

Ata Audiência Pública nº 01/2023

1
2 Aos quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três, às dezessete (17) horas, na
3 sala de reuniões no auditório do Largo da Liberdade, na cidade de Pato Branco, foi
4 realizada a Audiência Pública para apresentação das adaptações da Lei de Uso e
5 Ocupação do Solo para receber o projeto das Habitações de Interesse Social, que se trata
6 de um programa municipal para combater o deficit habitacional da população. A Audiência
7 não contou com participação presencial, sendo transmitida pelas redes sociais do município
8 de Pato Branco, através do canal oficial do *Youtube*. O presidente da Audiência, o
9 Secretário do Planejamento Urbano Gilmar Tumelero, deu início às apresentações,
10 contextualizando a Função Social da Propriedade, sendo o principal motivo de realização
11 desta audiência. O Secretário explicou que a propriedade deve exercer uma função social, a
12 qual deve ser efetivada a fim de evitar a subutilização da propriedade, que possa vir a
13 causar descontentamentos sociais. Os imóveis que não cumprem a sua função social, são
14 imóveis desocupados, abandonados, ou subutilizados, pois podem ser configurados como
15 vazios urbanos dotados de infraestrutura, que oneram os cofres públicos sem representar
16 retornos ou benefícios para a sociedade. O Secretário ainda explanou que a existência de
17 vazios urbanos (ou seja, terrenos com espaços não construídos) podem acarretar prejuízos
18 para a sociedade, pois poderiam abrigar funções comunitárias, ou ainda ser utilizadas para
19 um benefício coletivo. Sendo assim, o Secretário contextualizou o deficit habitacional do
20 município como uma problemática que pode ser minimizada através da implantação de
21 Habitações de Interesse Social destinadas às parcelas menos abastadas da população, e
22 que essas habitações poderiam ser construídas espalhadas pelos imóveis municipais
23 ociosos, que já sejam dotados de infraestrutura. O primeiro imóvel discutido, foi o imóvel
24 localizado no Lote 01 da Quadra 1630, localizado no bairro Planalto. O presidente
25 caracterizou o imóvel como sendo localizado em uma região consolidada da cidade, terreno
26 amplo e com pouco desnível e ainda se trata de um terreno atendido por infraestrutura
27 urbana e equipamentos públicos de saúde, educação e lazer. O terreno insere-se em uma
28 zona do tipo ZEIS2 (Zona Especial de Interesse Social tipo dois), que tem como parâmetros
29 construtivos o Coeficiente de Aproveitamento igual a um inteiro (1,0), a taxa de ocupação
30 igual a cinquenta por cento (50%), a taxa de permeabilidade igual a quarenta por cento (40%)
31 e o número máximo de pavimentos igual a dois (2,0). Também foram demonstrados alguns
32 incentivos governamentais, como o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e o MCMV
33 (Minha Casa Minha Vida), que são programas que incentivam a construção de Habitações
34 de Interesse Social de até quatro (04) pavimentos, buscando um aproveitamento mais
35 adequado do imóvel e da infraestrutura existente, e também atendendo a um maior número
36 de moradores. **Sendo assim, a primeira alteração nos parâmetros de ocupação do solo**
37 **apresentada, é nos coeficientes construtivos existentes na ZEIS2. O Coeficiente de**
38 **Aproveitamento passará de um (1,0) para dois inteiros (2,0) e o número de**
39 **pavimentos passará de dois (02) para quatro pavimentos (04).** Os valores de taxa de
40 ocupação e taxa de permeabilidade permanecerão inalterados. Dessa forma, o que se
41 busca para a construção de habitações de interesse social nesta região é que se mantenha
42 o mesmo nível de ocupação do solo, seja respeitada a infiltração de água das chuvas
43 mantendo a taxa de permeabilidade inalterada, porém seja possível edificar uma quantidade
44 maior de habitações para suprir em maior escala o deficit habitacional, otimizando a
45 infraestrutura de um local que já dispõe dos serviços básicos de saneamento e
46 equipamentos públicos, aproveitando também os incentivos e financiamentos
47 proporcionados pelo governo estadual e federal. Ato contínuo, o Secretário Gilmar passou a
48 abordar o segundo imóvel que necessita de alterações. Trata-se do imóvel denominado

49 “Sítio dos Lagos”, localizado no bairro Alvorada. Esse imóvel apresenta algumas restrições
50 ambientais devido às suas características físicas, sendo elas: possui uma APRRH (Área de
51 Preservação de Recursos Hídricos), uma APE (Área de Proteção de Encostas) e uma
52 AESA (Área Especial Socioambiental). As restrições relacionadas à encosta e à presença
53 de recursos hídricos devem ser mantidas, de acordo com as informações coletadas no
54 levantamento planialtimétrico da área, e são relativas a restrições ambientais mencionadas
55 pela legislação federal do Código Florestal e da Lei do Parcelamento do Solo. Gilmar então
56 explanou que área de AESA, de acordo com a Lei Complementar 46 de 2011, significa
57 “área pública destinada a atividades de lazer, como parques e praças, onde somente
58 poderão ser instalados equipamentos do mobiliário, vedada a edificação pública ou privada”.
59 O mesmo texto da lei também diz que “a alteração do enquadramento de um terreno
60 pertencente a Área Especial Socioambiental somente poderá ser feita com anuência do
61 COPLAN”. Foi então explanado que o referido assunto foi assunto de discussão em reunião
62 ordinária do COPLAN, e que foi aprovada pelo Conselho a remoção deste imóvel do
63 enquadramento de AESA, permitindo que esse imóvel passe a receber edificações, mais
64 especificamente, habitações de interesse social, de acordo com os parâmetros construtivos
65 que o zoneamento do local permitir. A Resolução do COPLAN que apresenta esta
66 informação é a de número cinquenta e sete (57), e encontra-se devidamente publicada no
67 Diário dos Municípios. Gilmar frisou que os demais enquadramentos e restrições ambientais
68 permanecerão no imóvel, e qualquer edificação que for construída neste espaço, deverá
69 respeitá-las, independente do porte ou da tipologia. Partindo para o último imóvel a ser
70 discutido na Audiência, o presidente explicou que este não se trata de um imóvel que
71 necessita de alterações na lei para que possa receber as habitações de interesse social,
72 mas sim, trata-se de uma região da cidade com enquadramento de ZEIS1 (Zona de
73 Interesse Social do tipo 1), que, segundo a lei municipal número 46 de 2011, exige que seja
74 desenvolvido um projeto de lei complementar ditando as diretrizes de ocupação para a
75 referida área. A área fica localizada no bairro Jardim Floresta, e atualmente é o local
76 ocupado pelo Horto Florestal. Gilmar então apresentou o que foi chamado de “Plano de
77 Urbanização Jardim Floresta”. Este plano contou com um amplo diagnóstico, o qual iniciou
78 com a caracterização e enquadramento legal do imóvel no que diz respeito ao Plano Diretor
79 e ao Zoneamento da área. Também foi desenvolvido um levantamento das questões de
80 infraestrutura urbana com capacidade de atendimento para o imóvel e para os seus
81 arredores, sendo constatado que o local é atendido pelas redes de água potável,
82 esgotamento sanitário e iluminação pública. Também foram apresentados os equipamentos
83 públicos localizados nas redondezas, com capacidade de atendimento para o referido
84 imóvel, havendo proximidade com equipamentos de educação, saúde, esporte e assistência
85 social. Também foi apresentado o levantamento das linhas de transporte coletivo que
86 atendem a esta região, conectando os moradores às regiões centrais, sendo que a região
87 possui atendimento tanto das linhas comerciais, quanto das industriais. Também foi
88 apresentada a caracterização socioeconômica da cidade, com o intuito de justificar a
89 necessidade de destinar este imóvel para a construção de habitações de interesse social.
90 Gilmar apresentou os dados que foram compilados pela Secretaria de Assistência Social,
91 indicando que o município possui duas mil setecentas e vinte e oito (2.728) famílias
92 cadastradas na listagem de pretendentes a programas habitacionais de interesse social.
93 Desse total, pouco menos de setenta por cento (70%) das famílias vive atualmente em
94 imóveis alugados. O restante vive em moradias próprias com ou sem titularidade, em
95 moradias cedidas, agregadas, abrigadas ou ocupações irregulares. Dessa forma, o que se
96 espera do imóvel do Horto Florestal, é que possa receber construções adequadas para

97 moradias, seguindo os seguintes parâmetros construtivos: taxa de ocupação igual a
98 cinquenta por cento (50%), taxa de permeabilidade igual a quarenta por cento (40%),
99 coeficiente de aproveitamento igual a dois inteiros (2,0) e número máximo de pavimentos
100 igual a quatro (4). Gilmar informou que o Plano de Urbanização Jardim Floresta ficará
101 disponível para consulta no site da Secretaria de Planejamento Urbano, e que este Plano
102 servirá como base para elaboração do projeto de Lei específico que dará o direcionamento
103 para ocupação desta área com habitações de interesse social e demais obras de
104 infraestrutura e equipamentos urbanos que se fizerem necessários ao pleno funcionamento
105 e ao atendimento da população. Encerrando os assuntos da audiência, Gilmar abriu para
106 questionamentos, e não tendo sido registrada nenhuma manifestação, o presidente
107 informou que a sociedade poderia encaminhar suas questões para o e-mail
108 planodiretor1@patobranco.pr.gov.br até o dia seis (6) de outubro, e que as respostas
109 seriam efetuadas em ATA. Nenhuma outra manifestação foi registrada e então Gilmar
110 encerrou a palavra agradecendo a todos que acompanharam a Audiência de forma virtual.
111 Não havendo nada mais a tratar, declarou encerrada a Audiência. Eu, Isabel O. Consoli
112 lavro a presente ata, a qual será assinada por mim e pelo presidente da Audiência.

113
114

Gilmar Tumelero
Secretário do Planejamento Urbano

Isabel O. Consoli
Secretária da Audiência Pública

115