

ATA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE 2023 – “CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS”

Ao trigésimo primeiro dia do mês de Janeiro de dois mil e vinte e três, às cinco horas e quinze minutos foi realizada a 1ª Audiência Pública referente ao ano de 2023, realizada pelo Iplan.

1) Abertura da Reunião: A audiência foi iniciada às 17:15, com o engenheiro Pedro Zammar dando as boas-vindas aos presentes e convocando os membros do IPLAN para compor a mesa, logo em seguida, passa a palavra ao Diretor Executivo Celso Augusto Sant`Anna, que em nome da Prefeita Elisabeth Smith também agradece a presença de todos e convoca o Procurador do Município Clóvis Airtton de Quadros e o Secretário Municipal da Fazenda Claudio Grokoviski para compor a mesa, na sequência a Arquiteta e Urbanista do Iplan, Karla Stamoulis conduz a reunião.

A arquiteta Karla inicia explicando como será o decorrer da audiência, primeiramente coloca em tópicos, os objetivos da audiência, sendo eles, informar a sociedade e entidades organizadas, e divulgar a minuta de Lei que possibilita a implantação de Condomínios de Chácaras de Recreio em área hoje rural através da alteração da natureza do solo, bem como coletar informações e sugestões que possam ser apreciadas pelo poder Executivo a fim de aprimorar a minuta em questão.

Os Objetivos da minuta, conforme explicado pela Arquiteta dispõe sobre a implantação de Condomínios de Chácaras em solo previamente rural, nas Zonas de urbanização específica através da alteração da natureza do solo exclusivamente para este fim bem como 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.

Conforme mapas mostrados na audiência e detalhando os limites de perímetro, a Lei cria 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 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, segurança e manutenção da via de acesso serão de responsabilidade do condomínio. 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 de Alteração de Uso. Visando salvaguardar o meio ambiente, o percentual a ser pago na Outorga pode ser reduzido diante do aumento da área verde do empreendimento. O EIV não será obrigatório. A arquiteta ainda explica que a lei estabelece parâmetros construtivos e outros requisitos para as habitações e para o condomínio bem como os critérios para regularização dos empreendimentos existentes e o trâmite para aprovação.

A arquiteta também mostra ao público os principais aspectos que foram levantados sobre a minuta nas reuniões do Conselho do Iplan e Conselho da Cidade, e apresenta o resultado das votações feitas sobre tais aspectos.

Conselho do Iplan: excluir a cobrança da outorga onerosa (3 a 2) / excluir a criação das zonas

de urbanização específicas (3 a 2) / ampliar as zonas de urbanização específicas para toda área rural. (3 a 2)

Conselho da Cidade: manter ou excluir a aplicação da outorga onerosa. (7 conselheiros – Unanimidade, votam por manter a outorga e sugerem a priorização da aplicação dos recursos nas áreas rurais) / manter as zonas de urbanização específicas (ZUE) como proposto ou definir toda a área rural como ZUE (3 conselheiros por manter – 4 por estender).

Quanto ao resultado da consulta pública realizada online entre os dias 13 e 23 de janeiro a arquiteta também mostrou o resultado e na sequência Karla fez a leitura de trechos do projeto que o Iplan, considerando as reuniões e consulta pública realizadas, já sugere que sejam alterados na minuta que foi disponibilizada para a Audiência.

Após 15 minutos de intervalo, dá-se início ao debate com a leitura dos questionamentos, resposta e o direito a réplica.

PROJETO DE LEI CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS

QUESTÕES LEVANTADAS - 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

DÚVIDA	SUGES- TÃO	PARTICIPANTE	QUESTIONAMENTO	RESPOSTA
x		Paulo Barros	Porque fazer um zoneamento de distância em relação a cidade? Gostaria que o zoneamento fosse em toda zona rural de Ponta Grossa.	A delimitação da área foi proposta pelo Iplan para maior controle e fiscalização, para análise dos impactos não previstos entre o rural e urbano e para manter ainda uma área de uso exclusivamente rural no município.
	x	Professor Mario Sergio	Conforme mostrado em sua apresentação, o professor sugere que não sejam ocupadas nas áreas de recarga do aquífero furnas.	As considerações serão analisadas pelo instituto.
	x	Diego Basso	Ver tamanho do lote e aumentar o tamanho do zoneamento	A proposta é tamanho das frações é de 1800 metros quadrados, pois se considera estar prevendo uma área de baixíssima densidade nessas zonas. Quanto ao tamanho do zoneamento já foi esclarecido no comentário de Paulo Barros.
x		Marco Aurélio Moro	Por que não estender em todo o território do município desde que atenda as exigências ambientais?	Os questionamentos anteriores responderam à pergunta.
	x	Henrique Simão Pontes	Exemplifica a situação similar de empreendimentos em São Luiz do Purunã que por não considerarem	As considerações serão analisadas pelo instituto.

			<p>as unidades de conservação foram embargados. Diz-se espantado com a aprovação prévias dos conselhos e critica o tempo limitado para as falas na audiência. Critica a ausência de critérios técnicos para os limites propostos para as zonas de urbanização especial e comenta sobre a fiscalização pouco eficiente. O plano diretor não debateu esse assunto, mas, apresentou vários mapas de aptidão do solo que podem ser utilizados para definir estas áreas. Defende a preocupação do aquífero furnas. O projeto desconsiderou desconsideração da área de unidades de conservação e tombamento da escarpa devoniana. Menciona aspectos pontuais da minuta que dizem respeito à flexibilização de 30% além do limite da área pré-estabelecida, capacidade de suporte infraestrutura, a lei permite ocupação de área de risco na área rural, permite implantação em áreas com declividade de 30% contrariando a nova lei de parcelamento do solo, critica o percentual de 10% área verde e taxa de ocupação de 50%, entende que o Estudo de Impacto ambiental deverá ser obrigatório para os empreendimentos. Concluindo pede para que se revise todo o documento, e sugere uma nova audiência sobre o tema. Solicita que se disponibilize no site os arquivos vetoriais dos limites urbanos atualizados.</p>	
x		Maurício Podolan	Quais os critérios da cobrança de outorga onerosa, valores?	Os valores serão calculados das seguintes formas: quando localizado na Zona de urbanização específica 1, será a área vezes 1% do valor de referência do município. Na Zona de urbanização específica 2, será a área, vezes 2% do valor de referência do município.

				Os itens poderão ser reduzidos caso o empreendimento tenha de 15 a 20% a mais de área verde exigida, reduz o valor em 30% da outorga, e caso tenha mais de 21% do exigido, reduz em 40%. Isto sendo no primeiro momento.
x		Roberth Rozemberger	Caso ocorra a mudança de característica rural para urbano pelo INCRA em conformidade com a instrução normativa nº 82/2015 fora do perímetro criado pela minuta, como poderá proceder a regularização?	A arquiteta entende que estando fora dos limites propostos não poderia ser regularizado empreendimento. O procurador Clovis explica que só conseguiria a regulamentação caso tenha uma lei municipal específica que transforme a área em urbana.
x		Jussara S. Bittencourt	Como alterar a lei por um crime que já ocorreu? Tendo em vista que já existem chácaras e que ocorreram danos ambientais	Considera-se respondida conforme pergunta acima.
	x	Victor Luis Vosniak	Sugiro que para cada construção feita seja realizado o Relatório de Impacto Ambiental	Será avaliada a sugestão.
x		Ronir de Fátima Gonçalves Rodrigues	<p>Como ficarão os impostos de IPTU das áreas que estão dentro do perímetro aprovado?</p> <p>Sobre a outorga onerosa os itens de manutenção de equipamentos e infraestrutura urbana em áreas rurais irá corresponder às demandas dos distritos como estradas para o acesso, transporte público, saúde com ambulatório 24 horas, coleta de lixo, infra estrutura nas vias?</p> <p>E ainda sobre a preservação e manutenção das comunidades tradicionais rurais, os clubes de mães que geram empregos e outros momentos de festejos mantém a cultura das comunidades. Quem irá garantir que chegará as comunidades? Sugiro uma comissão.</p> <p>Deixa registrado e pede-se para que seja levado em consideração as famílias e o rural.</p>	Quando passam a ser urbanas, passarão a pagar IPTU. A outorga onerosa irá para o fundo de desenvolvimento urbano, e acredita-se que poderá ser revertido nas comunidades rurais, nas estradas, vias etc.

x		Adriana Prestes	Qual a preocupação da lei com as comunidades de agricultores familiares que serão afetados pelos impactos dos futuros empreendimentos?	O projeto do IPLAN visa que cada empreendimento deverá ter sua audiência pública específica, uma vez que se altera a lei do perímetro, isso favorece a participação e manifestação da comunidade próxima a cada caso.
x		IAT	Como serão avaliadas as áreas confrontantes às zonas de chácaras, em relação a Zona Industrial (raio de 500 m das emissões atmosféricas, por exemplo), atividades de suíno cultura e outras com tratamento de efluente próprio, fornos de carvão (todos já consolidados)?	Entende-se que se observada esses condicionantes o correto seria a secretaria de meio ambiente solicitar o estudo de impacto ambiental.
x		Michel Zdebski	Na instituição do novo zoneamento foram considerados o plano de manejo e os objetivos de conservação, bem como os impedimentos ambientais da APA da Escarpa Devoniana?	Para quem já produz a suíno cultura vale a avaliação da secretaria, logo a secretaria não poderia autorizar caso haja no local a suíno cultura. Mesmo que seja aprovada hoje o perímetro a área não é urbana, será uma área de urbanização. O secretário do Meio Ambiente, André Pitella, se manifesta dizendo que caso haja um empreendimento próximo a escarpa devoniana, a própria secretaria pede para que seja consultado com o IAT visto que o município não tem poder para legislar sobre a área rural.
	x	Paulo Domingues	A importância para o município da regularização dos empreendimentos já existentes.	Sugestão inclusa no departamento.
			Lei que deve ser apoiada por todos	

x		Gustavo Ribas Netto	<p>Houve Audiência Pública Prévia junto ao ao INCRA conforme determina a Lei 6766/79?</p> <p>Como o município procedeu quanto a competência do Estado com referência a Legislação Ambiental?</p> <p>Coleta de lixo, Onibus levanta todos os demais problemas enfrentados no distrito de Itaiacoca e Guaragi.</p> <p>O solicitante complementa seu questionamento fazendo considerações quanto a regularização dos empreendimentos que foram feitos de forma irregular; quanto à destinação do valor da outorga sugere o “Conder”, e faz considerações também quanto as áreas de restrição (áreas de amortização) relacionadas aos defensivos agrícolas. Também menciona que na área rural exige-se 20% de preservação. E demonstra preocupação com a fiscalização sobre a coleta do lixo, redes de água e esgoto que serão por conta do empreendedor.</p>	A pergunta foi respondida conforme dúvida acima, e as considerações serão estudadas no departamento.
	x	Guilherme Mazer	Diante das posições dos agricultores presentes na audiência é necessário obrigar o EIV para os empreendimentos.	Questão já respondida anteriormente.
	x	Ricardo Jansen	Entende que uma barreira de amortização deve ser executada pelo empreendimento novo e não pela atividade rural já instalada. Considera que 30% de ocupação é suficiente para as edificações. Sugere o termo “Chácara de Lazer Residencial”. Entende que a outorga se refere apenas à concessão do município para instalação do empreendimento. Comenta sobre a possibilidade da construção de Marinas visto a quantidade de rios do município.	Será analisado.

x		Michel Hayar	<p>Quais os critérios para exigência de Elv e doação de área. Cap.II, art 6º inciso II - Área de reserva legal pode ser utilizada? No perímetro de zoneamento qual critério foi utilizado, ficaram áreas de fora como o Guaragi?</p>	<p>A doação de área não é obrigatória e a solicitação do EIV deverá ser fundamentada pelo IPLAN em casos necessários. Entende que a área de reserva legal poderá ser utilizada como área verde. Guaragi pega uma parte, periquitos e itaiacoca, foram levados em considerações exemplos e outros municípios.</p>
	x	Pier Luigi Larocca	<p>Parágrafo 2º do Art. 6º: dimensão de quadras é sem sentido.</p> <p>Inserir Zonas de Urbanização Especial no perímetro de transição urbano-rural para resolver limitações legais. Inserir essas zonas no zoneamento urbano.</p> <p>Processo de Gestão Democrática do Planejamento está ótimo.</p> <p>O solicitante complementou seu questionamento dizendo que, no início, entendeu que as zonas propostas poderiam ser um “tipo” de perímetro urbano para simplificar o processo, mas, entende que a burocracia garantirá um debate maior. Considera que as discussões sobre esta minuta estão mais saudáveis, mais técnicas e transparente com relação as do Plano Diretor. Finaliza sugerindo um uso de transição urbano/rural nas bordas dos perímetros para a população do final do perímetro urbano que ainda apresenta uma cultura rural, vivendo em lotes pequenos, mas, com cavalos por exemplo.</p>	<p>Respondido com as demais perguntas.</p>
	x	Fábio Wilson Dias	<p>Entendo ser inapropriado criar as ZUE. Toda a área rural pode ser passível da implantação de condomínios de chácaras se, e somente se houver licenciamento ambien-</p>	<p>Devido ao solicitante não estar presente a questão não foi lida.</p>

		tal aprovado pelo órgão ambiental. O parâmetro de outorga não deve existir, e se existir que seja uniforme.	
--	--	---	--

Respondendo a um questionamento feito sobre o EIV e área de doação após as perguntas prévias, a arquiteta explica que na Lei consta a possibilidade de exigência do EIV e de doação de área, não a obrigatoriedade. Após análise do caso específico, se entendido necessário o estudo, a exigência deverá ser fundamentada. A arq. Karla frisa que isso é o que reza a minuta até o momento visto que a mesma está em construção, inclusive esse é um dos motivos da realização da audiência.

Em nome da Prefeitura de Ponta Grossa e IPLAN, o diretor executivo Celso Augusto Santana, agradece a presença de todos e com isto, encerra a Audiência Pública.