Ofício nº 03/AL

Pato Branco, 19 de janeiro de 2024.

Prezada Presidente Eduardo Dalla Costa,

Vimos através deste, enviar material complementar ao PL 146/2023.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar votos de estima.

Atenciosamente,

Francieli Catusso Tamagno
Assessora de Assuntos Legislativos

ESTUDO TÉCNICO Nº 003/2024

1. **Contextualização dos imóveis:**

Os imóveis objeto deste estudo tratam-se:

I. Do Lote 36 da Quadra 1512 - Matrícula nº 49.947 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco. O imóvel possui área total de 4.186,02m², e localiza-se no bairro São Francisco, nas Ruas Pioneiro Victório Lourenço Leonardi, Waldomiro Dall' Igna e Ilda Bazzo, na cidade de Pato Branco - PR, conforme ilustra o mapa a seguir:

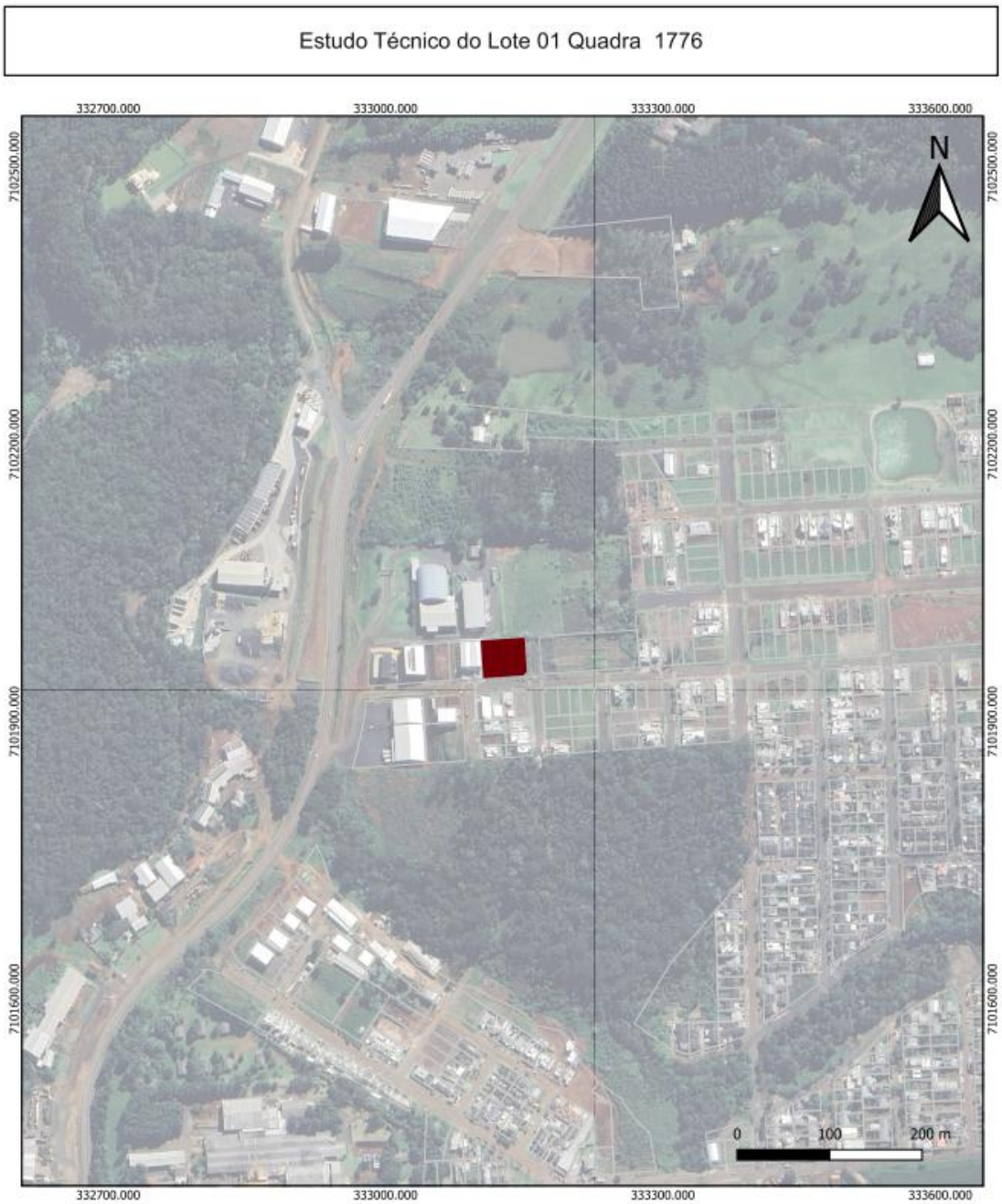
Figura 01: Localização do imóvel, bairro São Francisco



Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2 e informe o código CB66-FE12-1F6A-34F2

II. Do Lote 01 da Quadra 1776 - Matrícula nº 49.723 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco. O imóvel possui área total de 1.937,16m², e localiza-se no bairro São Francisco, situado no cruzamento das Ruas Pioneiro Victório Lourenço Leonardi e Luiz Chiocheta, na cidade de Pato Branco - PR, conforme ilustra o mapa a seguir:

Figura 02: Localização do imóvel, bairro São Francisco



Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2 e informe o código CB66-FE12-1F6A-34F2

2. Objetivo do estudo:

É de interesse do município de Pato Branco permutar os imóveis acima contextualizados, por uma fração correspondente a 10.559,21m² do "Imóvel Marlene Mattei", desmembrado de uma parte da Chácara nº 12, situada na cidade de Pato Branco - PR, constante da Matrícula nº 18.061 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco.

A permuta é necessária para regularizar a ampliação do sítio aeroportuário do Aeroporto Regional Professor Juvenal Loureiro Cardoso, em Pato Branco - PR.

O objetivo deste estudo é demonstrar se tal permuta se faz viável, frente a demanda municipal por imóveis destinados ao USO INSTITUCIONA, junto ao terreno que será permutado.

3. Enquadramento Urbanístico atual:

Em relação ao enquadramento legal vigente, conforme Lei Complementar 46/2011 — LUPA que regulamenta o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município, a área dos imóveis situa-se em:

- ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Anexo IV da LC 46/2011):

Situa-se em Zona Residencial 3 (ZR3): A Zona Residencial 3 (ZR3) compreende regiões consolidadas da cidade, com uso predominantemente residencial, dotadas de infraestrutura e vazios urbanos que devem ser aproveitados, respeitando-se a escala da ocupação existente (LC 46/2011 - Art. 162).

A ZR3 apresenta os seguintes parâmetros construtivos:

Quadro 01: Tabela de Ocupação do Solo - Anexo XIV da LC nº46/2011

Zona	Coeficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	Nº máximo de pavimentos	Altura máxima (m)
ZR 3	1,0	50 %	40 %	2	10

- ZONEAMENTO DE USO DO SOLO (Anexo VI da LC 46/2011):

Situa-se em nível de incomodidade "não incômodo". O local permite a implantação de atividades de uso residencial e as categorias de uso não residencial

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2 e informe o código CB66-FE12-1F6A-34F2

não poluentes, não perigosos, sem geração de tráfego pesado e de obstrução no tráfego, desde que compatíveis com o uso residencial (LC 46/2011 - Art 119, I).

As atividades ou usos permitidos, permissíveis mediante análises específicas ou proibidos nas áreas de nível Não Incômodo podem ser consultadas na Tabela de Uso do Solo Urbano e Rural - Anexo XVI da Lei Complementar nº 46/2011.

- ZONAS ESPECIAIS (Anexo VII da LC 46/2011):

Não há restrições relacionadas ao mapa de Zonas Especiais.

4. Abrangência de equipamentos e serviços públicos no entorno:

Equipamentos públicos são elementos essenciais para o funcionamento e a qualidade de vida de uma cidade. São elementos de interesse coletivo e desempenham um papel crucial na promoção do bem-estar, na oferta de serviços públicos e na criação de espaços adequados para o desenvolvimento da sociedade.

São considerados equipamentos públicos: praças e parques, equipamentos de ensino (creches, escolas de educação infantil, ensino fundamental e médio), equipamentos de saúde (hospitais, postos de saúde, unidades de pronto atendimento), bibliotecas e centros culturais, equipamentos esportivos (quadras, estádios, ginásios), postos de segurança (polícia, corpo de bombeiros), rede de transporte público.

Em relação aos imóveis analisados, nota-se que estão localizado em uma região consolidada e com proximidade a diversos equipamentos públicos, além de também estarem próximos aos limites da malha urbana, caracterizando uma região com possibilidade de expansão e crescimento nos próximos anos.

Destacam-se:

Equipamentos de Saúde:

- Unidade de Saúde do bairro São Francisco (em construção);

Equipamentos de Educação:

- Escola Municipal Edelvira Roldo de Col;
- CMEI Nestor Ostapiv.

Equipamentos de Esporte e Lazer:

- Praça Arena Esportiva Multiuso;

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2 e informe o código CB66-FE12-1F6A-34F2

- Lago do bairro São Francisco;
- Parque Estadual Vitório Piassa.

Os equipamentos apresentados são alguns dos equipamentos de maior relevância que estão em um raio de abrangência de até 2.000m de distância dos imóveis objeto deste estudo, sendo considerada uma distância compatível com o deslocamento a pé ou por bicicleta. Destaca-se também que há a presença de pontos de ônibus e da rede de transporte coletivo passando a uma distância aproximada de 400 metros de um dos imóveis, e passando imediatamente a frente do outro imóvel, também possibilitando que os moradores desta região tenham facilidade de deslocamento para equipamentos públicos localizados em demais regiões da cidade através da rede de transporte público.

Nos mapas apresentados nos Anexos I e II é possível visualizar a localização dos imóveis e dos respectivos equipamentos públicos aqui mencionados.

5. Disponibilidade de outras áreas de reserva municipal no entorno

Em um raio de abrangência de 500 metros no entorno dos imóveis a serem permutados, foram identificados outros três imóveis pertencentes a Reserva Municipal de Uso Institucional, que poderão receber equipamentos necessários, conforme a demanda da população e do Poder Executivo municipal. São eles: o Lote 01 da Quadra 1779, o Lote 21 da Quadra 1780 e o Lote 15 da Quadra 149.

Estes imóveis também estão localizados em uma área da cidade em que se incentiva a expansão urbana. Por se tratar de uma região próxima aos limites da malha urbana, isso faz com que esteja na iminência de receber outros imóveis que poderão ser destinados ao uso institucional, ao passo que o bairro continuar o seu processo de expansão. A Lei Complementar nº 46/2011 que institui as regras para uso, ocupação e parcelamento do solo no município, indica que em novos loteamentos a área a ser doada como Reserva Municipal de Uso Institucional não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total de lotes (Art. 37, §4º), portanto, havendo uma garantia legal de que novos imóveis serão doados ao município com a consolidação de novos processos de parcelamento do solo que existirem no entorno.

6. Conclusões do estudo

Através do levantamento e das análises aqui apresentadas, conclui-se que o imóvel a ser permutado não terá interferência na disponibilidade de imóveis públicos para a implantação de equipamentos públicos futuros. A área possui potencial de

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2 e informe o código CB66-FE12-1F6A-34F2

expansão e de recebimento de novos imóveis para a finalidade de edificação de equipamentos públicos compatíveis com o crescimento do bairro, assim como também apresenta quantidade de equipamentos públicos suficiente em seu entorno para atender as demandas locais.

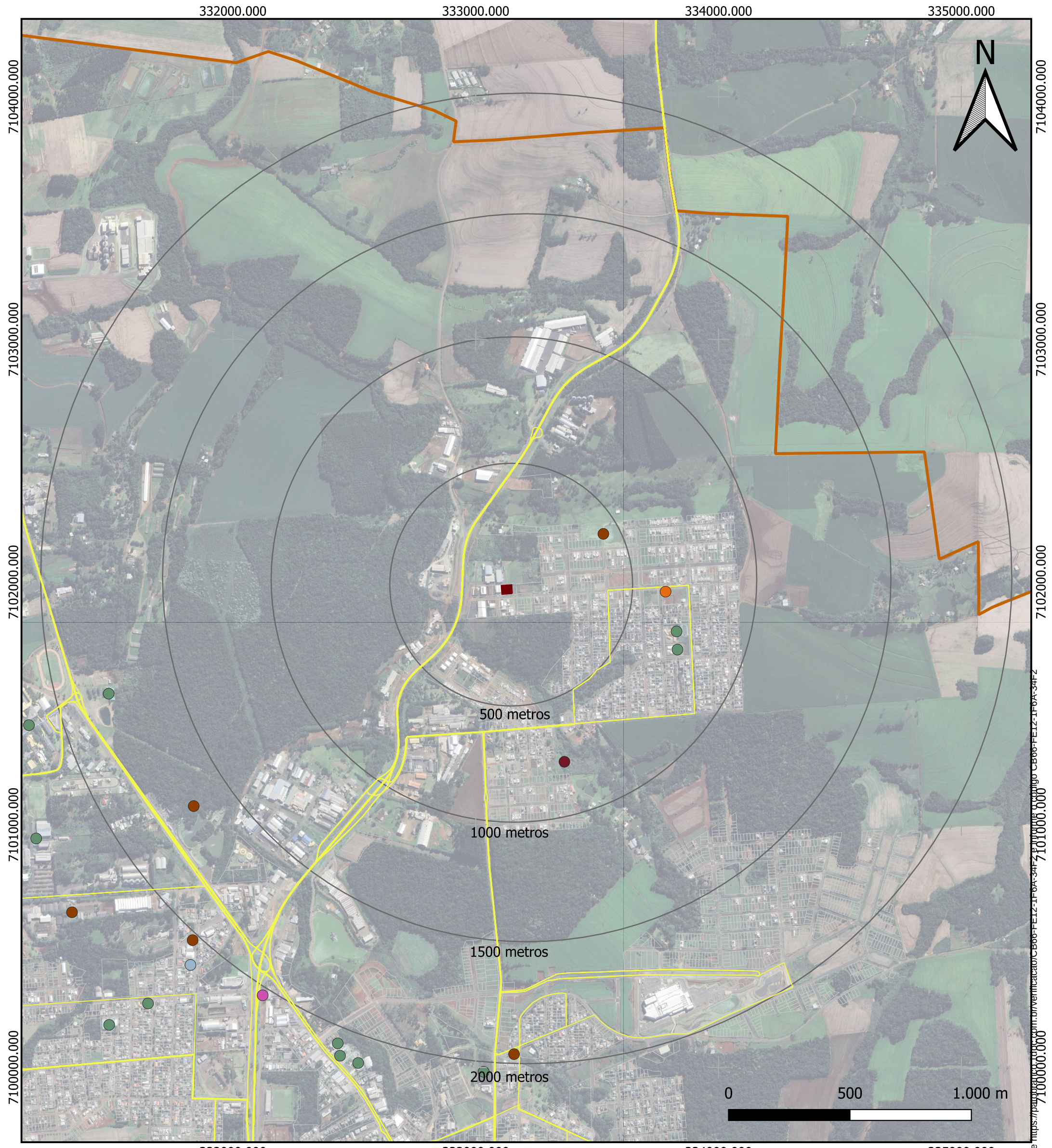
Pato Branco, *datado e assinado digitalmente*.

Isabel O. Consoli
Arquiteta e Urbanista
Diretora do Departamento de Desenvolvimento Urbano

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2 e informe o código CB66-FE12-1F6A-34F2

Rua Arariboia, 94, Centro | Cep 85.501-260 | Pato Branco | Pr
46 3225.5334|planejamentoubrano@patobranco.pr.gov.br | www.patobranco.pr.gov.br

Estudo Técnico do Lote 01 Quadra 1776



LEGENDA:

- Assistência Social
- Bombeiros
- Cemitério
- Cultura
- Educação
- Esporte e Lazer
- Saude
- Saúde
- Segurança
- L 01 Q 1776
- 500 Metros
- 1000 Metros
- 1500 Metros
- 2000 Metros
- Perímetro urbano
- Linha transporte público

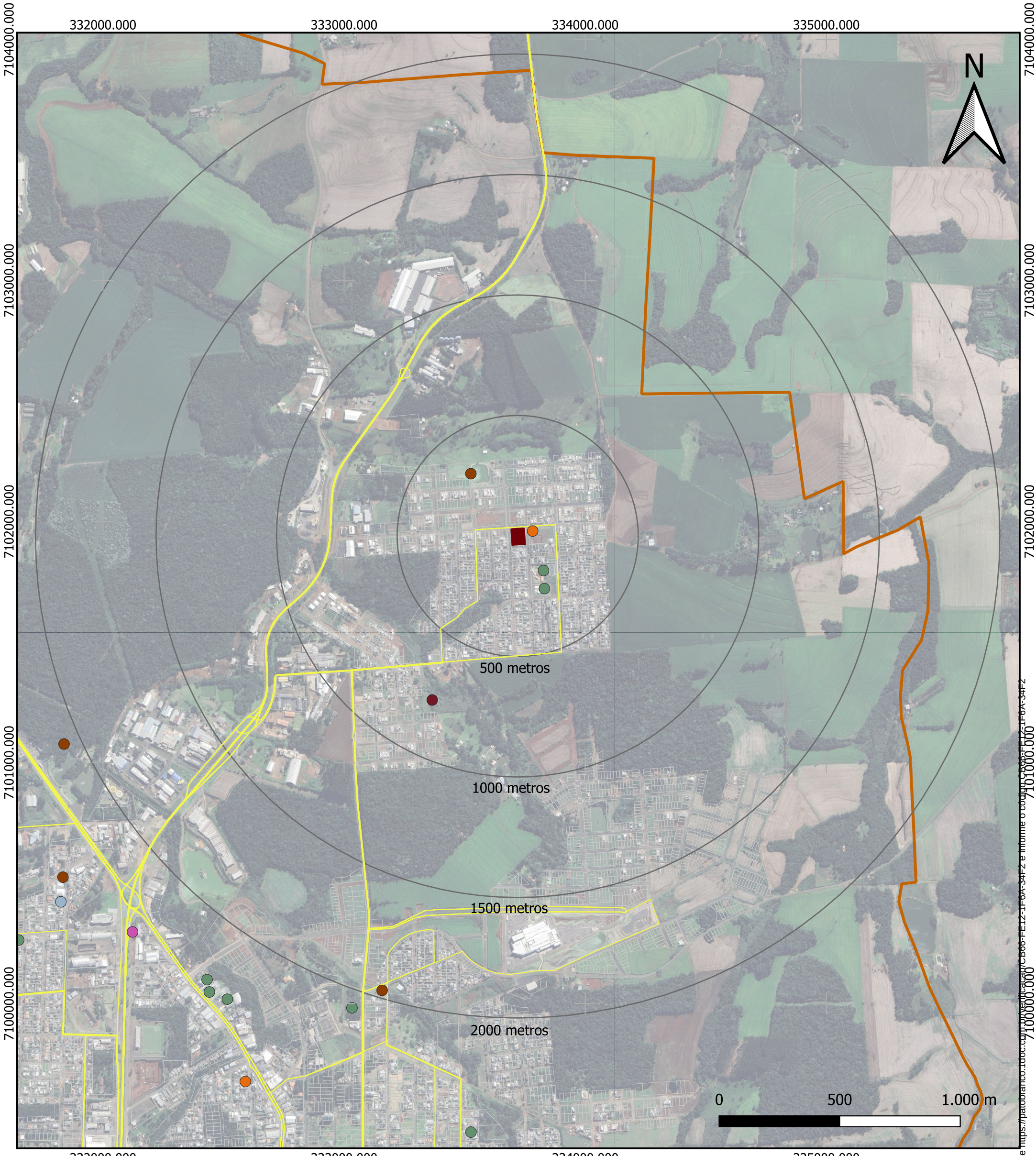
PREFEITURA DE PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano

Local: Secretaria de Planejamento Urbano
Setor de Geoprocessamento e Cadastro Técnico

Descrição: Estudo Técnico do Lote 01, Quadra 1776	Município: Pato Branco	Estado Paraná
Datum - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000 - UTM - Fuso 22S	Data: 18/01/2024	Escala do mapa 1 / 15000
Requerente: Camâra de Vereadores de Pato Branco	Fonte / Equipamento Prefeitura Municipal de Pato Branco	
Desenho: Fabiano Broch	Responsável Técnico Adriellen Simionato Câmpara	

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://parapublico.pr.gov.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2
CB66FE121F6A34F2

Estudo Técnico do Lote 36 Quadra 1512



LEGENDA:

- Assistência Social
- Bombeiros
- Cemitério
- Cultura
- Educação
- Esporte e Lazer
- Saude
- Saúde
- Segurança
- L 36 Q 1512
- 500 Metros
- 1000 Metros
- 1500 Metros
- 2000 Metros
- Linha transporte público
- Perímetro urbano

PREFEITURA DE PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano

Local: Secretaria de Planejamento Urbano
Setor de Geoprocessamento e Cadastro Técnico

Descrição:	Município:	Estado
Estudo Técnico do Lote 36, Quadra 1512	Pato Branco	Paraná
Datum - Sistema de Projeção:	Data:	Escala do mapa
SIRGAS 2000 - UTM - Fuso 22S	18/01/2024	1 / 15000
Requerente:	Fonte / Equipamento	
Camâra de Vereadores de Pato Branco	Prefeitura Municipal de Pato Branco	
Desenho:	Responsável Técnico	
Fabiano Broch	Adriellen Simionato Câmpara	

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2 e informe o código CB66-FE12-1F6A-34F2

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: CB66-FE12-1F6A-34F2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

ISABEL O. CONSOLI (CPF 049.XXX.XXX-85) em 19/01/2024 10:02:36 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/CB66-FE12-1F6A-34F2