

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA 2022 – CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Aos vinte e oito dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e dois, às quatorze horas, via aplicativo GOOGLE MEET, foi realizada a 4ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal da Cidade referente ao ano de 2022. Estiveram presentes os conselheiros: **Celso Augusto Sant'Anna** Conselheiro Titular – IPLAN; **Karla Volaco Gonzalez Stamoulis**, Conselheira Suplente – IPLAN; **Henrique Palermo**, Conselheiro Titular – SMIP, **Aline Esperidião**, Conselheira Titular – PROLAR, **Juarez Alves** Conselheiro Titular – SMCSP, **Gerson Carneiro**, Conselheiro Suplente – CREA/PR, **Roberto Pelissari** Conselheiro Titular – AEAPG, **Jarbas Goes**, Conselheiro Titular – ACIPG; **Gerson Alfredo de Paula**, Conselheiro Titular – APLICEF, **Carlos Kravicz**, Conselheiro Titular – OSPG, Marco Aurélio Moro – Investidor/Empreendedor.

1) Abertura da Reunião: o presidente do Conselho, engenheiro Celso Augusto Sant'Anna deu as boas-vindas aos presentes e anunciou a participação do arquiteto Marco Moro, conselheiro do Iplan, que nesta reunião participa representando um grupo de investidores e empreendedores que pretendem realizar condomínios de chácaras e justifica que o motivo desta reunião é o cumprimento do trâmite para realização da Audiência Pública que será feita em janeiro com relação a minuta de condomínio de Chácaras. Em seguida passa a palavra para a arquiteta Karla.

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

3) Decreto de Regulamentação da Audiência Pública. A arquiteta Karla reforça que a reunião se faz em virtude da realização de Audiência Pública sobre uma legislação para que possa ser permitido Condomínio de Chácaras nas áreas rurais. Primeiramente, a arquiteta dá ciência aos conselheiros que no dia 26 foi publicado um Decreto, que regulamenta as audiências públicas em virtude do novo Plano Diretor, que determina que todas as alterações em leis urbanísticas obrigatoriamente passem por participação popular e audiências e os responsáveis são o Conselho Municipal da Cidade e o Iplan. A arquiteta Karla informa que se trata do Decreto Municipal 21.229/2022.

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 inicia explicando que para parcelamento em área rural é necessário que a área seja transformada em área urbana. Sendo assim, esta lei implica na alteração da lei do perímetro urbano a cada empreendimento realizado. A lei pretende transformar apenas a área da matrícula do empreendimento em urbana. O objetivo então seria regulamentar esta tipologia de empreendimentos, Condomínios de Chácaras, que já ocorre no município, hoje em forma de associações, 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 comenta que elencou os principais aspectos da Lei, mas, que os conselheiros podem levantar outros para que sejam discutidos. Primeiramente, de acordo com a arquiteta foram criadas 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; essas zonas também especificam os valores para pagamento da outorga onerosa. A arquiteta ressalta 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 exclusiva 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

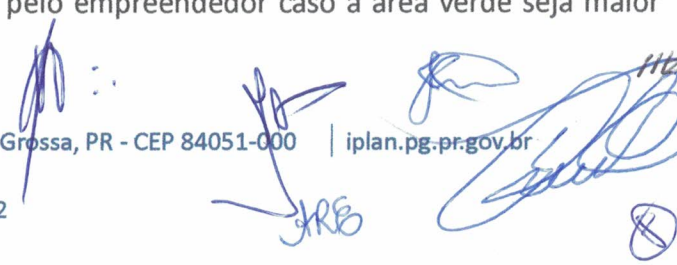
meio ambiente, o percentual a ser pago na Outorga pode ser reduzido diante do aumento da área verde do empreendimento; a arquiteta ressalta ainda que o EIV não é obrigatório.

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, mas que já tem o aval da SMAPA. 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. A arquiteta explica que numa reunião anterior com o conselho do Iplan foi concluído que caberia uma correção no artigo que menciona a pré-aprovação pelo Departamento de urbanismo, assim como, uma revisão também no artigo 36 que dá a entender que todos os empreendimentos devem ser regularizados, mas, acredita-se que pode haver empreendimentos que queiram continuar como associações.

A arquiteta abre para discussão da minuta e o arquiteto Marco Moro inicia expondo que esse tipo de regulamentação já existe em outros municípios e que com o conhecimento disso ele trouxe essas Legislações para que o IPLAN pudesse entender as necessidades específicas de Ponta Grossa e conseguisse fazer um estudo afim de elaborar uma lei municipal para regularizar essas construções, continua explanando sobre os aspectos que discorda da lei que seria em relação 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. Explica que acha injusto com proprietários de áreas que não estejam dentro dos limites das zonas de urbanizações previstas na minuta e que assim não poderiam regularizar suas propriedades, caso entendessem necessário. 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 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. Defende que não deveria existir, mas, que no caso de existir deveria ser um cálculo elementar.

A arquiteta Karla antes de continuar o debate apresenta trechos que foram modificados após o encaminhamento por e-mail da minuta. Dentre estes estão o inciso que frisa sobre a questão de serviços como coleta de lixo, manutenção da via de acesso e transporte serem de obrigação do condomínio mesmo a área se tornando urbana. Também explica sobre o que motivou a inclusão da outorga que seria: conter em certa medida este tipo de empreendimento visto que os impactos ainda não podem ser todos previstos, já precaver o município no caso de precisar solucionar os impactos causados e proteger o meio ambiente inclusive diminuindo o percentual a ser pago pelo empreendedor caso a área verde seja maior



que a exigida na lei e frisa que a outorga seria em troca do benefício concedido pela possibilidade da execução do empreendimento através da alteração do uso da área e inclusão da área no perímetro urbano. O conselheiro Gerson Carneiro questionou quanto a outorga, se em outros empreendimentos na cidade são cobrados estes valores. Em resposta a conselheira Karla expôs que são cobrados via medida compensatória nos empreendimentos onde são exigidos o Estudo de Impacto de Vizinhança. O conselheiro ainda questiona quanto ao limite estipulado de 2,2m de altura para os muros de arrimos, pois a depender da topografia há necessidade de uma altura maior, ao seu entender, para muro esta altura limitada está correta, mas para o arrimo não.


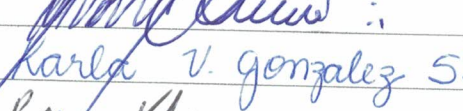
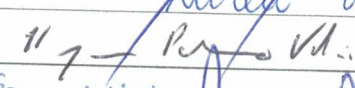

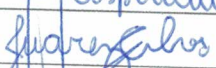
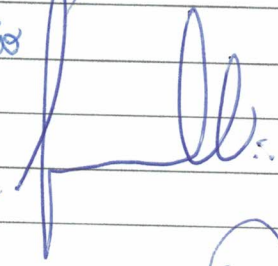
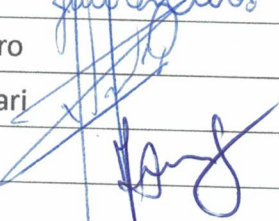
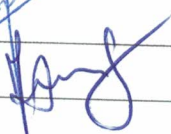
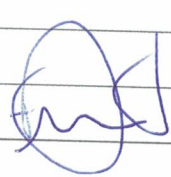
O conselheiro Henrique comenta sobre a necessidade de uma lei como esta que incentive o desenvolvimento da área rural, enfatiza que o desenvolvimento da área rural do município é uma das metas do Plano de Governo da Prefeita e parabeniza o IPLAN pela iniciativa, mas, demonstra ser contrário à outorga.

O Conselheiro Roberto entende que a outorga deveria ser destinada para manutenção das estradas rurais, usa como exemplo a região da Vila Ernestina, onde é necessária uma manutenção mais frequente, pois as vias estão praticamente inacessíveis.

Os aspectos votados foram: 1) manter ou excluir a aplicação da outorga onerosa, 2) manter as zonas de urbanização específicas (ZUE) como proposto ou definir toda a área rural como ZUE.

Quanto aos votos: Todos os conselheiros Jarbas, Gerson Carneiro, Gerson de Paula, Roberto, Aline, Henrique e Juarez votam por manter a outorga, porém concordam que possa ser revisada de modo que seja priorizada a aplicação dos recursos na área rural como por exemplo na manutenção das estradas rurais. Quanto às zonas de urbanização especiais os conselheiros Gerson Carneiro, Gerson de Paula e Roberto votam por mantê-las como na proposta e os conselheiros Jarbas, Aline, Henrique e Juarez votam por estendê-la por toda a área rural.

10) Encerramento: o engenheiro Celso Sant'Anna e a arquiteta Karla Volaco agradecem pela presença de todos e se dá por encerrada a reunião.

Celso Augusto Sant'Anna	
Karla Volaco Gonzalez Stamoulis	
Henrique Palermo	
Aline Esperidião	
Juarez Alves	
Gerson Carneiro	
Roberto Pelissari	
Jarbas Goes	
Carlos Kravicz	
Gerson Alfredo de Paula	