ATA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DELIBERATIVO DO IPLAN

Aos vinte quatro dias do mês de setembro de dois mil e vinte e um, às nove horas e trinta minutos, via aplicativo GOOGLE MEET devido às recomendações em relação ao COVID-19, realizou-se a **Quinta reunião do conselho do IPLAN** referente ao ano de dois mil e vinte e um. Estiveram presentes: **Engenheiro Celso Augusto Sant'Anna,** Secretário de Infraestrutura e Planejamento, conselheiro titular; **Karla Volaco Gonzalez Stamoulis** , Arquiteta – IPLAN, conselheira suplente; **John Lenon Goes**, Geógrafo – IPLAN; **João Francisco Carneiro Chaves**, Representante do Departamento de Urbanismo; **Marco Aurélio Moro**, Representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Ponta Grossa – AEAPG; **Fábio Wilson Dias**, conselheiro suplente; **Edson Belo Clemente de Souza,** Representante da Universidade Estadual de Ponta Grossa – UEPG; **Jarbas Goes,** Representante da Associação Comercial e Industrial de Ponta Grossa - ACIPG; **André Luis Pitela**, Secretário Municipal de Mio Ambiente; **Juarez Alves**, Representante da Autarquia Municipal de Trânsito (AMTT)

A pauta da reunião constituiu-se de: **1)** Abertura da Reunião; **2)** Aprovação da Pauta; **3)** Recurso Edifício Residencial Up Residence; **4)** EIV Edifício Superquadra Central; **5)** Apresentação do **Processo 21095/2021** quanto a necessidade de EIV; **6)** Apresentação do **Processo 28125/2021** quanto a necessidade de EIV; 7) EIV Edifício Manhattan; **8)** Encerramento da Reunião;

1) Abertura da Reunião: O Geógrafo John Goes deu as boas-vindas aos presentes e deu início à reunião onde foram apresentados os empreendimentos a serem analisados, assim como o recurso de contra proposta às medidas solicitadas a seus empreendedores.

3) Apresentação Recurso Condomínio Edifício Residencial Up Residences – Processo 1697149/2020, o geógrafo John Goes apresentou o recurso do Condomínio e ressaltou que o empreendedor Rafael Lemos pediu para participar da reunião e explanou que eles solicitam que seja estendido prazo que foi deliberado, 12 meses para a execução da ciclovia, eles reivindicam que seja executada para o habite-se. John comunica aos conselheiros que a princípio fez uma conversa com o Secretário Celso Augusto Sant'Anna e os mesmos indicaram que eles fizessem um trecho para manutenção do alvará e outro trecho para o habite-se, porém eles não se sentiram confortáveis, pois eles querem os dois trechos para o habite-se.

John deu boas vindas ao empreendedor e pediu que o mesmo fizesse sua justificativa quanto a este recurso.

O empreendedor Rafael Lemos diz que: "como todos já leram a nossa justificativa e a gente entende as necessidades relacionadas as políticas de interação de outros meios de locomoção na cidade, entendemos que o prédio vai trazer um certo aumento desta necessidade, porém em conversa com o proprietário da construtora JR Monteiro que é a proponente deste processo, nós avaliamos que além desta necessidade existe o prazo para que ela tenha esta ocupação e para nós este prazo seria quando o edifício é entregue, quando os moradores vão começar a utilizar este meio de comunicação e quando realmente esta mitigação teria que ser efetuada. Por isso que estamos solicitando para que o prazo de entrega desta ciclovia seja para o habite-se e não 12 meses após a assinatura do termo de compromisso". Rafael agradeceu a todos pela oportunidade de participar da reunião e poder dar a justificava do recurso.

Ficou a reunião em aberto para quaisquer dúvidas referente a fala do arquiteto Rafael, mas como não houveram dúvidas apontadas foi pedido que o empreendedor Rafael Lemos se retirasse para dar sequência as discussões e posteriormente votação.

I: João Chaves, eu acho que esta solicitação é uma das primeiras neste sentido de tentar protelar a entrega da medida para o habite-se, acho temerária nós agirmos de uma forma para um e de outra forma para outros, então não seria o caso de nós sempre exigirmos a entrega das medidas para o habite-se, porque realmente precisamos levar em conta a questão do empreendedor. O meu voto seria para que nós sempre exigíssemos na medida do possível sempre no habite-se, acho que fica mais simpático, pois o impacto real será na entrega do empreendimento, quero ouvir a opinião dos senhores conselheiros, mas a minha opinião é esta;

II: Celso Sant'Anna, diz que neste caso na emissão do habite-se a obra teria que estar cem por cento (100%) pronta;

III: Marco Moro, diz que concorda com o conselheiro João Chaves, porque também entendo que a medidas mitigadoras e compensatórias elas vem em função do empreendimento que está sendo executado, realmente elas vão ser necessárias a hora que o empreendimento estiver concluído, mas precisamos achar uma maneira de cobrar isto na hora do habite-se e não liberar o mesmo sem que as medidas estejam efetivamente executadas. Cabe ao IPLAN e o

departamento de urbanismo (DU) na hora da emissão do documento tomar este cuidado, porque existe uma pressão principalmente de empreendimento a preço de custo chegar no final da obra e forçar a liberação do habite-se para entregar para o proprietário e nem sempre vai estar pronta estas medidas, mas acho justa esta reivindicação deles e sou favorável a aumento do prazo das medidas;

IV: Fábio Dias concorda com o João e com o Marco, mas o que me preocupa será de que forma isto vai se implantar na prática, acho que tem de ser muito bem refletida seja pelo conselho, secretaria e procuradoria de que forma isso vai se implantar;

V: Prof.º Edson, faz uma pergunta: se todas as ações mitigadoras e compensatórias serão cobradas apenas no habite-se, estamos falando de uma ciclovia, mas tem situações diferentes e urgentes digamos assim, porque a situação vai mudar de edificação para edificação, então a preocupação de nós não recebermos estas ações mitigadoras, elas são reais, a princípio não tem um instrumento legal, que depois, nós no momento do habite-se possamos cobrar estas ações. É pertinente o recurso, mas também nos coloca numa situação difícil para decidirmos, porque é responsabilidades do IPLAN, senão daqui a pouco não temos mais o que fazer se todas as ações mitigadoras forem feitas na entrega do habite-se, não caberá nem recurso do próprio IPLAN cobrando estas ações quando nós permitirmos a entrega só depois. Esta situação é bem delicada para nós decidirmos sem um amparo legal, sem garantia se vai estar assegurado estas ações mitigadoras e compensatórias;

Os Conselheiros analisando todas as discussões referentes a este assunto e já se antecipando para solicitações futuras decidiram por unanimidade, analisar caso a caso com relação a entrega das ações mitigadores e compensatórias, de qual será o momento oportuno para entrega.

Todos os conselheiros foram favoráveis ao recuso para o aumento do prazo das medidas para o habite-se.

4) Apresentação EIV Superquadra Central – Processo 1695417/2020, o geógrafo John apresentou o EIV do empreendimento que se caracteriza-se como residencial e comercial, sendo 48 pavimentos de unidades residenciais e 19 pavimentos de unidades comercial. O terreno tem em torno de 13 mil m² e área construída de 133 mil, são 82 unidades residenciais e 1283 vagas de estacionamento do empreendimento.

Com relação ao adensamento populacional, a população estimada do empreendimento, trazendo dados do censo de 2010 seria um acréscimo 279 novos habitantes para a região. O EIV não traz uma estimativa da população flutuante do empreendimento comercial, apenas da torre residencial. Com relação às vias de acesso, o aumento da circulação de veículos e consequentemente aumento do nível das vias do entorno.

O empreendimento está localizado na ZCOM, um fato importante a trazer para o conselho é que, no EIV original, foi apresentado uma matrícula, onde o terreno não fazia testada para a Avenida dos Vereadores, foi solicitada pela comissão como complementação uma matrícula atualizada contendo que o terreno chegasse até a Avenida dos Vereadores para estar de acordo com o projeto apresentado e caso não houvesse esta matrícula, então o terreno não se caracterizava como zona comercial. A taxa de ocupação é de 100% da base e 26 % das torres, coeficiente de aproveitamento 6, a altura da base na Rua Ermelino de Leão em frente ao Ministério Público será de 31 metros de altura e quase 14 metros no fundo do empreendimento, sendo que o uso da base e para garagens.

Com relação aos aspectos ambientais, ele apresente licença prévia, a comissão solicitou como complementação que eles apresentassem um laudo aprovado pela SMMA, que apontasse que não há presença de corpo hídrico e nem área de proteção permanente (APP) dentro do terreno, pois comissão apurou em cartas antigas que havia um arroio no local, porém o laudo cita que é apenas uma rede de drenagem dentro do terreno, a SMMA acatou este laudo técnico.

Com relação a ventilação e iluminação o alto impacto se dará principalmente na incidência de luz solar no entorno, a torre poderá chegar até 940 metros além do empreendimento.

Com relação aos equipamentos urbanos e comunitários, a SANEPAR, COPEL e resíduos sólidos afirmam haver viabilidade, a AMTT afirma que o transporte coletivo tem condições de absorver o aumento da demanda gerada pelo empreendimento e solicita que seja executada mais uma faixa na Rua Ermelino de Leão, que atualmente ela não suportaria o tráfego gerado e consequentemente terá que ser doado uma área do empreendimento para a execução desta terceira faixa. Com relação a educação, a secretaria solicita a reforma do CMEI Odette Cominado, entre as reivindicações estão relacionadas a cozinha, refeitório, telhado e pintura. A saúde afirma que não há possibilidade de atender, sendo necessário o aumento do espaço físico e recursos humanos, lembrando que a carta da saúde foi emitida antes da inauguração da unidade de saúde próximo ao Muffato, inclusive na comissão havia uma pessoa representando a saúde e a mesma confirmou esta informação. Com relação a geração de tráfego, haverá aumento da demanda do transporte público local e há quatro pontos de ônibus no entorno do empreendimento, a AMTT a princípio não havia

feito uma análise quanto ao acesso, porém para apresentação ao conselho, a mesma apresentou o estudo.

Com relação aos bens culturais, a chaminé da antiga Indústrias Wagner está localizada a 28 metros de distância do empreendimento, porém o EIV afirma que não vai haver impacto direto a este patrimônio histórico tombado.

O empreendedor propõe como medidas, intervenção com o acréscimo de mais uma faixa na Rua Ermelino de Leão, abertura de via particular que será de livre passagem para toda a população e recuperação de bosque urbano remanescente. A Comissão apontou como medidas, alteração de projeto, fazer o escalonamento da base do empreendimento de modo a mitigar o impacto na paisagem, a execução do projeto de pavimentação, pisos e também ao projeto de vegetação no remanescente do parque central. Lembrando que este projeto do Parque Central, o IPLAN apresentou a Prefeitura em 2015, então uma parte da área que seria o Parque Central ela acabou sendo leiloada, inclusive onde vai ser construído este prédio da Philus Engenharia. Além disso, a instalação de playgrounds e academia ao ar livre e execução de ciclovia na Rua Jacob Holzmann e na Avenida Benjamin Constant, conforme o projeto fornecido para Secretaria de Infraestrutura e Planejamento (SMIP). Contudo a comissão solicitou também a doação de um trecho da área para execução da terceira faixa na Rua Ermelino de Leão e também na ciclovia na mesma. John apresentou imagens do projeto do Parque central para os Conselheiros presentes e também informou que o projeto terá que ser feito um ajuste, porque ele previa ciclovias, pista de caminhadas que chegariam à área da Philus. John também informou referente aos valores que estavam mencionados na apresentação das medidas, que eram valores representados da revitalização total da área como um todo, porém como é um projeto de 2015 foi optado por colocar o valor todo na apresentação por estar com 6 anos defasado. Com relação aos valores o total seria de R$ 1.200.000 (um milhão e duzentos mil reais), para execução de todas as medidas propostas. O empreendedor se propôs a pavimentar a rua Emilio Wagner da forma que foi mostrado no projeto e deixando uma área livre, mas a comissão achou pertinente que fosse pavimentada de forma continua. Foi levantada a questão da topografia entre uma área e outra, mas em contato com o Engenheiro Pedro Zammar ele apontou que a diferença é mínima com relação a declividade entre os dois acessos.

John deixou aberto para discussão e dúvidas aos membros do Conselho.

I: Marco Moro, diz que analisou com muito carinho este processo e que sua única preocupação em relação a este empreendimento que é mais que prédio de quase 50 andares, na verdade é um shopping center com 25 mil metros de área com 3 pavimentos e mais 3 pavimentos de garagem com 1200 vagas e além dos apartamentos que é 2 por andar. Mas a preocupação em relação a esse empreendimento quando fizeram à licitação desta área a prefeitura esqueceu que a Rua Ermelino de Leão tem a caixa mais larga indo lá para Shopping Palladium até o restaurante popular e ali estreita, mas dá para alargar e ela vem até a esquina da biblioteca na Rua Operários ali já foi demolida uma casa e foi recuada, não tem cabimento uma rua com o movimento enorme como é a Rua Ermelino de Leão, que sai lá do shopping, fica estreita e logo depois alarga bem na frente da biblioteca, naquele trecho em frente à Escola Adventista, e depois ela volta a ficar mais estreita na rotatória na Avenida dos Vereadores. Então o primeiro ponto que cabe ao IPLAN analisar, é esta terceira via. Deveria estar dentro do terreno do empreendimento, como acontece lá no Shopping Palladium uma faixa de desaceleração já que são 1200 veículos entrando ali, penso que precisa ter uma faixa. Gostei da medida que foi colocada, mais uma opção de entrada trazer a Rua Amazonas realmente vai ser uma solução para rotatória dos Tropeiros, principalmente no horário de pico. O IPLAN precisa solicitar ao empreendedor aquele alargamento de rua primeiro e depois fazer o projeto dele no alinhamento predial. O IPLAN vai ter que achar uma maneira de exigir desse empreendedor, ali é uma área muito bonita;

II: João Chaves, diz que concorda com a os apontamentos do Marco Moro e também acha que no momento nós somos privilegiados por fazer parte deste Conselho para aprovar este empreendimento que é tão importante para nossa cidade, porém de tanta responsabilidade, acho que nós não podemos permitir de forma alguma que aconteça algo que mais tarde sejamos lembrados por aprovar algo que não fique bom. Podemos aproveitar esta oportunidade e fazer o alargamento, não vejo que tenha alguma coisa a ver com leilão do terreno. Quando você compra um terreno, você acaba tendo que respeitar os alargamentos e as normas da prefeitura, além disso, uma terceira faixa ou uma faixa de desaceleração, isso vai ter que ter. A questão do paredão teve informações aqui que ele vai melhorar, vai escalonar independente da Lei que permite este absurdo, nós temos que ficar em cima para que isso não aconteça e que também apresente um projeto mais detalhado, mais especifico para que possamos analisar;

III: Professor Edson, pergunta para a comissão se foi feito uma análise quanto ao impacto da mobilidade urbana, porque vai aumentar a demanda da circulação considerando o adensamento populacional do empreendimento. A um estudo sobre isso?

IV: John, responde que com relação à mobilidade como um todo, não foi realizado, foi-se solicitada à AMTT a questão do impacto no trânsito, talvez alinhado a mobilidade, a ciclovia foi apontada como forma de incentivar o uso da bicicleta ali na região central, inclusive para os que vierem utilizar o edifício;

V: Jarbas, esta questão do alargamento da Rua Ermelino de Leão, eu falei pessoalmente com a Vice Prefeita na época a Prof.ª Elisabete, e comentei com ela que fosse solicitado e que procedesse este alargamento sem ônus para o município. Com relação à questão das medidas eles se propuseram a fazer a revitalização daquela área verde, mas a questão do alargamento e todas estas questões que estão sendo levantadas pela própria comissão são medidas mitigatórias, o que é necessário verificar é a medida compensatória em relação a quase um quilometram de sombra. Sugiro que seja retirado da pauta para fazer estas alterações e se analisasse estas questões especificamente que estou falando das medidas compensatórias;

VI: John, explicou que como compensatória a comissão optou pela execução do projeto do Parque Central. A Philus no EIV, se propõe a revitalização do bosque ao lado do Muffato, não no entorno da biblioteca. Foram apontados os valores justamente para demonstrar isso, o parque e a ciclovia estão relacionados a medida compensatória;

VII: Jarbas, pergunta se o valor dessas obras seria o valor da tabela?

VIII: John, responde que ele ainda não atingiu o valor da tabela, pois o valor é em torno de 1.500,00 (um milhão e quinhentos mil reais), as medidas ficaram em torno de 1.200,00 (um milhão e duzentos mil reais) e o valor remanescente fica para depósito pecuniário;

IX: Celso Sant'Anna, pergunta se todos os conselheiros estão de acordo para retirar o processo da pauta e votação, vamos pedir para o empreendedor o alargamento da Rua Ermelino de Leão e bem como todos os projetos finalizados para que o IPLAN e o Conselho possam analisar com relação ao escalonamento do paredão como foi mencionado. E todos concordaram.

5) Apresentação quanto à necessidade de EIV – Processo 21095/2021, o geógrafo John apresentou processo da Pontamar Engenharia localizado na Rua Alberto Tramontin no Bairro do Contorno. Ele é quase esquina com a Rua José Kalinowski, e é composto por 12 unidades residenciais, ou seja, um condomínio de 12 casas. John deixa aberto para discussão e posteriormente votação se há necessidade do EIV para o empreendimento.

I: João Chaves como analista do Departamento de Urbanismo (DU) diz que já está acostumado com este tipo de situação. Entretanto, na maioria dos casos são 2, 4 casas no mesmo lote. Nossa Lei está equivocada desde início, porque não tem cabimento exigir EIV acima de 50 unidades de apartamentos e exigir EIV acima de duas unidades de casinhas? Como a nossa Lei vai ser alterada logo eu sou favorável a liberar estes casos agora por não haver impacto e por sabermos que a Lei é incoerente. Acredito que até foi um erro na redação da Lei.

Todos os conselheiros foram favoráveis à liberação quanto à necessidade de EIV.

6) Apresentação quanto à necessidade de EIV – Processo 28125/2021, o Geógrafo John apresentou o processo do requerente Marino Borges Seixas, localizado na Rua Pedro Altino Dzievisk, no Bairro Cará-Cará, com 9 unidades habitacionais. John deixa aberto para votação e caso alguém queira deixar algum apontamento referente à solicitação.

Todos os conselheiros foram á favoráveis à liberação quanto à necessidade de EIV.

7) Apresentação EIV Edifício Manhattan – Processo 296461/2020, a arquiteta Karla relembrou rapidamente as características do EIV do edifício Manhattan já apresentado em outra reunião. O prédio se caracteriza como um condomínio vertical residencial e comercial em um terreno de 1.672m², torre única com 20 pavimentos, 96 unidades de 64, 90 e 162 m², 169 vagas de garagem, 173,46 m² para área comercial e com área total de 13.301,00 m². O empreendimento está localizado na Rua Casemiro de Abreu com a Quinze de Setembro. O acesso de pedestres dar-se-á pela Rua Casemiro de Abreu e o acesso de veículos por ambas as vias.

Quanto ao zoneamento, o lote está em uma ZR2, mas as duas testadas estão voltadas para ZCOM, e sendo assim adotaram-se os parâmetros de ZCOM. Na área de influência direta do empreendimento há um corpo hídrico a 68,65m. As vias do entorno não são arborizadas e apresenta licença ambiental. Em relação às cartas de viabilidade, COPEL, SANEPAR e Resíduos Sólidos afirmam haver viabilidade; a AMTT afirma que o transporte coletivo tem condições de atender a demanda gerada pelo empreendimento e observa que as entradas e saídas de veículos estão de forma adequada.

A Educação tinha sugerido como medida, melhorias na Escola Municipal Dep. Djalma de Almeida César, mas esta escola

está além do raio de abrangência do empreendimento conforme relato da arquiteta, e em contato com a Educação foi solicitado então, a ampliação da cozinha e do refeitório da Escola Municipal Professora Minervina Franca Scudlareck.
As medidas mitigadoras e/ou compensatórias deste empreendimento, tinham ficadas em aberto na última reunião. Sugere-se considerar a solicitação da Educação mencionado acima. Os impactos mais relevantes seriam no trânsito, o sombreamento e a impermeabilização do solo. Para o trânsito o empreendedor já mitigou parte do impacto fazendo uma adequação no projeto de modo a contemplar uma área para embarque e desembarque e criando vagas para visitantes. Quanto ao sombreamento não é possível mitigar, então ele compensaria com a revitalização da Praça José de Azevedo Macedo que é a praça em frente ao Jockey Clube, contemplando serviços como: a pintura da quadra poliesportiva, manutenção das calçadas, relocação de equipamentos de ginástica e manutenção dos mesmos, acabamentos e pintura dos bancos e muretas, manutenção da vegetação, quanto a impermeabilização do solo, para mitigar ele deve atender o Decreto 7673/2013. O valor da medida compensatória para este empreendimento é R$ 209. 706,90 (duzentos e nove mil setecentos e seis reais e noventa centavos) de acordo com o decreto o empreendedor apresenta o orçamento tanto da praça quanto da reforma da Escola e caso não atinja este valor ele deve fazer um depósito pecuniário.
A arquiteta Karla abre para discussão e posteriormente votação das medidas propostas pelo IPLAN.
Todos os conselheiros foram favoráveis às medidas propostas pela comissão.

Errata: Na ata 4ª Reunião do Conselho do IPLAN, que se se realizou no dia 31 de agosto de 2021, onde foi colocado em pauta o Recurso do Edifício Montemerano.
Onde se lê: o Nº do Processo 15871/2020
Leia-se: o N° do Processo é 23540/2021

8) Encerramento o Engenheiro Celso Sant'Anna, a arquiteta Karla Volaco e o geógrafo John agradecem pela presença de todos e se dá por encerrada a reunião. Ata transcrita por Susy Mari Calaço.

Celso Augusto Sant'Anna:	
Karla Volaco Gonzalez Stamoulis:	Karla V. Gonzalez S.
John Lenon Goes:	
João Francisco Carneiro Chaves:	JOAO CHAVES
Edson Belo Clemente de Souza:	
Marco Aurélio Moro:	
André Luis Pitela:	
Jarbas Goes:	
Juarez Alves:	
Fábio Wilson Dias:	