

Ata Audiência Pública nº 01/2023

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