

Data: 06/02/2023

Horário: 9h55

Local: Gabinete do Prefeito

ATA DA 3ª OFICINA TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO

A Terceira Oficina Técnica de Capacitação teve início aproximadamente às nove horas e cinquenta e cinco minutos do dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e quatro e foi realizada no Gabinete do Prefeito. O arquiteto e urbanista Walter Gustavo Linzmeyer, coordenador da equipe da consultoria, iniciou apresentando um apanhado do que é o Plano Diretor, falou sobre a importância de que ele fosse revisto a cada 10 anos, evitando alterações ao longo desse processo. Esclareceu sobre a fase atual da Revisão do Plano Diretor, que foi a etapa 3, onde foram discutidas as diretrizes e propostas e os instrumentos urbanísticos que se tornariam minutas de lei a partir da próxima etapa. Gustavo destacou os ODS, compromisso firmado pelo estado do Paraná com a agenda ambiental para 2030. Destacou ainda que a partir de 2018, quando o acordo foi assinado, os ODS passaram a se integrar ao Plano de Ação e Investimento. Relembrou que essa etapa estava amarrada aos processos anteriores, principalmente à leitura técnica e comunitária, que se baseou em 5 eixos temáticos que foram mantidos também nessa etapa de diretrizes e propostas. Gustavo apresentou a proposta de macrozoneamento, dividida em 4 macrozonas, e esclareceu os objetivos de cada uma das zonas, apresentando seus parâmetros e usos. O arquiteto aproveitou o momento para esclarecer cada uma das colunas da tabela de parâmetros do macrozoneamento, que teria a estrutura muito semelhante também no zoneamento. Assim, explicou o que eram os usos permitidos, permissivos e proibidos, assim como o que eram os parâmetros de Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, dimensão mínima do lote, altura máxima e afastamentos da divisa. No caso das macrozonas, principalmente na área rural, foi atendida a importância do respeito ao afastamento das divisas das propriedades. Em sequência, percorreu os objetivos e parâmetros da Macrozona de Conservação Ambiental, a Macrozona Rural e a Macrozona de Expansão do Entorno Imediato. Quanto à Macrozona Urbana, destacou que os parâmetros estavam amarrados ao Zoneamento Urbano Municipal. Em seguida, Gustavo passou para as propostas de limite do perímetro urbano. Destacou-se o processo de identificação de marcos físicos para a delimitação do perímetro. Foi alertado pelo Lucas, também arquiteto da equipe da consultoria, a importância de utilizar esses marcos por naturalmente se configurarem como limites e assim facilitarem o processo de gestão e prática do planejamento urbano municipal. Foram apresentados então os limites de cada um dos perímetros urbanos. Gustavo esclareceu que a área da Macrozona de Expansão do Entorno Imediato consiste em um direcionamento para um futuro crescimento da Sede Urbana. Foi comentado pela equipe da prefeitura a tentativa de regularização do loteamento Tarcísio e solicitada a possibilidade de expansão do perímetro em seu entorno ou transformação em vila rural. Gustavo explicou que ao aumentar o perímetro urbano, toda a área adicionada deveria ser dotada de infraestrutura urbana. Foi destacado um conflito urbano pela procuradora Sra. Daniele Piedade, de uma área que poderia vir a ser uma área de urbanização específica ou parte integrante do perímetro urbano da sede, o que seria avaliado após a oficina. Foram esclarecidos os perfis urbanos dos distritos e vilas urbanas, caracterizados como predominantemente urbanos e irregulares. Gustavo questionou a possibilidade de visitação às áreas de urbanização específica e vilas rurais. Foi apontado pelo Sr. Leonardo Schutz que no distrito de Tereza Cristina estava em curso um processo de regularização fundiária. Foi solicitado então que eles encaminhassem o material para que isso pudesse ser inserido na análise. Gustavo aproveitou para explicar o que é uma área de urbanização específica e uma vila rural, em que os loteamentos são maiores do que os da área urbana e menores do que os loteamentos da área rural. Foi questionada pela equipe da prefeitura a possibilidade de cobrança de IPTU nas áreas de urbanização específica. O arquiteto explicou que é possível se estiverem sendo ofertados três dos cinco serviços básicos de infraestrutura. Foi questionado pelo Leonardo sobre a definição dos perímetros. Foi esclarecido pelo Lucas que foi feito um processo de geoprocessamento dos dados advindos do DWG e que nesse processo não foi possível identificar um ponto verdadeiro para amarrar os pontos topográficos apresentados em lei. Dessa forma, foi feito um trabalho de aproximação, mas destacou-se a importância de que a equipe municipal desse uma atenção especial à análise dos perímetros urbanos

que não da sede, garantindo que o proposto atenderia a demanda atual do município. Gustavo comentou que, assim como a sede urbana, era necessário aplicar o planejamento aos distritos e vilas, pois também são áreas urbanas. Foi destacado também que ao longo do processo de diagnóstico não foram apresentados dados nem demandas para alterações no perímetro dos distritos, núcleo e áreas de urbanização específica. Foi acordado que parte da oficina ocorresse após a pausa para o almoço. Em sequência, Gustavo apresentou a proposta de Zoneamento Urbano da sede, dos distritos e das áreas de urbanização específica. Explicou as zonas da sede urbana, sendo elas a Zona Industrial, Setor de Comércio e Serviços, Zona Central – que é delimitado majoritariamente pelas quadras e definidos pelas vias principais. Leonardo questionou, no setor de comércio e serviço, quanto a conflitos entre limites de lotes e da zona. Foi discutido a possibilidade de uso de instrumentos urbanísticos para a resolução dos possíveis conflitos e exemplos de soluções adotadas por outros municípios. Gustavo apontou o risco em se atrelar a estrutura fundiária do município ao zoneamento, sendo mais interessante introduzir dispositivos na lei que permitissem a resolução desses conflitos, entretanto a equipe da consultoria verificará melhorias nas áreas. Gustavo seguiu com a explicação da Zona Residencial, Zona de Ocupação Controlada, Zona de Proteção Ambiental e Zona Especial de Interesse Social. Foi questionado sobre a área de ZEIS do outro lado do Rio Ubazinho, que foi modificada para ZR. Foi esclarecido que uma vez que a ZEIS já cumpriu a sua função, ela poderia passar a ser ZR. Foram apontadas dúvidas sobre usos comerciais na ZR, pontos que foram sendo esclarecidos conforme decorreu a explicação do zoneamento. Lucas explicou que a revisão simplificou o zoneamento, pois a complexidade paisagística das áreas urbanas era pequena e com uma quantidade menor de zonas foi possível abranger mais usos e parâmetros em cada uma delas. Explicou também que as nomenclaturas das zonas foram mantidas para evitar possíveis dificuldades para a equipe da prefeitura. Gustavo explicou que é possível a instalação de comércio na ZR, porém o que diferencia das outras zonas são os parâmetros de ocupação e gabaritos. Foi apontada a questão de sobreposição do zoneamento ao sistema viário, que definiu usos e parâmetros das zonas. Gustavo questionou a equipe técnica sobre a ZOC, que foi mantido em função da falta de informações técnicas sobre a região. Foi apontado por parte da prefeitura que eles também não possuíam maiores informações, mas, em resposta, a equipe da consultoria pediu que eles dessem atenção a essa zona e caso não viesse a ser encontrado informações seria mantida a ZOC pelo princípio de precaução, onde ela seria definida, possuiria parâmetro e em uma futura revisão poderia ser revisto. É solicitada a adoção da nomenclatura de Zona Residencial Mista por parte da equipe da prefeitura. Gustavo retornou à apresentação explicando os usos e parâmetros das zonas, onde foram feitos comentários sobre recuos e a taxa de ocupação diferenciada do subsolo, que foi removido da proposta atual. Foi também debatido a questão das faixas de servidão, bastante frequente no município. Foram esclarecidos pontos sobre o uso e parâmetros da ZEIS e o instrumento da REURB e foi apontado a importância da realização do Plano de Habitação, que apareceria como Diretriz no Plano Diretor. Foi esclarecido que as ZEIS delimitadas na revisão do Plano Diretor seriam com o foco de regularização e que no contexto atual da dinâmica do crescimento demográfico do município não é necessária a adição de áreas com foco de produção de moradia. A equipe técnica municipal comentou a dinâmica atual de êxodo rural no município para a sede, que demanda áreas de habitação. Foi reforçado pelo Gustavo a necessidade de repasse da demarcação das áreas de interesse da equipe municipal para a equipe da consultoria nesta etapa do processo de revisão do Plano Diretor. Gustavo repassou a dinâmica de disposição das zonas na sede do município, citando os parâmetros e usos de maneira geral. Foram comentadas as possibilidades econômicas do município, como a agroindustrial e a cadeia de construção civil. Foi sugerida a criação de um polo de estudo estratégico para melhorar a compreensão dos potenciais socioeconômicos do município. Lucas comentou que a Macrozona de Expansão do Entorno Imediato é uma área com um potencial socioeconômico grandioso para o município. Considerando o delongado período da oficina, foi proposta uma pausa de uma hora na oficina para o almoço, tendo sido interrompida às 12:40 e retomada às 13:40. Essa pausa separou o momento de apresentação do relatório da dinâmica a ser proposta. Retomada a oficina, o Gustavo retomou a partir das propostas de zoneamento dos distritos, núcleo urbano e área de urbanização específica, que consideram uma única zona residencial mista, e repassou a diferença de parâmetros e usos entre elas. Lucas e Gustavo explicaram acerca da sobreposição das faixas de domínio aos zoneamentos urbanos. Gustavo explicou a diferença entre o núcleo urbano e área de urbanização específica. Em seguida, foi explicado o resultado e os critérios do cálculo de saturação realizado, que prevê, considerando o novo zoneamento proposto, a capacidade de absorção do município

de um determinado crescimento populacional a partir da análise das áreas ainda não ocupadas no território da sede urbana. Lucas explicou a relação entre a definição dos parâmetros urbanos com a efetiva operacionalização dos instrumentos urbanísticos. Posteriormente, foi apresentada as diretrizes e propostas de sistema viário municipal, da sede urbana e das demais áreas urbanas do município. Gustavo ressaltou a importância do seguimento das diretrizes viárias propostas. Sobre o sistema viário da sede urbana, foi apontado pelo Leonardo que algumas diretrizes passavam por áreas de interesse do município para parques e outros equipamentos públicos. Foi solicitado o encaminhamento de quaisquer projetos em andamento ou pretendidos para a equipe da consultoria para que pudesse ser previsto no Plano Diretor. Foi apresentada a interrelação entre o sistema viário e o zoneamento proposto. Ao apresentar a proposta de sistema viário dos distritos, foi apontado a falta de nomes nas vias, que dificultava a identificação para a lei. Foi informado que o Distrito de Tereza Cristina possuía nomes, que seria encaminhado para a equipe da consultoria, entretanto as demais áreas urbanas não possuíam nome. Foi apresentada a proposição do sistema cicloviário. Foram apresentados os instrumentos que estavam sendo propostos. Foi esclarecido detalhadamente o instrumento de transferência do direito de construir, principalmente destacando a importância de equalizar os parâmetros urbanísticos do zoneamento aos instrumentos escolhidos para potencializar seu uso. Quanto ao uso do direito de preempção foi solicitado que a equipe técnica da prefeitura mapeasse áreas de interesse para o uso do instrumento. Em sequência foi apresentado o instrumento ZEIS. Após encerramento da apresentação de apoio da oficina, Lucas orientou a equipe municipal a se dividir em dois grupos para que debatessem temáticas específicas com base nas propostas, plano de ação e materiais base (mapas, planilhas) apresentados. Após passar uma hora, Gustavo comentou que as alterações propostas nos documentos e/ou comentadas na oficina seriam verificadas e seriam realizados os ajustes necessários nos documentos do processo de Revisão do Plano Diretor. Por fim, Gustavo comentou sobre as próximas atividades, destacando a audiência pública programada para a noite deste mesmo dia. A oficina foi encerrada aproximadamente às dezessete horas.