



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO FÍSICO TERRITORIAL

RELATÓRIO TÉCNICO Nº.02/2017
SOBRE OS PROCESSOS DE APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO
SOLO URBANO

Londrina
Fevereiro de 2017

Página 1 de 10

RESUMO

Este estudo tem como objetivo subsidiar a revisão da legislação vigente no que diz respeito aos procedimentos de aprovação de Parcelamento do Solo Urbano no Município de Londrina, especificamente os loteamentos com área superior a 120 mil metros quadrados e de uso misto.

A partir da promulgação da lei Municipal nº 11.672/2012, os licenciamentos urbanísticos de loteamentos urbanos com tais características estão condicionados à autorização legislativa e Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Para detalhamento da problemática, foram analisados os projetos aprovados entre 2012 e 2016.

Pela análise dos dados identificou-se a necessidade de reformulação de procedimentos administrativos a fim de promover maior agilidade e adequação à realidade da urbanização de Londrina, sem comprometer a qualidade dos projetos e a qualidade de vida na cidade.

SUMÁRIO

Introdução	3
1. Análises e Resultados	4
2. Conclusões.....	9

Introdução

O presente relatório tem como finalidade fundamentar a revisão da Lei Municipal nº 11.672/2012, nos casos em que o licenciamento urbanístico para loteamentos urbanos é condicionado à autorização legislativa e aprovação de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança. Tal exigência se aplica aos empreendimentos especificados nos Artigo 24 §3º e Artigo 48, parágrafo único

“Art. 24. De posse de toda documentação exigida, o Poder Público tem o prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre o Licenciamento Urbanístico.

§ 1º Estando o projeto correto para a aprovação, o Poder Público solicitará que o interessado apresente as cópias finais, exatamente iguais à versão analisada para aprovação, em 16 vias.

§ 2º O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Licenciamento Urbanístico e expedirá Alvará de Licença para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana para estes exigidos.

§ 3º Os empreendimentos com área superior a 120.000,00 m² somente poderão obter licenciamento urbanístico após autorização legislativa.”

“Art. 48. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), exceto as quadras com datas maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados) lindeiras a rios, ao longo de rodovias, vias expressas, vias arteriais e estruturais, áreas industriais e outras barreiras onde o limite máximo será definido na expedição de diretrizes.

Parágrafo único. São permitidos, empreendimentos de uso misto na área do Município de Londrina, que possuam área loteável superior a 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados), desde que submetidos a Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovados por lei municipal específica.”

Considerou-se previamente que os requisitos dos Artigos 24 e 48 abrangem grande quantidade dos empreendimentos submetidos à aprovação pelo Poder Público e ampliam consideravelmente o prazo e procedimentos necessários ao licenciamento sem que haja singularidade urbanística que necessite de avaliações especiais.

Para comprovação desses pressupostos, o IPPUL realizou estudo quantitativo adotando com amostra os loteamentos urbanos aprovados no período entre 2012 e 2016 pela Secretaria Municipal de Obras. Ainda que somente parte desta amostra tenha sido licenciada com base nos requisitos da lei Municipal 11.672/2012, este recorte temporal oferece um universo diversificado de casos para análise.

Para avaliação complementar dos resultados deste estudo, é indicada a legislação de referência abaixo:

LEI MUNICIPAL Nº 10.637 DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008 - Institui as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML e dá outras providências.

LEI MUNICIPAL Nº 11.672 DE 24 DE JULHO DE 2012 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos no Município de Londrina e dá outras providências.

Art. 24, § 3º sobre a exigência de autorização legislativa para obtenção de licenciamento urbanístico para loteamentos com área superior a 120.000,00 m².

Art. 48, Parágrafo único, sobre a exigência de autorização legislativa e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para obtenção de licenciamento urbanístico para loteamentos de uso misto e com área loteável superior a 1.500,00m².

LEI MUNICIPAL Nº 12.236, DE 29 DE JANEIRO DE 2015 - Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências.

DECRETO Nº 400, DE 2 DE ABRIL DE 2015 (Jornal Oficial nº 2682) - Regulamenta o disposto no artigo 11, da Lei Municipal nº 12.236, de 29 de Janeiro de 2015, que determina os usos quanto aos efeitos que produzem no ambiente.

DECRETO Nº 1.385, DE 19 DE OUTUBRO DE 2015 (Jornal Oficial nº 2835) - Estabelece procedimentos para aprovação dos empreendimentos e impacto urbano e dá outras providências.

1. Análises e Resultados

Este estudo apresenta os dados obtidos a partir dos processos de aprovação de Loteamentos Urbanos finalizados entre 2012 e 2016. Ao todo são 29 loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Londrina em todas as regiões da cidade, em diversas modalidades (condomínios fechados, loteamentos residenciais, industriais e mistos)

Tabela 1 – Loteamentos Urbanos aprovados pela Secretaria Mun. de Obras no período de 2012 a 2016.

ANO	LOTEAMENTO	REQUERENTE	LOTE	REGIÃO	DATA DE APROVAÇÃO	ÁREA TOTAL	N.º DE LOTES
2012	Lote 11-D3	EDSON LEONEL DE CAMPOS FILHO	11-D3	Gleba Cafezal	24.09.2012	38.400,00	4
2012	Residencial Via Florence	HZTEC - Empreendimentos Imobiliários Ltda	22 E 22-A REM	Gleba Simon Frazer	21.12.2012	43.716,50	14
2012	Spazio Leopoldina	Hudson Gonçalves Andrade	"A" da Anexação dos lotes 64-REM, 65/66 e 67/REM.	Gleba Fazenda Palhano	22.11.2012	55.820,07	1
2012	Loteamento Residencial Terra Roxa	Agropecuária Terra Roxa Ltda	59	Gleba Lindóia	16.02.2012	266.412,06	359
2012	Loteamento Residencial Gleba Esperança	CVN - Empreendimentos Imobiliários Ltda	96/94/94 Remanescente	Gleba Cafezal	05.09.2012	627.074,94	QUADRAS 24
2012	Paysage Terra Nova	Paysage Condomínios Londrina Ltda	02/03-A, Subdivisão do Lote 02 e 03	Gleba Simon Frazer	12.11.2012	969.694,00	1214
2013	Jardim Santarém	Pavitec Empreendimentos Imobiliários Ltda	Lote n.º 4/5-1-3 da Subdivisão do Lote 255/A	Gleba Jacutinga	15/07/2013	45.702,27	3

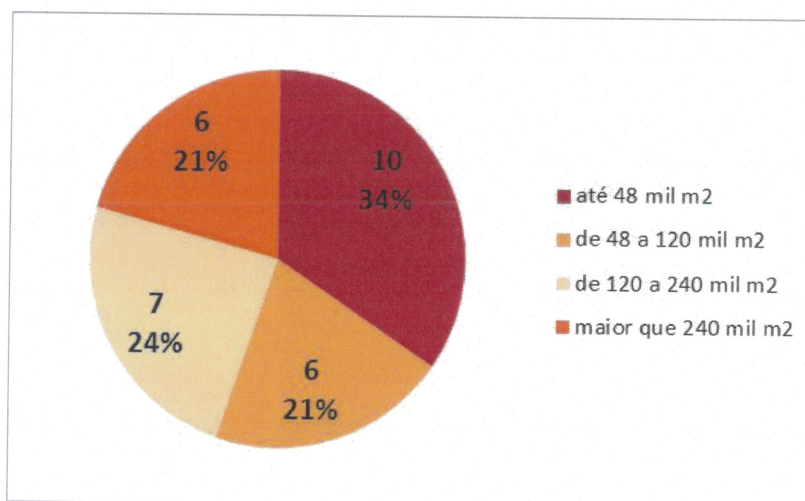
2013	Parque das Orquídeas	HLM-Loteamentos e Incorporadora de Imóveis Ltda	Lote n.º 10 das Glebas nº 02 e 03	Ribeirão Limoeiro	11/06/2013	72.600,00	3
2013	LOGCP LONDRINA I SPE	LOGCP LONDRINA I SPE LTDA	Lote 84-1 da Subdivisão do Lote 84	Gleba Ribeirão Cambé	11/06/2013	149.712,00	1
2013	Jardim Tenerife	Mile - Empreendimentos Imobiliários Ltda	Lote n.º 14/15-A	Gleba Limoeiro	07/11/2013	162.140,00	215
2013	Jardim da Gávea	Planollar Empreendimentos Imobiliários Ltda	Área "03" da Anexação c/ Nova Subd. Lts 49/B, 49/B-1, 50 e 51-A	Gleba Jacutinga	15/07/2013	281.381,57	445
2013	Jardim Flores do Campo	Nova Londrina Empreendimentos Imobiliários	Lote 6-6-A/8N-2	Gleba Primavera	11.11.2011	421.080,00	251
2014	Jardim Helmut Baer	PLANOLLAR- Empreendimentos Imobiliário Ltda	Lote 120-B-2, desmembrado do Lote 120-B	Gleba Ribeirão Cambé	08.04.2014	24.200,00	55
2014	Lote 114, do Ribeirão Esperança da Gleba Palhano	Plaenge Empreendimentos Ltda	Lote 114	Gleba Palhano	19.05.2014	34.090,00	4
2014	Jardim Leste-Oeste	COHAB/LD	Lote 102/A-1/A, resultante da Anexação dos Lotes 102/A- Remanescente, do Remanescente do Lote 1/A, do Lote "A" e das áreas de terras com 1.155,00 m² e 1.327,50 m²	Gleba Ribeirão Cambé	03.04.2014	39.218,35	187
2014	Jardim São Marcos	COHAB/LD	Lotes 114 e 114/A	Gleba Ribeirão Cambé	05.06.2014	112.553,34	161
2014	Jardim Pinheirinho	FMM - Engenharia Ltda	Lote n.º 308	Gleba Jacutinga	05.05.2014	115.293,73	5
2014	Jardim Peroba Rosa	COHAB/LD	Lote nº 31B1	Gleba Ribeirão Jacutinga	04.12.2014	152.468,80	143
2015	Jardim do Louvre	MRV - Engenharia e Participações S.A	Lote 57 Reman., da Subdivisão do Lote 57	Ribeirão Esperança - Fazenda Palhano	28.09.2015	22.407,50	1
2015	Lote 3-B/2, Subd. do Lote 3-B, Gleba 04	Wesley Vilas Boas de Oliveira	Lote 3-B/2, Subd. do Lote 3-B, Gleba 04	F. Palhano	22.04.2015	25.712,33	4
2015	Golden Park II	Golden Premium Empreend. Imob. SPE LTDA	Lote 14-H3B-16-B2-16-D	Lindóia	15.06.2015	130.599,77	91
2015	Jardim Verona	Luiz Antonio Fertoni	Lote 68-69-A-69-B-1	Jacutinga	22.06.2015	196.201,76	404
2015	Boulevard Portal do Norte	Loteadora Assai SS Ltda	Lote 16	Jacutinga	16.10.2015	197.262,93	52
2015	Vida Nova Londrina	Erlene Elvira Alcalde de Oliveira	Lote 122 e 123	Cambé	29.06.2015	363.000,00	219
2016	CESUMAR - Centro de Ensino Superior de Maringá Ltda	Cesumar - Centro de Ensino Superior de Maringá Ltda	Lote n.º 47-H	Gleba Patrimônio Londrina	17.02.2016	32.186,00	1

2016	Lote 40-A REMANESCENTE - G.S.F.	Silas Empreend. Imob. Ltda	Lote 40-A - REMANESCENTE	Simon Frazer	16.09.2016	36.907,78	3
2016	Shekinah - Jardim	Cohab-LD	Lote 48/C Remanescente, Áreas Verdes 01, 02 e 03, do Jardim Bavaria, e de parte das Ruas Dei Loyola Soares, Helena Borges Rozzon e Geraldo Euleuterio Godoy	Jacutinga	16.03.2016	51.192,01	92
2016	Complexo Parque das Lagoas	MRV - ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A	Lote n.º 02-E/1 da SubD. do Lote nº 02E da Subd. do Lote nº 02 Reman. da Fazenda São Manoel	Gleba Lindóia	28.11.2016	117.157,26	6
2016	Londrina Convention Center & Residence	Agropastoril Café No Bule Ltda	LT 4-B-1/2/Z	Cambé	10.05.2016	130.451,85	9

Fonte: Secretaria Mun. de Obras (adaptados pelo IPPUL)

Observa-se que dentre os 29 loteamentos aprovados, 13 (ou 45%) apresentam área total superior a 120 mil m², como demonstra o Gráfico 1

Gráfico 2 – Área total dos Loteamentos Urbanos aprovados (2012 a 2016).



Fonte: Secretaria Mun. de Obras (adaptados pelo IPPUL)

Neste mesmo período, 8 loteamentos foram licenciados com autorização legislativa conforme Art. 24. Entre estes empreendimentos, 4 são de interesse do Poder Executivo Municipal cujos proponentes são COHAB e CODEL, como mostra a Tabela 2¹.

¹ Para a pesquisa dos dados da Tabela 2, o Grupo de Trabalho realizou a pesquisa no sítio eletrônico da Câmara Municipal de Londrina, com as seguintes palavras chaves: "parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 11.672, de 24 de julho de 2012" e "autoriza-se o parcelamento", obtendo 8 resultados.

O tempo médio calculado no período para a sanção da Câmara Municipal de Londrina é de 150 dias, além do tempo de aprovação das Diretrizes Urbanísticas no IPPUL (média de 611 dias) e do Projeto de Loteamento na Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

Tabela 2 – Loteamentos Urbanos Licenciados conforme Art. 24 da Lei Mun. 11672/2012, com destaque para os loteamentos de interesse público (período 2012 a 2016)

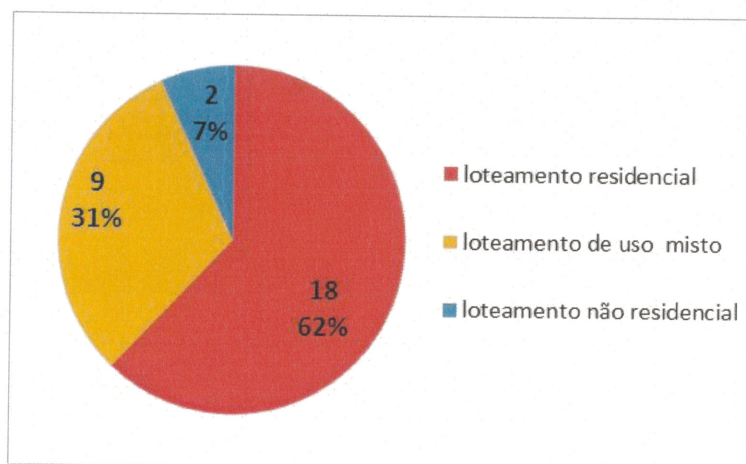
Nº DA LEI	TIPO DE LOTEAMENTO	ÁREA (M ²)	TOTAL DE DIAS EM TRÂMITE
12.015, de 10 de janeiro de 2014	PMCMV ² - Executivo Mun.	121.000,00 m ²	31
12.092, de 26 de junho de 2014	PMCMV - Executivo Mun.	1.924.200 m ²	111
12.096, de 26 de junho de 2014	PMCMV - Executivo Mun.	456.837,14 m ²	111
12.125, de 21 de julho de 2014	Loteamento residencial	363.000,00m ²	408
12.178, de 13 de outubro de 2014	Loteamento comercial	130.451,85 m ²	254
12.286, de 5 de junho de 2015	Condomínio Fechado	130.599,77m ²	108
12.477, de 22 de dezembro de 2016	Lot. comercial - Executivo Mun.	157.300,00 m ²	53
12.486, de 3 de janeiro de 2017	Loteamento residencial	121.000,00m ²	125
Tempo médio do trâmite (em dias)			150,12

Fonte: Secretaria Mun. de Governo (adaptados pelo IPPUL)

Observa-se que a maioria dos loteamentos aprovados pelo Poder Executivo não passou por autorização legislativa e que os empreendimentos de interesse público também são comprometidos pela complexidade e morosidade do processo de licenciamento, sobretudo aqueles de interesse social que visam atender às famílias de baixa renda que compõem o déficit habitacional de Londrina.

Sobre o tipo dos loteamentos aprovados no período, consta que quase um terço (31%) se destinam ao uso misto, ou seja, ao desempenho de atividade produtiva não-residencial junto à atividade residencial no mesmo empreendimento.

Gráfico 2 – Modalidade/Usos dos Loteamentos Urbanos aprovados (2012 a 2016).



² PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida.

A área total média destes loteamentos de uso misto é de 246.074,28 m². A menor área é de 36.907,78m², muito superior ao recorte espacial de 1.500 m² apresentado no Art. 48, mesmo considerando que esta última se refere à área loteável do empreendimento e não a área total ³.

Na hipótese de que o Art. 48 se refere a empreendimentos do tipo loteamento de uso misto, todos os empreendimentos assim classificados no Gráfico 2 deveriam ter sido submetidos ao Estudo e Impacto de vizinhança (EIV) e também à autorização legislativa, mesmo que não houvesse conflito com o zoneamento da área. Somam-se a estes casos, a exigência de EIV para os empreendimentos industriais e comerciais com lotes voltados para rodovias oficiais, como define os Parágrafos 3º e 4º do Art. 4º da lei 11.672/2012.

“Art. 4º (...)

§ 3º Quando se tratar de parcelamentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, desde que o lote faça frente para rodovia oficial, situada dentro ou fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do parcelamento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural. (Redação dada pela Lei nº 12.187, de 28 de outubro de 2014).

§ 4º Os empreendimentos comerciais ou industriais que vierem a se instalar em solo parcelado na forma do § 3º deste artigo, terão suas licenças condicionadas à aprovação de estudo de impacto de vizinhança. (Acrescido pela Lei nº 12.187, de 28 de outubro de 2014).

Como reforça a Tabela 03, somente 2 dos loteamentos de uso misto analisados são coincidentes com aqueles que obtiveram autorização legislativa no período de 2012 a 2016.

Tabela 2 – Loteamentos Urbanos Licenciados conforme Art. 48 da Lei Mun. 11672/2012, com destaque para os loteamentos de uso misto (período 2012 a 2016)

Nº DA LEI	TIPO DE LOTEAMENTO	ÁREA (M ²)	TOTAL DE DIAS EM TRÂMITE
12.015, de 10 de janeiro de 2014	PMCMV - Executivo Mun.	121.000,00 m ²	31
12.092, de 26 de junho de 2014	PMCMV - Executivo Mun.	1.924.200 m ²	111
12.096, de 26 de junho de 2014	PMCMV - Executivo Mun.	456.837,14 m ²	111
12.125, de 21 de julho de 2014	Loteamento residencial	363.000,00m ²	408
12.178, de 13 de outubro de 2014	Loteamento comercial	130.451,85 m ²	254
12.286, de 5 de junho de 2015	Condomínio Fechado	130.599,77m ²	108
12.477, de 22 de dezembro de 2016	Lot. comercial - Executivo Mun.	157.300,00 m ²	53
12.486, de 3 de janeiro de 2017	Loteamento residencial	121.000,00m ²	125

Na hipótese de edificação, ou seja, a construção de edifícios de uso misto sobre área já loteada, o Art. 48 se aplicaria em empreendimentos implantados em datas com área superior a 1.500 m². Neste caso, a Lei

³ A área média dos 29 loteamentos é de 169.470,23 m².

Municipal nº 12.236/2015 (Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano) define que datas com estas características são permitidas em quase todas as Zonas Urbanas⁴,

Questiona-se também, se tal dispositivo se aplicaria aos condomínios de chácaras de lazer na Zona de Expansão Urbana definidos no Capítulo VII da mesma lei, quando seu uso incluir o lazer como atividade produtiva por meio de locação de instalações ou outras formas e atividades associadas à residência.

“Art. 79. É admitida a implantação de empreendimentos de lazer, na forma de condomínio urbanístico de baixa densidade em zonas de expansão urbana, com o parcelamento do solo destinado à formação de chácaras.

Art. 80 Os parcelamentos do solo para formação de condomínio urbanístico de lazer devem atender ainda ao seguinte:

(...)

IV – a área privativa mínima das chácaras será de 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) não podendo esta sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada, enquanto permanecer na área de expansão urbana;

(...)

VIII - sobre cada chacara, serão admitidas, no máximo, 2 (duas) edificações (residência e casa do caseiro ou residência e galpão);”

Conclui-se que o Art. 48 é impreciso quanto ao tipo de empreendimento sujeito às suas condições de aprovação, envolvendo grande quantidade e diversidade de casos que não corroboram para a clareza dos critérios técnicos que justificariam a exigência de EIV e lei específica. Deste modo, contribui para o incremento indiscriminado da quantidade de processos administrativos bem como das etapas e do tempo necessários aos procedimentos.

Por fim, estima-se pelos estudos realizados, que as exigências impostas pelos Art. 24 e 48 refletem desconformidade com a realidade dos empreendimentos locais, com as próprias normas urbanísticas e com a necessidade do Poder Público em administrar de modo célere e proativo.

Salienta-se que o Artigo 48 da Lei Municipal nº 11.672/2012 não consta como proposta oriunda das Conferências Públicas que fundamentaram e aprovaram o Plano Diretor de Londrina, ausente, portanto, no projeto de lei original da lei 11672/2012.

2. Conclusões

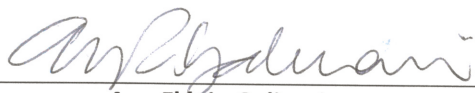
Como contribuição deste estudo, recomenda-se a revisão da Lei Municipal 11.672/2012 no sentido de suprimir a exigência de autorização legislativa e EIV para Licenciamento Urbanístico de Loteamentos Urbanos considerados de pequeno ou médio porte ou densidade populacional, a exemplo dos casos analisados.

É importante reforçar que, independente das exigências impostas pelos Artigos 24 e 48, os empreendimentos são submetidos a um processo rigoroso de análise técnica multiprofissional que reúne as condições e responsabilidades de garantir a qualidade do espaço urbano de Londrina.

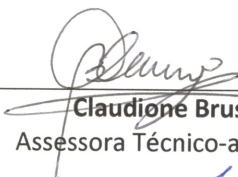
⁴ Exceto pelas Zonas Industriais de maior impacto ambiental e algumas Zonas Especiais restritas ao uso não-residencial.

Além disso, o Poder Público poderá desenvolver ou exigir estudos mais aprofundados para identificar impactos negativos com a implantação de novos empreendimentos, sobretudo aqueles que sinalizam reais preocupações com adensamento populacional excessivo e incompatível com a infraestrutura instalada, exclusão social em consequência da valorização imobiliária, prejuízos ambientais ou custos de urbanização insuperáveis, entre outros aspectos.

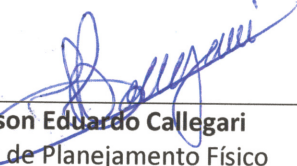
Londrina, 01 de Março de 2017.



Ana Flávia Galinari
Gestora de Arquitetura e Engenharia - IPPUL



Claudione Bruschi de Menezes
Assessora Técnico-administrativa – IPPUL



Jefferson Eduardo Callegari
Gerente de Planejamento Físico
Territorial/IPPUL



José Vicente Alves do Socorro
Diretor de Planejamento Urbano – IPPUL