

ATA 03ª REUNIÃO ORDINÁRIA – CONSELHO DELIBERATIVO DO IPLAN

Ao terceiro dia do mês de abril de dois mil e dezoito, às quinze horas, na sala de reuniões do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa – IPLAN, localizada na Avenida Visconde de Taunay, nº 950, no Município de Ponta Grossa, realizou-se a **Terceira Reunião Ordinária do Conselho do Iplan** referente ao ano de 2018. Estiveram presentes os Conselheiros: **Rafaela Sangalli**, Conselheira Suplente – IPLAN/PMPG; **Jarbas Goes**, Conselheiro Titular – ACIPG; **João Francisco Carneiro Chaves**, Conselheiro Titular – SMP/PMPG; **Gabriela Mazureki Campos**, Conselheira Suplente – UEPG; **Gustavo Pailo Mariano**, Conselheiro Suplente – SMMA/PMPG; **Marco Aurélio Moro**, Conselheiro Titular – AEAPG; **Plínio Vivan Filho**, Conselheiro Suplente – AMTT/PMPG; **Karla V. Gonzalez Stamoulis**, Conselheira Suplente – SMP/PMPG. Também estiveram presentes: o Assessor de Projetos John Lenon de Goes representando o IPLAN/PMPG; Andrea Biagi Bertocco, Assessora de Projetos – IPLAN/PMPG; Saylor Siqueira, Assessor de Projetos – IPLAN/PMPG. A pauta da reunião constituiu-se de: 1) Abertura da reunião; 2) Aprovação da Pauta desta reunião e da Ata da 01ª Reunião Extraordinária de 2018; 3) Processo nº 2710192/2017 – EIV Condomínio Villagio Di Vicenza; 4) Processo nº 650422/2018 – EIV Vittace Vicentino; 5) Processo nº 920273/2018 – Loteamento Campo Real, recuo 70 metros; 6) Processo nº 3550986/2017 – EIV Viva Uvaranas II; 7) Processo nº 2640260/2017 – EIV Edifício Residencial Life; 8) Processo nº 3520281/2017 – EIV Loteamento Cidade Alta, pedido de reconsideração referente a parecer 002/2015; 9) Encerramento; **1) Abertura da Reunião:** a Conselheira Rafaela Sangalli deu boas vindas aos presentes. **2) Aprovação da Pauta desta reunião e Ata da 1ª Reunião Extraordinária de 2018:** A Pauta e a Ata Foram aprovadas por todos os conselheiros presentes. **3) Processo nº 2710192/2017 – EIV Condomínio Villagio Di Vicenza:** a conselheira Rafaela Sangalli inicia explicando que se trata de uma solicitação que o empreendedor fez para verificar a possibilidade de substituir a medida da construção das salas de aula e ampliação do refeitório na Escola Municipal Professora Maria Coutin Riesemberg, por uma compensação pecuniária no valor de R\$150.000,00. O conselheiro Jarbas Goes questiona qual foi a justificativa do empreendedor ao solicitar a substituição. A conselheira Rafaela Sangalli explica que não há justificava. A conselheira Gabriela Mazureki faz um questionamento referente ao valor, que talvez o valor gasto na ampliação da escola, poderia não ser mesmo que os empreendedores estavam dispostos a depositar. O conselheiro Jarbas Goes menciona ainda, que se o dinheiro for depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, talvez esse recurso não seja destinado para a escola, e que para execução da reforma teria que se fazer uma licitação, podendo essa ampliação sair mais cara do que o valor estimado. A conselheira Rafaela Sangalli completa que teria que se verificar uma forma de vincular o depósito à reforma da escola. O conselheiro João Chaves menciona que caso o Conselho aceite a solicitação do empreendedor, todas as medidas deveriam ser já estipuladas inicialmente como pecuniária para não haver a necessidade do conselho ficar revendo as solicitações várias vezes, ficando a cargo do Iplan destinar os recursos, porque não poderia ser depositado esse valor diretamente para a educação. O conselheiro Jarbas Goes entende que o critério econômico só deveria ser analisado, na condição de ser uma medida compensatória e cuja execução seja um processo de longo prazo, que eventualmente se desvincule do prazo de construção, ou que exija a interferência do poder público, como projetos. E que nesse caso trata-se de uma medida mitigatória, visto que o empreendimento causará impacto nas escolas da



região. Os conselheiros votaram, e por voto vencido a maioria optou por manter a deliberação do Conselho, a qual era a execução da ampliação da escola, sendo ela a construção de 3 salas de aula e reforma do refeitório. **4) Processo nº 650422 – EIV Vittace Vicentino:** o assessor John Goes inicia explicando que o empreendimento foi pauta da última reunião do conselho, e os conselheiros definiram que deveria ser realizado um estudo com relação a mobilidade, verificando a possibilidade de abertura de uma via lindeira ao empreendimento, também uma análise com relação a questão ambiental. E continua explicando que em conversa com a AMTT, informaram que até 16°(dezesseis graus) de declive seria aceitável em rodovias e para vias urbanas até 21°(vinte e um graus) de declive, e a via lateral ao empreendimento ficaria com um declive máximo de 16,89°(dezesseis virgula oitenta e nove graus), estando dentro do permitido para vias urbanas. Mas para abertura da via lateral, teria que se criar uma diretriz viária e desapropriar algumas áreas de terceiros. O conselheiro João Chaves menciona que ideia inicial seria apenas a doação de faixa lateral até o limite do lote do empreendimento e futuramente se verificar formas para abertura da via. O conselheiro Plínio Vivan menciona que se já criarem a diretriz viária, futuramente construírem um empreendimento vizinho, estarão cientes da abertura de via que terá que ser executada para ligação entre bairros. O conselheiro Jarbas Goes questiona quais eram as propostas estipuladas na análise do EIV. O assessor John Goes completa explicando que os maiores impactos seriam gerados no sistema viário e no meio ambiente, visto que o empreendimento está com mais de 50% de permeabilidade, com relação ao trânsito a comissão preferiu não propor nenhuma medida, as medidas propostas pela comissão de análise para o empreendimento foram: intervenção na praça da Igreja Bom Jesus, e o estudo apresentou que o empreendedor se propôs a pavimentar a Rua Barbosa Rodrigues, de acesso ao empreendimento, e instalação de uma lombada na Rua Siqueira Campos, a qual foi retirada das medidas. O conselheiro Jarbas Goes questiona se então ficariam as medidas acima citadas e mais a doação de uma faixa lateral do empreendimento para abertura de futura via. O assessor John Goes menciona que, a medida de doação de faixa lateral ficaria a cargo do Conselho propor ao empreendedor, visto à necessidade de ligação. O conselheiro João Chaves menciona que teria que se estipular especificamente quais seriam as melhorias a serem feitas na praça. O conselheiro Plínio Vivan sugere a retirada da medida de revitalização da praça, visto que a praça já tem uma boa conservação. O conselheiro Jarbas Goes menciona que o custo para revitalização não será alto levando em conta que serão apenas pequenos reparos. Os conselheiros definem então por manter as medidas de revitalização da praça da Igreja Bom Jesus, pavimentação da rua de acesso ao empreendimento e doação de faixa lateral ao empreendimento de 16 x 439 metros, possibilitando assim a abertura de uma futura via de escoamento do fluxo de veículos, ligando a Rua Barbosa Rodrigues a Rua da Cerâmica. **5) Processo nº 920273/2018 – Loteamento Campo Real, recuo 70 metros:** a conselheira Rafaela Sangalli explica que o empreendimento em questão já foi pauta de algumas reuniões, onde havia apresentado que a Secretaria de Segurança Pública havia estipulado um afastamento de 70 metros da Penitenciária, e após nova solicitação do empreendedor, a secretaria sugeriu um afastamento de 100 metros. O empreendedor solicitou ao conselho a revisão do parecer emitido pela secretaria de segurança do estado, o qual havia sugerido um raio de distância de 100 metros da Penitenciária Pública, e menciona que na mesma recomendação consta que a secretaria estaria favorável aos 70 metros sugeridos inicialmente. O empreendedor protocolou um novo projeto do empreendimento, com o afastamento de 70

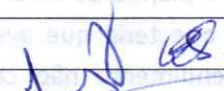
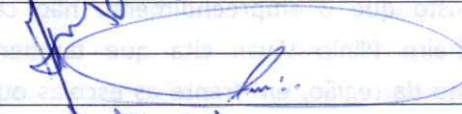



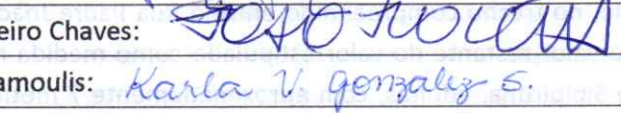
metros da penitenciária, e solicitou um parecer do Conselho. Tendo em vista a carta apresentada pelo empreendedor, da Secretaria de Segurança Pública, permitindo assim o afastamento de 70 metros, os conselheiros aprovam o projeto. **6) Processo nº 3550986/2017 – EIV Viva Uvaranas II:** a conselheira Rafaela Sangalli inicia explicando que o empreendimento está localizado à Rua Siqueira Campos, bairro Cará-Cará. Tendo como requerente a empresa Prestes Construtora e Incorporadora Ltda. O empreendimento em questão se trata de um condomínio residencial vertical, com 35 torres de dois pavimentos cada, totalizando 302 unidades habitacionais e 536 vagas de garagem, estima-se que o empreendimento atrairá 936 novos moradores ao bairro. O terreno possui uma área de 34.030,50 m² sendo a área construída de 15.034,55 m², e área permeável de 12.873,89 m² ou 37,82%. A área do terreno é atingida parte por ZR4 (zona residencial quatro) e parte ZS1(zona de serviço um), usando os parâmetros da ZR4, a taxa de ocupação é de 25,68% e o coeficiente de aproveitamento de 0,44. Com relação aos equipamentos urbanos e comunitários, a carta da SANEPAR está vencida e relata 210 economias, diferente da quantia apresentada no estudo, de 302 unidades, e na carta da COPEL informaram atender a demanda, mas também relata 212 economias, como justificativa para a quantia de habitações, ambos os casos foram emitidas cartas de viabilidade referente ao projeto anterior. O empreendedor entrou em contato com os órgãos responsáveis e os mesmos afirmaram não alterar a viabilidade, mesmo assim o empreendedor protocolou um novo pedido de viabilidade, mas ainda não obtiveram retorno até o momento. A PGA afirma haver viabilidade, a saúde afirmou que fará planejamento para que a nova demanda seja absorvida, e relata que a região é atendida por 4 unidades de saúde. Em relação a educação, utilizando dados do IBGE (2010), o estudo estimou a necessidade de 87 vagas educacionais para a faixa de 0 a 5 anos (pré-escolas municipais), 90 vagas para a faixa de 6 a 10 anos (escolas municipais) e 126 vagas para a faixa de 11 a 17 anos (colégios estaduais). A carta da educação solicitou a reforma da escola Deputado Mario Braga e o CMEI Helena Parigot, mas ambas se encontram fora do raio da área de influência direta do empreendimento, e o CMEI Helena Parigot foi entregue pela prefeitura no final do ano passado. A conselheira completa que a comissão de análise fará um parecer para a secretaria de educação esclarecendo que a carta não atenderá a demanda, visto que pela distância do empreendimento, essas escolas não seriam utilizadas por futuros moradores. Sobre a geração de tráfego o estudo apresentou, que foram identificados 3 pontos de ônibus a menos de 180 metros do portão de acesso ao empreendimento e passam pela região cerca de 7 linhas de ônibus. As vias as quais foram feitas as contagens de tráfego, Rua Siqueira Campos e Rua Vinte passaram de bom para regular o nível de serviço, após uma projeção de 20 anos. Ventilação e iluminação, por serem edifícios de 2 pavimentos, não causarão impactos. Aspectos ambientais, o estudo apresentou um laudo florístico indicando que o local apresenta 62 indivíduos arbóreos (pinheiro, eucalipto, canela, aroeira), ainda não apresentou autorização de corte dessas árvores, mas já possuem licença de instalação e aguardam a liberação do IAP. Apresentam laudo geológico sem nenhuma restrição, o qual relata que para dar escoamento as águas foram abertas uma série de valas na área. Em 2012, a área era uma central de reciclagem, em 2013 foi desativada. Passam linhas subterrâneas da SANEPAR no interior do lote. À 600 metros da área há o transbordo do esgoto in natura diretamente no solo. A eventual presença de água no terreno é ocasionada ao represamento de um escoamento superficial no lote vizinho, devido à instalação de aterros mal projetados. Quanto as medidas mitigadoras e compensatórias, sobre o adensamento

populacional, não apresentaram nenhuma medida por considerar um aspecto positivo por usar a infraestrutura já existente, e consideram o aumento da população positivo para a região. Com relação a educação somente a carta da secretaria de educação solicitando a reformas de escolas. Uso e ocupação do solo atendem aos parâmetros urbanísticos do zoneamento. A valorização imobiliária, considerou um aspecto positivo. Sobre a paisagem urbana, por ser um condomínio fechado, há uma grande extensão de muro gerando um enclausuramento urbano, como medida parte das divisas das testadas voltadas para as vias públicas serão de gradil. Para os aspectos ambientais, redução da área de contribuição no córrego com desvio de parte da bacia de contribuição, diminuindo assim a descarga no córrego existente. O conselheiro Jarbas Goes questiona se o empreendedor já verificou a posição correta do interceptor que existe no terreno, e se existe uma previsão para abertura de uma via na quadra onde se instalará o empreendimento, visto que a quadra está com uma metragem acima do normal. A conselheira Rafaela Sangalli menciona que no laudo geológico consta que o terreno é alagadiço devido a empreendimentos próximos, e passam linhas subterrâneas da Sanepar no interior do lote, e aproximadamente à 600 metros tem um transbordo de esgoto in natura, e cita também que ainda não há uma diretriz para abertura de via na quadra. O conselheiro Jarbas Goes menciona que a Sanepar teria que realocar esse interceptor e que o empreendimento não poderia ser construído em cima. O assessor John Goes cita que a extensão da quadra é de 1,26 km, sem interrupções. O conselheiro Jarbas Goes menciona que teria que ser analisada as ligações viárias e o interruptor que existe no terreno. O conselheiro João Chaves questiona a possibilidade de abertura de uma via lateral ao empreendimento, para ligação viária. O conselheiro Plínio Vivan menciona que o empreendedor teria que realizar um acesso ao empreendimento para não comprometer o trânsito da Rua Siqueira Campos, e completa dizendo que nas normas rodoviárias qualquer loteamento ou empreendimento de moradias, é obrigatória a colocação de uma via marginal com os acessos, e que isso deveria se levar em conta nesse caso, visto que se trata de uma via de escoamento e já possui um alto fluxo de veículos. Os conselheiros definem como medida ao empreendedor uma doação de faixa lateral esquerda do empreendimento de 7,5 metros do alinhamento predial, visto que ao lado direito já existe um empreendimento, para abertura de uma via de ligação viária, e um projeto de acesso ao empreendimento para análise e aprovação do Conselho, e uma análise da drenagem do terreno. **7) Processo nº 2640260/2017 – EIV Edifício Residencial Life:** a conselheira Rafaela Sangalli inicia explicando que o empreendimento está localizado à Rua Amazonas, nº 348, Vila Estrela. Tendo como requerente a empresa ECB Engenharia Civil Ltda. Trata-se de um edifício residencial composto por 35 pavimentos (sendo dois subsolos), contemplando 80 unidades habitacionais, 169 vagas de garagem. A área do terreno é de 1.432,76 m², e área construída um total de 18.479,13 m². O empreendimento estima uma população de 320 habitantes, uma média de 4 habitantes por unidade. Com relação ao uso e ocupação do solo, conforme Lei Municipal nº 11.242/2013, em terrenos urbanos com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados na Zona Comercial (ZCOM), onde o número de pavimentos é livre, com coeficiente de aproveitamento igual à Zona Central. Na Zona Central será liberado o coeficiente de aproveitamento desde que seja mantida na torre, a taxa de ocupação de 50%. Conforme tabela da Lei Municipal nº 6329, após altura de 9 metros, nas divisas, é necessário seguir a fórmula $A=1,50 + 0,20 (N4)$, para recuos laterais. A conselheira menciona ainda que o empreendimento está com uma altura de divisa de 12 metros, estando ele fora dos



parâmetros permitidos por lei. O conselheiro João Chaves menciona que se esses 3 pavimentos forem utilizados como garagem não teria problema, visto que para garagens e centros comerciais não tem limite de pavimentos. A conselheira Rafaela Sangalli explica que nem todos os pavimentos que fazem parte da divisa são de garagem, e que em questionamento ao empreendedor o mesmo informou que consta na lei que até 3 pavimentos seria permitido nas divisas. O conselheiro João Chaves menciona que são permitidas divisas acima de 9 metros quando esses pavimentos forem utilizados como garagem, e completa que o projeto terá que ser alterado. Com relação aos equipamentos urbanos e comunitários, não foi apresentada carta de viabilidade da Secretaria Municipal de Educação e nem da Saúde, por entender que as escolas municipais/estaduais não atenderiam a demanda do empreendimento. O estudo apresentou a licença prévia. Com relação aos resíduos sólidos, a coleta seletiva através de caixa coletora de armazenamento separado para resíduos orgânicos e recicláveis. A captação de água pluviais será feita por meio de cisterna, com 3 caixas em fibra de vidro de 7.500 L/cada. Sistema viário, apresentam um estudo onde consta que o fluxo é contínuo nos períodos de pico no sentido viário da Rua Amazonas, mas isso não será influente para a implantação do edifício em estudo, pois é um fluxo que flui sem interrupções ou paradas distintas, e menciona que realizará pinturas das vagas de estacionamento (em frente ao empreendimento). Sobre a ventilação e iluminação, apresenta o estudo de iluminação, relatando a não interferência pontual. A verticalização, cita o rompimento da horizontalidade urbana, alterando a tipologia da vizinhança. Como medida compensatória a Comissão de Análise sugeriu a doação e plantio de 50 árvores Sibipiruna, adulta (7 a 8 metros). O conselheiro Jarbas Goes menciona que teria que avaliar uma medida para compensação no sistema viário, visto que o empreendimento não causa nenhum impacto ambiental considerável. O conselheiro Plínio Vivan cita que também seria importante a revitalização dos passeios no entorno da região, em frente as escolas ou hospitais próximos. O conselheiro Marco Moro sugere que o passeio seja executado na Rua Visconde de Nacar. Os conselheiros definem por solicitar como medidas, revitalização do passeio na Rua Visconde de Nacar, ao lado esquerdo, no trecho compreendido entre a Rua Padre João Lux até a Rua México, com galeria pluvial, e o valor restante do valor estipulado como medida realizar a doação de 20 indivíduos arbóreos de Sibipiruna, adultas, com aproximadamente 7 metros de altura, com copa formada. E adequar o projeto arquitetônico respeitando os afastamentos laterais, altura da divisa dispostos na Lei Municipal nº 11.242/2013. O conselheiro Jarbas Goes solicitou permissão para sua retirada da reunião, por motivos pessoais. **8) Processo nº 3520281/2017 – EIV Loteamento Cidade Alta, pedido de reconsideração referente a parecer 002/2015:** a conselheira Karla Gonzalez inicia explicando que o início do processo de diretrizes é de 2014, o EIV foi analisado em 2016, aprovado pelo conselho, e foram feitos os pareceres e o termo de compromisso. Neste momento, os empreendedores solicitam a revisão referente ao parecer 002/2015, emitido durante as diretrizes, onde foi solicitada a pavimentação da Rua Massaranduba. Na análise do EIV essa solicitação não foi mencionada, tendo sido impostas outras medidas, visto que a pavimentação já havia sido solicitada nas diretrizes. Os empreendedores alegam que no momento do parecer 002/2015 tratava-se de um outro projeto e que atualmente não há necessidade de pavimentar a rua pois, ela não será utilizada como acesso ao empreendimento. O projeto foi alterado não havendo mais residências com testadas para a rua em questão. Por esse motivo solicitaram o encaminhamento ao Conselho do Iplan para revisão dessa determinação. A

conselheira completa ainda que no parecer 002/2015 é mencionado que tratava-se de um terreno em área rural e que além das obrigações das pavimentações previstas em lei, como medida compensatória para o projeto era proposto o alargamento da Avenida Pedro Vosgrau e a pavimentação da Rua Massaranduba. A conselheira Karla Gonzalez frisa que a pavimentação da rua Massaranduba não foi uma medida mitigadora determinada pelo Conselho e solicita a presença do engenheiro Orlando Spartalis para auxiliar o Conselho esclarecendo a solicitação. O engenheiro Orlando Spartalis menciona que quando fizeram a análise era outro projeto, e haviam casas voltadas para a Rua Massaranduba, por isso solicitaram a pavimentação da mesma, mas o projeto foi alterado ficando uma área verde próxima a rua em questão. Explica que na época em que foi construído o bairro Canaã, não havia a obrigatoriedade de pavimentar as vias, mesmo se fizessem parte da poligonal do empreendimento, e que após reclamações de moradores da região ao Ministério Público, o promotor questionou a prefeitura porque o empreendedor não havia pavimentado a rua. E comenta que de acordo com novo projeto, realmente ficaria interpretativa a necessidade de pavimentação da via, e que as vias internas do empreendimento estão todas pavimentadas, assim como as vias de acesso. Os membros do Conselho Deliberativo entendem então, que não há necessidade de pavimentação da Rua Massaranduba por parte do empreendedor, visto que não se trata de uma via de acesso ao empreendimento e as vias de interesse, já estão pavimentadas. **9) Encerramento:** o conselheiro Ciro Ribas agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. Ata transcrita por Saylon Siqueira – Matrícula 26866.

Rafaela Sangalli:	
Jarbas Goes:	
Plínio Vivan Filho:	
Gustavo Pailo Mariano:	
Marco Aurélio Moro:	
João Francisco Carneiro Chaves:	
Karla V. Gonzalez Stamoulis:	Karla V. Gonzalez S.
Gabriela Mazureki Campos:	Gabriela Mazureki Campos