escola e para outros destinos, e a opção existente é a Linha 219 - Jd. Nova Esperança, da Londrisul, que trafega pela Rua Elisa Michelete Vicente, via que delimita o empreendimento. Devem ser feitas adaptações com base em monitoramento realizado pelas empresas de transporte coletivo e instalados novos pontos de parada (fl. 55);

XII - com relação ao sistema viário, considerando a capacidade de fluxo e saturação das vias Guilherme de Almeida e Roseane Wainberg, mais próximas do futuro empreendimento, o Estudo expõe que ambas as vias atualmente estão com o uso das faixas de



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

rodagem inferiores a 15% da capacidade máxima de fluxo de veículos. Porém, considerando não somente a implantação deste empreendimento mas também outros loteamentos que estão previstos para a mesma área de expansão, haverá um aumento de cerca de 4.000 famílias que utilizarão as vias da área de influência direta e, com este aumento, serão necessárias melhorias nas vias de acesso ao local para que a capacidade de veículos possa aumentar sem comprometer a qualidade do trânsito no local. Assim, foi retratado no EIV um estudo executado pelo IPPUL, **quanto às alterações que deverão ser implementadas para tal** (fl. 57):

a) duplicação da Av. Guilherme de Almeida e construção de várias vias de acesso interligando essa região à PR 445 e a outras regiões da Cidade;

b) as vias de acesso ao loteamento deverão ter pavimentação asfáltica em *pista de mão dupla, canteiro central, com duas faixas de rodagem por direção, e duas rotatórias de acesso ao empreendimento*. As vias internas do loteamento deverão ter pavimentação asfáltica em pista de mão dupla com uma faixa de rolagem por direção de tráfego;

c) a expansão do sistema viário referente ao estudo macro para esta região contará com investimentos privado e público, nos termos do Anexo VIII do EIV (observamos que este Anexo - fl. 148 - não é muito claro nesse sentido, mas a Cohab tem mapas que melhor retratam essa repartição de responsabilidades);

d) as obras de construção e adequação da pavimentação interna do loteamento deverão seguir as especificações da Secretaria de Obras e não deverão ocasionar ônus para o Município;

e) as calçadas deverão ser executadas de acordo com a norma ABNT NBR 9.050/2004, de forma a permitir a acessibilidade universal, incluindo portadores de deficiência visual e cadeirantes;

d) as vias implantadas dentro do limite do empreendimento, as quantidades e as características de vagas deverão seguir as orientações e diretrizes da CMTU;

XIII - há viabilidade técnica para atendimento, pela Sanepar, para abastecimento de água potável e coleta de esgoto sanitário na área do empreendimento. O abastecimento de água será realizado por poço artesiano da Companhia, situado no Lote 126 dessa mesma Gleba e com a construção de um reservatório de 200m³, no ponto alto do empreendimento (fl. 59). O esgotamento sanitário se dará com a instalação de rede de coleta, também a cargo do empreendedor;

XIV - conforme Viabilidade Técnica emitida pela Copel, há viabilidade técnica/operacional para implantação de rede de energia elétrica no local (fl. 59). Há a recomendação também de que, em cada unidade residencial, sejam instalados painéis solares fotovoltaicos para aproveitamento da energia solar, convertendo-a em energia elétrica (esta medida poderá ser considerada pela empreiteira que executará o empreendimento desde que prevista em orçamento aprovado pelo banco financiador);



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 42/14
199 10

Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

XV - a densidade de área verde - 68,6m² por habitante - de acordo com o Plano de Urbanização dos lotes, é mais de cinco vezes o estipulado pela ONU e pela OMS, que consideram 12m²/habitante como ideal para que haja equilíbrio entre a quantidade de oxigênio e dióxido de carbono no ambiente, sendo um aspecto positivo da proposta de ocupação dos lotes (fl. 61);

Após esta exposição, observando-se que nas proximidades dessa área já estão consolidados loteamentos residenciais (Jardins Nova Esperança, União da Vitória, Cristal, Maravilha e outros), esta Assessoria comunga com a avaliação do EIV de que a implantação do novo empreendimento nesses lotes poderá trazer impactos positivos àquela região, considerando: a oferta de moradias; o aumento de empregos; a melhoria da iluminação pública e privada, do saneamento básico, do sistema viário e da pavimentação asfáltica; o aumento comércio e de serviços, beneficiando os consumidores; e o incremento da arrecadação municipal (por meio do IPTU, ISSQN e ITBI); fatores estes que também colaboram para o desenvolvimento econômico em geral.

No entanto, considerando a grande demanda por serviços públicos e de infraestrutura urbana a ser criada com a implantação desse empreendimento de grande porte naquela região, é imprescindível a realização das medidas mitigadoras propostas no EIV e indicadas pelo CMC e pelo IPPUL, e a assinatura de Termo de Compromisso, conforme prevê § 2º do Art. 156 do PDPM, no qual o empreendedor se responsabilizará em executar as medidas necessárias a estruturação urbana e ao atendimento da população que se fixará no local.

Outrossim, deve-se ainda lembrar que, para implantação do empreendimento, deverão ser cumpridas as exigências da Lei Municipal nº 11.672/2012 - Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos quanto às normas de procedimento para licenciamento urbanístico, devendo o loteador apresentar, no momento oportuno, o projeto de loteamento perante o Poder Público contemplando 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, para a regular concessão da licença urbanística.

Quanto ao zoneamento proposto para os lotes em questão (ZR-3), entendemos que este é condizente com todo o seu entorno, haja vista que a área a ser alterada está próxima a loteamentos já aprovados e outros em fase de implantação (Jardim Maravilha, União da Vitória, Nova Esperança, Cristal, Santa Joana), para os quais o zoneamento já é definido como ZR-3, nos termos da 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 em tramitação nesta Casa). Além disso, esse zoneamento é o que permite a implantação de Habitações de Interesse Social para o Programa Minha Casa Minha Vida, objetivo fim da alteração em questão.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL 42/14
Fl. 200

11

Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

Ressalte-se ainda que, em que pese a recente edição da Lei nº 11.661/2012, que ora se propõe alterar, esta Assessoria considera a presente proposição (que expande o perímetro urbano e inclui os mencionados lotes em ZR-3) meritória, haja vista que tal medida, além de contribuir para sanar o déficit habitacional, poderá viabilizar e agilizar o desenvolvimento da Zona Sul com a implantação de empreendimentos residenciais, colaborar para a valorização imobiliária dos bairros limítrofes e para o crescimento das atividades comerciais e, ainda, propiciar o aumento do número de empregos, consequências naturais da implantação de núcleos habitacionais em regiões antes vazias. Há que considerar, também, que pela proximidade com os bairros residenciais já consolidados, esses lotes já estão inseridos no contexto urbano, tendo perdido suas características rurais e, pelo que parece, não contam com atividades agrícolas por serem limítrofes a uma área já urbanizada.

Com relação à importância da implantação das unidades habitacionais de Interesse Social para atendimento da demanda existente, destacamos a informação disponibilizada pela Cohab-LD quanto ao déficit habitacional do Município. De acordo com o presidente da Companhia de Habitação, José Roberto Hoffman, Londrina tem 15.500 famílias com renda de até 1,5 salários mínimos, que vivem em assentamentos precários, casas cedidas, conviventes, entre outros, os quais terão atendimento prioritário. Existem, ainda, 1.201 loteamentos e 2.905 escrituras que precisam ser regularizados¹.

Por isso, o Município apresentou, em 2013, o Plano Municipal de Habitação (PMH) - Gestão 2013-2016, que conta com o planejamento integrado de ações para garantir a cidadania efetiva. Esse Plano tem como objetivo disponibilizar moradia digna aos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, de forma sustentável. Conforme expõe Hoffman, pretende-se adequar os terrenos às necessidades dos empreendimentos habitacionais e garantir neles a instalação também de equipamentos urbanos, seguindo diretrizes e reivindicações de todas as secretarias municipais para atendimento à demanda gerada pela ocupação dos loteamentos.

No caso dos lotes tratados neste projeto, Hoffman indica, em matéria veiculada no Jornal de Londrina em 22 de abril do corrente, que *“toda a implantação de infraestrutura, como escolas, unidades básicas de saúde e outros serviços públicos, está prevista para evitar a repetição do que aconteceu no Vista Bela, na região norte da cidade. Ali, cerca de 2,7 mil moradias foram entregues sem a infraestrutura e em torno de 12 mil pessoas se mudaram para o local sem que pudessem ter acesso aos serviços públicos. No novo empreendimento os equipamentos públicos serão entregues junto com as casas”*. (Destacamos)

Nessa mesma matéria o presidente da Companhia acrescenta que a Zona Sul é demograficamente a que mais precisa de Habitações de Interesse Social, existindo demanda de deslocamento de área do Jardim União da Vitória, da Vila Feliz, do Jardim Franciscato, do Conjunto Habitacional Jamile Dequech, e que são muitas famílias que precisam ser removidas. E

¹ Disponível em <<http://www.psd.org.br/noticia/prefeitura-de-londrina-pr-apresenta-plano-municipal-de-habitacao/>>. Acesso em 24 abr.2014.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

conforme argumenta o Prefeito em sua justificativa, “as unidades habitacionais (UHs) implantadas nos Lotes 95, 97, 99 e 99-B e os respectivos equipamentos públicos atenderão a ausência de equipamentos, inclusive, do bairro contíguo ao referido empreendimento”. (Destaque nosso)

Alertamos, por oportuno, que o presente projeto deve ser analisado em conjunto com o PL 44/2014, que trata igualmente da inserção dos lotes 99-A, 203, 206, 207, 207-A e 180, da mesma Gleba (que se localizam na sequência dos lotes descritos no presente projeto) no perímetro urbano e os definem como Zona Residencial 3, para a mesma finalidade, o que colaborará para atender ao déficit habitacional indicado pela Cohab, concomitante com a instalação de outros loteamentos residenciais. A implantação desses novos empreendimentos, mais outros considerados pela Cohab (como os futuros Jardins Piacentini e Palumbo), um ao lado do outro, impedirá a formação de vazios urbanos entre eles naquela região.

Isto posto, é importante anotar, também com relação ao mérito, que a presente proposta encontra respaldo nos seguintes dispositivos da Lei Orgânica do Município:

I – Art. 114, que estabelece que a execução da política urbana está condicionada às funções sociais da cidade, **compreendidas como direito de acesso de todo cidadão à moradia**, ao transporte, ao saneamento, à iluminação pública, à energia elétrica, à comunicação, à educação, à saúde, ao lazer, à segurança, ao abastecimento de água e gás, assim como à preservação do patrimônio ambiental e cultural;

II – Art. 117, I e IV, que estabelece que, para fins de execução da política urbana, o Poder Executivo exigirá do proprietário **adoção de medidas que visem a direcionar o aproveitamento da propriedade, de forma a assegurar o acesso de todos à moradia e a regularização fundiária e urbanização específica para áreas ocupadas pela população de baixa renda**;

V – Art. 119, que prevê que são instrumentos de desenvolvimento urbano, além de outros, a regularização fundiária e a **discriminação de terras públicas destinadas, prioritariamente, a assentamento de população de baixa renda**;

VI – Art. 196, que estabelece que a política habitacional do Município, integrada à do Estado e à da União, **visará à solução de carência habitacional** de acordo com os princípios e critérios que estabelece, como a oferta de lotes urbanizados;



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2014 – COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

Portanto, ressaltamos o inquestionável mérito da iniciativa, por meio da qual o Prefeito pretende viabilizar, dentro do que preconiza 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 vistas a diminuir o déficit habitacional há anos existente em nosso Município, e em especial, da Zona Sul, onde se concentra a maior demanda.

Após todo o exposto, esta Assessoria entende que, **atendidas as recomendações técnicas e as medidas mitigadoras apontadas pelo CMC e pelo IPPUL, transcritas neste parecer, e as relacionadas no EIV, necessárias para sanar os impactos negativos decorrentes da implantação do novo empreendimento que ocorrerá nos lotes em análise, não vemos óbice à alteração proposta por meio do presente projeto de lei e apoiamos a normal tramitação do projeto com a Emenda Modificativa nº 1, proposta pela Comissão de Justiça, que modifica a redação do Art. 3º e vincula a inclusão dos lotes na área urbana à construção de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV.**

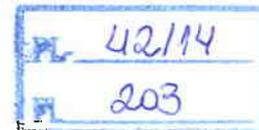
Lembramos, contudo, que a acolhida da matéria é prerrogativa exclusiva dos membros da Comissão, por meio de seu voto.

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL, 25 de abril de 2014.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

VOTO AO PROJETO DE LEI Nº 42/2014

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte corrobora o parecer técnico apresentado e manifesta-se **favoravelmente** à tramitação do presente projeto, com a **Emenda nº 1**.

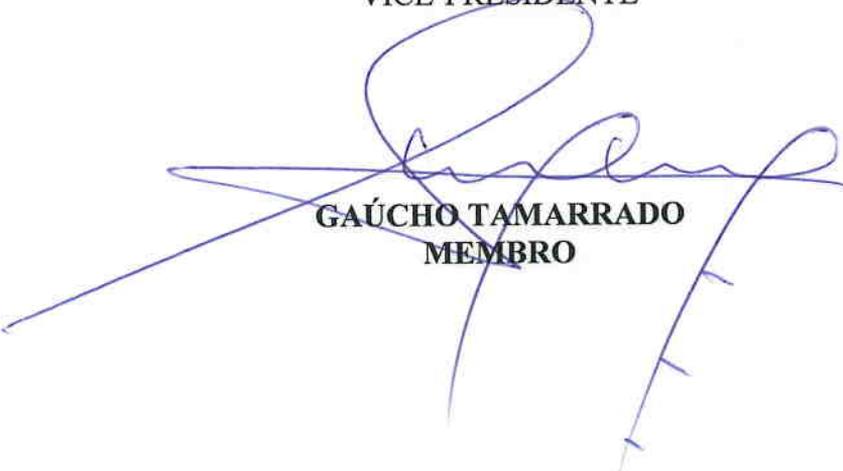
SALA DAS SESSÕES, 9 de maio de 2014.

A COMISSÃO:



VILSON BITTENCOURT
PRESIDENTE /RELATOR

ELZA CORREIA
VICE-PRESIDENTE



GAÚCHO TAMARRADO
MEMBRO