

ATA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA – CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Aos trinta e um dias do mês de agosto de dois mil e vinte e um, às nove horas e trinta minutos, via aplicativo GOOGLE MEET, conforme orientações devido ao Covid-19 foi realizada a 2ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal da Cidade referente ao ano de 2021. Estiveram presentes os conselheiros: **Celso Augusto Sant'Anna** Conselheiro Titular – IPLAN; **Karla Volaco**, Conselheira Suplente – IPLAN; **Márcio Martins de Rezende**, Conselheiro Titular – PGM; – PGM; **Orlando Sérgio Henneberg**, Conselheiro Titular – SMIP/PMPG; – SMP; **Aline Ramos Esperidião**, Conselheira Titular – PROLAR; **Juarez Alves**, Conselheiro Suplente – AMTT; **Donizete Chaves da Cruz**, Conselheiro Titular – CREA; **Jarbas Goes**, Conselheiro Titular – ACIPG; **Claudimar Barbosa da Silva**, Conselheiro Suplente – OAB; **Vitor Moreira Borsato**, Conselheiro Suplente – AEAPG; **Andrea Tedesco**, Conselheira Titular – UEPG; **Heimiro Bobeck**, Conselheiro Titular – SINDUSCON/PR; **Juarez Alves**, Conselheiro Suplente – AMTT; **Vitor Moreira Borsato**, Conselheiro Suplente – EAEPG; **Matheus Santana Carrer**, Conselheiro Suplente – UEPG; **Carlos Kravicz**, Conselheiro Suplente – OSB/PG. 1) Abertura da reunião e informes; 2) Aprovação da Pauta; 3) Processo 15781/2020 – Solicitação de alteração de zoneamento Bairro de Oficinas ; 4) Análise e discussão da proposta do IPLAN para alterar as Leis Urbanísticas referente a Condomínio; 5) Processo 19444/2021 – Solicitação de Alteração de Zoneamento Rua Anita Filipowiski; 6) Processo 10628/2021 – Solicitação de alteração de Zoneamento na Rua Eusébio Batista Rosas ; 8) Encerramento.

1) Abertura da Reunião: o presidente do Conselho, engenheiro Celso Augusto Sant'Anna deu as boas-vindas aos presentes antes de iniciar a reunião e passou a palavra à Arquiteta e Urbanista Karla,

2) Aprovação da Pauta: a pauta foi apresentada e aprovada por todos os membros presentes.

Antes de iniciar a análise dos processos a arquiteta comenta que foi recebida uma ligação de um cidadão querendo participar da reunião do conselho. A conselheira Andrea pede a palavra e diz que não concorda com participações externas a menos que sejam os requerentes dos processos, questiona também as votações feitas por WhatsApp. O plenário concorda com a colocação de Andrea e assim, só serão considerados os votos dos membros presentes.

3) Processo 15781/2021 – Alteração de Zoneamento Oficinas - a arquiteta Karla apresentou o processo que foi que analisado na reunião anterior como o primeiro assunto da reunião. O empreendedor solicitou nova análise devido alteração da área proposta. A arquiteta apresenta a nova área em imagem aérea e explica que na 1ª Reunião, a área era maior e compreendia o perímetro entre as ruas Panamericana, Rua Luiz Muratt, Engenheiro Greenville e fechavam o perímetro. A arquiteta complementa que até o ano 2020 o zoneamento desta área era ZR2 e a partir de então, através da Lei 13.728/2020, tornou-se ZR4. Na concepção do IPLAN, mesmo a área tendo sido reduzida, não há a necessidade de se alterar o zoneamento de ZR4 para ZCOM, pois trata-se de região pouco adensada, com ainda muitos vazios urbanos e com grande potencial de desenvolvimento com o zoneamento vigente. A arquiteta pontua que há recentes empreendimentos com 6 pavimentos que podem indicar a viabilidade econômica dessa tipologia na região, e também explica que os impactos desses novos empreendimentos ainda não foram sentidos, então a alteração neste momento além de não ser pertinente pode ser precipitada. A arquiteta ainda menciona que muito próxima a área, há uma área de Zona Comercial ainda com capacidade de crescimento por também ter vários lotes vazios. Karla conclui que diante do exposto, não haveria motivos técnicos para alteração desse zoneamento e considera que está adequado com as características da região. De acordo com a arquiteta é o zoneamento que deve orientar onde um empreendimento com tais características deve se instalar e não o empreendimento determinar o zoneamento. Sendo assim, partindo desses princípios, dessa análise, o parecer do IPLAN mesmo com a redução da área, é de que não há necessidade técnica da

alteração. Na sequência, Karla passa a palavra para o empreendedor Robson Trentin, para que ele faça a sua explanação referente a solicitação.

Robson deu boas vindas a todos e disse que ouviu a colocação da arquiteta Karla que o IPLAN não vê motivo para alteração de zoneamento. Ele afirma que o empreendimento estará dentro das normas da prefeitura. Segundo ele, o Bairro de Oficinas está se tornando parecido com o Bairro Nova Rússia, pois tem vários prédios que estão saindo do centro da cidade. O que ele pretende fazer são prédios de 12 andares no Bairro de Oficinas que também está crescendo para que estes não fiquem apenas no centro, tumultuando as ruas. O empreendedor diz que diminuiu a área porque na reunião anterior não foi aprovado por estar muito grande e agora, as ruas limites estão todas asfaltadas e de fácil acesso. Robson diz ainda que serão prédios de 12 andares, e o local a ser construído é perto do centro, perto de supermercados, escola, com esse empreendimento vai gerar empregos durante a construção. Também perguntou aos conselheiros se todos viram o mapa do empreendimento.

A Arquiteta Karla agradeceu a presença do Empreendedor Robson e abriu para discussão e votação. O eng. Orlando questiona o tamanho da nova área e a conselheira Andrea responde que no ofício são terrenos com mais de 25.000m² cada. O engenheiro esclarece que na ZR4 além dos 6 pavimentos é permitido o ático. O conselheiro Donizete reafirma que quem determina o empreendimento é o zoneamento, sendo assim não teria como ser aprovado. O conselheiro Claudimar pergunta se haveria alguma alternativa, se haveria mais alguma ZR que permitiria 12 pavimentos. Karla explica que a ZR4 é a mais permissiva das zonas residenciais e a ZCOM não teria limite de pavimentos para este tamanho de terreno.

Após as colocações todos os conselheiros foram a favoráveis ao parecer do IPLAN, ou seja, contrários à solicitação do empreendedor.

4) Análise e Discussão da proposta do IPLAN para alterar as Leis Urbanísticas referente a Condomínios

A arquiteta Karla inicia a explanação dizendo que o Iplan encontra dificuldades em saber quais tipos de condomínios horizontais enquadrar nas leis municipais 10.408/2010, lei sobre o parcelamento do solo, e 12.447/2016, lei do EIV, que mencionam o termo *Condomínios Horizontais*. A arquiteta acredita que a dificuldade esteja na ausência de definições dos termos na legislação municipal. De acordo com o apresentado, se considerado as definições do dicionário e do código civil, todo empreendimento que possuíse mais de uma habitação por lote, ou seja qualquer habitação coletiva, e qualquer empreendimento que possuíse partes privativas e partes comuns, deveriam ser considerados condomínios e respeitar as leis supracitadas. Na interpretação do IPLAN, habitação coletiva são registradas no cartório como condomínios, logo a habitação coletiva, vertical ou horizontal de qualquer porte são tipos de condomínios. Para ilustrar essas definições, a arquiteta Karla mostrou imagens de exemplos de condomínios. A arquiteta frisa que conforme a lei está escrita atualmente, um condomínio de 4 casas deve fazer o EIV. Entretanto, há um parecer de um diretor, que não está mais no IPLAN, que libera do EIV empreendimentos até sete unidades, por estar evidente o baixo impacto. Porém, há uma insegurança dos técnicos da prefeitura em cumprir este parecer. Outra dificuldade, segundo a arquiteta é a questão das frações mínimas. Na Lei Municipal 3.360 de 1981, que trata das habitações sociais, percebe-se que ao longo dos anos a fração do lote vem diminuindo. Em 1981, quando a lei foi instituída, era 275m² para uma casa e 375m² para casas geminadas (apenas 2 casas). Depois de 22 anos, foi reduzido em 25m², tanto individual quanto da geminada, o que representou uma redução de 9 e 6%. Depois de 10 anos, houve uma nova redução de 50m² e 100m², aumentando o percentual de redução para 20% e 28%. Em 2020, depois de sete anos, houve uma nova redução para os empreendimentos que tem convênio com a COHAPAR e com a PROLAR e hoje o lote mínimo para estes, deve ter 8m de testada e 160m² para casas individuais e 12m e

250m² para casas geminadas. Ao longo desse período, a arquiteta observa que o censo não ocorreu exatamente nos anos que as frações foram alteradas, mas, foram próximos, e então comenta que quando as frações diminuíram 9% e 6%, a população aumentou 30% e a densidade 8%. Na última década, de 2013 a 2020, a população aumentou 14% e nós diminuimos 2 vezes (2013 e 2020) em 20% e a densidade aumentou 4%. Desse modo, não há uma relação com o crescimento da população para a redução dos lotes.

Outra lei que menciona lotes e frações mínimas, é a Lei Municipal 10.408/2010, lei de parcelamento do solo, ela diz que é possível lotes com testada mínima de 12 metros e 20 metros de profundidade. Este artigo, inserido em 2013, colocou a tabela da lei de zoneamento 6.329/99, no que se refere a tamanho de lotes em desuso, pois novos loteamentos, independente de área ou zoneamento em que estejam, podem usar a metragem de 12 metros por 20 metros. Esta mesma lei sofreu nova alteração em 2020, diminuindo a área do lote para empreendimento da PROLAR e COHAPAR para 8m de testada e 160m² de área, mesma lei que alterou a lei 3.360/1981. Ainda de acordo com a Lei 10.408/2010, no capítulo sobre Condomínios Horizontais, a partir de 2013 foi definido como sublote mínimo a fração de 10m x 20m. O Artigo 36 desta lei, que até hoje permanece, determina que a fração ideal mínima de cada unidade habitacional, excluídas às vias de circulação interna e área comum destinada à recreação, não poderá ser inferior ao lote mínimo da respectiva zona. Em 2.019, a dimensão do sublote nesta lei foi alterada de 10m x 20m para 6,5m de testada por 150m² de área. Essa mesma alteração, foi inserida na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, 6.329/1999. Assim, conclui a arquiteta, a legislação atual determina, desde 2013, o lote 12m por 20m como padrão em qualquer região da cidade; desde 2020, para a COHAPAR e PROLAR, o lote de 8m por 160m² para casas individuais; 12m por 250m² para duas casas e as frações de condomínios 6,5m por 150m², desde 2019. Se considerar a interpretação do IPLAN, que habitação coletiva horizontal é igual ao condomínio horizontal, a metragem de 6,5m por 150m² deveria ser exigida hoje para qualquer condomínio ou habitação coletiva horizontal independente do porte, ou zona. Sem avaliar adequado ou não, a arquiteta expõe que para o Iplan, conforme a legislação atual, mesmo pequenos condomínios horizontais com baixo impacto devem elaborar Estudos de Impacto de Vizinhança e seguir a fração mínima e demais requisitos do capítulo de condomínio horizontal da Lei Municipal 10.408/2010.

Paralelo a essa dificuldade que o Iplan já encontrava em definir exatamente as habitações coletivas versus condomínio e quais devem se submeter a quais leis, houve uma solicitação da Associação Paraense de Construtores que se relaciona a este assunto. Eles analisaram as leis vigentes e a proposta do PDM e fizeram algumas sugestões. 1) Não restringir o tamanho de sublotes. No documento que foi entregue ao Iplan, a associação entende que hoje não há um tamanho mínimo para sublotes, porém conforme apresentado, o IPLAN considera o tamanho mínimo de 6,5m por 150m². O novo Plano Diretor determina 6m por 180m². 2) A testada mínima de 5m é uma proposta também do documento. Hoje é a testada mínima é de 6,5m, no Plano Diretor é 6m e a sugestão é 5m. 3) Outra solicitação é manter o recuo de 3 metros em esquina. Hoje é 5m em meio de quadra e 3m em terreno de esquina, no novo plano é 5m para qualquer terreno. O IPLAN, entende que o ideal seria manter os 5 metros para meio de quadra e esquina conforme orienta o novo Plano Diretor para não ter o desalinhamento; 4) O documento sugere também que se passe a permitir a ocupação de veículo partir de 2 metros da fachada na área do recuo. Hoje isto não é permitido, no Plano Diretor não há manifestação sobre isso. Para o IPLAN, seria possível a partir de 3 metros, exclusivamente para guarda de veículo, e desde que a rua não tenha a previsão de ser alargada. 5) A taxa de ocupação sugerida no documento é de 70%. Hoje apenas para ZR4 este índice é permitido em áreas residenciais, no novo plano é 50% em todas as Zonas Mistas. Para o Iplan deve ser mantido 50% como é atualmente e mantido no plano. 6) A última solicitação é a não obrigatoriedade do recuo lateral em habitações geminadas. Embora, no documento conste que hoje não há essa

obrigatoriedade, e observa-se muitos empreendimentos na cidade sem a existência deste recuo, encontra-se na Lei Municipal 6329/99 o artigo 35, que diz que edificações no mesmo lote devem ter distância de 3 metros entre si. Na Lei Municipal 3360/81, nos artigos 10 e 13, diz que casas geminadas são apenas duas habitações unifamiliares justapostas, no artigo 12 diz que os recuos mínimos de frente e fundo da casa geminadas e casas sobradadas serão de 5m e 1,5m e quanto aos recuos laterais, o artigo 13 diz que o afastamento lateral em casas geminadas e casas sobradadas será 1,5m.

A arquiteta explica que a proposta de alteração de lei que está sendo desenvolvida pelo Iplan tem como objetivos: 1) esclarecer a aplicação da legislação atual em relação aos condomínios horizontais para dar segurança aos técnicos em suas análises e pareceres, e aos empreendedores na elaboração de seus projetos; 2) modificar em lei o que se entender necessário, em relação aos condomínios, para o desenvolvimento organizado, sustentável e equilibrado do município; 3) propor alterações justas que assegurem e equilibrem boas condições de moradia, paisagem agradável da cidade, segurança e qualidade de vida ao pleito do setor imobiliário capaz de gerar renda e empregos. E como objetivos específicos: 1) definir em Leis Municipais habitações coletivas como Condomínios diferenciando-os se entendido como necessário; 2) estabelecer dimensões mínimas para as diversas configurações de condomínios de acordo com os impactos causados; 3) estabelecer parâmetros para fechamento das divisas e vias em condomínios fechados; 4) excluir da obrigatoriedade do EIV, os condomínios horizontais com menos de 50 unidades equiparando com condomínios verticais; 5) expressar em lei a obrigatoriedade de vagas de visitantes e área de embarque e desembarque para condomínios verticais com mais de 50 unidades a serem implantados em vias coletoras ou arteriais.

O IPLAN sugere definir a habitação coletiva multifamiliar ou condomínio como equivalentes. Seriam empreendimentos que comportam duas ou mais unidades residenciais autônomas em um mesmo lote com ou sem áreas internas comuns a edificação. Subdividem-se em condomínio edilício horizontal, condomínio edilício vertical e condomínio de lotes. O Condomínio Edilício Horizontal é a forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais ou mistos, configurado através de construção de habitações unifamiliares, comerciais ou mistas térreas, assobradadas, geminadas ou não. O Condomínio Edilício Vertical é a forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais e mistos, configurado através da construção de prédios de apartamentos ou lojas, agrupados verticalmente em mais de dois pavimentos em uma ou mais torres. O Condomínio de lotes é a forma de ocupação do solo pela divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem a áreas de uso exclusivo e frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

Ainda sobre o Edifício Horizontal, teria 3 subdivisões: 1) Todas as unidades voltadas para a via pública: empreendimentos em que todas as unidades possuem acesso individual ao logradouro público; 2) Pequeno Porte: empreendimentos que comportam de 2 até 12 unidades autônomas, podendo ter edificações geminadas ou isoladas, com áreas internas comuns, em lotes de no máximo 2.500m². A sugestão da Associação Paranaense de construtores é que seja considerado pequeno porte empreendimentos até 50 unidades/10.000m², principalmente pela questão do EIV. 3) Grande Porte: empreendimentos que comportam mais de 12 unidades autônomas, podendo ter edificações geminadas ou isoladas, com áreas internas comuns (até 200.000m² conforme Lei 10.408/2010).

Sobre as frações. Como as metragens de lotes e de frações de lote foram recentemente diminuídas, o IPLAN manteria como proposta 6,5m por 150m² como o padrão para frações, porém algumas flexibilizações com o intuito de ocupar vazios urbanos seriam feitas, desde que o empreendimento fosse ser

instalado em lotes de loteamentos anteriores ao ano 2.000. Por exemplo: empreendimentos com todas as unidades voltados para a via pública, em lotes de parcelamento anterior ao ano 2000, seria uma possibilidade flexibilizar o tamanho da testada e o tamanho da área do sublote. Nestes casos, seria permitido a testada de 5m e área de 125m², seria exigido entre as guias rebaixadas 5m de afastamento e poderia ser ocupado o recuo, a partir de 3m do alinhamento predial, exclusivamente para guarda de veículos, exceto em vias com previsão de alargamento. A segunda tipologia seria o Condomínio Horizontal de Pequeno Porte, que seria subdividido ainda em: empreendimentos até 7 unidades e de 07 a 12 unidades. Para os de Pequeno porte até 07 unidades, em lotes de loteamentos anterior ao ano 2.000 a testada mínima e a área mínima seriam livres com o mesmo intuito de ocupar os vazios existentes. Empreendimentos em loteamentos a partir do ano 2000, sempre seria mantida a fração atual de 6,5m por 150m². A flexibilização se dá para os anteriores ao ano 2.000, por considerar que em 21 anos sejam área mais consolidadas, dotas de infraestrutura caracterizando tais lotes como vazios urbanos. Em caso de parte das unidades de empreendimentos de pequeno porte, ter testadas para a via pública, o afastamento entre as guias seria de 5 metros e seria permitida, como no primeiro caso, a ocupação por veículos exclusivamente a partir de 3 metros do alinhamento predial. A partir de 07 unidades, teríamos um edifício de pequeno porte classe 2 de 8 a 12 unidades. Para estes, a fração em parcelamentos anteriores ao ano 2.000 seria de 5m por 125m² e para loteamentos posteriores seria a fração padrão de 6,5m por 150m². As mesmas exigências entre guias e a permissão da utilização a partir dos 3 metros do alinhamento predial para a guarda exclusivamente de veículos seriam mantidas. Se o conselho entender que o pequeno porte deve ser conforme sugeriu a Associação de Pequenos Construtores, até 50 unidades, O IPLAN propõe que além dessas obrigações já expostas, fosse ainda obrigatório 5% do número de cada unidade para a vaga de visitante, no mínimo 1 vaga, 5% da área total para recreação dos condôminos e 3% de casas adaptadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. A última subdivisão de Condomínio Edifício Horizontal seria a de Grande Porte. Esta deveriam seguir as exigências da Lei Municipal 10408/2010, capítulo de condomínios horizontais, que são dentre outras: 200 mil metros quadrados de área máxima, 10% de área para recreação e as frações mínima de 6,5m por 150m², e deveria ser acrescentado: 3% de casas adaptadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, obrigatoriedade de 5% do número de unidades em vagas para visitantes, e em casos em que parte das unidades tiverem testada para a via pública deve se respeitar o afastamento de 5 metros entre as guias rebaixadas. Os condomínios de lote seguiriam os mesmos parâmetros dos condomínios edifícios de grande porte.

Nos condomínios verticais, a proposta do Iplan é a de exigir como distância mínima entre torres (H/6X2), para os edifícios com mais de 50 apartamentos seria obrigatório 5% do número total de unidades privativas de vagas para visitantes e prever uma área para embarque e desembarque.

Quanto às divisas, a proposta é incluir em Lei, algo que já vem sendo solicitado nos EIVs e está na proposta do Plano Diretor. Seria obrigatório ao empreendedor executar as calçadas de todas as testadas do empreendimento ficando a manutenção a cargo do condomínio. Os limites externos dos condomínios poderão ser circundados por grades, cercas vivas, muros e outras formas de vedação. Nas testadas com mais de 100m, vedações que se constituam em barreiras visuais como muros são permitidos em até no máximo 50% desta testada. Os 50% restante pode ser destinado a guaritas, acessos de pedestres e veículos, lotes (ou frações) voltados para via pública ou vedações em materiais que permitam permeabilidade visual. Quando o condomínio possuir 3 faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 destas faces deverá apresentar lotes voltados para o logradouro; quando o condomínio possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 destas faces deverão apresentar lotes voltados para os logradouros; será permitida a implantação de condomínios urbanísticos adjacentes, ou na mesma quadra, desde que a somatória das testadas de todos os imóveis não ultrapasse 150,00m, respeitando o tamanho ideal de uma quadra. Nos casos de lotes confinados ou lindeiros a acidentes geográficos, que obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, serão permitidos condomínios urbanísticos de grande porte, ultrapassando a distância estabelecida de 300m, limitados às diretrizes do sistema viário e desde que

aprovados pela comissão de análise de Estudo de Impacto e Vizinhança (EIV) quando do tramite do processo de aprovação do empreendimento na forma da Lei.

Quanto as vias de circulação, em condomínios de Pequeno Porte com mais de 12 unidades. Vias de pedestre: 2,0m; vias de circulação de veículos: 10,00m sendo 6,00m de leito carroçável e 2,00m de passeio de cada lado; e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso; 9,20m, sendo 6,00m de faixa de rolamento e 2,00m de passeio do lado com lotes e 1,20 m do lado sem lotes e edificações; vias de circulação de veículos sem saída: diâmetro mínimo do leito carroçável do balão de retorno: 11,00m. Para condomínios horizontais e verticais com mais de 50 unidade, de 10.001m² até 22.500m², podem ser aceitos os seguintes parâmetros a critério da Prefeitura Municipal: vias de pedestre: 2,0m; nos pontos de

controle de acesso ao condomínio deve ser previsto, praças e/ou áreas verdes externas à área de fechamento para acesso de veículos, com área totalizando, no mínimo, 1% da área loteável, computável como área de praça pública e devendo conter um círculo mínimo de 20,00m de diâmetro; os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento; vias de circulação de veículos: 12,00m sendo 8,00m de leito carroçável e 2,00m de passeio de cada lado; e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso; 11,20 m, sendo 8,00m de leito carroçável (pista) e 2,00m de passeio do lado com lotes e 1,20m do lado sem lotes e edificações; vias de circulação de veículos sem saída: diâmetro mínimo do leito carroçável do balão de retorno: 11,00m. Para condomínios de Grande Porte com mais de 22.500m², podem ser aceitos os seguintes parâmetros a critério da Prefeitura Municipal em condomínios de Grande Porte horizontais e verticais: as vias internas dos condomínios de grande porte devem obedecer o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico, nos pontos de controle de acesso ao condomínio deve ser previsto, praças e/ou áreas verdes externas à área de fechamento para acesso de veículos, com área totalizando, no mínimo, 1% da área loteável, computável como área de praça pública e devendo conter um círculo mínimo de 20,00m de diâmetro; os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento. Seria interessante termos hoje o posicionamento quanto a definição do condomínio, quanto as subdivisões, dimensões de lotes, exigências para as divisas e as dimensões das vias.

Depois de debater sobre as propostas, os conselheiros solicitaram que seja redigida as minutas de leis para que possam analisar a totalidade das alterações e posteriormente haja nova reunião para votarem as propostas do IPLAN, referente aos condomínios.

5) Processo 19144/2021 – Solicitação de Alteração de Zoneamento: a Arquiteta Karla apresentou o processo no qual foi solicitado a alteração de zoneamento na Rua Anita Philipowiski para a ZCOM. Atualmente no trecho compreendido entre as ruas Almirante Tamandaré e rua Prof. Albari Guimarães há zona de Corredor Comercial, ZR4 e ZR2. Na Visconde de Taunay próxima à área há ZCOM. Há área é ainda um grande vazio conforme imagens apresentadas, é uma área que muito pouco adensada que se alterada teria a o zoneamento mais permissível e de maior densidade, ZCOM. Seria uma mudança bastante abrupta, enquanto o Iplan considera que o ideal seria uma transição mais paulatina de forma que fosse possível ir administrando os impactos que vierem sendo causados. Karla explicou mais precisamente onde fica esta rua e colocou que hoje ela tem asfalto, tem passeio, mas, não tem ainda iluminação pública e não tem nenhuma edificação. Na proposta do novo Plano Diretor o trecho próximo a Presidente Kennedy seria uma Zona Logística, com usos semelhantes ao Corredor Comercial, o restante seria Zona Mista 2, os trechos que hoje são Zona Verde especial passariam a ser Zona de Proteção Ambiental com características semelhantes. A arquiteta esclarece que a Zona Mista 2 no novo plano é um pouco mais permissiva que a atual Zona Residencial 2, porque já permite 4 pavimentos sem a necessidade de apreciação do Conselho de Zoneamento. No novo Plano Diretor, esta é a zona de maior parte da cidade, propondo uma verticalização

geral uniforme da cidade.

Feita a apresentação é aberta a votação onde todos os conselheiros se posicionaram favoráveis ao parecer do IPLAN, contrário a solicitação de alteração para Zona Comercial (ZCOM)

6) Processo 10628/2021 – Solicitação de alteração de Zoneamento: a arquiteta Karla apresentou o processo que em que o requerente solicita alteração no zoneamento de 3 lotes, situados na esquina entre as Ruas Euzébio Batista Rosas e a Herculano de Freitas, no Jardim Carvalho. Estes lotes foram em 2019, enquadrados como ZR4, até então eram Zona Residencial 2 (ZR2). Próximo a eles existe uma zona de Corredor Comercial, diversas zonas Comerciais (ZCOM) e existe uma grande área de ZR4 e a Zona Central.

Conforme o artigo 5º da Lei Municipal 6.329/99, ao fazer divisa com a zona de Corredor Comercial, os lotes também podem se utilizar dos parâmetros desta zona. Na proposta do novo plano, esse terreno passaria ser Zona Mista 3, que no plano é uma zona de média densidade como a atual, e o plano propõe, como já é hoje, que as concentrações das maiores densidades ocorram próximas a Avenida Monteiro Lobato.


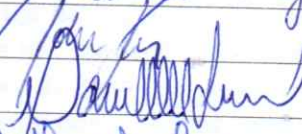
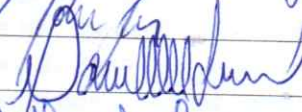
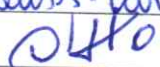
Sendo a alteração para ZR4 bastante recente, apenas dois anos, a arquiteta considera que o potencial desta área ainda não pode ser explorado e os impactos ainda não foram sentidos. Considera ainda que a região apresenta diversas zonas comerciais com grande potencial de crescimento ainda. Então o IPLAN não vê a necessidade de alteração desses 3 lotes para Zona Comercial. O parecer do IPLAN é que o zoneamento está adequado e que seja mantido.

Karla perguntou aos conselheiros se alguém gostaria de fazer alguma manifestação e se poderia colocar em votação e todos os conselheiros foram favoráveis ao parecer do IPLAN.

I: O conselheiro Claudimar, solicitou que fosse feito um calendário anual das reuniões, para que todos os conselheiros pudessem se programar antecipadamente com referidas datas.

II: O Conselheiro Carlos, solicitou que fosse incluído na ata o cumprimento da Lei 12.527 e a Lei 13.460, uma é a Lei de acesso à informação e outra é uma carta de serviço ao cidadão, para que todos possam saber como acessar os serviços do IPLAN.

7) Encerramento: Em nome do Presidente do conselho Celso Augusto Sant'Anna, a arquiteta Karla agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. Ata de reunião transcrita por Susy Mari Calaço.

Celso Augusto Sant'Anna	
Karla Volaco Gonzales Stamoulis	Karla V. Gonzalez S.
John Lenon de Goes	
Márcio H. Martins Rezende	
Matheus Santana Carrer	Matheus Santana Carrer
Orlando Sergio Hennenberg	
Aline Ramos Esperidião	Aline Ramos Esperidião





conselho da cidade
Ponta Grossa

**IPLAN - INSTITUTO DE PESQUISA
E PLANEJAMENTO URBANO DE
PONTA GROSSA**

Juarez Alves	
Donizete Chaves da Cruz	
Vitor Moreira Borsato	
Jarbas Goes	
Claudimar Barbosa da Silva	
Andrea Tedesco	
Carlos Kravicz	
Helmiro Bobeck	