



iplan

ATA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA – CONSELHO DELIBERATIVO DO IPLAN

Ao primeiro dia do mês de Novembro 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 **Oitava Reunião Ordinária do Conselho do Iplan** referente ao ano de 2017. Estiveram presentes os Conselheiros: **Bianca Camargo Martins**, Conselheira Suplente – IPLAN/PMPG, **Ciro Macedo Ribas Júnior**, Conselheiro Titular – IPLAN/PMPG; **Jarbas Goes**, Conselheiro Titular – ACIPG; **Roberto Pellissari**, Conselheiro Titular – AMTT/PMPG; **Nadja Marques**, Conselheira Titular – SMG/PMPG; **Elizabeth Silveira Schmidt**, Conselheira Titular – FUMTUR/PMPG; **Marco Aurélio Moro**, Conselheiro Titular – AEAPG; **João Francisco Carneiro Chaves**, Conselheiro Titular – SMP/PMPG. Também estiveram presentes: a arquiteta Jamile Salim – SMP/PMPG; Rafaela Sangalli assessora de projetos – IPLAN/PMPG; John Lenon de Goes, assessor de gabinete – SMMA/PMPG; Saylor Siqueira, assessor de projetos – IPLAN/PMPG; e André Luis Pitéla, representando o Conselheiro Paulo Barros de Oliveira – SMMA/PMPG. A pauta da reunião constituiu-se de: 1) Abertura da reunião; 2) Aprovação da pauta e ata da 7ª Reunião Ordinária; 3) Processo nº 1090421/2017 – Edifício Residencial Rio Amstel; 4) Processo nº 3510139/2016 – Loteamento Jardim Imperial; 5) Processo nº 690281/2017 – Vittace Condomínio Clube – Oficinas II; 6) Processo nº 1990412/2017 – Loteamento Jardim das Flores; 7) Palavra Livre; 8) Encerramento. **1) Abertura da reunião:** O Diretor Executivo, Sr. **Ciro Macedo Ribas Júnior**, deu boas-vindas aos presentes e passou a palavra a arquiteta **Jamile**. **2) Aprovação da Pauta:** a pauta foi aprovada pelos conselheiros presentes. **3) Processo nº 1090421/2017 – Edifício Residencial Rio Amstel:** o assessor **John Lenon** explica que este empreendimento está localizado à Rua Sete de Setembro, esquina com a Rua Julho de Castilhos se estendendo até a Rua Santos Dumont, tendo como requerente a Construtora Rio da Prata Ltda. O empreendimento possui uma área de lote de 859,50 m², área construída de 11.628,87 m², distribuída em 17 pavimentos, contendo 130 apartamentos, 120 vagas de estacionamento e mais 3 salas comerciais. O adensamento populacional será de 260 habitantes, 0,3 habitantes/m. Com relação as cartas de viabilidade dos equipamentos urbanos e comunitários, o estudo contém as cartas da COPEL, SANEPAR e PGA. Quanto aos equipamentos de saúde, a secretaria informou que não possuem estrutura para receber a demanda, já os equipamentos de educação, o estudo indica que o maior impacto será na Universidade devido ao público-alvo do empreendimento serem os universitários. Devido ao fato de não haver grandes impactos, uma vez que o empreendimento será instalado na região central da cidade, já dotada de infraestrutura, a comissão de análise definiu como medida compensatória o projeto executivo e implantação da recuperação do talude da APP do arroio da Universidade, no trecho entre a Avenida Monteiro Lobato até a Rua Santos Dumont, uma extensão aproximada de 120 metros, o saldo restante do valor da medida compensatória deverá ser efetuado depósito no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. **4) Processo nº 3510139/2016 – Loteamento Jardim Imperial;** o assessor **John Lenon** inicia explicando que o empreendimento está localizado à Avenida Pedro Wosgrau s/n bairro Cará-Cará, atrás do Recanto Verde, tendo como requerente **Wegg Ponta Grossa Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA**. Possui uma área de lote de 153.037,03 m² divididos em 512 lotes, área do empreendimento de 319.803,00 m². A área de influência delimitada alcança Recanto Verde, Parque dos Pinheiros, Nova Ponta Grossa e Campo Belo, o adensamento populacional será de um total de 1.740,8 habitantes com mais 384 flutuantes, gerando aproximadamente 15,05 habitantes/km². Com relação as cartas de viabilidade

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page.

dos equipamentos urbanos e comunitários, a COPEL, SANEPAR e PGA podem atender a demanda, a AMTT solicitou a instalação de 8 pontos de ônibus, os equipamentos de saúde atendem, mas necessitam da ampliação de recursos humanos. No que diz respeito a educação informaram que não há vagas disponíveis na região e disponibilizam uma área central no loteamento para construção de uma escola. O empreendimento se encontra em uma região sujeita a *pipings* (área de erosão subterrânea), o próprio empreendedor se comprometeu a tratar esses processos e executar um projeto com um tapete drenante, e além da não comercialização dos lotes sob esta área em até 2 anos, monitorando as obras do sistema de drenagem. Com relação as medidas compensatórias e mitigadoras foi sugerido a implantação de equipamentos para academia da terceira idade, parque infantil, calçadas, arborização, quadras esportivas na área verde do empreendimento. Também propuseram tais equipamentos na área verde do loteamento Recanto Verde. John relatou que os empreendedores sugeriram que para impedir o avanço dos lotes lindeiros das quadras 15 e quadras 23 à 26 sob as Áreas Verdes 03 e 01 respectivamente, a possibilidade de urbanização destas áreas dentro das medidas compensatórias. Ficam assim determinadas como medidas: sinalização horizontal e vertical do sistema viário no empreendimento, implantação de equipamentos na área verde do Loteamento Recanto Verde, implantação de faixas elevadas em locais estipulados pela AMTT e, além dos 8 pontos de ônibus solicitados anteriormente, o conselho solicitou a inclusão de mais 20 pontos. **5) Processo nº 690281/2017 – Vittace condomínio Clube – Oficinas II:** a conselheira Jamile Salim explica que o empreendimento está localizado à Avenida União Panamericana, s/n, tendo como requerente BFCX 04 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA – Construtora Prestes. Possui uma área de lote de 35.624 m², com uma área construída de 23.511,76 m². Serão 26 torres com 4 pavimentos cada, totalizando 416 unidades habitacionais, 425 vagas de estacionamento e aproximadamente 1732 habitantes. Na análise constatou que a região já possui infraestrutura para atender demanda dos serviços de água, esgoto, coleta de resíduos, ponto de ônibus e equipamentos esportivos e de lazer. A densidade demográfica do bairro Oficinas é de 32,72 hab./ha, considerada baixa em virtude da existência de vazios urbanos. Com a implantação do empreendimento, o bairro aumentaria a densidade para 34,91 hab/ha. O empreendimento proposto trará melhoria com relação ao cenário atual por urbanizar uma área dentro do perímetro urbano que hoje tem uso tipicamente rural, em ZR-2. Relatou-se que a segregação social e espacial urbana, pode ocorrer devido à falta de comunicação entre o espaço público e o privado, em virtude da altura do muro, sendo assim, a conselheira comunica que a Comissão de Análise propôs que a construção dos muros da divisa do empreendimento deve possibilitar a abertura visual entre o condomínio e o entorno, alternando alvenaria e gradil, tal sugestão já foi feita ao empreendedor. Jamile relata que com relação aos equipamentos de educação e saúde, as cartas de viabilidade das respectivas secretarias, informaram que não podem atender nova demanda, e que o próprio estudo informa que a demanda existente na região não é atendida totalmente por ambos equipamentos, e que caberia à prefeitura local disponibilizar mais vagas, não cabendo nenhuma medida mitigadora para o empreendedor, mas compensatória. A proposta apresentada pelo empreendedor seria que o mesmo destinaria uma área do lote para implantação de um desses equipamentos, em compensação, aumentariam as torres do empreendimento de 4 para 8 pavimentos. Jamile apresenta as medidas mitigadoras apresentadas pelo empreendedor: implantação de 3 pontos de ônibus, com instalação de piso tátil nos pontos de embarque e desembarque até a portaria do empreendimento, instalação de bicicletário para

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'BCC' and 'WAT'.

incentivar a diminuição do uso de veículos motorizados, e como medidas compensatórias a mesma já foi firmada na aprovação do empreendimento Vittace Condomínio Clube – Oficinas I, em 04 de novembro de 2016, que seria a obra de pavimentação da Rua General Barbedo, trecho que se inicia na Rua União Panamericana, prolongando-se até a Rua Kurt Rodolph Zitlau, finalizando na Rua Padre Anchieta, com caixa de via 7 metros e extensão de aproximadamente 590 m, com custo aproximado de 1 milhão de reais. A conselheira Bianca Camargo menciona que essas medidas não tiveram aprovação do Conselho do Iplan, pois não passaram por análise. O conselheiro Marco Moro sugere que seja alterado o acesso do empreendimento, para a via lateral, devido ao alto tráfego na Avenida União Panamericana. O conselho deliberou que além das medidas já mencionadas o empreendedor terá que disponibilizar um lote com área mínima de 5 mil m² para implantação de equipamentos comunitários. **6) Processo nº 1990412/2017 – Loteamento Jardim das Flores:** o conselheiro Ciro Ribas inicia explicando que o empreendimento está localizado à Estrada Municipal Sebastião Bastos, s/n, tendo como requerente Jardim das Flores Empreendimentos Imobiliários. Possui uma área de lote de 508.420,35 m², serão 1.602 lotes e 580 residências. A Conselheira Jamile continua dizendo que é o maior empreendimento que já foi analisado até agora tratando-se de Estudo de Impacto de Vizinhança. Continua explicando que trata-se de um loteamento, o Jardim das Flores e nele estão inseridos quatro condomínios fechados (Tulipa, Violeta, Girassol e Camélia), portanto refere-se a um loteamento aberto com lotes destinados a implantação de condomínios edilícios (que são os internos), áreas institucionais e área comercial; portanto existem lotes voltados para as vias abertas, que referem-se ao loteamento e os fechados são condomínios edilícios, formado só por lotes para na sequencia serem construídas as casas. Na análise deste empreendimento, a equipe buscou ver em qual legislação se enquadrava; pelo Código Civil, aplica-se no que couber, ao condomínio de lotes o disposto no condomínio edilício respeitada a legislação urbanística municipal. As leis municipais que tratam deste assunto são a Lei Municipal nº 10.408/2010, sobre parcelamento do solo, e lei nº 3360/1981 que dispõe sobre conjuntos habitacionais. Ou seja, para os condomínios horizontais a testada mínima dos lotes é de 10 metros e a profundidade de 20 metros, sendo que as quadras não poderão ter comprimento ou largura superior a 450 metros. Os sublotes dos condomínios propostos não atendem a essas dimensões, estando menores. Jamile relata que a equipe teve dificuldade em encontrar parâmetros legais que atendam ao que consta no projeto. Com relação à lei de Habitação de Interesse Social, os recuos mínimos de frente e fundo das casas geminadas e assobradadas, serão de 5 m e 1,5 m respectivamente, o qual também não está contemplada no projeto apresentado. O conselheiro Ciro apresenta que a lei de habitação de interesse social está sendo alterada e que o jurídico orientou que, enquanto não for aprovada a nova lei, fica valendo a vigente. Portanto, quando sair a nova lei, ficaria legalizado o projeto como está proposto. O conselheiro João Chaves pergunta qual será o tamanho do terreno na nova lei, e o conselheiro Ciro responde que será 6,5m de testada e área 130 m². A conselheira Nadja pergunta para quem os técnicos, se isso é necessário. A conselheira Jamile responde que serão lotes bem pequenos. O conselheiro Roberto Pelissari menciona que já foram aprovados outros projetos com estas dimensões, e defende que, se já tem projetos aprovados, se tem legislação passível de mudança, então não vê problema em aprovar. O conselheiro João Chaves sugere que o empreendedor poderia aprovar um loteamento normal e depois parcelar por quadras. O conselheiro Ciro menciona que precisa corrigir o projeto porque um dos acessos tem 4 m de largura, sendo menor que o previsto pela legislação do Corpo de Bombeiros. A conselheira Jamile Salim

estf.

am

BCO

san

J

estf

continua fazendo a apresentação, abordando que quanto ao condomínio horizontal, a Lei Municipal nº 10.408/2010 regula esta modalidade de parcelamento do solo que consiste em subdivisão da gleba em sublotes, abertura de novas vias e delimitação de quadras. Sendo assim, embora o empreendimento possa se enquadrar no regime jurídico de Condomínio Privado, deve ainda assim, respeitar os parâmetros urbanísticos impostos pelo município conforme determina o Código Civil, que no caso seriam os parâmetros urbanísticos dos lotes com medidas de 10x20 m. Quanto ao condomínio edilício, o qual seriam os lotes com as residências, e que muitos defendem que tem parâmetros menores, usando como referência José Carlos Frei, em "Da Legalidade dos Loteamentos Fechados", cabe ao município impor limites à generalização e abuso da aplicação da Lei nº 4.591/1964 que trata dos condomínios edilícios, e assim pretende a legislação municipal ao impor a fração mínima aos sublotes. Portanto, se cabe ao município propor a fração mínima do sublote, a fração mínima que o município de Ponta Grossa tem regulamentado hoje é a fração de 10x20m, e qualquer dimensão menor que esta, está em desacordo com a lei municipal vigente. A conselheira Jamile continua informando que o empreendimento foi analisado pela comissão de análise, que pediu complementações e o Iplan ainda não teve retorno. Quanto a área verde, a comissão de análise entende que mesmo cercada, a área está sujeita a invasão, sugere a implantação de equipamentos como trilha de caminhada, quadras poliesportivas e iluminação. Quanto ao projeto arquitetônico das residências, por se tratar de residências financiadas pela Caixa através do Programa Minha Casa Minha Vida, algumas unidades devem atender os tamanhos mínimos para acessibilidade, e o projeto não atende as dimensões adequadas quanto às normas de acessibilidade. Neste momento o conselheiro Jarbas Goes apresenta justificativa e retira-se. A conselheira Jamile apresenta que já existe outro processo em trâmite na prefeitura para aprovação somente do loteamento, gerando dúvidas entre a equipe, sendo que o Estudo refere-se ao loteamento e aos condomínios, desta forma está sendo analisado um Estudo referente a um loteamento cujo decreto de aprovação só falta a assinatura do prefeito. O conselheiro Ciro sugere que o processo de aprovação do loteamento seja deixado sem efeito e arquivado. Após discussões sobre o projeto, o conselheiro Marco Moro se diz contrário a aprovação do projeto, devido ao fato de não existir uma lei que permita lotes com a testada que consta no projeto apresentado. O conselheiro Pelissari argumenta que já foram aprovados outros projetos com as mesmas dimensões. O conselheiro Marco Moro defende-se apresentando que na ocasião era outra tipologia, de condomínio com casas. A conselheira Jamile retorna à apresentação, abordando quanto aos equipamentos urbanos e comunitários, a Sanepar na sua carta de viabilidade apresentou que seria necessária a implantação de uma estação elevatória de esgoto; a Secretaria de Educação apresenta que as escolas próximas já operam em sua capacidade total; quanto a Saúde, a unidade mais próxima não tem estrutura física para atender a demanda gerada; a Autarquia de Trânsito sugere mais uma via de acesso; quanto à norma do Corpo de Bombeiros, solicita-se vias de 6 m, porém algumas vias externas e a portaria de acesso aos condomínios não seguem a orientação. A conselheira Jamile apresenta que a solicitação de alteração do projeto viário já foi feita ao empreendedor, que se propôs a alterar as vias externas, sendo que as internas continuariam com 4 m de largura. Os conselheiros Marco Moro e João Chaves defendem que deveria inicialmente ser aprovado o loteamento, depois os condomínios. A conselheira Jamile apresenta que, de acordo com a Lei Municipal nº 3360/81, as casas geminadas deveriam ter afastamento de 1,5 m. A conselheira Jamile continua fazendo a apresentação, abordando que quanto aos aspectos ambientais, a comissão de análise sugere que



deve-se dotar a área verde com equipamentos, a fim de evitar invasões, devendo-se solicitar o corte das árvores e fazer barreira verde entre o loteamento e a área rural para diminuir a emissão de agrotóxicos nas áreas residenciais. Quanto a geração de tráfego e a demanda por transporte público, a AMTT solicita a criação de mais um acesso, adequação do projeto para atender ao raio de giro necessário para conversão dos veículos do transporte coletivo, vias de tráfego com largura de 16 metros de pista de rolamento para sentido duplo e de 8 metros para sentido único, promover sinalização horizontal e vertical, de modo a evitar o confronto entre a área de estacionamento e o tráfego dos veículos de transporte coletivo e definir a cada 150 metros para paradas dos ônibus, promovendo a *segurança viária necessária para encoste do veículo e embarque de passageiros*. Quanto à segurança pública, a comissão de análise apresenta que teria a necessidade de implantação de uma guarita, de cerca elétrica, de sistemas de câmera, o que elevaria a taxa de condomínio e para essa faixa de renda salarial esses elementos geralmente não são contemplados, sendo assim, o empreendimento teria dificuldade em ser atendido pela segurança pública e particular. A conselheira Jamile continua falando sobre as medidas mitigadoras e compensatórias, que conforme um termo de convênio entre o município e PRM Empreendimentos Participações LTDA, os empreendedores comprometeram-se a executar a rotatória na confluência das ruas Rio Verde, Valério Ronchi e Arichernes Carlos Gobbo. A conselheira Jamile apresentou que as propostas da Comissão de Análise, as quais levaram em consideração o alto grau de impacto deste empreendimento para o município onerando-o sobremaneira quanto a provisão das redes de infraestrutura (luz, água, esgoto, pavimentação) e de serviços, como transporte coletivo, saúde e educação. As propostas compensatórias apresentadas pela Comissão de Análise foram: quanto ao adensamento populacional, deve-se ajustar o projeto às Leis Urbanísticas Municipais; em relação à segurança pública, deve-se evitar a configuração de condomínio fechado visto que não há garantia de segurança; para uma ventilação e iluminação, o projeto deve respeitar o afastamento para as casas geminadas; sobre meio ambiente, sugere-se implantar trilhas de caminhada, quadra poliesportiva e iluminação, além do cercamento da Área de Preservação Permanente; no sistema viário e no transporte coletivo, considerou-se a rotatória já executada pelos empreendedores e acordada com o Município; deve-se ainda atender as solicitações feitas pela Autarquia de Trânsito; quanto a saúde, a comissão solicita que seja ampliado o posto de saúde mais próximo, localizado no Loteamento Costa Rica, de acordo com projeto a ser elaborado pela prefeitura; quanto a educação, deve-se viabilizar a construção de escola a ser projetada pela prefeitura com 12 salas de aulas com aproximadamente 1.300 m², considerando um valor estimado de R\$2.000,00/m². A conselheira solicitou a votação dos membros para as medidas impostas pela Comissão de Análise. O conselheiro Ciro Ribas sugere que seja questionado o projetista sobre dúvidas e alterações do projeto antes da votação dos membros. Após conversa com projetista, ficou decidido aguardar as adequações do projeto e retornar do processo na próxima reunião, para votação do Conselho. **7)**

Palavra Livre: A conselheira Jamile Salim informou que a próxima reunião será no próximo dia 21 de novembro no mesmo horário e local. **8) Encerramento:** O conselheiro Ciro agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. Ata transcrita por Saylor Siqueira – Matrícula 26866.

Bianca Camargo Martins





Ciro Macedo Ribas Júnior

Jarbas Goes

Roberto Pellissari

Nadja Marques

Elizabeth Silveira Schmidt

Marco Aurélio Moro

João Francisco Carneiro Chaves

Andre Luis Pitele

Andre Luis