



## Minuta da Ata da 4ª Reunião Ordinária – Conselho Deliberativo do Iplan

Ao décimo segundo dia do mês de Junho do ano de dois mil e dezessete, às quatorze horas, na Sala de Reuniões da Secretaria Municipal de Saúde de Ponta Grossa, localizada na Avenida Visconde de Taunay, nº 950, no município de Ponta Grossa, realizou-se a **Quarta 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; Jarbas Góes, Conselheiro Titular – ACIPG; Karla Volaco Stamoulis, Conselheira Titular – SMP/PMPG; Marco Aurélio Moro, Conselheiro Titular – AEAPG; Paulo Eduardo Oliveira de Barros, Conselheiro Titular – SMMA/PMPG; Nadja Marques, Conselheira Titular – SMG/PMPG; Ariangelo Hauer Dias, Conselheiro Titular – UEPG; Roberto Pellissari, Conselheiro Titular – AMTT/PMPG. Também estavam presentes: Sylvana Zanon, Coordenadora de Pesquisa e Estratégica - Iplan; Jamile Salim, arquiteta da Secretaria Municipal de Planejamento; Felipe Canoba Rodrigues e Frederico Kruger, estagiários do Iplan. A pauta da reunião constituiu-se de: **1) Abertura da reunião; 2) Aprovação da Pauta e Ata da 3ª Reunião Ordinária; 3) Processo nº 3480419/2016: EIV Loteamento Cidade Alta; 4) Processo nº 3510387/2016: EIV Hotel Ibis; 5) Processo 720463/2017: EIV Condomínio Fechado GT & Toledo; 6) Processo nº 870624/2017: EIV Hotel Ramada Encore; 7) Processo nº 1520076/2017: Recurso Loteamento Bairro Novo; 8) Palavra Livre; 9) Encerramento.**

**1) Abertura da reunião:** O Diretor Executivo Sr. Ciro Macedo Ribas Junior deu boas-vindas aos presentes e passou a palavra a Conselheira Jamile. **2) Aprovação da Pauta e Ata da 3ª Reunião Ordinária:** A arquiteta Jamile leu a pauta, que foi aprovada pelo Conselho e entregou a Ata da 3ª Reunião Ordinária para aprovação e assinatura. **3) Processo nº 3480419/2016 - EIV Loteamento Cidade Alta:** A Conselheira Karla iniciou explicando que o empreendimento está localizado na Avenida Pedro Wosgrau, no Bairro Cará-Cará, possui 286 lotes e 176.616,41 m<sup>2</sup> de área. Informou também que o requerente entrou com a solicitação de diretrizes em novembro de 2014, então a SMMA orientou que fossem descontadas as APPs para se obter a área líquida e calcular os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais. Em dezembro de 2015 foi solicitado pelo requerente (Welt Participações S.A.) o arquivamento do processo em função das alterações das características geológicas da gleba. Em 2016, o requerente solicitou a continuação do processo. A Conselheira citou que o EIV foi protocolado em 16/12/2016, o 1º parecer foi feito em 19/04/2017, onde foram solicitadas complementações



que foram entregues em maio de 2017. Segundo a Conselheira o empreendedor apresentou as seguintes medidas mitigadoras e compensatórias: projeto e execução do trevo na Rua Siqueira Campos, onde será realizado o acesso principal ao empreendimento; manter os níveis de ruído conforme preconizado na Lei; manter as especificações construtivas conforme determina a Lei de Zoneamento; sinalização das vias de acesso durante a obra com indicação de área de estacionamento, carga e descarga, tráfego de caminhões, e após a conclusão da obra a sinalização adequada a pedestres e veículos; implantação de pontos de ônibus; disponibilização de áreas verdes em complemento as áreas de preservação permanente junto ao arroio; e a implantação dos dispositivos de contenção de cheias para a redução de impacto de forma a minimizar os impactos da impermeabilização do solo. A Conselheira Karla também mencionou que a Carta de Viabilidade da Copel está correta, que a da Sanepar está vencida, na Carta de Viabilidade da AMTT foi solicitada a adequação de vias do empreendimento para a circulação das linhas de transporte coletivo, e a Carta de Viabilidade está PGA correta. Quanto aos equipamentos de saúde, educação e lazer, a Conselheira Karla afirmou que existem 3 escolas na região do empreendimento, mas as mesmas não possuem capacidade de absorção de novos alunos, quanto aos equipamentos de saúde existentes, estes também não absorvem a demanda gerada pelo empreendimento, e em relação aos equipamentos de lazer há uma academia ao ar livre e um campo sem infraestrutura no Jardim São Marcos e um campo com infraestrutura no Quero-Quero. A Conselheira Karla explicou que, de acordo com o cálculo exposto no Decreto Municipal nº 12.951/2017, as medidas compensatórias do empreendimento devem somar R\$ 243.151,00. Segundo a Conselheira, o Iplan considera a rotatória como medida mitigadora e não uma medida compensatória, visto ser o acesso do empreendimento. Dessa forma, a proposta seria que o valor da medida fosse utilizado para a revitalização da praça do Jardim São Marcos e o paisagismo na própria área verde do empreendimento. A Conselheira ainda citou que existe uma Lei Municipal que prevê a “doação” pelo Município da área verde 01 da quadra 15, área verde 02 da quadra 14 no Jardim Pontagrossense, em contrapartida o empreendedor fica obrigado a realizar obras no Viveiro Municipal. Também devem realizar as seguintes obras na área institucional 02, quadra 12 do Jardim Pontagrossense: planoaltimétrico, elaboração e execução de projeto de paisagismo. Embora a lei mencione essas áreas situadas no Jardim Pontagrossense, entende-se que situam-se no Jardim São Marcos, vizinho ao empreendimento. A Conselheira ainda mencionou que Rosângela, representante dos empreendedores, entrou em contato com o Iplan solicitando que as obras no Viveiro entrassem como medida compensatória



do Estudo de Impacto de Vizinhança. O Conselheiro Ariangelo disse que não seria possível, pois a construção do Viveiro já está prevista em Lei e não compensa os impactos do empreendimento. O Conselheiro Marco disse que é como se o empreendedor tivesse comprado uma área da PMPG e o pagamento seria a construção do Viveiro. O Conselheiro Ariangelo questionou se o Viveiro já foi feito. A Conselheira Karla afirmou que ainda não foi executado. O Conselheiro Ariangelo diz que é a construção do Viveiro já é lei, não havendo necessidade de discussão. A Conselheira Karla afirmou que o Viveiro é uma obra que a SMMA está pleiteando há bastante tempo, mas conforme constatado na lei, é uma obra em troca da área doada, e não pelo EIV. O conselheiro Ariangelo disse que o Viveiro não pode ser considerado como medida compensatória nem mitigadora. O Conselheiro Jarbas questionou a medida dos lotes. A arquiteta Karla afirmou que o empreendimento utilizou a possibilidade de lotes de 12x20 metros, que segundo a legislação municipal, pode ser executado em qualquer zona. O Conselheiro Roberto observou a largura das vias, que deveriam ter no mínimo 9 metros de caixa para viabilizar a passagem de veículos de transporte público e caminhão de lixo. Ainda menciona que existem grandes problemas viários em virtude de vias estreitas que dificultam o tráfego, sendo necessário retirar estacionamento em um dos lados da via. A Conselheira Karla perguntou se o Conselho aprova as medidas propostas pelo empreendedor, somando as alterações que a AMTT deverá solicitar para a adequação do projeto, que são os alargamentos das vias. O Conselheiro Jarbas questionou se o Iplan entende que a dimensão do lote é compatível com a zona. A Conselheira Karla respondeu que sim, pois é uma brecha existente na legislação. O Conselheiro Roberto disse que deve ser feito um projeto demonstrando os sentidos das vias, definido o fluxo, para a análise da AMTT. A Conselheira Karla lembrou que a medida mitigadora do empreendedor seria executar a rotatória, e como compensatória a proposta é que se realizem benfeitorias na área. A Conselheira Karla solicitou a entrada dos representantes do loteamento para expor o projeto. O arquiteto Pier Larocca se apresentou, e a conselheira Karla pediu uma breve explicação sobre a rotatória. O arquiteto Pier afirmou que o termo correto seria um trevo, mas no EIV consta como rotatória. O Conselheiro Ciro perguntou qual é a distância de visibilidade que no trevo. O arquiteto Pier afirmou que a distância é de aproximadamente 300 metros. A arquiteta Jamile pergunta se é possível distinguir as áreas institucionais do empreendimento. O arquiteto Pier disse que as áreas verdes seriam trocadas com a prefeitura, pois a SME fez um estudo e informou que não haveria a necessidade de construir uma nova escola na região, mas a Secretária de Educação pediu para deixar um espaço



reservado para uso futuro. O Conselheiro Ariangelo questionou se a praça no Jardim São Marcos seria o 2º item da Lei que trata da doação da área. A Conselheira Karla confirmou. O conselheiro Roberto sugeriu que fosse feita uma rotatória maior ao invés de um trevo, pois o mesmo geraria maiores conflitos em relação ao fluxo de veículos. O arquiteto Pier disse que o problema seria o atingimento em imóveis de terceiros. O Conselheiro Roberto explicou que o atingimento não seria o maior problema, pois se está pensando em melhorias para a comunidade. O Conselheiro Jarbas perguntou se a PMPG ficaria a cargo de desapropriar os lotes atingidos. O Conselheiro Roberto afirmou que teria que achar uma medida para compensar essa parte, pois a região está recebendo muitos investimentos que vão impactar negativamente nas condições de mobilidade da área. O arquiteto Pier relatou que já existem dois projetos de empreendimentos localizados atrás do loteamento Cidade Alta, e que estes somarão mais 400 casas. O Conselheiro Roberto disse que poderia se fazer um estudo para verificar o impacto, conversar com os proprietários dessas áreas e definir uma ação. O arquiteto Pier questiona como ficaria em relação ao trâmite do EIV. A Conselheira Karla questionou a solicitação da AMTT em relação ao alargamento da via de passagem de ônibus. O Conselheiro Roberto disse que se caso for mantido a caixa com 7 metros, deverá ser feito projeto de sinalização, mantendo o estacionamento somente em um lado da via, para viabilizar a passagem do transporte coletivo e do caminhão de bombeiros. O arquiteto Pier disse que o valor que foi definido no Decreto seria equivalente à metade do valor deste trevo, e se o conselho optar por transformar o trevo em rotatória a medida compensatória extrapolaria o valor estabelecido pelos cálculos contidos no Decreto. O Conselheiro Jarbas disse que primeiramente é necessário projetar a rotatória. O arquiteto Pier reafirma que poderia haver uma parceria com os empreendedores da região. O Conselheiro Jarbas diz que se houver os projetos certos é mais fácil buscar recursos. O arquiteto Pier sugeriu marcar uma reunião com a AMTT. O Conselheiro Ciro pediu a saída dos representantes do empreendimento para dar continuidade à reunião. O Conselheiro Jarbas comentou que, em termos de prioridade, optaria pela rotatória. O Conselheiro Roberto concorda com a ideia e citou que o Iplan deve procurar o projeto de alargamento da Siqueira Campos. O Conselheiro Ariangelo disse que achou muito alto o valor do trevo apresentado pelo empreendedor, de R\$ 424.000,00. O Conselheiro Ciro disse que se trata apenas de uma estimativa. A Conselheira Karla explicou que medida mitigadora não tem valor e, que como a rotatória vai minimizar o problema do tráfego, deve ser vista como medida mitigadora, e não como medida compensatória. O Conselheiro Roberto disse que o empreendedor deveria fazer o projeto da rotatória e executar o que lhe couber. O



Conselho finalizou a discussão definindo que o empreendedor deve fazer o projeto e execução da rotatória, conforme projeto a ser aprovado pelo Iplan, arcando com todos os custos. **4) 3510387/2016 – EIV Hotel Ibis:** A arquiteta Jamile iniciou explicando que o empreendimento está localizado na Rua Sete de Setembro esquina com Rua Quatorze de Julho, possui área construída de 5.661,98 m<sup>2</sup>, 11 pavimentos, 126 quartos e 44 vagas de garagem. Sobre o processo, a arquiteta informou que o mesmo foi protocolado em 16/12/2016, o 1º Parecer Técnico data de 29/03/2017, em 17/05/2017 ocorreu a entrega das complementações e o 2º Parecer Técnico data de 29/06. A arquiteta Jamile explicou que a área de influência direta foi analisada e foi comprovado que se trata de área urbanizada adensada, com poucos vazios urbanos, onde estão ocorrendo transformações de vários imóveis de uso residencial para uso comercial e de serviços. Sobre a existência de equipamentos comunitários, o Estudo de Impacto de Vizinhaça cita a Usina de Conhecimento, a Faculdade Unopar, o Parque Ambiental e o Pronto Socorro Municipal. A arquiteta citou que, segundo o empreendedor, a área de influência indireta não deverá sofrer impactos negativos, à exceção do aumento do volume de tráfego. Ainda, a arquiteta Jamile explicou que quando analisado em um primeiro momento o estudo não havia contemplado a Faculdade Unopar em funcionamento e também não foi considerado o volume de serviço do Edifício Santos Dumont. Desta forma, foram solicitadas complementações diante dos estudos entregues fica claro que a geração de tráfego do empreendimento não impactará significativamente no trânsito local. A arquiteta explicou que foi solicitado uma informação do empreendedor sobre os impactos socioeconômicos e as disputas de mercado em virtude da quantidade de empreendimentos hoteleiros que o Iplan tem recebido. A arquiteta Jamile relatou que foi apresentado pelo empreendedor um estudo específico, desenvolvido em 2015, que explicita a demanda positiva de empreendimentos hoteleiros no município. A arquiteta ainda relatou que o empreendedor cita as seguintes medidas mitigadoras: a implantação de 03 placas com nomes das ruas; implantação de sinalização horizontal nos trechos entre as ruas Silva Jardim e Sete de Setembro e entre as ruas Silva Jardim e Quatorze de Julho; implantação de faixa de travessia de pedestres nos trechos citados; a recuperação de calçadas em pontos que se fizerem necessários ao longo de toda extensão da quadra onde será implantado o empreendimento, de acordo com a NBR 9050; disponibilizar emprego para a mão de obra, tanto para a fase de implantação quanto para a fase de operação; instalação de bacias sanitárias com volume de descarga fixo igual a 6,0 litros; instalação de lavatórios dos apartamentos equipados com dispositivos economizadores de água que limitam o fluxo em 6,00 litros/minuto; instalação



de lavatórios das áreas comuns do hotel equipados com torneiras de fechamento automático ou com sensores de presença para interrupção; instalação de chuveiros equipados com dispositivos economizadores de água que limitam o fluxo d'água em 12,00 litros/minuto; captação, armazenamento e utilização da água proveniente das chuvas para a realização das descargas dos vasos sanitários, lavagem de calçadas e estacionamentos, bem como irrigação das áreas ajardinadas. A arquiteta citou que o Iplan concorda que é desnecessária a proposição de medidas compensatórias, visto que as medidas mitigadoras propostas serão suficientes para sanar os impactos gerados pela implantação e operação do empreendimento. O Conselheiro Roberto questionou o valor do investimento. A arquiteta Jamile respondeu que se trata de uma obra de aproximadamente R\$ 15.000.000,00. O Conselheiro Roberto compara com o valor do Loteamento Cidade Alta. A Conselheira Karla disse que uma coisa é o grau do impacto e outra coisa é o valor do empreendimento. O conselheiro Roberto diz que as medidas mitigadoras propostas vão beneficiar diretamente o empreendedor, pois todas as medidas de captação, dispositivos economizadores visam a própria economia do hotel. O Conselheiro ainda questionou se não haveria como colocar como medida compensatória para ajudar na rotatória prevista para o Loteamento Cidade Alta. A Conselheira Karla informou que não é possível, por conta da localização do Hotel não fazer parte da área de influência direta ou indireta do Loteamento Cidade Jardim. A arquiteta Jamile disse que a medida compensatória poderia vir como compensação pecuniária para investimentos no Parque Ambiental. O Conselheiro Ariangelo disse que concorda com o Conselheiro Roberto, pois o estacionamento naquela região já é um caos. A arquiteta Jamile explicou que não existe um horário de pico no funcionamento do hotel, pois o fluxo é diluído no decorrer do dia. A Conselheira Karla explicou que hotel é um empreendimento de baixo impacto, ao contrário de um loteamento. A Conselheira Bianca sugeriu que, se o Conselho definir pela necessidade de medida compensatória, que esta seja feita através de compensação pecuniária, com o valor estabelecido de acordo com o Decreto, para ser utilizado no novo Parque Central. O Conselheiro Roberto disse que essa proposta seria a melhor solução. O Conselheiro Jarbas questionou o acesso de ônibus de turismo ao hotel. O conselheiro Roberto explicou que vai ser impossível o acesso de ônibus na área, devido a largura da rua. A arquiteta Jamile argumentou que não se trata de um hotel para excursões. O conselheiro Ariangelo comentou que acredita que o espaço da feira ou da biblioteca futuramente serão usados para embarque e desembarque dos passageiros, especialmente porque na Rua Quatorze de Julho não seria possível a entrada de ônibus. A arquiteta Jamile

perguntou se poderia convidar os empreendedores para entrar na sala de reuniões. O conselheiro Roberto pediu que antes da entrada do empreendedor o valor da medida compensatória seja pré-definido. A Conselheira Bianca enfatizou que o valor tem que ser utilizado na área de influência do empreendimento. A arquiteta Jamile informou que, de acordo com o Decreto, o valor da medida compensatória seria de aproximadamente R\$ 90.000,00. O valor foi aceito por todos os conselheiros. A conselheira Jamile convidou os empreendedores para alguns esclarecimentos. Os representantes do Hotel Ibis entraram na sala de reuniões e foram informados das decisões tomadas pelo Conselho. A arquiteta Jamile informou que foi discutido as medidas mitigadoras propostas e que estas foram aceitas, mas o Conselho optou por incluir uma medida compensatória, visto que as medidas mitigadoras não são suficientes. O Sr. Hudson Zanoni Júnior, representante do empreendimento, questionou como seria a continuação do trâmite. A arquiteta Jamile explicou que o empreendedor pode entrar com um recurso, caso não concorde com as medidas estipuladas. Os representantes do Hotel Ibis deixaram a sala de reuniões, para a continuidade da reunião. A Conselheira Karla citou que o empreendimento tem um impacto relativamente baixo e questionou qual impacto, de fato, o empreendedor deveria compensar com a compensação pecuniária. O Conselheiro Roberto afirmou que seria o impacto no sistema viário. A arquiteta Jamile informou o impacto no sistema viário do estudo é baixo. O Conselheiro Ariangelo disse que causará impacto sim, principalmente com a chegada acesso de veículos de grande porte, especificadamente por conta do terreno do empreendimento. O Conselheiro Jarbas afirma que é necessário ter justificativas para se cobrar a compensação pecuniária.

**5) Processo nº 720463/2017 – EIV Condomínio Fechado GT & Toledo:** A arquiteta Jamile explicou que o empreendimento é um condomínio fechado, localizado na Rua Eduardo Burgardt, possui 111.438,77 m<sup>2</sup> de área, 338 lotes residenciais e uma população estimada de 1.098 habitantes. Ainda informou que a gleba se localiza depois do loteamento Gralha Azul e o que teria como condicionante um outro processo já aprovado, o Loteamento Burgardt. A arquiteta citou que o EIV do empreendimento está completo, atendendo aos quesitos do Decreto Municipal nº 12.951/2017, mas que a única pendência é que a extensão máxima de quadra perante a lei de parcelamento do solo é de 450 metros, menor do que previsto no empreendimento. A arquiteta Jamile informou que o empreendimento será implantado sobre gleba que não sofreu prévio loteamento e desta forma deve se enquadrar na Lei Municipal nº 10.408/2010. A arquiteta Jamile ainda explicou que do ponto de vista prático, nota-se que as dimensões laterais do empreendimento não trazem maior



prejuízo ao entorno, pois na região já existe o Condomínio Ecoville (Bugardt), recentemente aprovado sem o aval do Conselho do Iplan. Ainda citou que, mesmo que se tratasse de loteamento a ser implantado sobre a gleba, este certamente não teria uma quadra com dimensão máxima de 450 metros em função das áreas de fundo de vale presentes na área, cuja travessia constante seria motivo de impacto ambiental negativo. A arquiteta Jamile citou que as medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor que são estritamente referentes as obrigações legais e as compensatórias propostas são: manter os níveis de ruído conforme preconizado pela Lei; manter especificações contidas na lei de zoneamento; sinalização nas vias de acesso durante a obra com indicação de área de estacionamento, carga e descarga; recuperação e preservação de áreas verdes e coleta e destinação de resíduos da construção civil; ampliação da via do sistema ciclovitário com início à Rua Lagoa Dourada até o final da extensão do condomínio residencial; execução da rotatória de acesso, atendendo a população do condomínio e aos futuros empreendimentos do entorno conforme consta no projeto urbanístico. A arquiteta Jamile explicou que o cálculo das medidas compensatórias, de acordo com o Decreto, resultou em um valor de R\$ 242.287,00 e que as medidas compensatórias indicadas não chegam a esse valor. A arquiteta Jamile ainda citou que não o projeto não disponibilizada área institucional. O Conselheiro Marco questionou se em condomínio fechado as quadras também são limitadas a 450 metros. O Conselheiro Jarbas mostrou no mapa a ligação com o convento, localizado ao lado do empreendimento. O Conselheiro Marco disse o Condomínio Bugardt foi aprovado como sendo dois condomínios, desta forma, se a PMPG quiser consegue abrir uma entre eles e disse que este é o tipo de processo que o Conselho deveria ir visitar. O Conselheiro Marco ainda disse que esta é uma diretriz que o Iplan deve traçar urgentemente e que deve haver uma forma de pedir a separação da área do condomínio. A conselheira Jamile explicou que mais um argumento colocado pelos empreendedores é que o condomínio se encontra na face leste da Rua Eduardo Burgardt, área esta que encontra-se bloqueada em virtude do quartel, mas que há a possibilidade do quartel abrir uma rua pública. O Conselheiro Jarbas afirmou que o Condomínio Ecoville (Bugardt) não foi aprovado pelo Conselho e, por isso, solicitou ao Iplan as atas das reuniões para confirmar. A Conselheira Karla perguntou onde acaba o perímetro urbano. O Conselheiro Marco afirmou que o Condomínio Ecoville (Bugardt) fez somente um retorno, mas que deveria ter sido exigido uma rotatória. O Conselheiro Ariangelo disse que o empreendimento em questão é fechado. O Conselheiro Jarbas disse que o empreendedor deveria doar essa área para a prefeitura para a abertura da



via. O Conselheiro Roberto diz que o empreendimento deveria abrir a rua e explicou que, por ter uma extensão muito grande, os futuros moradores vão querer ônibus dentro do condomínio. A Conselheira Karla disse que isso não é possível. A Conselheira Bianca afirmou que o projeto deverá ser adequado para atender a legislação municipal. A Conselheira Jamile disse que este projeto foi aprovado ainda. O Conselheiro Jarbas disse o projeto deve ser alterado, mas sem aumentar o prazo do EIV, constando a segmentação em duas partes com a doação da área lateral para viabilizar uma rua lateral na divisa com o convento. A arquiteta Jamile disse o Departamento de Urbanismo não pede áreas institucionais em condomínios, mas que a Procuradoria Geral do Município emitiu um Parecer Normativo de que condomínio fechado também é uma forma de parcelamento do solo, sendo assim também se deve deixar uma área institucional em áreas que ainda não foram loteadas, como neste caso. A Conselheira Bianca explicou que o empreendedor está fazendo um condomínio murado que se configura como uma quadra, portanto, não pode ter mais de 450 metros de extensão. O Conselheiro Jarbas questionou se o empreendedor não poderia usar a área verde disponível como institucional. A arquiteta Jamile afirma que sim. O Conselheiro Jarbas disse que assim criaria uma área institucional utilizando a área verde. A arquiteta Jamile convida os empreendedores a entrar na sala de reuniões. A arquiteta Jamile explicou que o Conselho teria algumas considerações em virtude do tamanho das quadras que deveriam ter no máximo 450 metros, de acordo com a legislação municipal. O arquiteto Pier explicou que na região existe um banhado e questionou se as áreas de preservação permanente poderiam ser reduzidas para a abertura da rua. O Sr. Paulo disse que, se for feito este tipo de alteração, o empreendimento seria inviabilizado e sugeriu que os conselheiros fossem fazer uma visita para conhecer a área. O Sr. Paulo ainda alegou que, quando pensou em fazer este condomínio, uma das coisas que não se abria mão era a preservação da mata. O Conselheiro Jarbas disse que gostaria de conhecer a área, pois a preocupação do Conselho e do Iplan é justamente garantir as condições de interligação do bairro ao centro, visto que se o projeto for mantido o município teria uma extensão de quase 2 km sem nenhuma rua intermediária. O arquiteto Pier perguntou se o projeto deve ser dividido em três. O Conselheiro Jarbas complementou dizendo o empreendedor deveria deixar uma área para futuramente ser implantada uma rua, e que esta diretriz deve ser replicada para os futuros empreendimentos da região. O Conselheiro Roberto afirmou que é necessário pensar no futuro do município. O arquiteto Pier questionou se a proposta seria de um condomínio único com uma passagem ao meio. O Conselheiro Ciro afirma que sim. Os empreendedores foram



convidados a se retirar para votação. O Conselheiro Ciro convidou para uma visita técnica ao local para avaliação da área, postergando a decisão do Conselho. **6) Processo 870624/2017 – Hotel Ramada Encore:** A Conselheira Karla explicou que este empreendimento está localizado na Rua Emilio de Menezes com a Rua Carlos de Laet em Oficinas, em lote de 764,78 m<sup>2</sup>, possui área construída de 6.238,13 m<sup>2</sup> com 15 pavimentos, somando 156 unidades hoteleiras, 48 vagas de estacionamento e uma população estimada de 234 hóspedes e 50 colaboradores. A Conselheira ainda informa que o lote está situado na Zona Corredor Comercial porém a Rua Emilio de Menezes é Zona Comercial e, como a lei permite que até 30 metros sejam utilizados os parâmetros construtivos zona menos restritiva, o empreendimento adota os parâmetros da Zona Comercial. O Conselheiro Jarbas questionou se o acesso do estacionamento é feito pela Rua Emilio de Menezes. A Conselheira Karla afirmou que sim, mas que o estacionamento só funcionará com manobrista. O Conselheiro Jarbas disse que anos atrás a Rua Emilio de Menezes foi extremamente prejudicada e se tornou um caos, com escolas, campo de futebol e comércio. O Conselheiro Jarbas também afirmou que ainda está em tempo de se avaliar a Rua Emilio de Menezes. O Conselheiro Ciro questionou o que poderia ser feito para melhorar a região. O Conselheiro Jarbas sugeriu que a melhor opção seria implantar duas mãos na Av. Visconde de Mauá, como era antigamente. A Conselheira Karla disse que os maiores impactos do empreendimento seriam a impermeabilização do solo e os transtornos no trânsito, causados pela entrada do estacionamento na Rua Emilio de Menezes. A Conselheira citou que o EIV apresenta como medidas mitigadoras: a melhoria das calçadas no entorno; a implantação de um abrigo de ônibus; melhorias na sinalização vertical e horizontal, num raio aproximado de 300 metros; a captação da água da chuva para vasos sanitários, lavagem de calçadas; a elaboração do plano de gerenciamento de resíduos sólido e de resíduos da construção civil. A Conselheira Karla citou que, quanto ao ponto de ônibus sugerido, já existe um ponto de ônibus em frente ao Campo do Operário e que a intenção do empreendedor era substituição por um abrigo coberto mas, devido as dimensões da caçada, a implantação do abrigo coberto seria impossível. A Conselheira Karla também disse que fez os cálculos e que, se o Conselho optasse pela cobrança de medida compensatória, esta deveria ser em torno de R\$ 109.000,00. O Conselheiro Ariangelo afirmou que a área fica intransitável por volta das 17:00 horas. O Conselheiro Ciro questionou se não haveria a possibilidade de trocar o ponto de ônibus de lugar. A Conselheira Karla citou que também foi sugerido uma lombada elevada ou um semáforo para reduzir a velocidade. O Conselheiro Ciro disse que gostaria de rever a medida compensatória do Ibis também pois a



acha desnecessária. A Conselheira Bianca afirmou que tudo que foi sugerido está previsto está em lei. A Conselheira Karla afirmou ou se cobra a medida compensatória pelo valor conforme o decreto ou não se cobra, pois a fórmula para o cálculo deve ser aplicada. O Conselheiro Ariangelo afirmou que a ideia do semáforo seria uma opção como medida mitigadora deste empreendimento. O Conselheiro Ciro disse que não concorda com a imposição das medidas compensatórias para os hotéis. O Conselheiro Jarbas propôs uma readequação nas calçadas para alargar o passeio. O Conselheiro Marco disse que o mínimo seriam 3 metros, onde o empreendedor teria que recuar 1,5 metros. O Conselho vota pelo recuo das calçadas pelo semáforo como medida compensatória. **7) Processo nº 1520076/2017 – Loteamento Bairro Novo – Recurso:** A Conselheira Bianca explicou que o projeto do Loteamento está localizado na Av. Sebastião Bastos, sendo apenas 51 lotes residenciais. A Conselheira citou que o Conselho do Iplan definiu, na última reunião, que o empreendedor deveria doar a área para o Município para o alargamento da Avenida, além das próprias medidas indicadas pelo empreendedor, que são: ampliação da iluminação viária no trecho da Av. Sebastião Bastos, entre o viaduto da estrada do Loteamento Londres e a entrada do bairro Novo; projeto e obra de paisagismo da área verde do loteamento Londres, dotando-a não somente de vegetação arbórea, mas também de equipamento de recreação infantil, bancos e caminhos para pedestres; drenagem do Bairro Novo, que seria conduzida ao corpo hídrico que nasce à área verde do Loteamento Panamá, atenuando o impacto causado ao arroio Lajeado; o uso de piso intertravado; manutenção de espaços públicos de lazer; execução de sinalização adequada a pedestres e veículos dentro do loteamento e nos principais acessos; implantação de ponto de ônibus; e revegetação de área confrontante ao futuro loteamento. A Conselheira Bianca explicou que o empreendedor apresentou recurso alegando que a área do loteamento era uma parte desmembrada da Chácara São Pedro e dentro dessa chácara existia uma estrada municipal contida, nesse trecho, em terra particular. Segundo o recurso, em nenhum momento a área destinada à estrada foi adquirida pelo município, não tendo sido nem mesmo decretada de utilidade pública para fins de desapropriação. A Conselheira citou que o empreendedor afirmou que a obra de engenharia representada pela implantação da avenida representa um óbvio esbulho da propriedade privada, a ser cobrado em juízo e deverá ser levado à apreciação do Ministério Público para que tome as providências que o caso requer. O Conselheiro Roberto questiona a localização da área. A Conselheira Bianca explicou o projeto de loteamento já prevê uma doação de área de 3 metros para alargamento da Avenida, mas não concorda em doar mais área. A Conselheira Bianca ainda



informou que o empreendedor apresentou uma reclamação muito grande contra o Conselho, dizendo que na última reunião o mesmo ficou aguardando para apresentar o projeto na reunião, mas o Conselho não o chamou. A Conselheira Bianca relembra ele não foi visto, pois estava na sala do Senhor Alessandro Lozza de Moraes, Chefe de Gabinete. O Conselheiro Ariangelo disse que, falando em Ministério Público, o empreendedor acha que vai intimidar o Conselho e não seria esta a maneira de resolver a questão. Por não ter participado da última reunião, o Conselheiro Roberto pediu uma explanação da pauta. O Conselheiro Ariangelo questiona a razão do proprietário não entrar na Justiça para requerer a desapropriação da área da Avenida. O Conselheiro Ciro questionou a área que o empreendedor não quer doar. A Conselheira Bianca disse que ele se propõe em doar 3 metros, mas que isso é pouco para a ampliação da Avenida. O Conselheiro Jarbas disse que o Conselho teria que ver a categoria da via, pois se trata de uma conectora importante. O Conselheiro Ciro convidou os representantes do empreendimento para maiores esclarecimentos. A arquiteta Jamile passou a palavra ao Sr. Joel Larocca para manifestação. O Sr. Joel disse repentinamente foi olicitado 20 metros para doação mas que a ampliação da largura da via é absolutamente desnecessária e evidentemente lesa economicamente os empreendedores. O Conselheiro Jarbas questionou ao Sr. Joel se a via que existe hoje atende plenamente toda a demanda. O Sr. Joel afirmou que a via comporta a demanda dos próximos 25 a 30 anos. O Conselheiro Marco disse ter visto no Processo uma cota onde a via estava com 12 metros de largura, e ainda comentou com o Conselho se não era pouco. A Sra. Clarissa, representante do empreendimento, disse que a via possui 10 metros de largura de pavimento. O Conselheiro Marco disse que não tinha conhecimento de que a rua estava asfaltada, só sabendo disso através do recurso, pois o projeto não mostrava isso. O Sr. Joel afirmou que o projeto não mostra porque já a pavimentação já foi executada. A Sra. Clarissa comentou que deve-se tomar a iniciativa de resolver um problema que a PMPG criou, por não ter desapropriado e nem regularizado a área. O Conselheiro Marco questiona se no Costa Rica a via possui 16 metros de largura. A Sra. Clarissa disse que a via está passando em propriedade que nunca foi da Prefeitura, que fez uma obra em terreno particular. O Conselheiro Roberto perguntou se a via irá ligar outro loteamento. O Sr. Joel afirmou que a via fará a ligação com os próximos loteamentos. A arquiteta Jamile mostrou a planta do empreendimento. Os Conselheiros agradeceram a presença dos representantes do empreendimento. O Conselheiro Ciro pede desculpas ao Sr. Joel pela última reunião. O Conselheiro Marco perguntou ao Sr. Joel se as medidas compensatórias estão sendo retiradas do acordo com o recurso. O Sr. Joel explicou



que todas as “gentilezas urbanas” que haviam sido propostas foram retiradas. A Sra. Clarissa afirmou que, de acordo com a regulamentação do EIV, o valor da medida compensatória seria na faixa de R\$ 13.000,00. O Sr. Joel perguntou sobre o número da conta do Iplan para fazer um depósito. A Sra. Clarissa disse que a iluminação pública que foi implantada, não obedeceu as normas quanto ao espaçamento dos postes, e que será necessário colocar mais unidades. A pedido do Conselho, os representantes do empreendimento saíram da sala de reuniões. O Conselheiro Marco questionou se o Conselho aprovou o recurso. O Conselheiro Ariangelo leu o recurso para todos. O Conselheiro Marco explicou que se a rua não existisse, o empreendedor não poderia lotear a área. O Conselheiro Jarbas disse que a rua já existe, que o empreendedor não foi desapropriado, mas também não pagou pelo asfalto. O Conselheiro Marco disse que o empreendedor vai querer uma indenização da área. O Conselheiro Jarbas disse que é necessário pensar se a via de acesso é compatível com o tráfego e questionou se existe mais algum impacto que o empreendedor necessitaria mitigar. O Conselheiro Roberto afirmou ficar preocupado com as ligações futuras. A Conselheira Bianca sugeriu que a medida compensatória seja doação da área que já foi utilizada para abertura da via. A Conselheira Karla reafirmou que se o empreendedor fosse lotear, obrigatoriamente teria que doar a área. O Conselheiro Ariangelo rebateu dizendo que não estão claras as ameaças jurídicas colocadas no recurso e que o Conselho deve procurar auxílio jurídico. O Conselheiro Ciro agradeceu a presença de todos os Conselheiros e deu por encerrada a reunião às 18:20 hrs. Ata transcrita por Sylvana Zanon.

Ariangelo Hauer Dias

Bianca Camargo Martins

Ciro Macedo Ribas Junior

Elizabeth Silveira Schmidt

Jarbas Góes

Jamile Salim

Karla Volaco Stamoulis

Marco Aurélio Moro

Nadja Marques

Paulo Eduardo Oliveira de Barros

Roberto Pellissari