

PROJETO DE LEI Nº XX/2024

SÚMULA: Estabelece parâmetros de parcelamento do solo, infraestrutura, uso e ocupação do solo da Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS), conforme artigo 19 da Lei Municipal nº 13.718/2023, e dá outras providências.

CAPÍTULO I DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º. Para fins desta lei, adotam-se as definições que seguem nos incisos abaixo, sem prejuízo daquelas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo e demais normas relativas à matéria.

I – Área de Expansão Urbana de Interesse Social - AEU-IS: área adjacente ao perímetro urbano de Londrina, destinada à instalação de empreendimentos de habitação de interesse social, bem como dos equipamentos e serviços públicos necessários às demandas da localidade;

II - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e produção de habitação de interesse social, nas seguintes categorias:

a) ZEIS 1: constituída por áreas públicas ou privadas, ocupadas por assentamentos precários tais como: favelas e assemelhados, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, habitados por população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados, carentes de infraestrutura básica e que não se encontram em áreas de risco, passíveis de regularização urbanística e fundiária, bem como as áreas necessárias para reassentamento, previstos no plano urbanístico para implantação de infraestrutura e/ou remanejamento de áreas impróprias à ocupação, ou ofereçam risco;

b) ZEIS 2: caracterizada por áreas, terrenos e imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados, adequados para a produção de habitação de interesse social (HIS), com aptidão para receber Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS (várias faixas de renda), Loteamento Social Urbanizado, Conjuntos Habitacionais custeados pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (100% faixa 1) e outras fontes de custeio para implantação, conforme legislação específica vigente à época da implantação;

III - Habitação de Interesse Social (HIS): unidade habitacional voltada a proporcionar o acesso à moradia adequada e regular, incluindo o acesso aos serviços públicos, destinada à família com renda mensal de até 3 (três) salários-mínimos, classificados conforme segue:

a) HIS 1 à família com renda mensal de até 3 (três) salários-mínimos (inclusive) ;

b) HIS 2 à família com renda mensal de 3 (três) até 6 (seis) salários-mínimos (inclusive);

IV - Regularização fundiária: procedimento disciplinado em normativa específica, adotado para ordenar e desenvolver as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, por meio de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporar os núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

V - Demanda Habitacional: carência habitacional para atendimento à população de baixa renda, onde é adotado o cadastro da COHAB/LD ou o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS vigente, como referência no planejamento habitacional do Município;

VI - Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): Empreendimento para a produção habitacional de interesse social – HIS vinculada a programa, podendo conter habitação de mercado popular – HMP, além do Comércio, Serviços, Institucional e usos compatíveis, conforme disposto em legislação específica;

VII - Segmentos Populacionais Socialmente Vulneráveis: população de baixa renda distribuída nas faixas de renda familiar de 0 a 3 (três) salários-mínimos;

VIII - Poligonal do Empreendimento: é a área de abrangência no entorno do empreendimento, a partir do georreferenciamento do Cadastro de Inscrição da COHAB-LD, que proverá a demanda por unidades habitacionais, nas faixas de atendimento previstas para o empreendimento;

IX Conjunto Habitacional – empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor, sendo o produto final a criação de lotes urbanizados e respectivas unidades habitacionais edificadas e averbadas, podendo conter ou não lotes com unidades habitacionais multifamiliares;

Parágrafo Único – Para outros conceitos não especificados neste glossário serão utilizados os definidos na Lei de Uso e Ocupação do solo, Código Ambiental, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras, de Posturas e demais normas vigentes, bem como os definidos pelas regras específicas de programas habitacionais de interesse social a serem implementados no Município.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 2º. A demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social tem por objetivo:

I - Assegurar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para habitação de interesse social;

II - Regular o mercado de terras urbanas com propósito de reduzir o preço dos terrenos;

III - Aumentar a capacidade de negociação do Poder Público com proprietários de terras bem localizadas.

Parágrafo único. As ZEIS são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio e diferenciado em porção de áreas da cidade.

Art. 3º. Para as ZEIS 1 serão adotados os procedimentos e parâmetros estabelecidos nas Leis e regulamentos Municipais relativos à Regularização Fundiária, em especial Leis Municipais 13.215/2021 e 13.716/2023 e as que eventualmente as vierem substituir.

Art. 4º. Para as ZEIS 2 serão adotados os mesmos parâmetros especiais estabelecidos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social - AEU-IS, ressalvadas as diretrizes específicas dos programas de habitação de interesse social a que esteja vinculado o empreendimento a ser implantado na área, seguindo os seus parâmetros e suas regras específicas.

CAPÍTULO III

DAS ZONAS DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º. Consideram-se Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social – AEU-IS as delimitadas na Lei Municipal 13.718/2023.

§1º. Será admitida a instalação de empreendimentos habitacionais somente em áreas contíguas ao perímetro urbano;

§2º. Os empreendimentos projetados na AEU-IS observarão os parâmetros de parcelamento de solo, uso e ocupação das ZEIS-2;

§3º. Os empreendimentos aprovados em AEU-IS serão automaticamente inseridos no perímetro urbano.

Art. 6º. Os empreendimentos de habitação de interesse social a serem implantados nas AEU-IS serão considerados de manifesto interesse público e terão tramitação prioritária e preferencial perante os órgãos municipais licenciadores, e seus projetos serão analisados e aprovados em até 90 (noventa) dias.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o prazo descrito no *caput* poderá ser prorrogado por fato superveniente devidamente justificado.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º. Os parâmetros de uso e ocupação do solo, aplicáveis à AEU-IS e à ZEIS tipo 2, são os estabelecidos no Anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 8º. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social poderão ser aprovados e implantados na forma de loteamento, de conjunto habitacional ou de unidade habitacional unifamiliar ou multifamiliar, respeitando-se os demais parâmetros estabelecidos na legislação edilícia vigente.

§ 1º. O empreendimento poderá ser aprovado com todas as tipologias para uso residencial previstas na legislação municipal, mediante emissão de Atestado pela COHAB-LD.

§ 2º. Os EHIS deverão respeitar as diretrizes dos programas de habitação a que estejam vinculados, seguindo os seus parâmetros e suas regras específicas.

§3º. Caso não estejam definidos nos programas de habitação a serem executados, o empreendedor poderá utilizar em seu projeto os parâmetros definidos nesta lei e em outras leis relativas à matéria, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, beneficiando-se das regras e incentivos legais como isenções e flexibilizações de parâmetros construtivos previstos em regulamentação específica.

Art. 9º. A largura mínima de vias locais, internas ao loteamento, que não estejam em continuidade com a malha viária existente, poderá ser de 14 m (quatorze metros).

Art. 10. A largura mínima de calçadas poderá ser de 2,5 m (dois vírgula cinco metros).

Art. 11. No caso de existência prévia no entorno, de áreas de praças e áreas de uso institucional para atender a demanda gerada pelo empreendimento, mediante manifestação dos órgãos competentes, poderá ser dispensado a doação dessas áreas no projeto de loteamento.

Art. 12. A título de incentivo, nos empreendimentos destinados à HIS, admitir-se-á investimentos do governo municipal, estadual ou federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbano e comunitário, bem como a flexibilização da extensão da faixa sanitária, de acordo com as diretrizes a serem expedidas pelo IPPUL, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA.

Art. 13. Para obtenção dos benefícios previstos no artigo anterior, a Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-Londrina emitirá atestado da condição de interesse social do empreendimento.

Parágrafo único. Caberá à COHAB-Londrina, por meio de instrumento próprio, regulamentar o procedimento para emissão do atestado, inclusive em relação à cobrança da respectiva taxa administrativa e outros serviços de assessoria.

Art. 14. Para o EHIS na forma de unidades habitacionais multifamiliares, ficam admitidos:

I – vagas de estacionamento comercializadas como unidades autônomas, independentes da unidade habitacional, sendo desobrigada a existência de vagas para visitantes;

II – áreas de lazer contendo, no mínimo, espaço de playground descoberto e área coberta contendo espaço livre com estrutura mínima de cozinha e banheiros.

Art. 15. Os EHIS a serem implantados nas AEU-IS e nas AEIS, que não possuam diretrizes próprias de programa habitacional, deverão observar as seguintes exigências:

I – supressão de área destinada à praça, quando a gleba possuir Área de Preservação Permanente e Setor Especial de Fundo de Vale;

III - doação de 10% para áreas públicas, sendo somente a área de terreno;

IV - flexibilização da largura e do perfil das vias locais, definidas pela Lei Municipal do Sistema Viário;

V - exigência de pavimentação asfáltica, com possibilidade de substituição da pavimentação por solução de pavimentação alternativa em vias locais;

Parágrafo único. Para a aplicação do inciso V, a cada 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) de percurso deverá ser implantada via de circulação com pavimentação asfáltica.

Seção IV

Das Disposições Comuns a Todos os Tipos de EHIS

Art. 16. São responsabilidades do empreendedor a execução e o custeio das obras de infraestrutura essencial que, para fins desta lei, são considerados os seguintes itens:

I - demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis;

II - implantação de acesso ao lote, a partir do sistema viário existente e terraplenagens;

III - solução de escoamento das águas pluviais;

IV - sistemas de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, coletivos ou individuais;

V - energia elétrica e iluminação pública;

VI - solução de pavimentação alternativa ao asfalto, como moledo ou poliedro, e meio-fio com sarjeta nas vias de circulação;

VII - calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código Municipal de Obras;

VIII - muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);

IX - obras viárias de retorno e passarelas para pedestres, se necessárias.

§1º. As obras viárias estratégicas e as rodovias que passarem pela AEU-IS, poderão ter infraestrutura completa e uso definido conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e não estarão sujeitas as limitações contidas nesta lei.

§2º. Para as localidades objeto de processo de Regularização Fundiária - REURB, a infraestrutura exigida deverá seguir os parâmetros e definições dadas pela legislação específica para este fim.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. Os processos de parcelamento do solo, aprovação de projetos, licenciamento ambiental, alvarás, habite-se e outros a que venham ser necessários para viabilizar a construção de loteamentos e construção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Município de Londrina, terão prioridade na tramitação perante os demais processos.

Art. 18. Os casos omissos deverão ser analisados pelo IPPUL, assessorado pela COHAB Londrina, pelas Leis vinculadas ao Plano Diretor e pelas normas que regem a política habitacional e todos os seus regulamentos e regras de programas habitacionais.

Art. 19. São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II e III, sendo:

I. ANEXO I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. ANEXO II – Mapa das Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social – AEU-IS;

III. ANEXO III - Quadro de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.