



## Ata 5ª Reunião Ordinária – Conselho Deliberativo do Iplan

Ao vigésimo quinto dia do mês de Julho do ano de dois mil e dezessete, às quatorze 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 **Quinta Reunião Ordinária do Conselho do Iplan** referente ao ano de 2017. Estiveram presentes os Conselheiros: Bianca Camargo Martins, Conselheira Suplente – Iplan; Ciro Macedo Ribas Junior, Conselheiro Titular – Iplan; Elizabeth Silveira Schmidt, Conselheira Titular – FUMTUR; Marcus Vinicius Caldeira Baggio, Conselheiro Suplente – ACIPG; Karla Volaco Stamoulis, Conselheira Suplente – SMP/PMPG; Marco Aurélio Moro, Conselheiro Titular – AEAPG; Paulo Eduardo Oliveira de Barros, Conselheiro Titular – SMMA/PMPG; Nadja Marques, Conselheira Titular --SMG/PMPG; Roberto Pellissari, Conselheiro Titular – AMTT/PMPG Também estavam presentes: Sylvana Zanon, Coordenadora de Pesquisa e Estratégica – Iplan/PMPG; John Lenon de Goes, estudante de geografia. A pauta da reunião constituiu-se de: **1) Abertura da reunião; 2) Aprovação da Pauta e da Ata da 4ª Reunião Ordinária; 3) Processo nº 990259/2016 - EIV Condomínio Residencial Fechado; 4) Processo nº 940094/2017 – EIV Condomínio Porto Chapada/Habitação Coletiva Horizontal; 5) Projeto de Lei/Taxas EIV 6) Diretrizes Viárias; 7) Palavra Livre; 8) Encerramento.**

**1) Abertura da reunião:** O Diretor Executivo Sr. Ciro Macedo Ribas Junior deu boas-vindas aos presentes e passou a palavra a Conselheira Bianca.

**2) Aprovação da Pauta e Ata da 4ª Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo do Iplan:** A Conselheira Bianca encaminhou a Ata para aprovação do Conselho e informou que a pauta relacionada às alterações do Decreto Municipal nº 12.951/2017 foi uma solicitação do Conselheiro Jarbas, mas como ele não está presente na reunião, sugere que essa discussão seja postergada para uma próxima reunião. Ainda, a Conselheira solicita aos demais Conselheiros que seja incluído na pauta o Processo nº 940094/2017, referente ao EIV do Condomínio Porto Chapada, por solicitação direta do Diretor Executivo do Iplan. O Conselho aprova a inclusão da pauta.

**3) Processo nº 990259/2016 – EIV Condomínio Residencial Fechado:** A conselheira Bianca iniciou citando que se trata de um condomínio fechado de 288 lotes, localizado na Av. Monteiro Lobato s/nº, bairro Jardim Carvalho, com uma área de 230.895,40 m². Ainda informa que o processo passou pelo Departamento de Urbanismo como um condomínio fechado, mas a Lei Municipal de Parcelamento do solo diz que áreas acima de 200 mil metros quadrado devem ser consideradas como loteamento fechado. A Conselheira cita que o primeiro parecer técnico



relativo ao empreendimento foi dado em setembro de 2016, e o empreendedor demorou quase 9 meses para entregar as complementações que foram solicitadas. Sobre o adensamento populacional, a Conselheira cita que há a previsão de que o empreendimento gere cerca de 936 habitantes novos na área, onde um dos pontos críticos é que o projeto possui mais de 450 m de extensão, que é um dos assuntos que o Conselho tem discutido frequentemente, ainda, por se tratar de um loteamento fechado, o mesmo tem que ser conectado com o sistema viário existente, item que não existe no projeto apresentado. O projeto também não apresenta área institucional e nenhuma informação sobre a existência de sítios fossilíferos na área de influência direta, que foram identificados pelo Iplan durante a análise. A Conselheira Elizabeth pediu para ver a implantação do projeto. O Conselho sugeriu que seja feito um ofício para o Iphan e para o IcmBio solicitando orientações sobre o empreendimento, visando a preservação dos sítios fossilíferos identificados. A Conselheira Elizabeth disse que provavelmente nem o empreendedor sabe da existência dos sítios. O Conselheiro Roberto disse que os sítios foram descobertos com a passagem da estrada de ferro. A Conselheira Bianca disse que este assunto foi levantado no ano passado durante as reuniões do Plano Diretor, quando alguns acadêmicos de geografia se mostraram preocupados com a passagem do trem na área. O Conselheiro Paulo perguntou se o empreendimento será fechado ou aberto. A conselheira Bianca informou que o empreendedor protocolou como condomínio fechado, mas a área é superior a máxima estabelecida pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo. Também citou que o estudo não apresenta a capacidade de absorção da demanda gerada dos equipamentos de educação e saúde, a Carta de Viabilidade da AMTT e o cálculo de capacidade da via, afirmando que a Av. Monteiro Lobato pode suportar a demanda gerada. O empreendimento também possui uma área de APP e área de talvegue, onde, pelo levantamento da PMPG existe um arroio, mas no estudo o empreendedor afirmou que é um talvegue. John Góes, estudante de geografia, explicou que o talvegue é a parte mais baixa da bacia e o empreendedor afirma no EIV que o talvegue da gleba não tem água, mas segundo algumas fotos nota-se que o terreno é lamacoso. A Conselheira Bianca afirma que o empreendedor não cita nenhuma medida mitigadora e como proposta de medida compensatória o EIV apresenta um trevo de acesso, que ao ver do Iplan não é uma medida compensatória, pois estaria somente mitigando o problema que o próprio empreendimento gerou. A Conselheira Bianca disse que existe um desnível muito grande na área do trevo proposto e que o mesmo se localiza na área de previsão de alargamento da Av. Monteiro Lobato, que é uma medida urgente. O Conselho sugere que o empreendedor mude o



projeto, prevendo um novo acesso e indicando medidas compensatórias e mitigadores que realmente se apliquem de acordo com o empreendimento. A Conselheira Elizabeth questionou como o empreendimento pode se qualificar como condomínio fechado. A Conselheira Bianca respondeu que seria necessário diminuir a área da gleba. O conselheiro Marco questionou qual a porcentagem de área de lotes da gleba. A conselheira Bianca afirmou que são aproximadamente 70.000 m<sup>2</sup> de áreas de lotes. O Conselheiro Marco disse que, por via de regra, os empreendimentos têm 60% de área loteável e que o empreendimento em questão possui uma porcentagem menor do que o ideal. Ainda, afirma que o maior erro do condomínio seria o acesso, pois o empreendedor está ultrapassando os 200.000 m<sup>2</sup> com 30.000m<sup>2</sup> que não está sendo utilizado, e para se enquadrar em um condomínio deveria desmembrar a área para se adequar à legislação. O Conselheiro Ciro comentou que três técnicos de gabarito foram visitar a área do talvegue e afirmaram que o mesmo está seco, mas basta uma chuva para virar um lamaçal. O Conselheiro também afirmou haver um projeto do Estado da duplicação da estrada a partir do trevo. A Conselheira Elizabeth confirmou a necessidade desta duplicação. O conselheiro Marcus disse que o loteamento é interessante para o município, mas que seria necessária uma adequação no projeto, principalmente na questão do acesso. O Conselheiro Roberto disse que a proposta de acesso está fora do contexto, pois esse acesso deveria ser sentido centro-bairro, uma pista de desaceleração para a entrada do loteamento, uma outra pista de aceleração para saída, o mesmo tem que acontecer do outro lado. O Conselheiro Marcus disse que não haveria possibilidade de cruzar em uma pista deste tipo. O Conselheiro Ciro explicou que a PMPG poderia liberar o acesso do empreendimento a título precário, até que a duplicação da Avenida seja feita. A Conselheira Elizabeth disse que o que resolveria o problema seria uma trincheira. O Conselheiro Roberto afirmou que o empreendedor deveria corrigir o acesso. A conselheira Bianca propõe que seja solicitado que o empreendedor refaça o projeto do acesso, propondo medidas compensatórias e mitigadoras, ou que se diminua a área, enquanto isso o Iplan enviaria os ofícios ao Iphan e ao IcmBio, sendo essa sugestão aceita pelos demais Conselheiros. O conselheiro Paulo disse que se o empreendedor desmembrar as áreas de preservação para adequação da lei e não cercar, provavelmente o local se tornará uma área de invasão e que, na sua opinião, o empreendedor está beneficiando a área cercando a mesma, pois poderia ser um problema futuro para a PMPG. Em relação ao IcmBio, o Conselheiro Paulo acha não ser o órgão competente, mas sim o Iphan. A Conselheira Bianca convida os representantes do empreendimento para participarem da reunião e comenta a deliberação do



Conselho. O engenheiro Joel Larocca afirmou que a principal indagação seria a questão das dimensões do empreendimento e que poderiam tentar resolver juntos o sistema da Av. Monteiro Lobato. O Conselheiro Roberto disse que juntos podem encontrar a melhor alternativa. Ainda o engenheiro Joel Larocca afirmou que seriam poucas pessoas entrando no condomínio vindas de Castro. Sobre a área de APP, o conselheiro Roberto sugeriu que a área seja desmembrada, mas não seja repassada ao município. O engenheiro Joel Larocca afirmou que é uma reserva legal e que somente em caso de urbanização da área deve ser transformada em área verde conforme a Lei. O Conselheiro Ciro disse que talvez caberia ao empreendedor fazer uma defesa nesse sentido de explicar que o condomínio tem essa reserva. A conselheira Bianca propôs fazer um parecer com a justificativa da reserva legal. O Conselheiro Ciro agradeceu a presença dos representantes do empreendimento. **4) Processo nº 940094/2017 – Condomínio Residencial Fechado Porto Chapada/Habitação Coletiva Horizontal;** A conselheira Karla iniciou mencionando que se trata de um empreendimento localizado à Rua Sabiá s/nº, anexo à Vila Borato, no Bairro Chapada, onde um dos limites do empreendimento é o arroio Borato e o zoneamento é ZR-2 e ZR-4. Citou também que o empreendimento possui uma área de 79.258,72 m<sup>2</sup>, divididos em 372 lotes residenciais e uma população estimada de 1.264 habitantes. A Conselheira Karla explicou que, por solicitação do Diretor Executivo do Iplan, o empreendimento não está sendo analisado como parcelamento do solo, apenas como habitação coletiva horizontal e que já foi solicitado aos empreendedores a execução de uma barreira vegetal na divisa com área de lavoura, para minimizar os impactos de agrotóxicos. Ainda, citou que em visita no local foi descoberta a existência de mais uma nascente, além da já identificada pelo empreendedor e que a eng.ª Izabel da SMMA, que também participou da visita, comentou que a área de preservação da nova nascente poderia ser de um raio de apenas 30 metros, em razão da mesma já estar canalizada. A Conselheira Karla explicou que as casas serão térreas, geminadas 2 a 2, interferindo pouco na iluminação e ventilação do entorno. O Conselheiro Roberto questionou se as ruas do entorno já estão todas pavimentadas. A Conselheira Karla disse que nem todas, mas que existe uma previsão da prefeitura pavimentar a via de acesso ao empreendimento. O Conselheiro Roberto perguntou se a pavimentação não seria atribuição do empreendedor. A Conselheira Karla explicou que não seria o caso, pois o empreendimento não está sendo analisado como parcelamento do solo, e sim como habitação coletiva horizontal. A Conselheira Bianca afirmou que este é um grande problema, pois o Departamento de Urbanismo entende que este empreendimento seria habitação coletiva



horizontal, e não parcelamento do solo. O Conselheiro Roberto afirmou que o empreendimento é um condomínio, sendo confirmado pelo Conselheiro Marcus. A Conselheira Karla informou que havia uma divergência entre DU e IPLAN sobre o tema e, por isso, o DU solicitou um parecer da PGM e que na manifestação recebida a resposta é de que se trata de parcelamento do solo na modalidade de condomínio horizontal, devendo se adequar tanto na Lei de Zoneamento como na Lei de Parcelamento do Solo. Porém, há uma cota no processo solicitando que este empreendimento seja analisado apenas como habitação coletiva horizontal. A Conselheira Karla informou que será feita uma compensação ambiental em decorrência das árvores já cortadas, inclusive pinheiros e que o empreendedor deverá elaborar um plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD). A Conselheira Karla informou que o tamanho dos lotes é de 7x18m. O conselheiro Marco comenta não daria para fazer ampliação nas casas e que o tamanho dos lotes é menor do que o lote mínimo exigido por lei. O Conselheiro Ciro disse que na próxima sexta-feira haverá reunião ordinária do Conselho das Cidades, onde será discutido um projeto de lei para mudança do tamanho dos lotes mínimos para 6,5x20m, para não inviabilizar os empreendimentos. A Conselheira Bianca salientou que se trata apenas de um projeto de lei, que não tem nenhuma garantia de que seja aprovado pela CMPG. A conselheira Karla prossegue dizendo que são 406 vagas de garagem, que o EIV aponta que em 20 anos não haverá alteração do nível de serviços das vias principais de acesso em decorrência deste empreendimento, a AMTT manifestou-se alegando não haver problemas em atender a demanda do transporte público e com relação aos equipamentos urbanos e comunitários, a Sanepar deu parecer positivo ao atendimento da demanda, entretanto o Iplan solicitou uma cópia da licença de instalação da EEE próxima para compatibilização. O Conselheiro Ciro disse que recebeu um telefonema da Sanepar dizendo que a referida licença já estava pronta. A Conselheira Karla informou que a Carta da Copel também está de acordo. A Secretaria de Educação informou que não há estrutura para atender nova demanda e sugeriu a reforma do CEMEI Vovó Arinda. Sobre a viabilidade da Secretaria de Saúde, a Conselheira Karla diz que para atender a demanda seria necessário credenciar mais uma equipe de Estratégia Saúde da Família. A Conselheira Karla relatou que como medidas mitigadoras propostas são: a doação de área para pavimentação e oficialização de via pública (Rua Sabiá até Andorinha), a reforma do CEMEI Vovó Arinda na Vila Borato, a implantação de ponto de ônibus, e o fechamento de parte de divisas voltadas às vias públicas em gradil para evitar o enclausuramento urbano. O conselheiro Marcus solicitou a opinião do Conselheiro Roberto em relação a pavimentação, pois ele está propondo asfaltar esta



lateral, de aproximadamente 30 metros de extensão. A Conselheira Karla disse que a PMPG já iria asfaltar esta via, mas o empreendedor se propõe asfaltar até a Rua Andorinhas, pois poucas ruas são pavimentadas nesta região. O conselheiro Marco Moro disse que o empreendimento é um condomínio popular fechado, com campinho de grama e quadra poliesportiva. O Conselheiro Marcus questionou se existe algum risco do Conselho aprovar o empreendimento desconsiderando a Lei Municipal nº 10.408 depois do parecer da PGM. O Conselheiro Marco disse que a Lei nº 10.408 é a Lei de Parcelamento do Solo e que a única diferença é que o lote deveria ser no mínimo 10x20m. O Conselheiro Marcus disse que a PGM mudou o contexto do empreendimento e que legalmente se trata de um condomínio fechado, estando os lotes fora da Lei, e ainda sugeriu que o empreendedor refaça o projeto os lotes mínimos determinados na Lei. O Conselheiro Marco Moro disse que se o empreendedor aumentar o tamanho dos lotes terá um número menor de lotes para vender e questiona se o empreendedor fará os muros dividindo as casas. A Conselheira Karla disse que tem outras coisas que serão feitas, como plantio de árvores. O Conselheiro Marco Moro questionou a barreira vegetal. A Conselheira Karla explicou que o empreendedor propõe uma barreira de cedros. O Conselheiro Marcus questionou novamente sobre o parcelamento do solo. A Conselheira Karla explicou que, se analisado pela Lei Municipal nº 10.408, o tamanho dos lotes não está sendo respeitado. O Conselheiro Ciro afirmou que o parecer é posterior ao protocolo do projeto. A Conselheira Bianca afirmou que a Lei é de 2010 e portanto, deveria ser aplicada desde então. A Conselheira Elizabeth questionou se o empreendimento está dentro da Lei. A Conselheira Bianca afirmou que não. A Conselheira Elizabeth disse que tinha entendido ao contrário, que a PGM era favorável ao empreendimento, mas que agora entendeu que a PGM é contrária. A Conselheira Karla explicou que esse parecer jurídico é decorrente de outro projeto, mas vale para todos, perante as leis existentes. A Conselheira Bianca replicou dizendo que existe projeto de lei para diminuir o tamanho dos lotes para habitação de interesse social, como já foi dito anteriormente, mas que não há nenhuma segurança de que o projeto será aprovado. O Conselheiro Marcus disse que seria melhor o empreendedor aguardar ou refazer o projeto. O Conselheiro Ciro disse ser favorável à aprovação deste empreendimento, desconsiderando o parecer da PGM e a aplicação da Lei Municipal nº 10.408/2010. O Conselheiro Marco disse ser contra. A Conselheira Elizabeth também foi contrária a aprovação. O Conselheiro Roberto foi favorável. O Conselheiro Marcus também foi contrário. O Conselheiro Paulo Barros foi contrário. A Conselheira Nadja também é contrária. O Conselheiro Marco Moro disse que, de acordo com parecer, o



empreendedor não pode optar pela realização de habitação coletiva horizontal dando forma de condomínio e deixar de seguir rigorosamente a Lei nº 10.408. A Conselheira Karla disse ter analisado o empreendimento conforme a cota dada. O Conselheiro Marco questionou quem emitiu essa cota e a Conselheira Karla afirmou que a cota é do Diretor Executivo do Iplan. A Conselheira Elizabeth perguntou se esse projeto de lei que está sendo enviada para a CMPG pode modificar a Lei nº 10.408. A Conselheira Bianca respondeu que se trata de um projeto de lei específico para habitação de interesse social, que está sendo elaborado a pedido do Diretor Executivo do Iplan. O Conselheiro Marco Moro afirmou que os lotes do projeto de lei estão pequenos demais. O Conselheiro Ciro afirmou que a tendência é ficar cada vez menores, pois os empreendedores reclamam do tamanho dos lotes. O Conselheiro Ciro convidou os representantes do empreendimento para alguns esclarecimentos. A Conselheira Karla apresentou os empreendedores ao Conselho e informou os mesmos sobre as questões em pauta referente ao tamanho dos lotes, a Lei nº 10.408 e o parecer jurídico. O arquiteto Pier explicou que o processo ficou no Iplan, no aguardo do parecer da PGM, e depois do parecer houve uma orientação do Procurador Clóvis no processo, onde o mesmo afirmou que o processo poderia ser aprovado sem considerar a Lei Municipal nº 10.408, pois o protocolo do empreendimento é anterior ao parecer. O Conselheiro Roberto afirmou que se existe uma cota do procurador o processo pode ser aprovado. O Conselheiro Marcus perguntou se a cota está avaliando o estudo ou o projeto. O Conselheiro Ciro disse que enquanto não sair a nova lei esse projeto pode ser aprovado, sem o cumprimento do tamanho de lote mínimo. O representante da Rottas Construtora e Incorporadora, Sr. Paulo faz uma breve apresentação dos empreendimentos já executados em diversas cidades. A Conselheira Elizabeth questionou a possibilidade de aumentar o tamanho dos lotes, em benefício da população moradora. O Sr. Paulo comentou que na Fazenda Rio Grande a empresa aprovou empreendimentos com lotes de 7,5x16, sendo esse o mesmo tamanho que a Construtora Prestes já aprovou, o Bela Oficinas na PMPG. A Conselheira Elizabeth comentou que acredita que o tamanho do terreno é muito pequeno. O Conselheiro Marco Moro questionou o arquiteto Pier se as divisas das casas seriam feitas com muro e o arquiteto Pier afirmou que sim. O Conselheiro Ciro agradeceu a presença dos empreendedores. O Conselheiro Marcus pediu uma explicação com respeito ao parecer. A conselheira Karla explicou a existência da Lei Municipal nº 10.408 de 2010, que é a lei municipal de parcelamento do solo, e um dos itens trata de condomínio fechado, mas o Departamento de Urbanismo não entende esse tipo de empreendimento como condomínio fechado e sim como



habitação coletiva horizontal, desconsiderando a abertura de vias e quadras, mas o Iplan acredita que se trata de parcelamento do solo. O conselheiro Marco Moro diz que foi solicitado a PGM um parecer jurídico para definir a questão e a própria Procuradoria disse que é parcelamento de solo, concordando com a equipe técnica do Iplan. A Conselheira Bianca explicou que o processo começou quando foi pedido as diretrizes de um outro processo semelhante e, ao recebermos o parecer da PGM, o Iplan passou a anexar o parecer nos processos para que se atendessem a Lei Municipal nº 10.408/2010. Então, no processo de diretrizes desse empreendimento existe uma cota do Iplan dizendo que o projeto deverá ser adequado de acordo com a Lei, mas que segundo o empreendedor, nesse meio tempo aparentemente a PGM deu uma cota no processo isentando o projeto da aplicação da lei de parcelamento. O Conselheiro Paulo afirmou que o parecer faz parte do processo administrativo. O Conselheiro Marco Moro questionou se o empreendedor já possui o alvará de construção. A Conselheira Bianca disse que ainda não. **5) Projeto de Lei/Taxas EIV:** A Conselheira Bianca informa que o Projeto de Lei das Taxas de Análise do EIV foi polemizado no momento em que foi enviado para a Câmara Municipal, então a PMPG achou melhor que o mesmo fosse retirado para sofrer alguns ajustes. O Conselheiro Ciro explicou que quando o projeto de lei foi mandado para a Câmara, gerou uma incompreensão por parte dos vereadores, sendo que um deles pediu vistas e levou a uma associação da cidade para discussão. Ainda, o conselheiro Ciro informou os demais conselheiros que o prazo para envio do novo projeto de lei é até o dia 10 de agosto. A Conselheira Bianca leu o projeto de lei, que foi aprovado pelo Conselho. **6) Diretrizes Viárias:** A Conselheira Bianca informou que essa pauta foi sugerida pelo Conselheiro Marco e que o Conselho da Cidade está instituindo uma Comissão para analisar o zoneamento do Município. Assim, a Conselheira sugere que o Conselho do Iplan também possa fazer parte da Comissão, incluindo o assunto das diretrizes viárias na discussão da comissão. O Conselho acatou a sugestão. **7) Palavra livre:** O Conselheiro Marco Moro solicitou a pauta das reuniões não seja alterada de última hora, pois os Conselheiros devem estudar o que vai ser analisado previamente e que os dias de reuniões não sejam alterados. A Conselheira Elizabeth pediu a palavra para informar a respeito do questionário do Paraná Turismo e solicitou o apoio do Iplan para responder às questões. **8) Encerramento;** O conselheiro Ciro agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. Ata transcrita por Sylvana Zanon.





Bianca Camargo Martins

Ciro Macedo Ribas Junior

Elizabeth Silveira Schmidt

Karla Volaco Stamoulis

Marcus Vinicius Caldeira Baggio

Marco Aurélio Moro

Nadja Marques

Paulo Eduardo Oliveira de Barros

Roberto Pellissari

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---