ATA 05ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – CONSELHO DELIBERATIVO DO IPLAN

Ao vigésimo sétimo dia do mês de Dezembro de dois mil e vinte e dois, agendada para as quatorze horas, via aplicativo GOOGLE MEET, realizou-se a **Quinta Reunião Extraordinária do Conselho do IPLAN** referente ao ano de 2022. Estiveram presentes os Conselheiros: Engenheiro **Celso Augusto Sant'Anna,** Conselheiro Titular – IPLAN; Arquiteta **Karla Volaco**, Conselheira Suplente – IPLAN; Engenheiro **Fabio Wilson Dias**, Conselheiro Suplente – AEAPG; Professora Marcia Droppa – Conselheira Suplente – SETUR; Professor **Edson Belo Clemente de Souza,** Conselheiro Titular – UEPG; Engenheiro **Jarbas Goes** – Conselheiro Titular – ACIPG; Engenheiro **Juarez Alves**, Conselheiro Titular – SMCSP; Engenheiro **Luis Henrique Honesko**, Conselheiro Suplente – SMIP e o Engenheiro e empreendedor **Marco Aurélio Moro.** A pauta da reunião constituiu-se de: 1) Abertura da Reunião; 2) Aprovação da Pauta; 3) Análise da Minuta de Lei que dispõe sobre a utilização do solo rural em zona rural para fins urbanos mediante a implantação de Condomínio de Lotes de Chácaras de Recreio e dá outras providências; 4) Pauta Livre; 8) Encerramento.

1) Abertura da Reunião: o Conselheiro Celso Sant'Anna deu as boas-vindas aos presentes membros do conselho dando início a reunião às 14h15min.

2) Aprovação da Pauta: A pauta foi aprovada por todos os conselheiros presentes.

3) Análise da Minuta de Projeto de Lei que dispõe sobre a utilização do solo rural em zona rural para fins urbanos mediante a implantação de Condomínio de Lotes de Chácaras de Recreio: A Arquiteta Karla inicia a apresentação da minuta explicitando seu objetivo que consiste em regulamentar esta tipologia de empreendimentos, Condomínios de Chácaras, que já ocorre no município, de modo a não causar adensamento urbano em áreas isoladas, ônus ao município através do fornecimento de serviços públicos e equipamentos urbanos, e salvaguardar o meio ambiente. A arquiteta ressalta o que considera os principais aspectos da Lei como: a criação de duas zonas Específicas para este tipo de empreendimento, a Zona de Urbanização Específica I e II, visando um melhor controle dos empreendimentos e dos impactos que possam surgir; esclarece que essas áreas, mesmo isoladas e desconectadas da malha urbana, passarão a ser urbanas, entretanto, a Lei explicita que os serviços urbanos como transporte, coleta de lixo e manutenção da via de acesso serão de responsabilidade do condomínio; explica que em virtude desta transformação (rural/urbana), da mudança de uso (agropecuária/ condomínio chácaras) é proposta na Lei a aplicação do instrumento previsto no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor 2022 da Outorga Onerosa e que visando salvaguardar o meio ambiente, o percentual a ser pago na Outorga pode ser reduzido diante do aumento da área verde do empreendimento; a arquiteta ressalta ainda que o EIV não é obrigatório.

Outros aspectos que a arquiteta expõe em sua apresentação são os parâmetros técnicos para o condomínio como: tamanho máximo 750.000m², dimensão máxima das quadras 600m, exigência de 10% de área verde, 10m sem edificações nas divisas do condomínio e 12 (doze) metros de largura de vias com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros, calçadas de 2,5 (dois e meio) metros e faixa de segurança não edificável de 15m para cada lado da via de acesso; ressaltando que este último diverge em certa medida do estipulado na Lei de Parcelamento do Solo (14.468/2022) e diverge do arquivo encaminhado anteriormente aos conselheiros. Quanto aos parâmetros para um adensamento construtivo e populacional baixo a lei especifica: tamanho das chácaras 1.800m², testada mínima 25m, recuo frontal 6m/ fundos e lateral 5m quando entre chácaras, construções de até 2 pavimentos, altura máxima 11m, coeficiente de aproveitamento 0,3; taxa de ocupação 30%, taxa de permeabilidade 50%. A arquiteta ainda expõe sobre o trâmite de aprovação e sobre os casos de regulamentação dos empreendimentos já existentes.

Após a explanação da arquiteta a conselheira Márcia questiona qual seria a região referida. A arquiteta explica que

se trata de uma minuta que cria duas áreas nas quais seriam possíveis a implantação desses condomínios, mas, não é possível prever a localização exata pois, depende dos empreendedores. A conselheira Márcia questiona se no caso de solicitado em área próxima ao Alagado, perto da Capela Santa Bárbara e da Cachoeira do São Jorge, ou em Itaiacoca próximo ao Buraco do Padre, as Furnas do Passo do Pupo, só a área do empreendimento será urbanizada ou a região toda. A arquiteta responde que apenas a área da matrícula do empreendimento será urbanizada.

O conselheiro Marco Moro, nesta reunião participando como empreendedor, solicita fazer uma breve explanação. O conselheiro inicia dizendo que disponibilizou no grupo de whatsapp o mapa das zonas criadas com a posição dos distritos e outros pontos mencionados pela conselheira Márcia. O engenheiro Marco menciona que a criação da lei é em função de haver uma demanda reprimida por este tipo de empreendimento principalmente após a pandemia. O conselheiro explica que este tipo de empreendimento vem acontecendo em formato de associação de chácaras por ausência de uma lei que permita o fracionamento em área rural em módulos menores que 20.000m². Para que isso possa acontecer é necessária uma lei que destaque essa área da zona rural e considere como urbana. No seu entendimento acredita que o uso continua sendo rural mas, frisa que o objetivo é fracionar em módulos menores e criar matrículas individualizadas. O conselheiro Marco expõe a dificuldade legal das associações de chácaras. O que o conselheiro não concorda com a minuta é com as zonas de urbanização específica criadas pela Lei pois, não considera um problema que empreendimentos mais afastados sejam executados se seguirem as exigências desta lei. Considera que, se realizados seguindo a lei, estes empreendimentos em qualquer parte proporcionaria um controle melhor por parte da prefeitura que muitas vezes nem tem conhecimento das associações quando ocorrem. O conselheiro Marco expõe as arrecadações que o município conseguiria como IPTU, ITBI e ISS com a implantação destes condomínios. Sugere uma zona de urbanização específica III abrangendo todo o município. Entende que seria uma vantagem para a prefeitura na questão de arrecadação e fiscalização.

O segundo aspecto que o conselheiro Marco discorda é com relação a outorga onerosa. Considera ser uma punição ao empreendedor e pode contribuir para continuar ocorrendo as associações que trazem muitos problemas para os compradores. Entende que a prefeitura não terá nenhum ônus que justifique a cobrança da outorga, Comenta também sobre desvantagens, como corrupção, de se criar uma comissão para avaliação para cálculo da outorga. Defende que não deveria existir, mas, que no caso de existir deveria ser um cálculo elementar.

A arquiteta Karla pede novamente a palavra a fim de expor modificações que foram realizadas na minuta após ter sido encaminhada aos conselheiros; e esclarece que a proposição da outorga tem objetivos que vão além da arrecadação ao município como: conter em certa medida a instalação destes empreendimentos preservando a zona rural, a compensação financeira teria como objetivo ressarcir o município em caso de impactos não previstos, uma vez que o EIV não é exigido, visa também equiparar com empreendimentos semelhantes que se instalarem em zonas urbanas e elaboram o EIV. A arquiteta explica mais detalhadamente o capítulo que propõe a outorga.

O conselheiro Edson comenta que esta regulamentação muda o perímetro urbano e rural do município, sugere uma especificação mais precisa com relação as formações geológicas mencionadas no inciso IV do Artigo 5. De acordo com o professor, existem condições geológicas bem diversas e um ponto interessante seria especificar em quais delas não serão permitidas. Por exemplo, um sítio arqueológico, o conselheiro não sabe sobre a existência em Ponta Grossa, mas afirma existirem afloramentos fósseis que não podem ser edificáveis; além de condições litológicas em terrenos impróprios. No seu ponto de vista seria importante para que depois essas condições geológicas não sejam impactadas por falta de especificidade. Sobre a proposição do conselheiro Marco Moro, em relação a proposta das zonas de urbanização específica, considera que poderia ser melhor debatida pois, para ele não ficou claro a necessidade ou não da criação das zonas de urbanização específica.

O conselheiro Fábio comenta sobre a criação das ZUE I e II. Considera que essas zonas são para balizar a aplicação da outorga e que a área restante constituir-se-á em uma zona "cinza" onde continuará existindo as associações de

chácaras. Considera que toda a área rural do município deve ser passível de implantação de condomínios de chácaras, sendo proibida apenas onde as características ambientais não permitirem. Sobre a outorga o conselheiro também se posiciona contrário.

A arquiteta Karla frisa que embora esteja explícito na lei que os serviços públicos não serão prestados ao empreendimento, estas serão áreas urbanas e ainda não se pode prever as consequências disso.

O conselheiro Jarbas diz que havia avaliado a questão da outorga e entendido que deveria haver caso o município dotasse a área de infraestrutura e houvesse uma valorização por conta disso. Mas, diante da argumentação anterior, considera que existe um hiato, que não se sabe o que poderá ocorrer e pode haver necessidade de ser necessário que se faça alguma coisa nestas áreas. O conselheiro destaca o artigo 6º alínea XVIII que reza o seguinte: *"manutenção das vias internas, externas e de acesso ao condomínio, incluindo as faixas de domínio, às expensas exclusivas do condomínio"*; no entendimento do conselheiro se o município cobrará a outorga, as vias externas deverão estar fora desta obrigação pois, neste caso o município teria receita para isso. A arquiteta Karla explica que a outorga é cobrada apenas uma vez, na alteração da área rural para urbana, dando ao empreendedor a possibilidade de fazer o empreendimento que hoje, sem esta lei ele não poderia, neste formato de matrículas individualizadas. Segundo a arquiteta seria como se o empreendedor "comprasse" este o direito para execução do empreendimento. Ao final concordam em esclarecer na minuta que a manutenção da via de acesso é de uma via exclusiva para acesso ao condomínio. O conselheiro solicita uma revisão dos prazos estipulados para análise e menciona o Art. 13 referente a pré-aprovação dos projetos pelo Departamento de Urbanismo. A arquiteta esclarece que a procuradoria quem redigiu este artigo e concorda que caiba um questionamento e possivelmente uma reformulação.

O conselheiro Luiz Henrique acredita que a lei vem para resolver um problema que o mercado criou e concorda que deveria ser apenas uma zona pois, caso contrário o problema continuaria existindo nas áreas não abrangidas. Concorda em toda área ser englobada em uma única zona de urbanização específica. Quanto à outorga entende que o empreendedor está pagando o município para que seja feita a alteração de zoneamento e com isso a área acaba se valorizando, porém, para o conselheiro precisaria ser esclarecido quanto a valorização é provocada pela alteração do zoneamento e quanto pela implantação da infraestrutura custeada pelo empreendedor. Considera que não seria justo impor a outorga se o responsável pela valorização da área é o empreendedor. Outra preocupação do conselheiro Luiz Henrique é a questão dos resíduos que fica a cargo do empreendedor, mas, que a prefeitura precisa ter garantias que será executado da forma correta. Com relação aos clubes atuais e associações o conselheiro questiona se serão penalizados ou poderão continuar como associações rurais.

A arquiteta Karla comenta que a outorga seria também pela valorização da área. Mesmo que o empreendedor arque com os custos da infraestrutura do empreendimento isto só seria possível porque o município está alterando a possibilidade de uso da área. Quanto aos problemas dos resíduos levantados pelo conselheiro, a arquiteta explica que a fiscalização é necessária e neste sentido a criação das zonas facilitaria; e com relação aos empreendimentos existentes explica que existe na lei um prazo para solicitarem a regularização, mas, concorda que talvez caiba uma revisão na lei quanto às associações que não pretendem individualizar suas matrículas.

A arquiteta Karla explica que será feita uma votação a respeito dos aspectos mais comentados como outorga e a criação das zonas de urbanização especifica para consolidar um parecer do conselho quanto a estas questões. Além deste conselho a minuta também será discutida no Conselho da Cidade e será aberta uma consulta pública online. O posicionamento dos conselhos e manifestações através de consulta online serão apresentadas na audiência.

A conselheira Márcia anuncia que terá que se retirar da reunião, mas demonstra sua preocupação com a preservação e manutenção das comunidades rurais tradicionais existentes na área rural e com a preservação do patrimônio histórico-cultural existentes nesta área. Quanto a votação, disse ter entendido e concordado com os aspectos

levantados pelos demais conselheiros e deixa seu voto junto com o da maioria.

Os aspectos votados foram: 1) excluir a cobrança da outorga onerosa, 2) excluir a criação das zonas de urbanização específicas e 3) ampliar as zonas de urbanização específicas para toda área rural.

Quanto aos votos: Os conselheiros Jarbas e Edson votam por manter a outorga, não excluir as zonas de urbanização específica e por ampliá-las por toda área rural. Os conselheiros Fábio, Luiz Henrique e Juarez votam pela exclusão da outorga e das zonas de urbanização específica como proposto e por uma zona que abranja toda a área rural possibilitando a aplicação desta lei em toda zona rural.

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa	Celso Augusto Sant'Anna	
	Karla Volaco Gonzalez Stamoulis	Karla V. Gonzalez S.
Secretaria Municipal de Turismo	Marcia Droppa	
Secretaria Municipal de Planejamento	Luis Henrique Honesko	
Secretaria Municipal de Cidadania e Segurança Pública	Juarez Alves	
Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Ponta Grossa	Fábio Wilson Dias	Fábio Wilson Dias
Associação Comercial e Industrial de Ponta Grossa	Jarbas Goes	
Universidade Estadual de Ponta Grossa	Edson Bello Clemente de Souza	
Empreendedor	Marco Aurélio Moro	