

Audiência Pública

Adaptações na Lei de Uso e Ocupação
do Solo para receber o projeto das
Habitações de Interesse Social



4 de outubro, 17h
Largo da Liberdade



Transmissão ao vivo no YouTube:
@MunicípioPatoBranco



PREFEITURA DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento
Urbano

CONTEXTO: FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A PROPRIEDADE deve exercer uma função social, a qual deve ser efetivada a fim de evitar a subutilização da propriedade que possa vir a causar descontentamentos sociais.

Não cumpre a função social, os imóveis desocupados, abandonados, ou subutilizados, pois podem ser configurados como vazios urbanos dotados de infraestrutura, que oneram os cofres públicos sem representar retornos / benefícios para a sociedade.

CONTEXTO: VAZIOS URBANOS

Terrenos com espaços não construídos nas cidades podem trazer vantagens ou desvantagens: depende de como são ocupados.

Terrenos que são ocupados, e que conseqüentemente não aproveitam a infraestrutura existente, **geram prejuízos para a sociedade**, pois podem ser propícios a invasões, insegurança e acúmulo de lixo, por exemplo.

CONTEXTO: VAZIOS URBANOS

Terrenos ociosos do município



Necessidade de minimizar o
DÉFICIT HABITACIONAL



Necessidade de implementação de HIS

IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

IMÓVEL 01 - Lote 01, Quadra 1630 - Bairro Planalto



IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Terreno em vizinhança consolidada

Terreno amplo e com pouco desnível

Terreno atendido por infraestrutura de saúde, educação e lazer

Enquadramento legal atual:

Quadro 01: Tabela de Ocupação do Solo - Art. 3º da LC nº55/2013

Zona	Coefficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	Nº máximo de pavimentos
ZEIS2	1,0	50 %	40 %	2

IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

INCENTIVOS GOVERNAMENTAIS

FAR - Fundo de Arrendamento Residencial

MCMV - Minha Casa Minha Vida

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Exemplo de condomínio habitacional



IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

AJUSTE A SER REALIZADO

Quadro 01: Tabela de Ocupação do Solo - Art. 3º da LC nº55/2013

Zona	Coefficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	Nº máximo de pavimentos
ZEIS2	1,0	50 %	40 %	2

↓

2,0

↓

MANTER

↓

MANTER

↓

4

Permitir mais pavimentos, para otimizar o terreno, garantindo que haja o cumprimento da função social - TERRENO OCUPADO, E GARANTINDO HABITAÇÃO E DIGNIDADE PARA A POPULAÇÃO MAIS VULNERÁVEL.

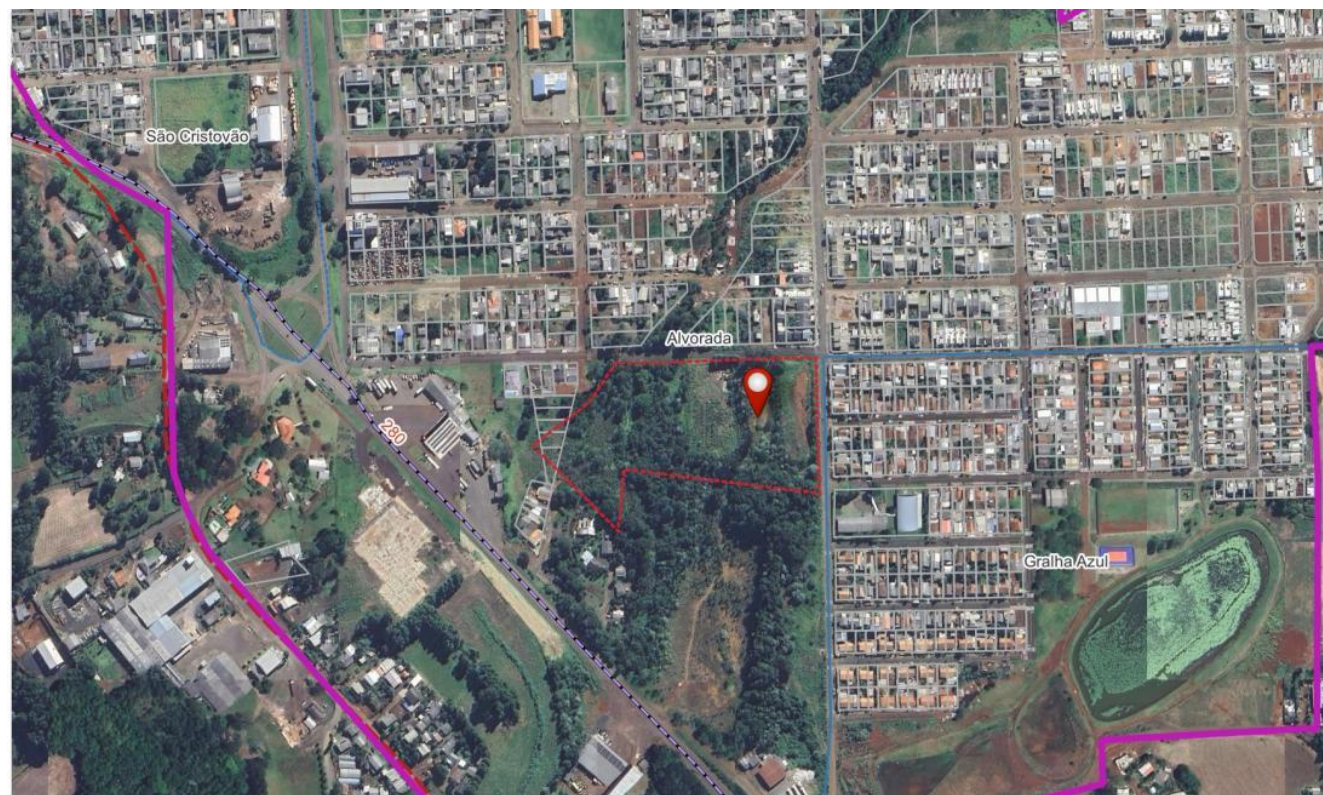
IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

IMÓVEL 02 - “Sítio dos Lagos” - bairro Alvorada



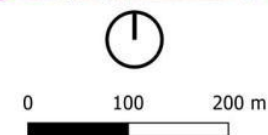
IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

IMÓVEL 02 - "Sítio dos Lagos" - bairro Alvorada



Rodovias e vias
— Estadual
— Federal
— Perímetro urbano

— Limite municipal
— Bairros
— lotes



IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL:

Possui incidência de Área de Preservação de Recursos Hídricos (APRRH), Área de Preservação de Encostas (APEE) e Área Especial Sócio Ambiental (AESA).

IX - AESA – Área Especial Sócio Ambiental: São áreas públicas destinadas a atividades de lazer, como parques e praças, onde somente poderão ser instalados equipamentos do mobiliário, vedada a edificação pública ou privada.

a) a alteração do enquadramento de um terreno pertencente a Área Especial SócioAmbiental, somente poderá ser feita com a anuência do COPLAN.

IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

AJUSTE A SER REALIZADO:

Remoção da AESA - área está ociosa e não há previsão de ocupação com áreas de parque / área de lazer.

Há áreas de lazer no entorno para suprir a demanda, como o Parque do Galha Azul e algumas praças com campinhos de futebol e playground

Edificação de HIS - garante o cumprimento da Função Social do imóvel.

IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A Área de Preservação de Recursos Hídricos (APRRH) será mantida INTEGRALMENTE, obedecendo ao que se estabelece no Código Florestal Brasileiro.

A Área de Preservação de Encostas (APEE) será mantida de acordo com as características físicas apresentadas no imóvel, confirmadas através de levantamento planialtimétrico.

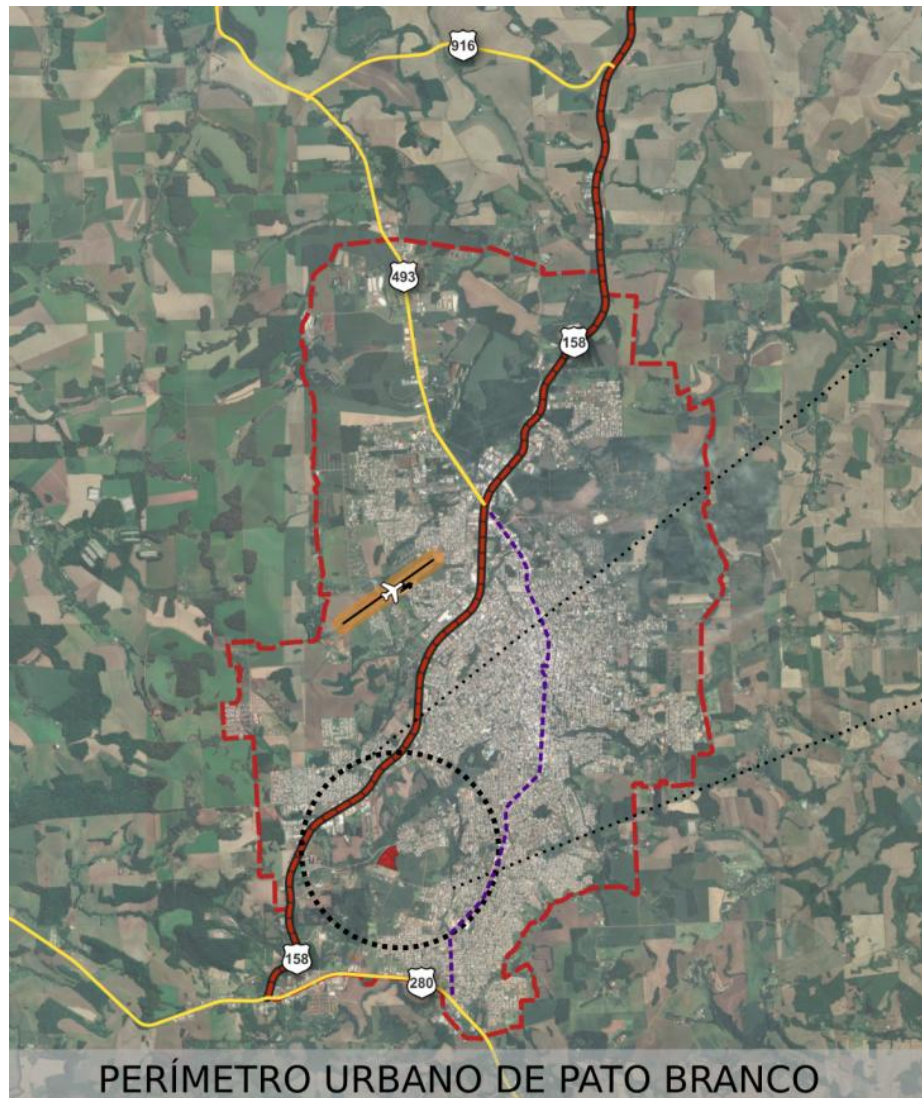
IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Autorização do COPLAN para remoção do enquadramento da AESA - Resolução nº 57/2023. Assunto discutido em reunião que ocorreu no dia 05/09/2023.

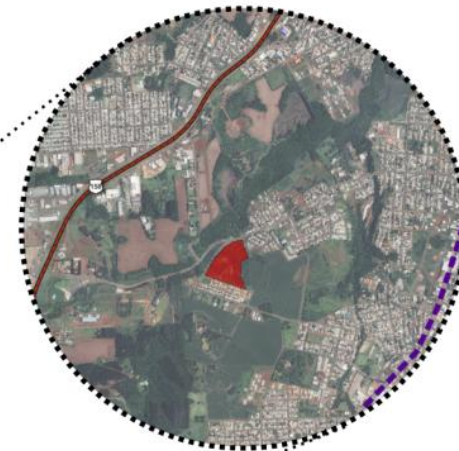
Parecer favorável do COPLAN para adequação do número de pavimentos para o imóvel Lote 01 da Quadra 1630 - Resolução nº 56/2023. Assunto discutido em reunião que ocorreu no dia 05/09/2023.

PLANO DE URBANIZAÇÃO
JARDIM FLORESTA

PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA



BAIRRO JARDIM FLORESTA



TERRENO



0 1 2 km



PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

Áreas de Preservação de Encostas (APEE)

Áreas de Proteção da Vegetação (APV)

Áreas de Preservação da Vegetação (APEV)

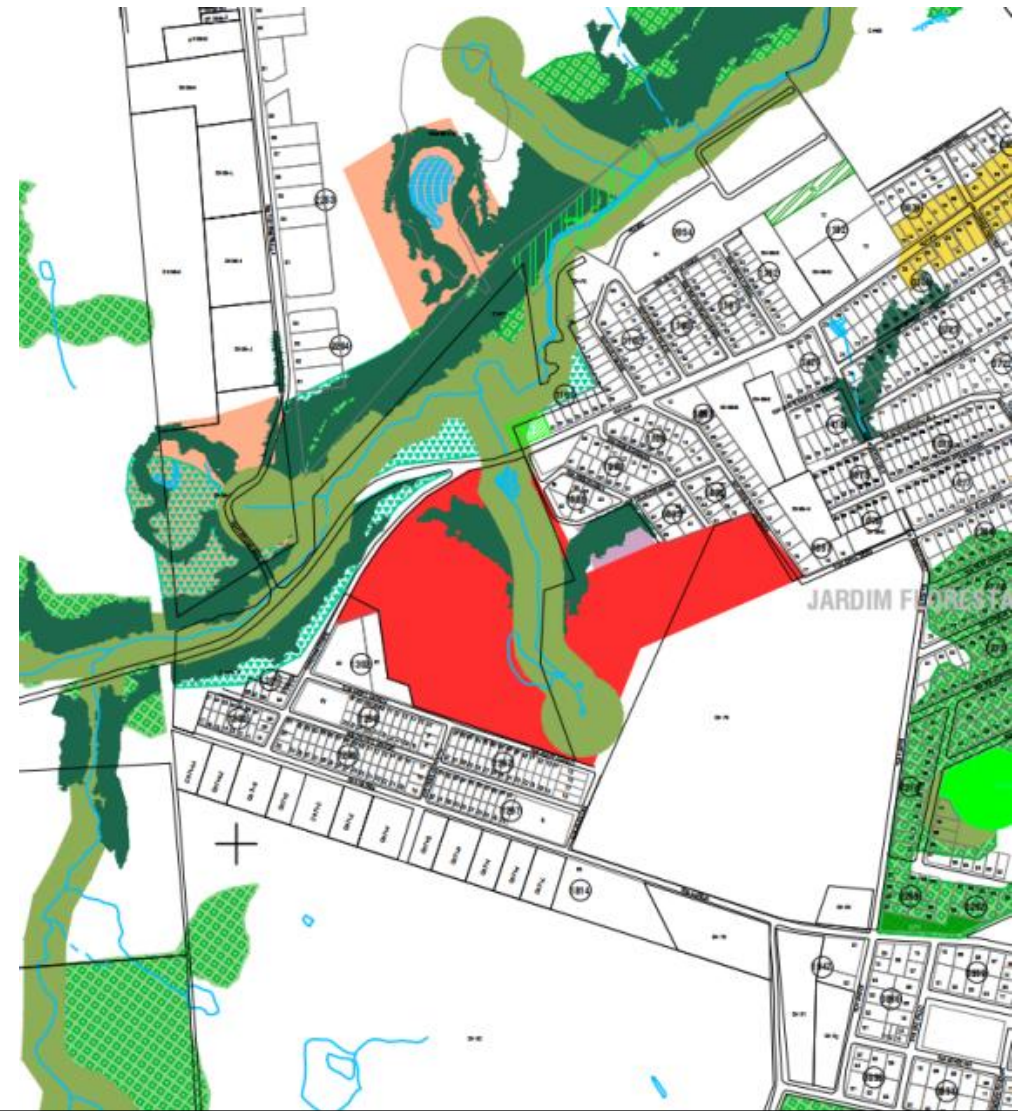
ZEIS tipo 1

LEGENDA

	APEE - Área Preservação de Encostas
	APE - Área de Proteção de Encostas
	APEV - Área de Preservação da Vegetação
	APV - Área de Proteção da Vegetação
	APNAT - Área de Patrimônio Natural
	ZEV - Zona Especial Vicinal

Zona Especial de Interesse Social

	ZEIS
	ZEIS - 2



PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

DELIMITAÇÃO DA ÁREA



PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

ZONEAMENTO E NÍVEL DE INCOMODIDADE



PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

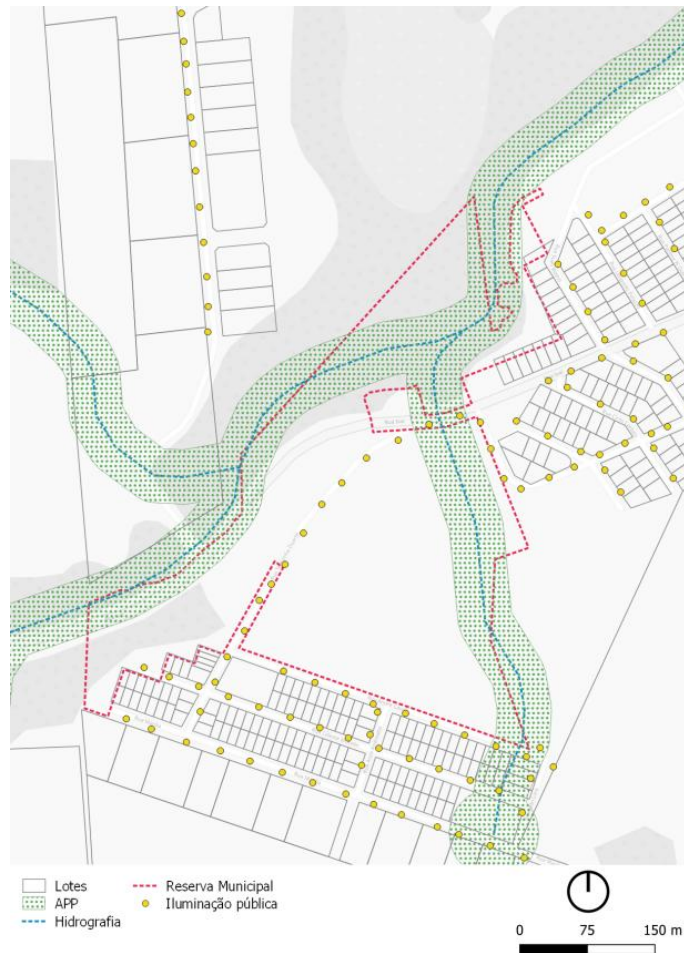
PARÂMETROS CONSTRUTIVOS ATUAIS

Zona	Coef. de aproveit.	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Nº máx. de pavimentos	Altura máxima	Área mínima do lote	Testada do lote
ZR 3	1	50%	40%	2	10m	360m ²	12m
ZR 4	1	50%	30%	2	10m	360m ²	12m
ZI 1	1,8	75%	15%	3	15m	1000m ²	20m

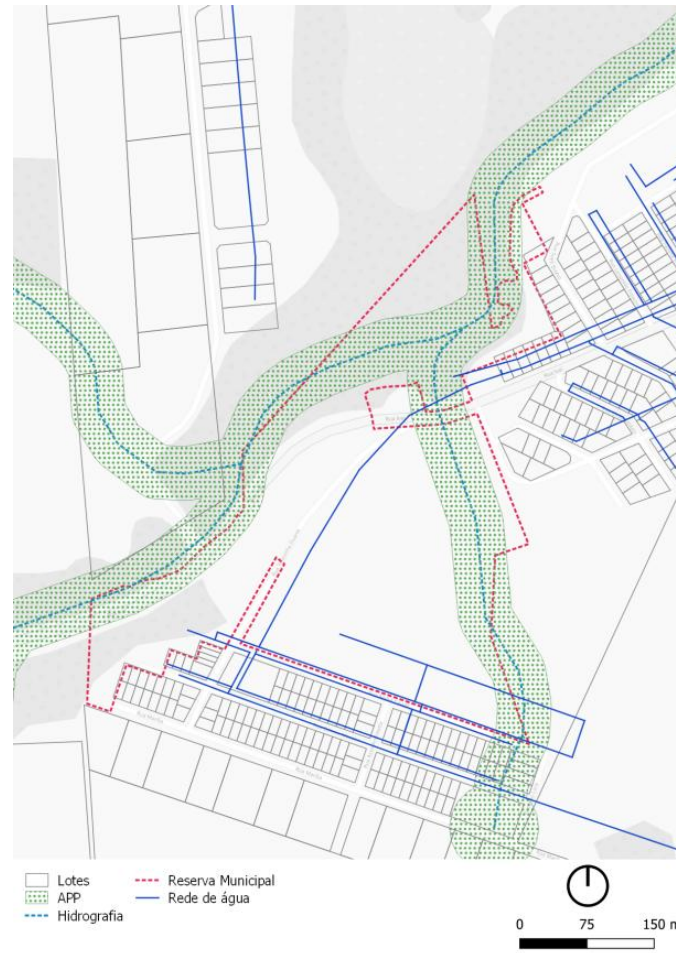
PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

INFRAESTRUTURA

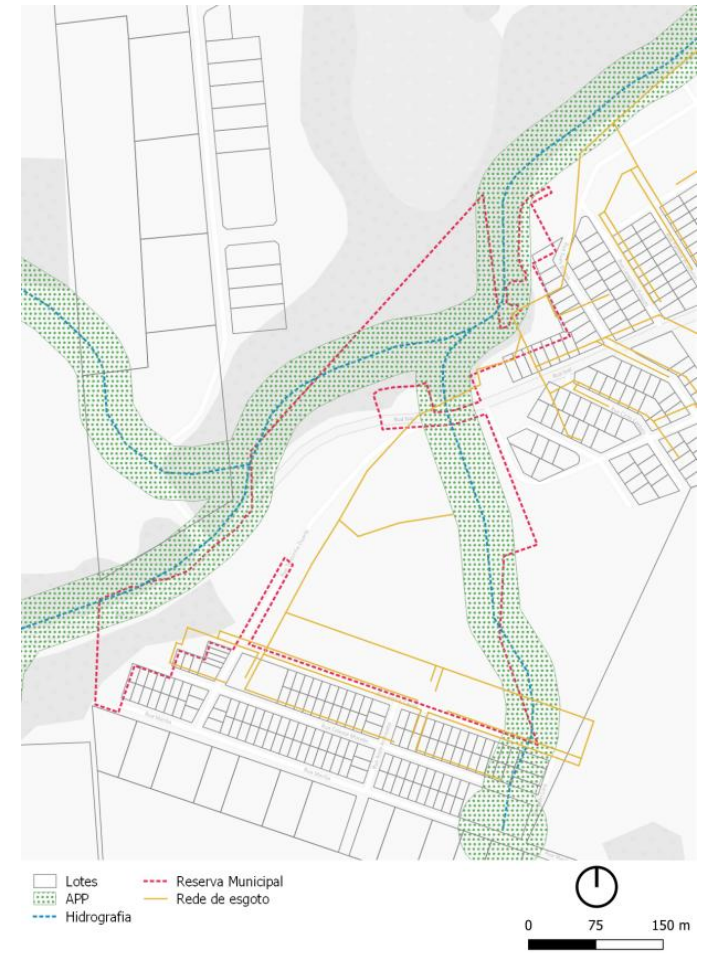
Iluminação



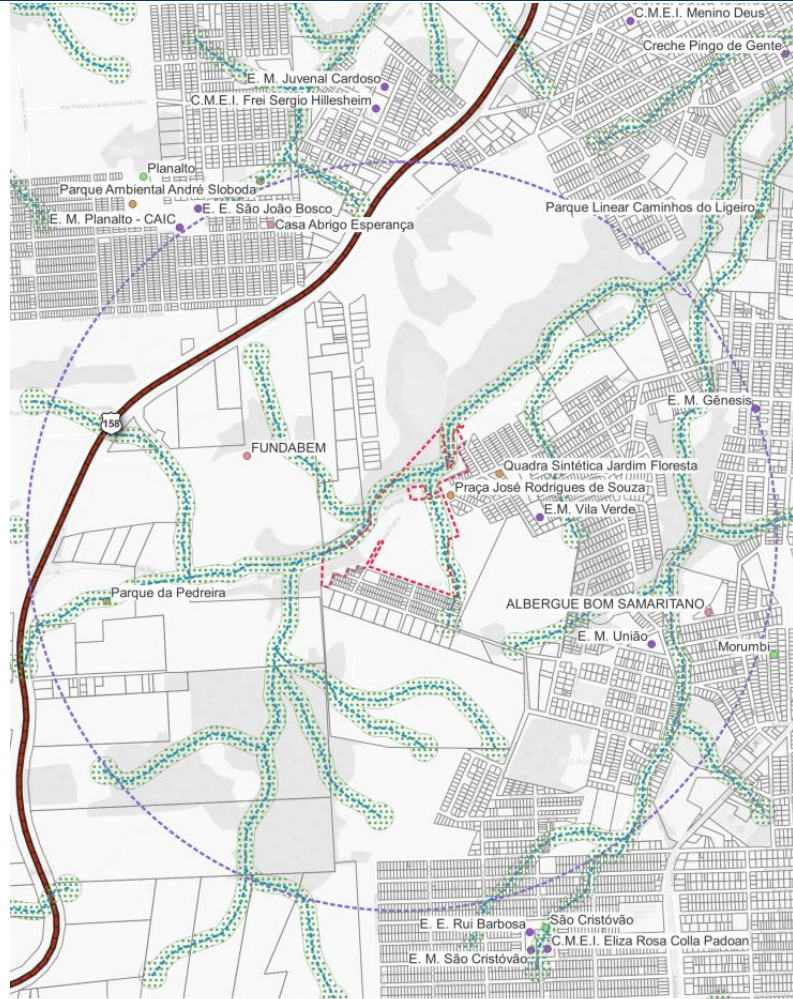
Água



Esgoto



PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

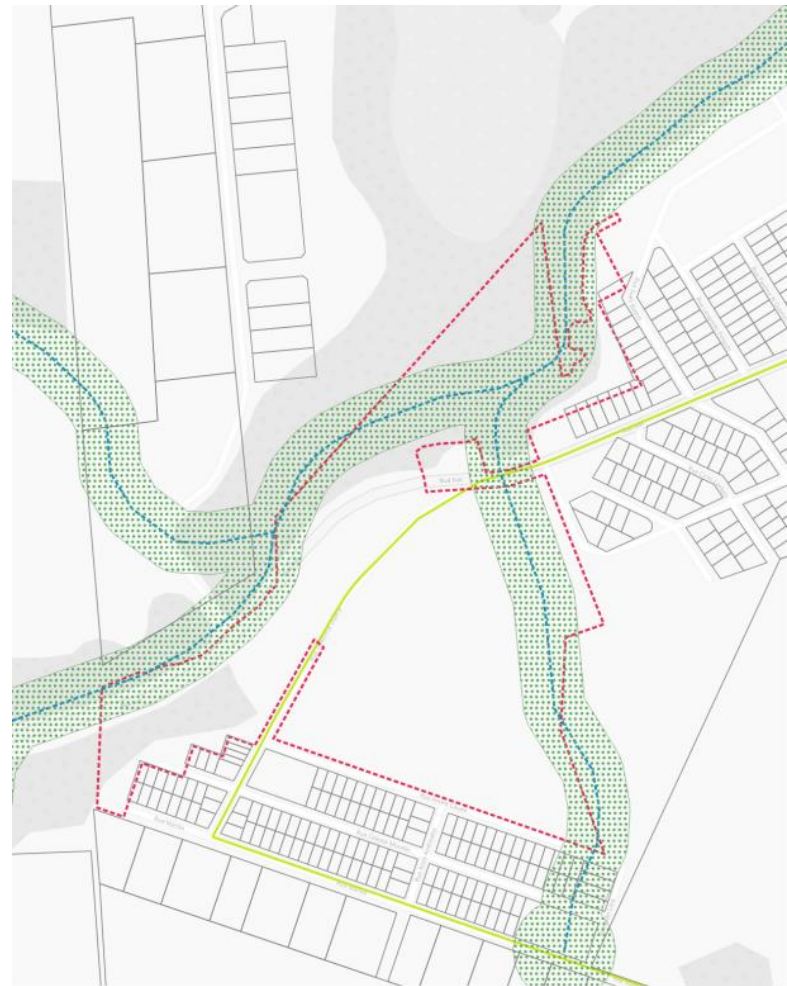


EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

EQUIPAMENTO	DISTÂNCIA APROXIMADA - RAIOS (m)
APAC	50
APAE Zilda Arns	150
EM e CMEI Vila Verde	470
Praça José R. de Souza	465
Quadra sintética Jardim Floresta	465
FUNDABEM	650
EM e CMEI União	900
Albergue Bom Samaritano	1000
Parque da Pedreira	1200
UBS Morumbi	1300
Parque Linear Caminhos do Ligeiro	1650
UBS Pinheirinho	1700
Praça Central Presidente Vargas	3500

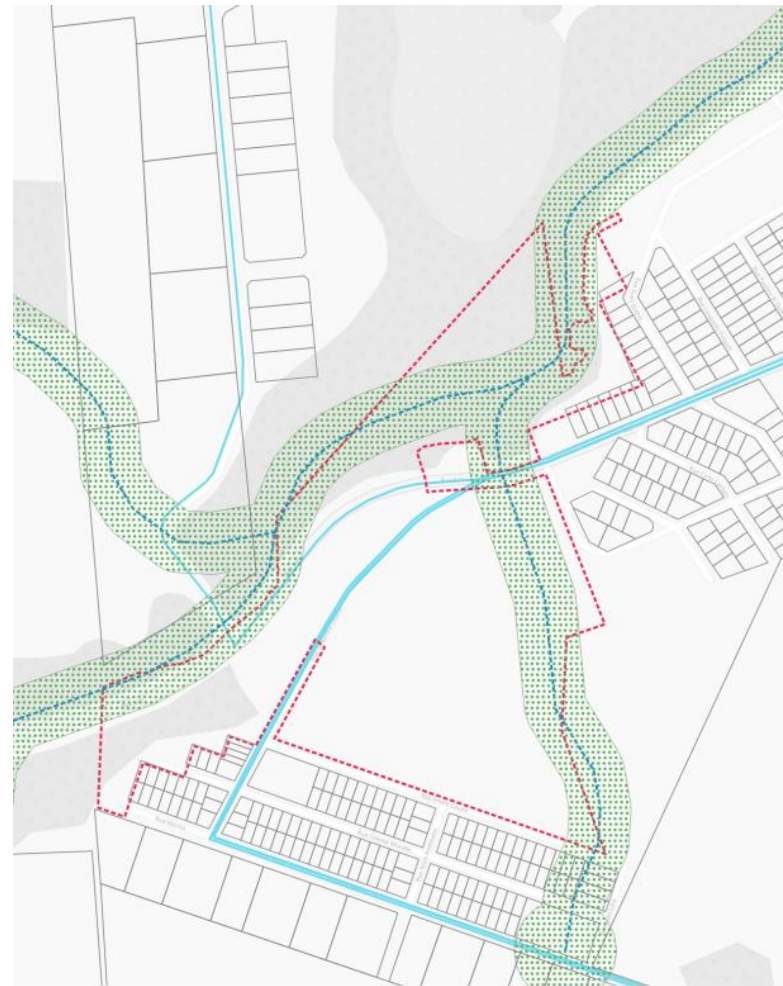
PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

TRANSPORTE COLETIVO - ROTAS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS



□ Lotes
▨ APP
--- Hidrografia

--- Reserva Municipal
--- Linhas Transporte Público
--- Comercial



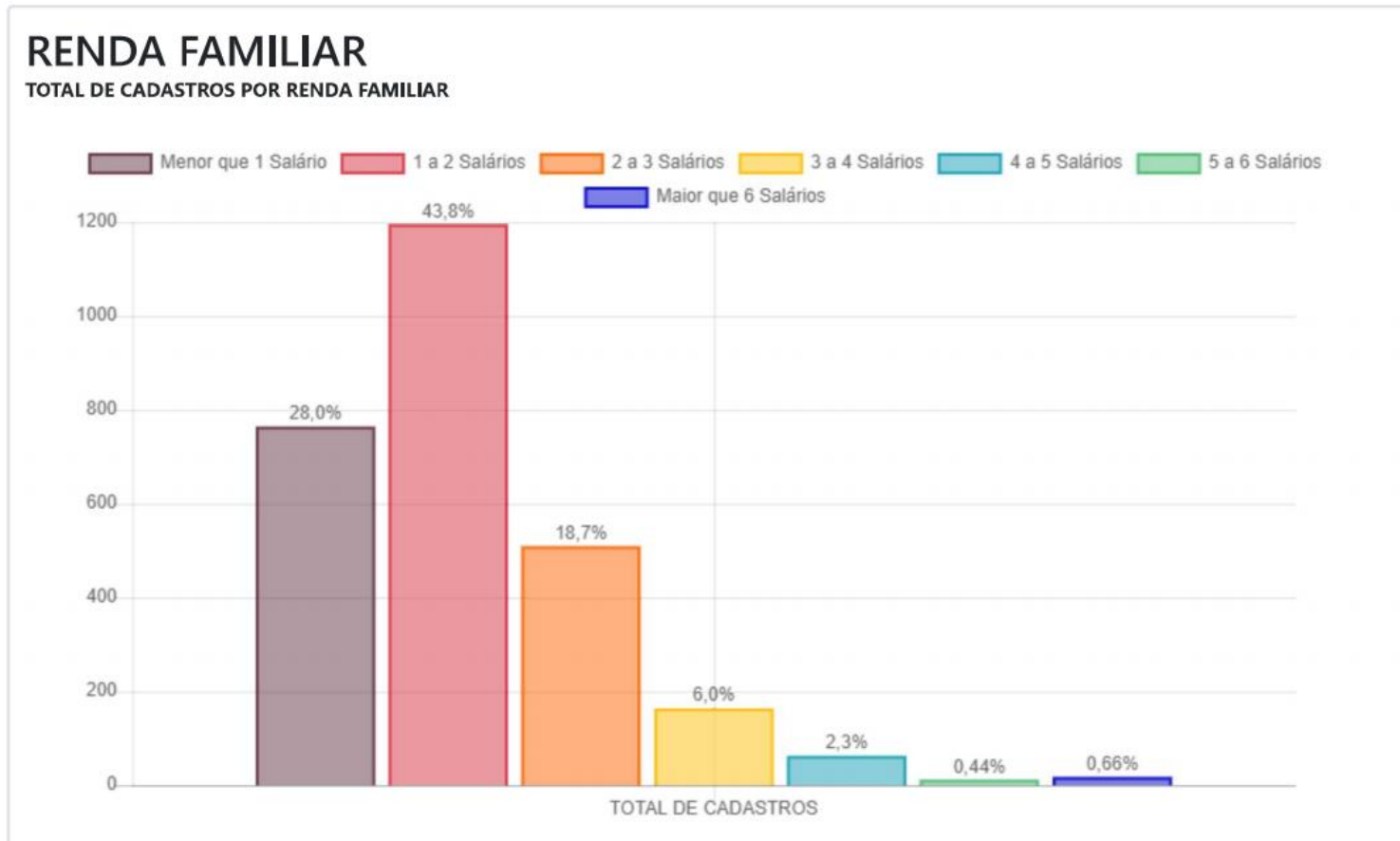
□ Lotes
▨ APP
--- Hidrografia

--- Reserva Municipal
--- Linhas Transporte Público
--- Industrial



PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

DADOS SOCIOECONÔMICOS



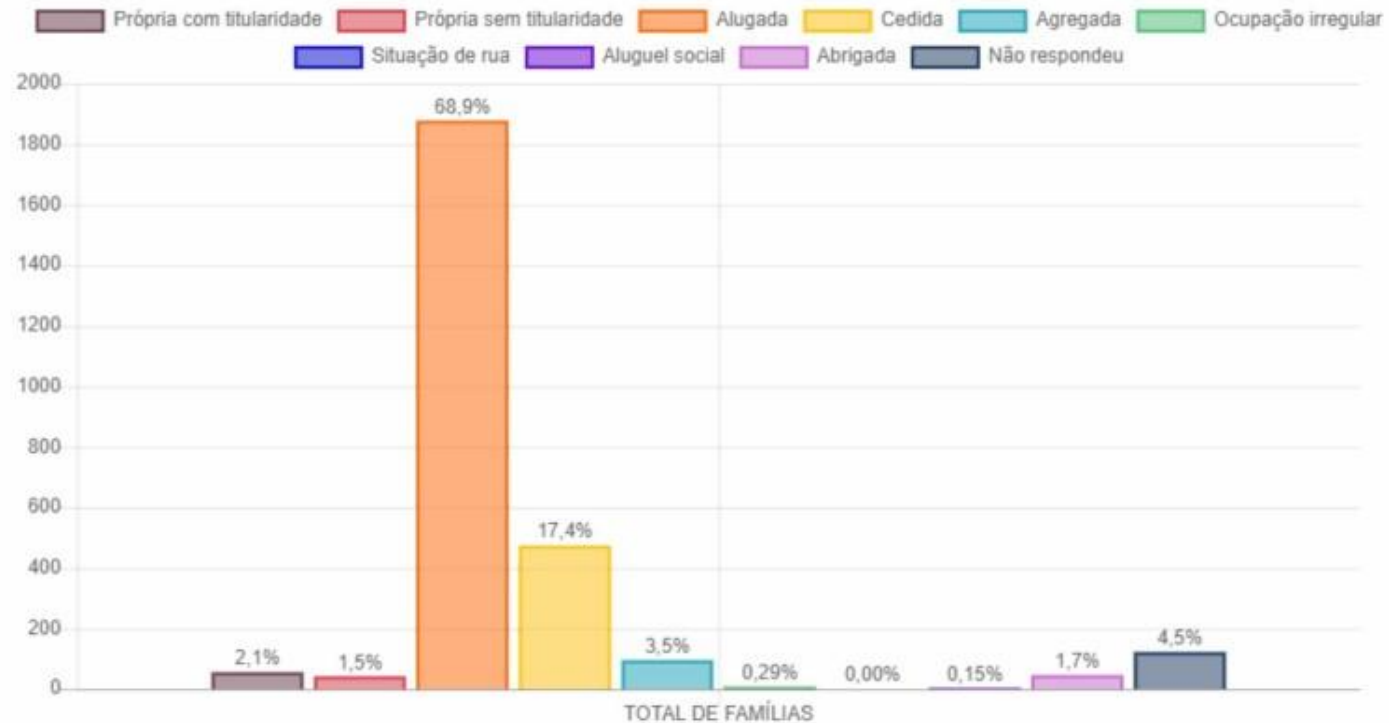
2.728 famílias
cadastradas na listagem
de pretendentes a
programas habitacionais
de interesse social no
município de Pato Branco

PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

DADOS SOCIOECONÔMICOS

CONDIÇÕES DE MORADIA

TOTAL DE FAMÍLIAS PELO TIPO DE CONDIÇÃO DE MORADIA



2.728 famílias
cadastradas na listagem
de pretendentes a
programas habitacionais
de interesse social no
município de Pato Branco

PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

PROPOSTA:

Ocupação da área com os seguintes parâmetros:

Taxa de Ocupação: 50%

Taxa de Permeabilidade: 40%

Coefficiente de Aproveitamento: 2

Número máximo de pavimentos: 4

PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

SIMULAÇÃO DE USO



PLANO DE URBANIZAÇÃO JARDIM FLORESTA

O Plano de Urbanização deverá ser acompanhado de um Plano de Ação Social

O Presente Plano de Urbanização será utilizado como base para elaboração de um Projeto de Lei específico, que dará o direcionamento para ocupação desta área, com Habitações de Interesse Social e demais obras de infraestrutura e equipamentos urbanos que se façam necessários ao seu pleno funcionamento e ao atendimento por parte da população.

As alterações referidas na lei, assim como o Projeto de Urbanização da ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL serão encaminhadas para apreciação e aprovação da Câmara de Vereadores nos próximos dias.

OBRIGADA PELA ATENÇÃO
FICO A DISPOSICÃO PARA DÚVIDAS

Questionamentos também podem ser enviados até no dia 06/10 através do e-mail

planodiretor1@patobranco.pr.gov.br

e serão respondidos em ATA, a ser divulgada em 05 dias úteis no site da Secretaria de Planejamento Urbano.