MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS nº 041/2016

Encaminhamos para análise desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei Complementar n.º 003/2016, cuja súmula ALTERA DISPOSITIVO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 054, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2008 QUE DEFINE AS ÁREAS URBANAS, DE EXPANSÃO URBANA E RURAL DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON E ALTERA O ANEXO I DA LEI COMPLEMENTAR Nº 066, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2008 QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E DE EXPANSÃO URBANA INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON.

O Município de Marechal Cândido Rondon, considerando demanda da COPAGRIL, objetivou incluir no perímetro urbano, imóvel rural adquirido por esta, o qual servirá para implantação de uma ZEIS, na qual serão disponibilizadas residências para os colaboradores da cooperativa referida, por meio de financiamento habitacional.

Trata-se de projeto piloto encampado pela COPAGRIL, o qual tem suporte junto à COHAPAR e CEF.

Assim, há necessidade de alteração de anexos da Lei Complementar nº 054/2008, que trata do perímetro urbano. Não existiram modificações anteriores, exceto quanto ao art. 7º da referida Lei Complementar, limitando-se à áreas rurais cortadas pelo perímetro.

Conforme deliberado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) e em audiência pública, consoante Atas anexas, definiu-se pela proposição modificação na legislação dos perímetros urbanos, possibilitando a inclusão da área rural adquirida pela COPAGRIL.

Houve a realização de Audiência Pública no dia 24/06/2016, onde restou aprovada a proposta apresentada, conforme ata.

As modificações em questão consistem na ampliação do perímetro urbano da Sede. Para a efetivação de tais modificações, fazem-se necessárias as adequações nos respectivos mapas que integram a legislação dos perímetros urbanos, razão pela qual encaminhamos à análise dessa Casa o presente Projeto de Lei Complementar.

Para viabilizar as alterações e solucionar o problema, pedimos a aprovação do presente projeto de Lei Complementar, se possível, em **caráter de Urgência.**

Há evidente urgência na solicitação da COPAGRIL, a qual necessita da inclusão imediata da área rural para dar andamento ao projeto junto aos órgãos parceiros, ou seja, trata-se de relevante pedido que possui trâmite regulamentado conforme Ofícios enviados pela COPAGRIL e COHAPAR.

Atenciosamente,

MOACIR LUIZ FROEHLICH
Prefeito

Câmara Municipal de Marechal Cândido
www.marechalcandidorondon.pr.gov.br
Protocolo N.º 1235-2016
Projeto de Lei Comp. do Executivo 0003-2016
11/07/2016 10:28:08
Cleiton

Excelentíssimo Senhor
JOÃO MARCOS GOMES
Presidente da Câmara de Vereadores
MARECHAL CÂNDIDO RONDON – PR.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 003/2016, DE 08 DE JULHO DE 2016.

ALTERA O ANEXO I E IX DA LEI COMPLEMENTAR Nº 054, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2008 QUE DEFINE AS ÁREAS URBANAS, DE EXPANSÃO URBANA E RURAL DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON E ALTERA O ANEXO I DA LEI COMPLEMENTAR Nº 066, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2008 QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E DE EXPANSÃO URBANA INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI:

Art. 1º - Esta Lei altera a legislação que define o perímetro urbano e o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Marechal Cândido Rondon.

Art. 2º – Ficam alterados os Anexos I e IX da Lei Complementar nº 054/2008, com as modificações posteriormente procedidas, passando a vigorar na forma dos que acompanham este diploma legal.

Parágrafo único – As alterações procedidas nos Anexos a que se refere o *caput* deste artigo implicam a ampliação, respectivamente, do perímetro urbano da Sede de Marechal Cândido Rondon.

Art. 3º – Fica alterado o Anexo I da Lei Complementar nº 066/2008, com as modificações posteriormente procedidas, passando a vigorar na forma dos que acompanham este diploma legal.

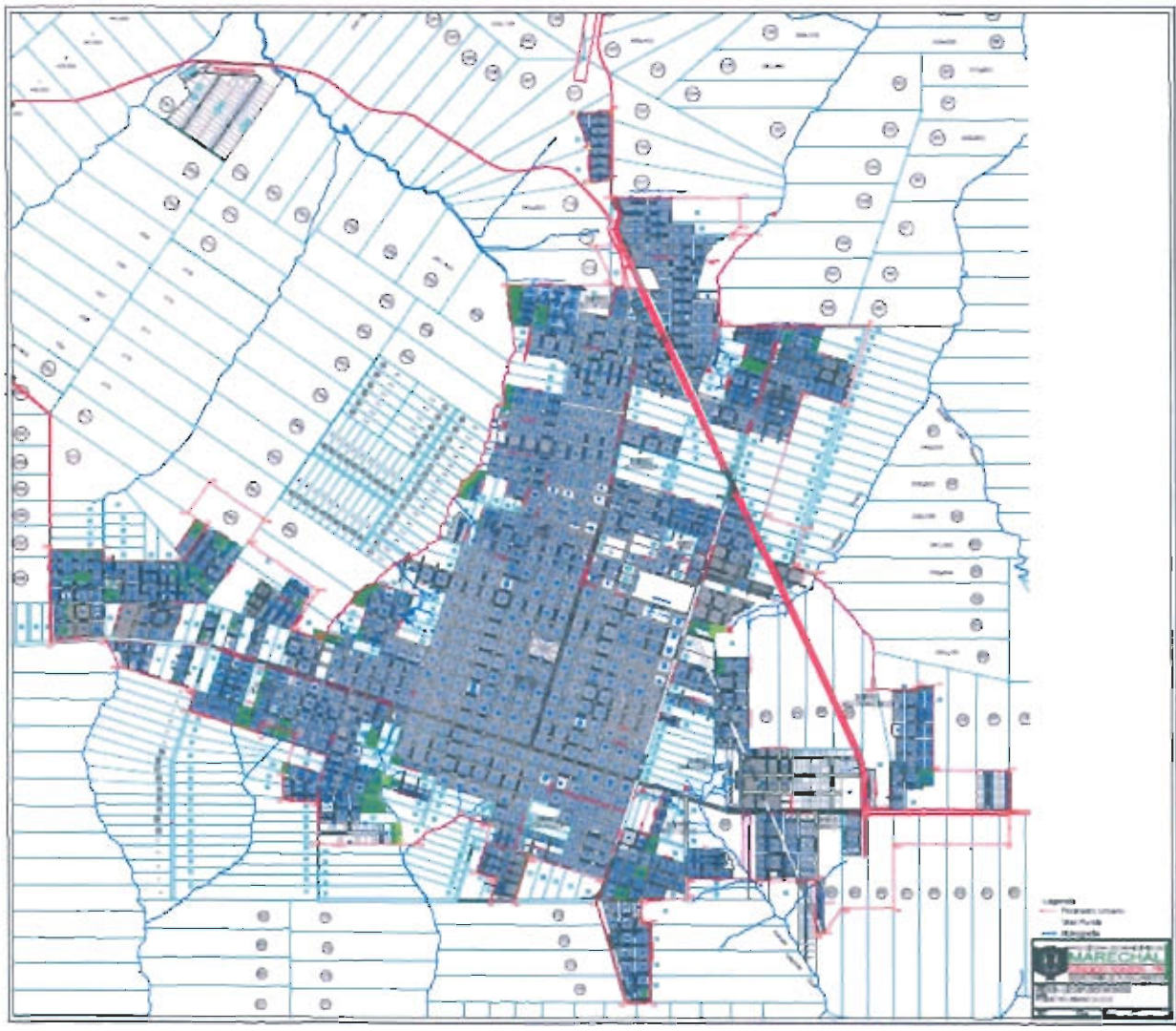
Art. 4º – Esta Lei entra vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em de 08 julho de 2016.

MOACIR LUIZ FROEHLICH
Prefeito

(LEI COMPLEMENTAR Nº 054, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2008)

ANEXO I – PERÍMETRO URBANO DA SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON E DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DO CONTORNO OESTE



(LEI COMPLEMENTAR Nº 054, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2008)

ANEXO IX – MEMORIAL DESCRITIVO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

Tem como ponto de partida a interseção da PR 467 com o limite do loteamento Parque Industrial I (OPP) no Sistema de Coordenadas UTM, Fuso 21 Sul, SAD 69 (UTM 801.543; 7.279.628); deste ponto segue rumo norte pela via limítrofe do loteamento por uma distância de 351 metros até o ponto P01 (UTM 801.554; 7.279.979); segue rumo oeste, paralelo 350 metros à via por 570 metros até P02 (UTM 800.997; 7.279.976); segue rumo norte por 653 metros no ponto P03 (UTM 801.002; 7.280.629); segue rumo oeste por uma distância de 120 metros até P04 (UTM 800.882; 7.280.630); segue rumo ao sul por uma distância de aproximadamente 40 metros até P05 (UTM 800.871; 7.280.580); segue rumo oeste por 342 metros até o ponto P06 (UTM 800.529; 7.280.585); segue rumo noroeste acompanhando a Sanga Araguaçú por aproximadamente 1.035 metros até encontrar o Lajeado Guará no P07 (UTM 800.139; 7.281.452); segue pela continuação da Rua Porto Alegre até sua junção com a Rua São Cristóvão no P08 (UTM 799.938; 7.281.529); segue rumo nordeste pela continuação da Rua São Cristóvão por 321 metros até encontrar via existente no local no ponto P09 (UTM 800.040; 7.281.833); segue em direção noroeste pela divisa entre as chácaras 215 e 216 por 308 metros até encontrar com o prolongamento da Via Projetada F no P10 (UTM 799.748; 7.281.928); segue pelo prolongamento da Via Projetada F por aproximadamente 989 metros até sua junção com a Rua das Canelas no P11 (UTM 800.062; 7.282.879); segue pela Rua das Canelas em direção sudeste por aproximadamente 315 metros até encontrar via existente em P12 (UTM 800.359; 7.282.764); segue por via existente rumo nordeste por aproximadamente 627 metros até cruzar com a Rua das Flores no ponto P13 (UTM 800.559; 7.283.359); segue rumo oeste pela Rua das Flores por aproximadamente 1.103 metros até sua junção com o Lajeado Bonito em P14 (UTM 799.456; 7.283.386); segue rumo norte, acompanhando o Lajeado Bonito por aproximadamente 775 metros até o prolongamento da Rua Juvelino Ribeiro no ponto P15 (UTM 799.676; 7.284.078); segue rumo oeste por aproximadamente 165 metros em linha seca pelo prolongamento da Rua Juvelino Ribeiro até o extremo leste do Loteamento Augusto no ponto P16 (UTM 799.515; 7.284.086); segue rumo nordeste por aproximadamente 88 metros até o

ponto P17 (UTM 799.565; 7.284.148); deste ponto segue rumo norte por 212 metros aproximadamente até o ponto P18 (UTM 799.566; 7.284.360); deste ponto segue em direção a oeste pela divisória entre os lotes rurais 115 e 117, por 920 metros aproximadamente, até o ponto P19 (UTM 798.645; 7.284.373); segue em direção sudoeste pela BR 491 e BR 163 por aproximadamente 403 metros até o prolongamento da Rua Ouro Verde em P20 (UTM 798.697; 7.284.245); segue em linha seca em rumo oeste por 197 metros até o ponto P21 (UTM 798.520; 7.284.010); segue em direção sudeste paralela 175 metros à BR 163 por 338 metros até P22 (UTM 798.650; 7. 283.698); segue rumo oeste por 811 metros até encontrar o Lajeado Guavirá no ponto P23 (UTM 797.840; 7.283.712); segue rumo sudoeste acompanhando o Lajeado Guavirá por aproximadamente 3.440 metros até P24 (UTM 796.481; 7.281.175); segue pela Rua Herbert Hanusch até sua junção com a Rua São Paulo em P24 (UTM 796.363; 7.281.028); segue rumo noroeste pela Rua São Paulo por aproximadamente 242 metros até encontrar com a Travessa Estrela em P25 (UTM 796.136; 7.281.111); segue rumo nordeste pela Travessa Estrela por aproximadamente 320 metros até ponto intermediário do lote rural 296/297/A em P26 (UTM 796.346; 7.281.343); segue através do lote 296/297/A em direção noroeste por aproximadamente 654 metros até o encontro com o lote rural 292 em P27 (UTM 795.809; 7.281.716); segue rumo nordeste pela divisa entre os lotes 297 e 298 com o lote 292, numa extensão de 217 metros em P28 (UTM 795881; 7281850); segue rumo noroeste pela divisa entre os lotes 292 e 291 numa extensão de 504 metros em P29 (UTM 795474; 7282147); segue rumo sudoeste até a divisa do lote 293, numa extensão de 290 metro em P30 (UTM 795323; 7281901); segue rumo sudeste pela divisa dos lote 292 com 293 numa extensão de 177 metros em P31 (UTM 795.500; 7.281.844); segue em direção sudoeste até a divisa entre os lotes 293-A/293 e 279 por 277 metros até P32 (UTM 795.341; 7. 281.617); segue secante rumo oeste por 615 metros pela divisa norte do Condomínio Residencial Guarani até cruzar com via existente em P33 (UTM 794.725; 7.281.622); segue rumo norte por 109 metros até P34 (UTM 794.743; 7.281.750); segue rumo oeste pela divisa entre as chácaras 362 e 363 até cruzar com via existente em P35 (UTM 794.328; 7.281.742); segue rumo sul pela via existente por aproximadamente 465 metros até seu cruzamento com a PR 467 em P36 (UTM 794.315; 7.281.041); segue pelo prolongamento da Avenida Rio Grande do Sul rumo nordeste por aproximadamente 430 metros até o limite do Loteamento Dorzbacher

em P37 (UTM 794.745; 7.281.062); segue a divisa oeste do Loteamento Dorzbacher por aproximadamente 232 metros até P38 (UTM 794.862; 7.280.808); segue por 597 metros pela divisa nordeste da chácara 19 até rua suburbana no ponto P39 (UTM 795.428; 7.280.620); segue em direção sudeste pela rua suburbana por 160 metros até o limite das chácaras 55 e 54 em P40 (UTM 795.730; 7.280.302); segue em direção sudeste pela divisa das chácaras 55 e 54 por 540 metros até o ponto P41 (UTM 795.900; 7.280.296); deste ponto segue em direção nordeste até o marco divisório entre as chácaras 55, 56 e 57 em P42 (UTM 795.925; 7.280.372); segue em direção sudeste pela divisa entre as chácaras 57 e 58 por aproximadamente 280 metros até P43 (UTM 796.190; 7.280.287); segue em direção sudoeste paralela ao Anel Viário Helmuth Priesnitz por 350 metros aproximadamente até P44 (UTM 796.081; 7.279.952); segue rumo sul por 170 metros até P45 (UTM 796.099; 7.279.820); segue rumo leste acompanhando a divisa da chácara 64 com o Loteamento Andorinhas por aproximadamente 210 metros até P46 (UTM 796.307; 7.279.794); segue rumo sul acompanhando o Anel Viario Helmut Priesnitz por aproximadamente 403 metros até a divisa do Parque Industrial III em P47 (UTM 796.301; 7.279.392); segue rumo leste pela divisa sul do Parque Industrial III por aproximadamente 752 metros até o ponto em que seu prolongamento encontraria com a Sanga Borboleta em P48 (UTM 797.095; 7.279.435); segue rumo nordeste acompanhando o afluente da Sanga Borboleta por aproximadamente 617 metros até P49 (UTM 797.500; 7.279.682); segue em direção sudeste, pela divisa entre as chácaras 111 e 112 por 150 metros até encontrar com a Rua Tiradentes em P50 (UTM 797.644; 7.279.637); segue limite oeste do Loteamento Condomínio Residencial Araucária por 451 metros até P51 (UTM 797.498; 7.279.210); segue rumo sudeste pela Travessa Rio Miranda até a Travessa Rio Negro por aproximadamente 173 metros até P52 (UTM 797.695; 7.279.170); segue em direção sudoeste na extensão de 162 metros aproximadamente até o Anel Viário Helmut Priesnitz até P53 (UTM 797.645; 7.279.015); segue em direção leste pelo Anel Viário Helmut Priesnitz por uma distância de aproximadamente 188 metros até P54 (UTM 797.833; 7.279.012); segue em direção nordeste paralelamente 120 metros ao eixo da Rua Independência por aproximadamente 340 metros até o cruzamento com a Rua General Rondon em P55 (UTM 797.939; 7.279.334); segue em direção sudeste pela Rua General Rondon por aproximadamente 598 metros até encontrar a Avenida Irio Jacob Welp em P56 (UTM 797.508; 7.279.148); segue por esta rumo sudoeste numa

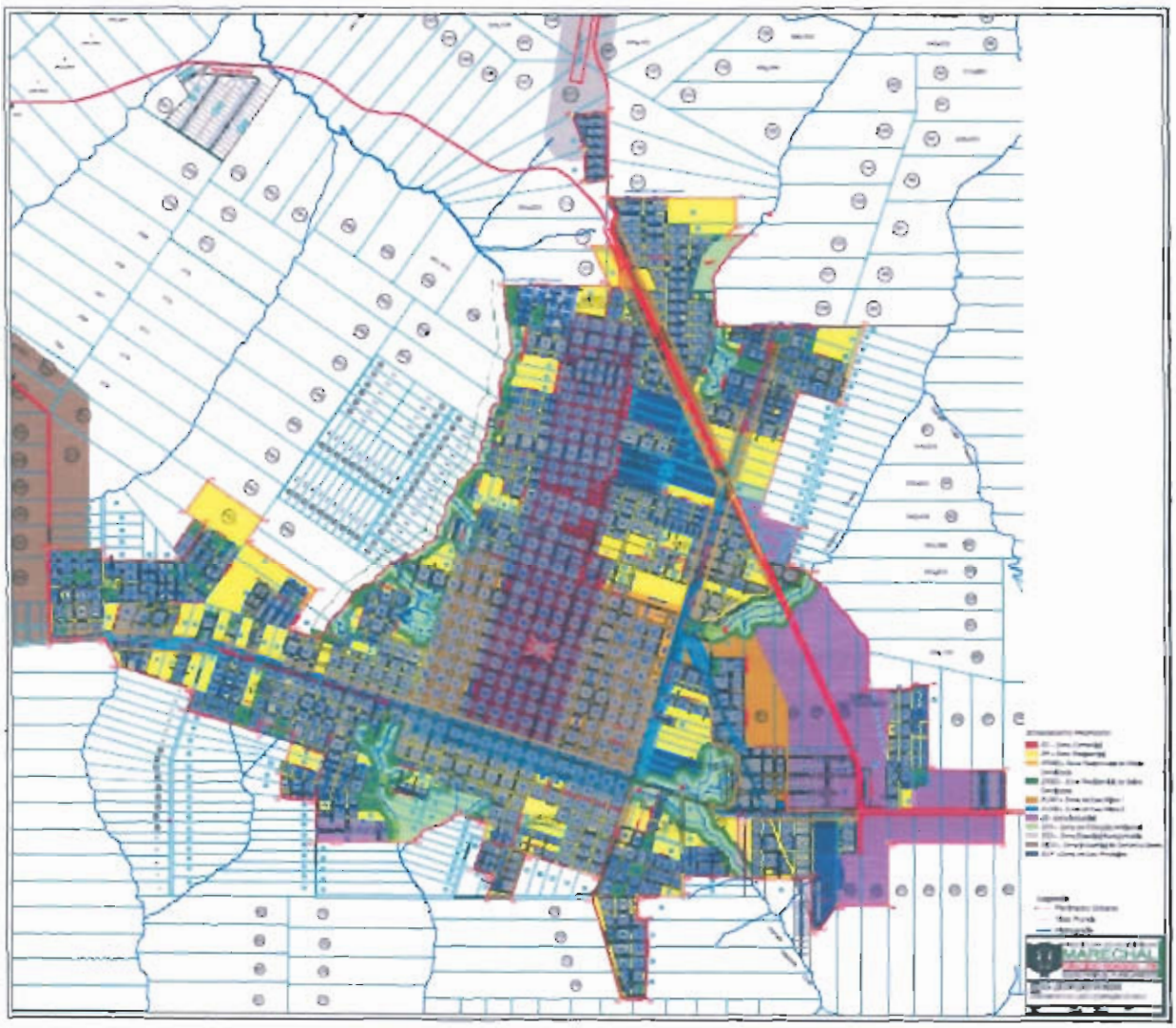
distância de aproximadamente 153 metros até P57 (UTM 798.464; 7.279.007); segue em direção sudeste ainda pela Avenida Irio Jacob Welp, numa distância de 813 metros aproximadamente até P58 (UTM 798.678; 7.278.225); segue rumo leste pela divisa sul do lote rural 56 por aproximadamente 180 metros até P59 (UTM 798.850; 7.278.223); segue rumo norte através dos lotes 56, 55 e 54 até a divisa do lote 54 com o lote 53, numa distância de 600 metros aproximadamente até P60 (UTM 798.853; 7.278.823); segue rumo oeste em linha seca por aproximadamente 65 metros até P61 (UTM 798.783; 7.278.824); segue rumo norte acompanhando a divisa com o lote rural 53 e com o Loteamento Florida por aproximadamente 182 metros, até o cruzamento com a Rua Elói Urnau em P62 (UTM 798.784; 7.279.004); segue rumo leste acompanhando a Rua Elói Urnau por aproximadamente 350 metros até onde seu prolongamento cruzaria com a Rua Matilde Cuê em P63 (UTM 799.142; 7.279.001); segue rumo norte acompanhando a Rua Matilde Cuê por aproximadamente 155 metros até seu cruzamento com a Rua 10 de Abril em P64 (UTM 799.096; 7.279.158); segue rumo leste acompanhando a Rua 10 de Abril por aproximadamente 972 metros até onde seu prolongamento encontraria com a Rua São Marcos em P65 (UTM 800.067; 7.279.140); segue rumo sul paralelamente 30 metros ao eixo da Rua São Marcos por uma distância aproximada de 408 metros até P66 (UTM 800.063; 7.278.733); segue rumo leste por aproximadamente 83 metros acompanhando o limite do Loteamento Ceval até P67 (UTM 800.144; 7.278.739); segue rumo nordeste por aproximadamente 213 metros até P68 (UTM 800.281; 7.278.902); segue rumo leste por aproximadamente 383 metros até encontrar via existente em P69 (UTM 800.664; 7.278.912); segue rumo norte acompanhando via existente por aproximadamente 486 metros até P70 (UTM 800.679; 7.279.398); segue rumo leste paralelamente 250 metros à PR 467 por uma distância aproximada de 863 metros até P71 (UTM 801.542; 7.279.380); segue rumo norte por aproximadamente 247 metros até retomar à OPP.

Também faz parte do perímetro Urbano da Sede de Marechal Cândido Rondon o Loteamento Barcelona, definido pelos seguintes pontos no Sistema de Coordenadas UTM, Fuso 21 Sul, SAD 69: tem seu início no ponto de tangência entre o Loteamento Barcelona e a PR 491 no ponto OPP' (UTM 798.622; 7.284.508); segue rumo norte acompanhando a PR 491 por aproximadamente 525 metros até P01' (UTM 798.631; 7.285.033); segue rumo oeste acompanhando o limite do loteamento por

aproximadamente 267 metros até P02' (UTM 798.365; 7.285.015); segue rumo sudeste por aproximadamente 283 metros até P03' (UTM 798.460; 7.284.748); segue rumo sul por aproximadamente 266 metros até P04' (UTM 798.454; 7.284.482), segue rumo nordeste por aproximadamente 170 metros até encontrar com a PR 491, retomando ao ponto inicial OPP'.

(LEI COMPLEMENTAR Nº 066, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2008)

ANEXO I: ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON



CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ATA nº65-CMPD-MCR
AUDIÊNCIA PÚBLICA DE 24/06/2016

Em vinte e quatro de junho de 2016, reuniram-se no auditório da Câmara de Vereadores, Marechal Cândido Rondon, às 18h30min, os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor e a comunidade rondonense, em convocação realizada por este Conselho Municipal. A convocação que teve como pauta a apresentação de proposta para alteração de Lei complementar integrante do Plano Diretor Participativo 2008-2018 efetuado pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, Comissão Técnica Especial de Estudos, VERTRAG Planejamento Urbano e o Conselho Municipal do Plano Diretor – CMPD-MCR. A Audiência é iniciada pelo Mestre de Cerimônias com a leitura do cerimonial e agradece a presença da comunidade. Na seqüência é realizado o pronunciamento de abertura do Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor, Silvestre Cottica, seguido pelo discurso do Promotor de Justiça V.exª Dr. Carlos Henrique Soares Monteiro. O Mestre de Cerimônias retoma a palavra, apresenta a metodologia de trabalho e, na sequência, lê a Justificativa da Comissão Técnica Especial de Estudos. Segue na integra:

"O Plano Diretor Participativo de Marechal Cândido Rondon teve sua aprovação em 2008 e tem validade até 2018. Ele è composto originalmente por onze leis, que estabelecem normas e diretrizes para uso e ocupação da cidade e do campo.

No oitavo ano desde a implantação do Plano Diretor, o município, que pode ser comparado a um organismo vivo, já avançou e vive realidades diferentes do que apresentava, porque a própria sociedade em conjunto com o poder público molda os espaços e cria dia após dia situações diferentes e realidades novas.

Esta é uma das razões da necessidade de revisão do Plano Diretor e/ou alterações ou ajustes nas legislações, para que assim como a sociedade, a legislação avance para atende-la.

É o caso que vivemos atualmente em Marechal Cândido Rondon, em resposta a alta dos preços imobiliários, a população que não é atendida pelos programas sociais de baixa renda, e ainda assim não tem capital para aquisição da casa própria, encontrou nos condomínios fora do perímetro urbano a chance de concretizar a aquisição da sua moradia.

Entretanto estes condomínios ameaçam a organização da cidade, porque sua instalação em zonas rurais, sem a aprovação e fiscalização da prefeitura municipal, podem interromper as vias urbanas, criando problemas de mobilidade, ocupar áreas de preservação ambiental, criando problemas ambientais, não disponibilizar áreas de utilidade pública e área verde, comprometendo a disponibilização de espaços públicos como praças, parques, escolas, postos de saúde, etc, e ainda que não estejam na área urbana, precisaram ser servidos dos serviços públicos como transporte escolar infantil, recolha de lixo, iluminação pública, entre outros.

Prevendo esta problemática antes da efetiva ocupação dos espaços, a administração pública municipal buscou uma forma de atender a esta

demanda da forma coerente e eficaz. Para isso contratou uma assessoria técnica, para avaliar esta situação dos condomínios em Marechal Cândido Rondon, e para isso, a administração elegeu a empresa VERTRAG Planejamento Urbano, a mesma que elaborou o Plano Diretor de 2008, entendendo que a empresa já conhece parte da realidade do município e seria a mais indicada para avaliar as soluções.
A empresa VERTRAG, após se inteirar da situação do município, da soluções de longo e curto prazo, sendo que a solução de curto prazo proposta é incluir ao perímetro urbano as áreas com condomínios, que contenham viabilidade técnica, e que estes estejam sujeitos as leis do Plano Diretor para o parcelamento e atendam todos os requisitos vias, áreas verdes, utilidade pública, execução de pavimentação asfáltica, acessibilidade, luz, água e esgoto, entre outros.
Sendo assim, a partir desta recomendação o município começou a estudar a ampliação da poligonal urbana e para isso constitui Comissão Técnica Especial de Estudos, visando a ampliação da poligonal urbana do município, realizando estudos técnicos, consultas, audiências públicas, para um trabalho em conjunto com a empresa de consultoria técnica contratada.
Ainda a VERTRAG, estudou o mapa do município e propôs ampliação do perímetro urbano e justificou com parecer técnico que será lido na sequência.
A proposta foi levada ao Conselho Municipal do Plano Diretor e aprovada por este e também levado à estudo com comissão criada pela AREA – Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos que foi acatada pela assessoria técnica e aprovada no Conselho Municipal do Plano Diretor com unanimidade.
Paralelamente a esta situação, a empresa Copagril, consolidada no município desde 1970, atualmente empregando 3 mil munícipes, em uma parceria pioneira no Paraná com a COAHPAR, apresenta para a administração a proposta de construção de 366 unidades habitacionais populares para seus funcionários, o que diminui o déficit habitacional do município. Em contrapartida a Copagril solicita ao município que inclua esta área ao perímetro urbano como ZEIS – Zona Especial de Interesse Social. Área esta que se encontra adjacente ao perímetro urbano e com fácil acesso à infraestrutura urbana, além de estar próxima ao frigorífico da empresa. A administração considerou a proposta bem-vinda e traz a inclusão da sua área para apreciação e transformação da mesma em ZEIS."
Na continuação, ainda o Mestre de Cerimônias faz a leitura do Parecer Técnico Sobre a Oferta de Lotes Residenciais e Projeto de Expansão do Perímetro Urbano, da acessoria técnica contratada VERTRAG Planejamento Urbano, a qual fica anexada a esta ATA. Após a leitura o mestre de Cerimônias convida o Engenheiro Carlos Wild, membro da Comissão Especial de Estudos, para apresentar o mapa de expansão e explicar as medidas adotadas, que tiveram participação a VERTRAG Planejamento Urbano, Comissão Especial de Estudos, Comissão da Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos de Marechal Cândido Rondon – AREA – MCR e Conselho Municipal do Plano Diretor. Wild apresenta o mapa do perímetro atual e já inicia a explicação do mapa com a proposta de ampliação do perímetro. Primeiramente explana a ampliação em direção oeste ao Lajeado Guavirá, explica que esta é uma área nobre para ampliação, onde já era a previsão de crescimento da cidade no Plano Diretor Participativo 2008-2018, onde o atendimento com a

rede de esgotamento sanitária e de água potável já contém estudo pelo SAAE, Sistema Autônomo de Água e Esgoto, e inclusive onde encontra-se a área onde a Copagril pretende fazer o loteamento de interesse social, conforme mencionado. Foi ressaltado por Carlos, que os loteamentos a serem aprovados terão que executar toda a infraestrutura exigida pelo legislação vigente. Mais a oeste foi prevista zona industrial nas margens da Via do Lira, consolidando uma previsão de uso já existente no Plano Diretor, mas propiciando o loteamento em áreas inferiores a ao módulo rural mínimo. Assim como chácara ao sul da Avenida Rio Grande do Sul, em sentido oposto ao Lira, foi previsto também zoneamento industrial, porque este zoneamento protege o Frigorífico da Copagril com a proximidade de habitações, o que pode vir a gerar problemas quanto a licença do próprio frigorífico. Prosseguiu explanando que ao Sul do Anel Viário Helmut Priesnetz onde foi regularizada atividade instalada com Zona de Uso Produtivo, que não permite expansão desta área. Na sequência, informou que na região do roda d'água foi propiciada ampliação, em decorrência de toda estrutura de avenidas e rede de luz e água criada para atender apenas uma pequena faixa, mas que pode ser otimizada para atender uma faixa maior. Foi alertada que há uma pequena área que não foi inclusa ao perímetro urbano, em decorrência de um problema ambiental, que inclusive foi ponto de estudo da UNIOESTE – PR, onde existem nascentes que são percebidas em épocas de chuva, além de voçoroca em decorrência de águas pluviais de outros loteamentos. Por essa situação imprecisa, o conselho do Plano Diretor deliberou que a área não seja incluída, para evitar qualquer problema ambiental, mas que passe por estudos geológicos e afins na revisão do Plano Diretor, para uma nova análise do caso. Foi também apontada uma subtração do perímetro urbano, que foi feita para retirar o antigo Loteamento Cevat, que foi desapropriado pelo Ministério Público e não pode ser loteado. Foi explicada que a ampliação próximo ao Lajeado Guavirá foi feita, para regularizar algum dos condomínios existentes e que ao Norte em direção ao Loteamento Barcelona, foi ampliado para que ele fique englobado pela cidade e não mais ilhado com a infraestrutura subutilizada. Acrescenta que aparece no mapa a noroeste a estação de esgoto do SAAE, onde existe por lei a delimitação que dentro de um mil metros não pode haver parcelamentos habitacionais e por isso a ampliação do perímetro não se estende a esta região, prevenindo o risco da lagoa de tratamento de esgoto não ter sua licença de instalação renovada ou prejudicada sua ampliação prevista para atender o município. Finalizando a apresentação Cottica retoma a palavra e é iniciado então o espaço para debate onde foram lidas as perguntas e respondidas pelos técnicos que fizeram parte da mesa de frente. Sobre os questionamentos, a primeira manifestação foi de Paulo Pereira, Conselheiro Suplente do Conselho do Plano Diretor, representando Alvorada Social da Igreja Luterana Alvorada, direciona ao Carlos Wild o questionamento quanto ao IPTU Progressivo, que não estaria em discussão hoje e que foi colocado no Parecer Técnico como Longo Prazo. Em resposta Carlos Wild esclarece que o longo prazo a que se refere o parecer técnico é quanto ao cumprimento da função social da propriedade, que quando aplicado o mecanismo, o atual proprietário ainda tem um prazo para efetivar o uso do mesmo, então os resultados do mecanismo são a médio e longo prazo. Complementa que o mecanismo não está descartado, que será alvo do estudo da revisão do Plano Diretor, conforme sugerido no Parecer

Técnico. Ainda acrescenta que algumas vezes o IPTU Progressivo se instalado sem um estudo adequado, não efetiva a função social da propriedade, porque um proprietário de vários lotes, muitas vezes tem condição de pagar os impostos sobre estes e ainda de adquirir os lotes de outras pessoas que contém lotes não para especulação, mas para garantia de um filho ou neto. Emenda que a medida não foi tomada na vigência deste plano em virtude que na prática anteriormente à 2008 havia um Plano Diretor que não era cumprido e então após 2008 se iniciou a efetivação na prática das leis, mas que é um processo de construção, mas que este passo vai ser dado. Eloi Pickler questiona se a chácara da APROM faz parte da Zona Industrial e o que isso mudaria tecnicamente para a Associação mencionada. Arlen Guttges, responde que a margem da Avenida Rio Grande do Sul é de Uso Misto 2, mas que o zoneamento não é uma prioridade imediata, prosseguiu discursando sobre sua participação na elaboração do Plano Diretor Participativo até 2008, como Secretário de Coordenação e Planejamento, ao final se posicionou contrário a não inclusão da área ao norte dos Loteamentos Vila Industrial e São Francisco, bem como a leste da Zona Industrial Margeando a BR-163, afirmando que mesmo que as empresas solicitaram uma reavaliação quanto a inclusão desta área, ela deve ser ampliada para que o Condomínio Neemias esteja atendido. Lia Pfluck, professora da UNIOESTE, curso de Geografia, questiona se os mapas e plantas urbanas serão aprovadas hoje, e se existe algum estudo da via perimetral Helmut Priesnetz e por onde ela passaria. João Marcos Gomes pede a palavra e discursa que a atual Audiência Pública do Conselho do Plano Diretor é de Caráter Consultivo que irá gerar uma ATA, que servirá de orientação para a elaboração de Projeto de lei a ser encaminhado a Câmara dos Vereadores, que então terá caráter deliberativo e analisará a legalidade do projeto e o mérito. Cottica contrapõe que a Audiência Pública de hoje tem sim caráter deliberativo, que a proposta precisa da aprovação para prosseguimento do projeto de lei. Carlos Wild responde ainda Lia que, a VERTRAG propôs que a via atual do anel viário sirva como um limitador para a ampliação do município, mas que não há uma definição de como será essa via perimetral, será alvo de análise na revisão do Plano Diretor. Novas questões levantadas por Marcos Luiz Koch, que os condomínios não tem intenção de ir contra a legislação, que farão toda a infraestrutura exigida, mas que deve ser incluído o Condomínio Neemias, argumenta que o pedido de uma empresa que não compareceu a esta audiência pública não deve ser acatado e que se houver problema posterior com o IAP, o loteamento não será aprovado, mas é outra situação. Marcelo Schimmel responde afirmando que chegou pela manhã o pedido através de um protocolo, onde a empresa usa de argumento de que aprovar este uso residencial criará um conflito com as indústrias, porque elas já estão consolidadas primeiramente, então esse conflito será estudado e tratado com a atenção devida em um debate específico na revisão do Plano Diretor, para que não inviabilize tanto as residências como as indústrias. Fica então registrada a sugestão de Gustavo Schimmel que a área será alvo de estudo específico que criará os mecanismos para atender a população e a atividade industrial, mas que no momento ficaria fora, mesmo que o intenção seria de atender a todos, a decisão se baseou em prudência. Após novo apelo de Koch, Carlos Wild esclarece que já foi feita várias consultas no IAP, por um frigorífico que está se instalando também próximo ao perímetro urbano da

cidade, e nas consultas foi questionado qual o perímetro de segurança que deveria ser exigido, mas a resposta do IAP é que eles só estudam o caso real, e que se for feitos loteamentos residenciais próximo as indústrias, elas serão aprovadas pelo IAP, mas a renovação da empresa será negada, inclusive o condomínio Itália, tem uma área muito mais próxima das lagoas da SOORO, sendo assim, ampliando o perímetro os condomínios conseguiram as licenças para loteamento, mas automaticamente as indústrias não conseguirão renovar a delas, sendo assim foi consultado hoje durante todo o dia a VERTRAG assessoria técnica buscando alternativas, mas é precisa uma transição de uma faixa ambiental, uma faixa de segurança, daí uma faixa industrial e por fim uma de uso misto de baixo impacto, mas como é preciso um estudo específico, foi deixado para a Revisão do Plano Diretor, porque sem um estudo ambiental, decisivo e correto, será inviabilizado o alvará de funcionamento e instalação de cinco ou seis industrias já instaladas. Apontou no mapa a outra porção do município que não foi incluída ao perímetro urbano, mas que é nobre para se lotear e pertence a zona de transição, mas foi deixada também para estudos em virtude desta indeterminação dos raios de proteção. Carlos ainda lembra que o projeto precisou de rapidez para tramitar para que o projeto habitacional da Copagril possa ter andamento, porque eles já têm o projeto aprovado com a COHAPAR e o Governo, e é sabido que cada vez há menos recursos para este tipo de empreendimento, sendo assim, tudo que precisou de um estudo mais minucioso foi retirado para ser analisado com cautela junto com a Revisão do Plano Diretor. Manifesta-se Vilmar, que mora próximo ao Frigorífico, no Jardim Primavera, questiona porque a área não foi incluída. Carlos esclarece que a legislação é omissa para determinar estes raios de proteção, o IAP orienta que seja pedido uma análise de cada processo, mas é um caso semelhante as industrias anteriormente citadas, eles tem uma licença ambiental, mas não se quer correr o risco de inviabilizar a instalação existente, ressalta mais uma vez que essas áreas serão alvo de estudos, mas não se quer fazer no momento sem um estudo adequado que inviabilize instalações existentes ou que seja entrado com pedido judicial que embargue todo o processo. Manifesta-se Quinha, gerente da Copagril, que as lagoas do município tem seu raio de proteção definido por lei, mas as lagoas das indústrias já não contêm, sugere que o Plano Diretor delimite as lagoas das indústrias, porque as indústrias estão antes que as habitações nessas áreas e ressalta que inviabilizando sua instalação, quantos empregos estariam comprometidos. Cottica concorda que é importante que isso seja demarcado na revisão do Pano Diretor. Elpio Emmel se apresenta como loteador na cidade e região e apela para que seja diminuída a área mínima do lote para 200m² que seja propiciada uma cidade compacta e lotes com função social e também que não seja mais permitido tratamento como asfalto, que seja CBUQ de 3 centímetros. Houveram manifestações com confirmação de que as áreas estão na ampliação da poligonal e dando mérito ao trabalho desenvolvido. Após o sessar das manifestações, Cottica retoma a palavra e explica que a proposta será mantida como foi apresentada, que as questões levantadas entrarão no debate da Revisão do Plano Diretor, para que o processo esteja baseado na cautela e não inviabilize empreendimentos que também são importantes ao município, na sequência põe em votação a proposta conforme apresentada e é aprovada por unanimidade. Ainda o Presidente do Conselho Municipal do

Plano Diretor salienta que a proposta aprovada nesta Audiência Pública pela comunidade será enviada ao Poder Executivo para que se prossiga com a elaboração do projeto de emenda às leis complementares, que serão enviadas ao Poder Legislativo e somente após a aprovação da Casa Legislativa terá validade, depois de decretada a Lei. Neste momento é encerrada a Audiência com o agradecimento a todos os presentes. Sendo este o relato desta audiência pública, esta ata é seguida da assinatura dos presentes.

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

LISTA DE PRESENÇA

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CANDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80	NILSON ELMAR ALBRECHT	C. ALEMANHA	
81			
82			
83	CARLOS ROBERTO WILD	SAAE	
84			

CMPD MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CANDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
132			
133			
134			
135			
136			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CANDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162	Eduardo Rudz	Independente	Eduardo Rudz

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
163	Angela Cristina Pell	Condomínio Lira	[illegible]
164	Marcia E. W. Zanotto	Condomínio Cabral	[illegible]
165	[illegible]	Condomínio [illegible]	[illegible]
166	Carlos H. S. Martins	MPPR	[illegible]
167	Patrix R. S. Savaris	Condomínio Brasil	[illegible]
168	Elias Pichler	APLCV (Ass. Prof. [illegible])	[illegible]
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			

CMPD-MCR

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

AUDIÊNCIA PÚBLICA

REVISÃO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2008-2018

	NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			

ATA nº63

Em Quatorze de Junho de 2016, reuniram-se no Auditório da AREA (Associação Regional dos Engenheiros e Arquitetos) sito à Rua Dom João VI, nº 1244, centro, às 8h30min, os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD-MCR . A convocação ordinária teve como pauta o Projeto de Lei nº 006/2016 referente à Outorga onerosa do direito de construir, a Ampliação do Coeficiente de Aproveitamento, o Projeto habitacional social de parceria entre Copagril e COHAPAR, a Proposta de ampliação do perímetro urbano conforme assessoria técnica da empresa VERTRAG Arquitetura e Urbanismo e assuntos gerais. A reunião é iniciada pelo Presidente do Conselho, Silvestre Cottica, que cumprimenta e agradece a participação dos presentes, faz a leitura da pauta da reunião e começa pedindo que a secretaria Camila Borzatto faça um resumo de como foi a Conferência Municipal das Cidades 2016 do último dia 2 de junho, antes de começar a discussão dos assuntos da pauta. Camila relatou que ao ver da secretaria foi uma conferência bem sucedida, a palestra foi bem instrutiva e o debate do período da tarde foi bastante construtivo, mas que infelizmente a participação popular foi baixa mesmo com o envio dos convites com antecedência. Iniciando os assuntos da pauta o primeiro assunto tratado foi com relação ao Projeto habitacional social de parceria entre Copagril e COHAPAR e a necessidade da ampliação do perímetro para possibilitar tal projeto, e também para oportunamente resolver a problemática existente dos condomínios localizados fora do atual perímetro urbano, questão essa levantada pela câmara dos vereadores. A Camila Borzatto introduziu o assunto de forma explicativa, colocando a opinião da prefeitura a respeito da problemática e explicando a metodologia que está sendo empregada no levantamento das soluções dos problemas existentes. Foi relatado a todos presentes que para auxiliar no estudo em busca de soluções para as questões anteriormente levantadas foi contratada a empresa VERTRAG, a mesma que fez o plano diretor do município em 2008, para prestar uma assessoria técnica ao município. Primeiramente foi exposto em forma de slides, o projeto habitacional da Copagril expondo os objetivos desse projeto, preocupações com localização e conexão com a cidade existente, demonstrando um projeto de implantação e modelo de residência de acordo com os modelos da COHAPAR, para atendimento das famílias que trabalham na então empresa. A Camila apontou no mapa do zoneamento do município a área prevista para implantação do conjunto habitacional de forma que todos pudessem ter conhecimento da futura localização do mesmo e explicou que é uma área adjacente ao perímetro urbano atual e loteamentos existentes o que facilita o atendimento de infra-estrutura urbana, também ressaltou a proximidade da área com o frigorífico da Copagril, o que favorece o acesso dos moradores ao local de trabalho. Apresentado o mapa surgiram dúvidas levantadas pelos presentes com relação ao arruamento, fluxo no sistema viário e loteamentos de interesse social, que foram respondidas de forma a esclarecer a todos que tudo o que for ampliado e incluído no perímetro urbano respeitará a área urbana existente bem como o plano diretor existente, mas que no momento está sendo aprovado a ampliação do perímetro urbano e o zoneamento de ZEIS, e que no futuro ainda será aprovado o Plano Urbanístico que tratará destes aspectos. O representante da Copagril presente na reunião e responsável pelas questões relacionadas ao interesse de implantação do projeto do conjunto habitacional destinado aos funcionários da Copagril, explanou um pouco sobre as intenções da Copagril, a forma que surgiu a idéia desse projeto, a escolha da área prevendo a mobilidade dos funcionários e a expectativa pela agilidade do projeto para complementar as explicações já apresentadas. Seguindo a pauta, em um segundo momento foi tratado da expansão do perímetro urbano atual para englobar alguns condomínios existentes fora do perímetro urbano que atualmente caracterizam parcelamento irregular. Novamente a secretaria Camila explicou a situação e a posição da prefeitura e leu o parecer da VERTRAG com relação a essa segunda questão apontada. Foi ressaltado que os condomínios que existem em Marechal Cândido Rondon também existem em outras cidades e são resultado do valor alto dos preços dos imóveis na cede, são caracteristicamente buscados por famílias que não se enquadram na faixa de renda atendida nos projetos habitacionais, mas também não tem renda para adquirir imóveis na atual situação do mercado imobiliário. Ressaltou-se que a solução técnica da VERTRAG se baseou em ação de médio/longo prazo que sugere a promoção da função social da cidade e da propriedade para estimular o uso efetivo dos imóveis ociosos; e ação de curto prazo, que trata da expansão do perímetro urbano e das zonas residenciais. Foi ainda lembrado que a administração se posicionava contra a ampliação do perímetro urbano, porém a assessoria técnica ressaltou que para legislar sobre os condomínios a ampliação do perímetro é a forma mais coerente, para que eles sigam todos as legislações vigentes no plano diretor para implantação de loteamentos, o que implica na aprovação dos mesmos na Secretaria de Coordenação e Planejamento para garantia de que não seja interrompida a malha urbana,

nem ocupadas as áreas de proteção ambiental e que sejam reservados os espaços para utilidade pública, entre outros. Foi também acrescido que a nossa situação é melhor que a de outros municípios, onde os condomínios já estão implantados e o poder público lida com regularizações, e que nós temos a oportunidade de olhar para este problema antes do seu agravamento através da implantação efetiva. Alguns conselheiros e também convidados fizeram uso da palavra para debate, questionamentos e esclarecimentos com relação a todos os assuntos apontados anteriormente na reunião e o processo realizado, mas que resultam em uma única solução proposta pela assessoria que é a ampliação do perímetro urbano atual. Na seqüência ela apresentou o mapa da expansão do perímetro proposto explicando cada região ampliada e os zoneamentos previstos inicialmente. Cottica fez uso da palavra ajudando a justificar e explicar para todos a ampliação e na seqüência agradeceu a presença do prefeito Moacir. A Camila seguiu explicando a ampliação ressaltando a importância de incluir as áreas no perímetro urbano para que o município possa legislar sobre as mesmas exigindo tudo o que já é exigido para a área urbana e destacando que esse processo pós ampliação segue com uma série de estudos com relação aos instrumentos urbanos já exigidos por lei e dando um início a discussão da revisão do plano diretor prevista para acontecer até 2018. Novamente conselheiros e demais presentes fizeram questionamentos e debateram a respeito de tudo exposto na reunião anteriormente principalmente com relação as áreas novas a serem loteadas, extensão do sistema viário existente, áreas verdes e institucionais que foi respondido pela secretaria e presidente do conselho bem como algumas questões pontuadas pelo prefeito Moacir. Realizada a discussão o presidente Silvestre Cottica pôs em votação a proposta de ampliação do perímetro urbano ficando aprovada com quinze votos favoráveis e um voto contrário. Silvestre e Camila convidaram a todos para participarem da audiência publica no dia 24 de junho as 18 horas e 30 minutos, a respeito do assunto votado na reunião, e ressaltaram a importância da presença de todos os conselheiros para dar continuidade e acompanharem o assunto discutido e deliberado nesso reunião do conselho. Retomando a seqüência da pauta, em um terceiro momento, foi tratado do Projeto de Lei nº 006/2016 referente à Outorga onerosa do direito de construir e a ampliação do coeficiente de aproveitamento. Camila explicou a proposta da ampliação do coeficiente de aproveitamento para Zona Comercial central e como se dará a outorga onerosa do direito de construir, que é a compra do coeficiente de aproveitamento para aumentar o potencial construtivo no lote e conseqüentemente um aumento da verticalização na área central. Os dois assuntos foram brevemente debatido pelos conselheiros, postos em votação pelo presidente do conselho e aprovados por unanimidade. Encerrado as discussões dos assuntos definidos na pauta, o presidente Silvestre abriu para exposição dos assuntos gerais e a secretaria Camila fez uso da palavra para pedir que o conselho desse o encaminhamento do pedido da revisão do plano diretor, e assim já dando início ao estudo preliminar, equivalente a primeira etapa da revisão, para impulsionar as demais etapas no próximo ano. Sem novos assuntos ou manifestações, Silvestre Cottica, presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor, agradece a presença de todos e da por encerrada a reunião.

Sendo este o relato desta reunião, esta ata é seguida da assinatura dos presentes.

ATA nº64

Em vinde e dois de Junho de 2016, reuniram-se no Auditório do Paço Municipal Arlindo Alberto Lamb, às 8h30min, os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD-MCR . A convocação ordinária teve como pauta a Proposta de ampliação do perímetro urbano conforme assessoria técnica da empresa VERTRAG Arquitetura e Urbanismo, Protocolo nº 4772/2016 – Construção em Chácara nº R-69/R-70/A/125, Protocolo nº 2676/2016 – Certidão Desmembramento e Anexação e Assuntos Gerais. A reunião é iniciada pelo Presidente do Conselho, Silvestre Cottica, que cumprimenta e agradece a participação dos presentes, faz a leitura da pauta da reunião e repassa para que Camila Borzatto apresente o primeiro assunto. Camila explica que o mapa com a proposta de ampliação do perímetro urbano já havia sido discutido vastamente na reunião anterior, entretanto, após esta, foi feita reunião entre a Comissão Especial de Estudos e Comissão formada pela AREA-MCR Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos, onde o mapa voltou a ser discutido e surgiram propostas de alteração, sendo que estas propostas foram acatadas pela assessoria técnica VERTRAG Planejamento Urbano e inclui em seu parecer, sendo que a reunião de hoje será apresentada alteração e feita deliberação deste Conselho. É apresentado o mapa que foi feito em acordo com a Comissão da AREA-MCR, Comissão Especial de Estudos e Assessoria Técnica VERTRAG Planejamento Urbano, em contraponto também mostrado o mapa anteriormente apresentado para que seja visualizada a alteração. Prossegue explicando que foram retiradas duas áreas em que o perímetro estava ampliando, a primeira delas é a área próxima ao Frigorífico Dois Irmãos, onde as informações coletadas pela Comissão, apontavam que o Frigorífico não continha as licenças necessárias para instalação, entretanto, em uma vistoria foi feito no dia 17 deste mês, última sexta-feira, onde as licenças foram conseguidas e o então Frigorífico iniciará sua atividade. Desta forma, foi entrado em contato com a assessoria técnica da VERTRAG, para que fosse repassado a legislação quanto ao raio de proteção que deve ser preservado sem habitações, entretanto, a assessoria técnica informou que não existe tal parâmetro, que existe um padrão urbanístico de 500 metros, mas que não é amparado por lei e que varia de acordo com o vento predominante, tido de tratamento, barreiras vegetais existentes, entre outros fatores. Então a decisão conjunta da Comissão Especial de Estudos e da Assessoria da VERTRAG foi de acatar a proposta da Comissão da AREA-MCR em retirar esta área, para que ela seja estudada com maior profundidade na Revisão do Plano Diretor, para que se estabeleça quais dessas chácaras não sofrerão impacto do Frigorífico e nem que estas impeçam a renovação da Licença Ambiental do mesmo, visto que em consultas com o IAP foi informado que se houver conflito entre habitações e o Frigorífico, as residências permanecem e o Frigorífico precisa ser inativado. Outro ponto que foi retirada da expansão, foi a leste do Loteamento Pinz, visto que há um problema ambiental com o Loteamento Pinz, na divisa deste com o atual perímetro urbano há uma vossoroca, onde juntam-se a água pluvial de outros loteamentos não canalizada e desce lavando o solo, gerando erosão e outros problemas, além de haver um estudo da UNIOESTE no local onde indicou afloramento da laje e principalmente a existência de nascentes não marcadas no nosso mapa, porque elas só afloram em tempo de chuva. Sendo assim existem vários elementos no local que precisam de um levantamento geológico e ambiental sério, para que não surjam os mesmos problemas que o Loteamento Pinz apontou, porque nos pareceres técnicos exigidos, foram omitidas essas informações e o loteamento foi aprovado inclusive pelo IAP, porém após denúncia houve inclusive intervenção do Ministério Público e foi um caso estudado por este conselho no passado. Sendo assim, também foi um acordo dos três anteriormente mencionados que é prudente que a área não seja incluída no perímetro urbano sem um estudo específico. É ressaltado que no momento estes locais estão retirados do perímetro, mas que já entram em estudos na Revisão do Plano Diretor para que seja avaliado. Também foi apresentada que uma chácara em frente à via do Lira que estava sendo incluída como residencial passará para industrial, pela característica predominante da área e para preservar o Frigorífico da Copagril, que também contém restrição quanto a habitações em suas proximidades, sendo assim esta área industrial irá criar uma espécie de barreira para que a cidade não avance no sentido a Oeste do Lira. O assunto é posto em discussão e foi bem aceito pelo conselho, o qual se posicionou favorável a esta prudência, mas que volte a ser alvo de estudo na revisão do Plano Diretor. Cottica coloca em votação o mapa com as três alterações, sendo que o mesmo foi aprovado por unanimidade. Camila Borzatto retoma a palavra para apresentar o Protocolo nº 4772/2016 – Construção em Chácara nº R-69/R-70/A/125, mostra aos presentes fotos de satélite das áreas da chácara a ser tratada, e explica que se trata de uma solicitação de construção em chácara, entretanto é permitido a construção de apenas uma unidade residencial, para que não configure um condomínio, porém a mesma contém uma residência já edificada e um galpão para uso nas atividades rurais. É mostrado que a casa encontra-se na projeção da continuidade da Rua Tocantins, e

que a mesma necessitaria ser demolida para que fosse loteada, o que é uma intenção expressada pelos filhos do atual proprietário. Os filhos do mesmo, preocupados com o bem-estar do idoso e atual proprietário, relatam que o tornado danificou a casa que precisa de reforma, entretanto a família não quer investir na atual residência que impossibilitaria o loteamento da área, e solicitam que o conselho defira a construção de nova residência em uma localização adequada e que ao final da construção, uma vez que o idoso possa se mudar a primeira será demolida. Explica que o Conselho pode fazer um Termo de Ajuste de Conduta, autorizando que seja feita a construção da nova edificação e que assim que haver a ocupação da nova residência seja demolida a casa antiga, o que o conselho não pode fazer é obrigar o loteamento da área, isso será feito no momento que o proprietário solicitar, mas não é um agravante no momento. Conselheiro Marcelo se manifesta explicando como funciona o TAC e demais conselheiros se posicionam favoráveis. Cottica retoma a palavra e coloca solicitação em votação, sendo aprovada por unanimidade. Camila Borzatto inicia o novo assunto Protocolo nº 2676/2016 – Certidão Desmembramento e Anexação, apresenta a situação de da igreja evangélica assembleia de Deus, que contém dois lotes lado a lado, porém o lote menor, tranca um terceiro lote, de propriedade de Udo Will, este lote contém área de 400,00 m² adequada a área, mas não tem acesso qualquer a rua. Sendo assim em acordo entre as partes, é proposto unificação dos dois lotes de 400,00m², e divisão ao meio, com testada de 10,00 metros cada, porém, como a casa existente de Udo Will, não encontrasse dentro da testada de 10,00 metros, existiria um dente ao fundo deste, resultando em um fundo de 12,55metro no lote de Udo e 4,45 metros no lote da igreja, o que não é permitido pela zona, visto que a área mínima é de 400,00 metros quadrados e a testada deve ser de 10,00 metros no mínimo ao longo de todo lote. Entretanto, o lote que estaria irregular, da igreja, foi sugerido que se anexe ao outro lote da mesma, sendo assim ficaria um lote com área acima da permitida, mas ainda seria um polígono irregular. Camila sugere que o parecer seja favorável, visto que mesmo que ele ainda estaria fora da norma quanto a ser um polígono regular, a situação final seria melhor do que a existente, afinal manter um lote sem acesso a rua seria bastante grave. Após todos os conselheiros visualizarem os mapas propostos e fotos do local, todos concordam que a proposta vai melhorar o que existe e ainda questionam sobre a pertinência de se aprovar apenas lotes que sejam polígonos regulares. Sessadas as dúvidas e questionamento a proposta é colocada em votação pelo presidente deste conselho, sendo aprovada por unanimidade. Sem novos assuntos ou manifestações, Silvestre Cottica, presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor, agradece a presença de todos e convoca todos os presentes para a Audiência Pública a ser realizada no dia 24 de Junho, próxima sexta-feira, que é convocada pelo próprio conselho e é de grande importância a participação dos conselheiros, assim da por encerrada a reunião.
Sendo este o relato desta reunião, esta ata é seguida da assinatura dos presentes.

ATA nº66

Em vinde oito de Junho de 2016, reuniram-se no Auditório do Paço Municipal Arlindo Alberto Lamb, às 8h30min, os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD-MCR . A convocação ordinária teve como pauta a Proposta de ampliação do perímetro urbano conforme assessoria técnica da empresa VERTRAG Arquitetura e Urbanismo, Avaliação da Audiência Pública do dia 24 de junho de 2016 e assuntos gerais. A reunião é iniciada pelo Presidente do Conselho, Silvestre Cottica, que cumprimenta e agradece a participação dos presentes, faz a leitura da pauta da reunião e já inicia o primeiro assunto, explica que no dia 24 do corrente mês, dia da audiência pública, foi recebido na prefeitura um protocolo em nome das indústrias SOORO CONCENTRADO INDUSTRIA DE PRODUTOS LACTEOS LTDA onde foi requisitada uma reavaliação da ampliação do perímetro urbano com zoneamento residencial ao fundo da sua instalação. Foi necessária uma tomada de decisões ágil da Comissão Especial de Estudos e por isso na audiência pública o mapa estava um pouco diferente do que havia sido mostrado na última reunião. Segue solicitando que Camila Borzatto faça a explicação técnica das medidas tomadas para que na sequência haja o debate. Camila Borzatto explica que na última reunião o mapa continha uma área de expansão ao norte do Loteamento São Francisco, que seria a leste do zoneamento industrial. Em uma primeira análise, não se detectou problema por existir entre a indústria e a área de expansão o Lajeado Guará, porém as empresas se preocuparam e entraram com o protocolo. O maior problema apontado seria com relação as lagoas de tratamento da SOORO, que estariam na divisa de sua área e em consequência muito próximas das mesmas. o mapa foi apresentado aos conselheiros e localizados os elementos. Complementa ainda Camila, que hoje as indústrias contém sua licença ambiental do IAP, conforme estão instaladas e que na aproximação de área residenciais estas poderão não ser renovadas, como não existe uma legislação municipal, estadual ou federal que determine a proteção através de um raio, o IAP analisa cada caso de forma individual e somente com requerimento, seria a mesma situação conforme foi enfrentado com o Frigorifico na reunião passada. Como o Conselho havia deliberado na última reunião com relação ao Frigorifico, que a área próxima ao mesmo seria retirada e analisada na revisão do Plano Diretor com mais cuidado e profundida, para que não houvesse a inviabilização do empreendimento e nem dano a área residencial próxima, a Comissão agiu tomando a mesma decisão, pela ausência de tempo hábil para convocar uma reunião antes da audiência pública, entrou em contato com a assessoria técnica que concordou com a posição e acatou, visto que se preserva a mesma ação que foi tomada na alteração da reunião anterior, e hoje traz para que o conselho delibere também sobre este caso. Na audiência pública houve uma manifestação que sugeriu que fossem criados raios de proteção também das lagoas das industrias, assim como foi criado para a lagoa de tratamento de esgoto do SAAE, é um sugestão pertinente que pode ser acatada na revisão do Plano Diretor e assim o município terá mais tranquilidade para legislar e as empresas mais segurança, dessa forma na revisão do plano diretor deve ser feito um estudo profundo sobre o impacto industrial nas residências, com consultas ao IAP e demais órgãos pertinentes e criar parâmetros próprios, para que se assim se constatar a possibilidade o ampliação residencial nestas áreas seja feita de forma coerente. Sendo assim essa proposta e este mapa foi levado a audiência pública, houveram algumas solicitações em defesa da manutenção da área residencial, mas ao fim da audiência a proposta como está foi aprovada por unanimidade e foi dado encaminhamento que tanto esta área ao norte do Loteamento São Francisco, Leste do Primavera e a área próxima ao Loteamento Pinz será levada para estudo mais profundo na revisão do plano diretor. Reforça ainda que a Comissão agiu dessa forma para ter cautela e não passar por cima de ninguém, as vezes trazendo as residências e inviabilizando uma indústria ou mesmo trazendo as residências e prejudicando as mesmas pelo impacto das indústrias. Marcelo complementa que foi estudado deixar uma faixa industrial, mas mesmo assim vai haver complicações pela necessidade de uma transição. Também explica que vai ser necessário um estudo específico para resolver a situação, que podem haver barreiras vegetais para amenização do impacto, também visualiza que a decisão tomada foi a melhor situação. Léia também se manifesta afirmando que pesquisou profundamente na época da estação de tratamento de Esgoto Guaviró, e não encontrou legislação com raio de proteção do entorno, mas que a empresa precisa apresentar um PCA – Plano de Controle Ambiental, que determinará caso a caso essa metragem do entorno, então tem que ser avaliado se a empresa que deve apresentar ou a própria prefeitura contratar para que eles analisem e deem os parâmetros e que ainda no caso da lagoa do SAAE o IAP sugeriu raio de mil metros, mas afirmando que se houvesse aproximação de residências e estas sofressem impacto, que teria que sair seria a lagoa. Marcos se manifesta afirmando que o próprio tipo de tratamento realizado na lagoa interfere neste raio, porque alguns tipos de

tratamento possuem pouco impacto ou nenhum, enquanto outros já precisam de um cuidado maior. Cottica concorda que é uma questão muito importante de ser resolvida na revisão do Plano Diretor, que existe uma preocupação tanto do bem estar dos habitantes que não podem sofrer impacto das indústrias como econômica do município que não quer perder o investimento de indústrias que geram empregos e elevam o PIB municipal. Sob novos questionamentos, foi esclarecido que se aprovada esta proposta hoje no conselho é encaminhado o Projeto de Lei para a Câmara dos Vereadores, a qual ainda precisa deliberar sobre a proposta e que os vereadores podem vir a tentar alterar o mapa, que hoje está em aprovação no Conselho do Plano Diretor e foi aprovado na Audiência Pública, mas que só obterão legalidade através da deliberação positiva do Próprio Conselho Municipal do Plano Diretor e de Nova Audiência Pública, dessa forma o então Conselho passa a ter uma posição fiscalizadora do processo, para que ocorra dentro do que a lei determina. Sem mais manifestações Cottica põe em votação a proposta de ampliação e é aprovada por unanimidade. Sem novos assuntos ou manifestações, Silvestre Cottica, presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor, agradece a presença de todos que vem comparecendo nas reuniões extraordinárias para que seja discutido e deliberado este assunto que é tão importante e da por encerrada a reunião.

Sendo este o relato desta reunião, esta ata é seguida da assinatura dos presentes.

CMPD-MCR

LISTA DE PRESENÇAS - REUNIÃO ORDINÁRIA DE 14/06/2016 – 08h30min

NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
TITULARES		
Camila Regina Borzatto	**SMCP** - GOVERNO MUNICIPAL	
Gabriela De Bona Wild	**AREA** -SOCIEDADE CIVIL ORGANIZDA	Gabriela Wild
Marcelo Gustavo Schimmel	**Procuradoria Geral do Municipio** - GOV.MUN	
Margarete Lemke	**SMF** - GOVERNO MUNICIPAL	
Marcos José Chaves	**SMAPA** - GOVERNO MUNICIPAL	
Silvestre Cottica	**GAB** - GOVERNO MUNICIPAL	
Léia Inês Kroth Bohne	**SAAE** - GOV. ESTADUAL E FEDERAL	Léia I. K. Bohne
Cb QPM 1-0 Valdecir Seefeld	**POLÍCIA MILITAR** - GOV. ESTADUAL/FED	
Lenir R. de Freitas	**EMATER** - GOV. ESTATUAL/FEDERAL	
Roque Sturm	**DETRAN/PR** - GOV. EST/FED	
Tarcisio Vanderlinde	**UNIOESTE** - SOCIEDADE CIVIL ORG.	
Ricardo Leites de Oliveira	**ACIMACAR** - SOCIEDADE CIVIL ORG.	
Helio Jose Dalgallo	**COPEL** - GOV. ESTADUAL/FEDERAL	
Oscar Pomerenke	**ASSOCIAÇÃO LUTERANA** - ORG. NÃO GOV.	
Luiz Carlos da Silva	**ÁREA RURAL** - L.PALMITAL	
Jheison A Fenner Griep	**ÁREA RURAL** – L.HEIDRICH	Jheison Griep
Zenaide Hoffsteder	**ÁREA URBANA** - J.SÃO FRANCISCO	Zenaide H. Hoffsteder
Gelson Kehl	**ÁREA URBANA** - VILA GAÚCHA	
Sidonia Berwanger	**ÁREA URBANA** - J.FLÓRIDA	
Dr. Sidiklei Roselen de Oliveira	**MINISTÉRIO PUBLICO**	
SUPLENTES		
CARLOS R WILD	SAAE	
Adelia Weber	Espagnol	
URBANO TIMERTZ	SMAA	

CMPD-MCR

LISTA DE PRESENÇAS - REUNIÃO ORDINÁRIA DE 22/06/2016 – 08h30min

NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
TITULARES		
Camila Regina Borzatto	**SMCP** - GOVERNO MUNICIPAL	
Gabriela De Bona Wild	**AREA** -SOCIEDADE CIVIL ORGANIZDA	
Marcelo Gustavo Schimmel	**Procuradoria Geral do Municipio** - GOV.MUN	
Margarete Lemke	**SMF** - GOVERNO MUNICIPAL	
Marcos José Chaves	**SMAPA** - GOVERNO MUNICIPAL	
Silvestre Cottica	**GAB** - GOVERNO MUNICIPAL	
Léia Inês Kroth Bohne	**SAAE** - GOV. ESTADUAL E FEDERAL	
Cb QPM 1-0 Valdecir Seefeld	**POLÍCIA MILITAR** - GOV. ESTADUAL/FED.	
Lenir R. de Freitas	**EMATER** - GOV. ESTATUAL/FEDERAL	
Roque Sturm	**DETRAN/PR** - GOV. EST/FED	
Tarcísio Vanderlinde	**UNIOESTE** - SOCIEDADE CIVIL ORG	
Ricardo Leites de Oliveira	**ACIMACAR** - SOCIEDADE CIVIL ORG	
Helio Jose Dalgallo	**COPEL** - GOV. ESTADUAL/FEDERAL	
Oscar Pomerenke	**ASSOCIAÇÃO LUTERANA** - ORG. NÃO GOV.	
Luiz Carlos da Silva	**ÁREA RURAL** - L.PALMITAL	
Jheison A Fenner Griep	**ÁREA RURAL** – L.HEIDRICH	
Zenaide Hoffsteder	**ÁREA URBANA** - J.SÃO FRANCISCO	
Gelson Kehl	**ÁREA URBANA** - VILA GAÚCHA	
Sidonia Berwanger	**ÁREA URBANA** - J.FLÓRIDA	
Dr. Sidiklei Roselen de Oliveira	**MINISTÉRIO PUBLICO**	
SUPLENTES		
Fabio de Oliveira Neves	Unioeste	
Dyon Roos	AGB MCR	
Bruna Kreger	Secretaria planejamento	
CARLOS ROBERTO WILD	SAAE	
Raquel Ch. Schmid	SAAE	Raquel Ch. Schmid

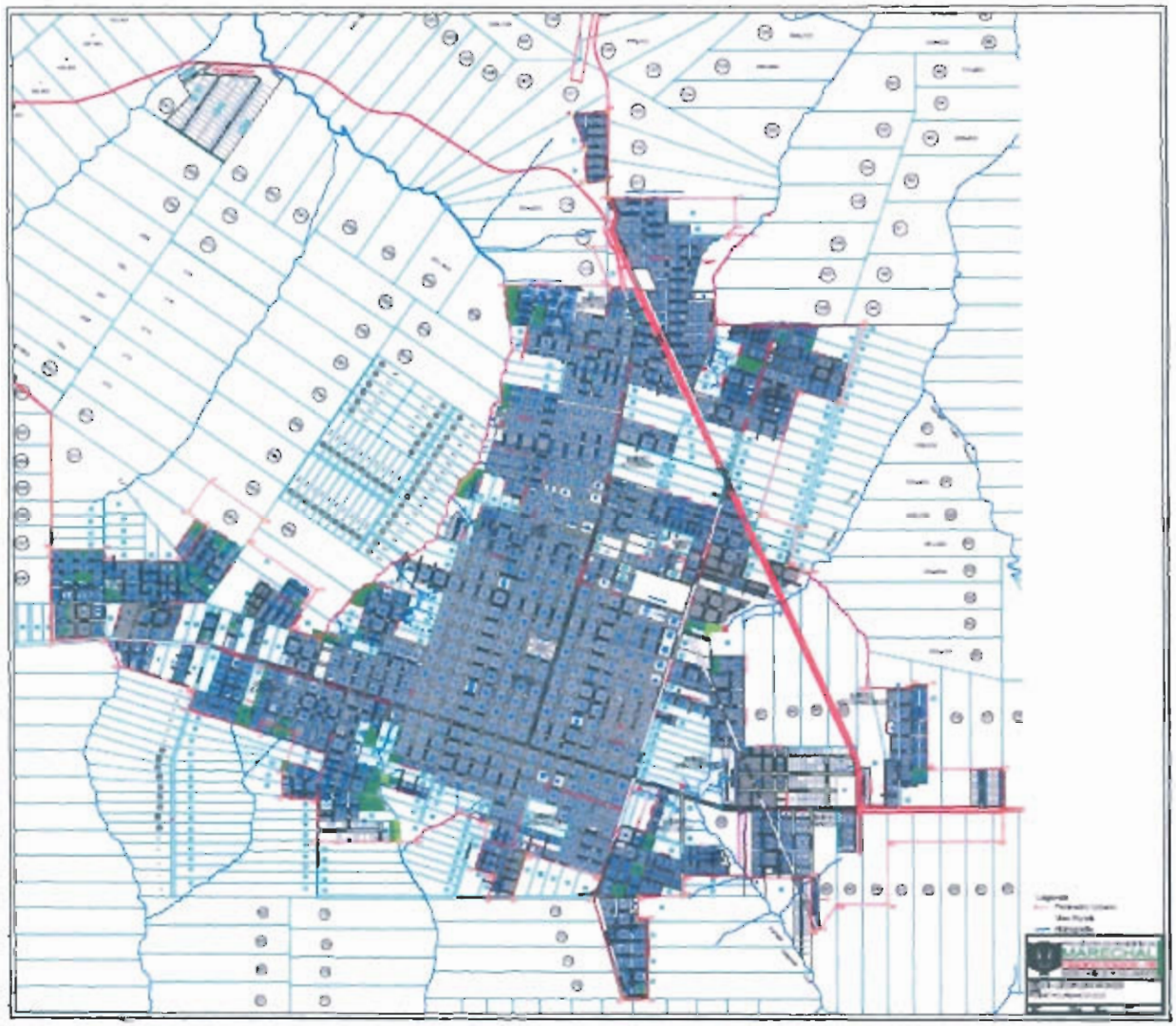
CMPD-MCR

LISTA DE PRESENÇAS - REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 28/06/2016 – 08h30min

NOME	ENTIDADE REPRESENTADA	ASSINATURA
TITULARES		
Camila Regina Borzatto	**SMCP** - GOVERNO MUNICIPAL	
Gabriela De Bona Wild	**AREA** -SOCIEDADE CIVIL ORGANIZDA	
Marcelo Gustavo Schimmel	**Procuradoria Geral do Municipio** - GOV.MUN	
Margarete Lemke	**SMF** - GOVERNO MUNICIPAL	
Marcos José Chaves	**SMAPA** - GOVERNO MUNICIPAL	
Silvestre Cottica	**GAB** - GOVERNO MUNICIPAL	
Léia Inês Kroth Bohne	**SAAE** - GOV. ESTADUAL E FEDERAL	
Cb QPM 1-0 Valdecir Seefeld	**POLÍCIA MILITAR** - GOV. ESTADUAL/FED	
Lenir R. de Freitas	**EMATER** - GOV. ESTATUAL/FEDERAL	
Roque Sturm	**DETRAN/PR** - GOV. EST/FED	
Tarcísio Vanderlinde	**UNIOESTE** - SOCIEDADE CIVIL ORG.	
Ricardo Leites de Oliveira	**ACIMACAR** - SOCIEDADE CIVIL ORG	
Helio Jose Dalgallo	**COPEL** - GOV. ESTADUAL/FEDERAL	
Oscar Pomerenke	**ASSOCIAÇÃO LUTERANA** - ORG. NÃO GOV.	
Luiz Carlos da Silva	**ÁREA RURAL** - L.PALMITAL	
Jheison A Fenner Griep	**ÁREA RURAL** – L.HEIDRICH	
Zenaide Hoffsteder	**ÁREA URBANA** - J.SÃO FRANCISCO	
Gelson Kehl	**ÁREA URBANA** - VILA GAÚCHA	
Sidonia Berwanger	**ÁREA URBANA** - J.FLÓRIDA	
Dr. Sidiklei Roselen de Oliveira	**MINISTÉRIO PUBLICO**	
SUPLENTES		
CONVIDADOS		
Maria Rieger	Sec de planejamento	
CARLOS ROBERTO WILD	SAAE	

(LEI COMPLEMENTAR Nº 054, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2008)

ANEXO I – PERÍMETRO URBANO DA SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON E DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DO CONTORNO OESTE



ANEXO IX

MEMORIAL DESCRITIVO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

Tem como ponto de partida a interseção da PR 467 com o limite do loteamento Parque Industrial I (OPP) no Sistema de Coordenadas UTM, Fuso 21 Sul, SAD 69 (UTM 801.543; 7.279.628); deste ponto segue rumo norte pela via limítrofe do loteamento por uma distância de 351 metros até o ponto P01 (UTM 801.554; 7.279.979); segue rumo oeste, paralelo 350 metros à via por 570 metros até P02 (UTM 800.997; 7.279.976); segue rumo norte por 653 metros no ponto P03 (UTM 801.002; 7.280.629); segue rumo oeste por uma distância de 120 metros até P04 (UTM 800.882; 7.280.630); segue rumo ao sul por uma distância de aproximadamente 40 metros até P05 (UTM 800.871; 7.280.580); segue rumo oeste por 342 metros até o ponto P06 (UTM 800.529; 7.280.585); segue rumo noroeste acompanhando a Sanga Araguaçú por aproximadamente 1.035 metros até encontrar o Lajeado Guará no P07 (UTM 800.139; 7.281.452); segue pela continuação da Rua Porto Alegre até sua junção com a Rua São Cristóvão no P08 (UTM 799.938; 7.281.529); segue rumo nordeste pela continuação da Rua São Cristóvão por 321 metros até encontrar via existente no local no ponto P09 (UTM 800.040; 7.281.833); segue em direção noroeste pela divisa entre as chácaras 215 e 216 por 308 metros até encontrar com o prolongamento da Via Projetada F no P10 (UTM 799.748; 7.281.928); segue pelo prolongamento da Via Projetada F por aproximadamente 989 metros até sua junção com a Rua das Canelas no P11 (UTM 800.062; 7.282.879); segue pela Rua das Canelas em direção sudeste por aproximadamente 315 metros até encontrar via existente em P12 (UTM 800.359; 7.282.764); segue por via existente rumo nordeste por aproximadamente 627 metros até cruzar com a Rua das Flores no ponto P13 (UTM 800.559; 7.283.359); segue rumo oeste pela Rua das Flores por aproximadamente 1.103 metros até sua junção com o Lajeado Bonito em P14 (UTM 799.456; 7.283.386); segue rumo norte, acompanhando o Lajeado Bonito por aproximadamente 775 metros até o prolongamento da Rua Juvelino Ribeiro no ponto P15 (UTM 799.676; 7.284.078); segue rumo oeste por aproximadamente 165 metros em linha seca pelo prolongamento da Rua Juvelino Ribeiro até o extremo leste do Loteamento Augusto no ponto P16 (UTM 799.515;

7.284.086); segue rumo nordeste por aproximadamente 88 metros até o ponto P17 (UTM 799.565; 7.284.148); deste ponto segue rumo norte por 212 metros aproximadamente até o ponto P18 (UTM 799.566; 7.284.360); deste ponto segue em direção a oeste pela divisória entre os lotes rurais 115 e 117, por 920 metros aproximadamente, até o ponto P19 (UTM 798.645; 7.284.373); segue em direção sudoeste pela BR 491 e BR 163 por aproximadamente 403 metros até o prolongamento da Rua Ouro Verde em P20 (UTM 798.697; 7.284.245); segue em linha seca em rumo oeste por 197 metros até o ponto P21 (UTM 798.520; 7.284.010); segue em direção sudeste paralela 175 metros à BR 163 por 338 metros até P22 (UTM 798.650; 7. 283.698); segue rumo oeste por 811 metros até encontrar o Lajeado Guavirá no ponto P23 (UTM 797.840; 7.283.712); segue rumo sudoeste acompanhando o Lajeado Guavirá por aproximadamente 3.440 metros até P24 (UTM 796.481; 7.281.175); segue pela Rua Herbert Hanusch até sua junção com a Rua São Paulo em P24 (UTM 796.363; 7.281.028); segue rumo noroeste pela Rua São Paulo por aproximadamente 242 metros até encontrar com a Travessa Estrela em P25 (UTM 796.136; 7.281.111); segue rumo nordeste pela Travessa Estrela por aproximadamente 320 metros até ponto intermediário do lote rural 296/297/A em P26 (UTM 796.346; 7.281.343); segue através do lote 296/297/A em direção noroeste por aproximadamente 654 metros até o encontro com o lote rural 292 em P27 (UTM 795.809; 7.281.716); segue rumo nordeste pela divisa entre os lotes 297 e 298 com o lote 292, numa extensão de 217 metros em P28 (); segue rumo noroeste pela divisa entre os lotes 292 e 291 numa extensão de 504 metros em P29 (); segue rumo sudoeste até a divisa do lote 293, numa extensão de 290 metro em P30 (); segue rumo sudeste pela divisa dos lote 292 com 293 numa extensão de 177 metros em P31 (UTM 795.500; 7.281.844); segue em direção sudoeste até a divisa entre os lotes 293-A/293 e 279 por 277 metros até P32 (UTM 795.341; 7. 281.617); segue secante rumo oeste por 615 metros pela divisa norte do Condomínio Residencial Guarani até cruzar com via existente em P33 (UTM 794.725; 7.281.622); segue rumo norte por 109 metros até P34 (UTM 794.743; 7.281.750); segue rumo oeste pela divisa entre as chácaras 362 e 363 até cruzar com via existente em P35 (UTM 794.328; 7.281.742); segue rumo sul pela via existente por aproximadamente 465 metros até seu cruzamento com a PR 467 em P36 (UTM 794.315; 7.281.041); segue pelo prolongamento da Avenida Rio Grande do Sul rumo nordeste por aproximadamente 430 metros até o limite do

Loteamento Dorzbacher em P37 (UTM 794.745; 7.281.062); segue a divisa oeste do Loteamento Dorzbacher por aproximadamente 232 metros até P38 (UTM 794.862; 7.280.808); segue por 597 metros pela divisa nordeste da chácara 19 até rua suburbana no ponto P39 (UTM 795.428; 7.280.620); segue em direção sudeste pela rua suburbana por 160 metros até o limite das chácaras 55 e 54 em P40 (UTM 795.730; 7.280.302); segue em direção sudeste pela divisa das chácaras 55 e 54 por 540 metros até o ponto P41 (UTM 795.900; 7.280.296); deste ponto segue em direção nordeste até o marco divisório entre as chácaras 55, 56 e 57 em P42 (UTM 795.925; 7.280.372); segue em direção sudeste pela divisa entre as chácaras 57 e 58 por aproximadamente 280 metros até P43 (UTM 796.190; 7.280.287); segue em direção sudoeste paralela ao Anel Viário Helmuth Priesnitz por 350 metros aproximadamente até P44 (UTM 796.081; 7.279.952); segue rumo sul por 170 metros até P45 (UTM 796.099; 7.279.820); segue rumo leste acompanhando a divisa da chácara 64 com o Loteamento Andorinhas por aproximadamente 210 metros até P46 (UTM 796.307; 7.279.794); segue rumo sul acompanhando o Anel Viário Helmut Priesnitz por aproximadamente 403 metros até a divisa do Parque Industrial III em P47 (UTM 796.301; 7.279.392); segue rumo leste pela divisa sul do Parque Industrial III por aproximadamente 752 metros até o ponto em que seu prolongamento encontraria com a Sanga Borboleta em P48 (UTM 797.095; 7.279.435); segue rumo nordeste acompanhando o afluente da Sanga Borboleta por aproximadamente 617 metros até P49 (UTM 797.500; 7.279.682); segue em direção sudeste, pela divisa entre as chácaras 111 e 112 por 150 metros até encontrar com a Rua Tiradentes em P50 (UTM 797.644; 7.279.637); segue limite oeste do Loteamento Condomínio Residencial Araucária por 451 metros até P51 (UTM 797.498; 7.279.210); segue rumo sudeste pela Travessa Rio Miranda até a Travessa Rio Negro por aproximadamente 173 metros até P52 (UTM 797.695; 7.279.170); segue em direção sudoeste na extensão de 162 metros aproximadamente até o Anel Viário Helmut Priesnitz até P53 (UTM 797.645; 7.279.015); segue em direção leste pelo Anel Viário Helmut Priesnitz por uma distância de aproximadamente 188 metros até P54 (UTM 797.833; 7.279.012); segue em direção nordeste paralelamente 120 metros ao eixo da Rua Independência por aproximadamente 340 metros até o cruzamento com a Rua General Rondon em P55 (UTM 797.939; 7.279.334); segue em direção sudeste pela Rua General Rondon por aproximadamente 598 metros até encontrar a Avenida Irio Jacob Welp em P56 (UTM

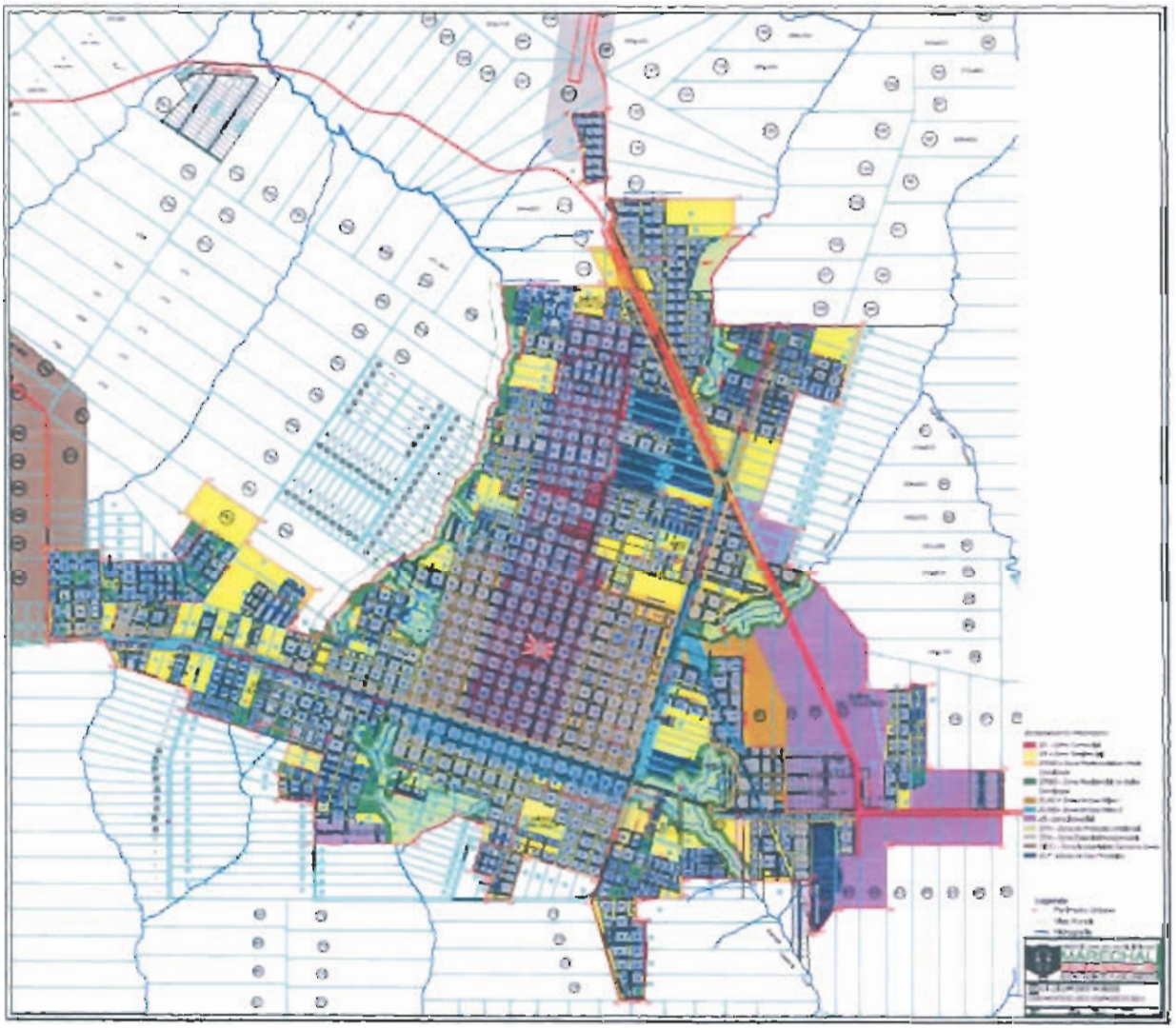
797.508; 7.279.148); segue por esta rumo sudoeste numa distância de aproximadamente 153 metros até P57 (UTM 798.464; 7.279.007); segue em direção sudeste ainda pela Avenida Irio Jacob Welp, numa distância de 813 metros aproximadamente até P58 (UTM 798.678; 7.278.225); segue rumo leste pela divisa sul do lote rural 56 por aproximadamente 180 metros até P59 (UTM 798.850; 7.278.223); segue rumo norte através dos lotes 56, 55 e 54 até a divisa do lote 54 com o lote 53, numa distância de 600 metros aproximadamente até P60 (UTM 798.853; 7.278.823); segue rumo oeste em linha seca por aproximadamente 65 metros até P61 (UTM 798.783; 7.278.824); segue rumo norte acompanhando a divisa com o lote rural 53 e com o Loteamento Florida por aproximadamente 182 metros, até o cruzamento com a Rua Elói Urnau em P62 (UTM 798.784; 7.279.004); segue rumo leste acompanhando a Rua Elói Urnau por aproximadamente 350 metros até onde seu prolongamento cruzaria com a Rua Matilde Cuê em P63 (UTM 799.142; 7.279.001); segue rumo norte acompanhando a Rua Matilde Cuê por aproximadamente 155 metros até seu cruzamento com a Rua 10 de Abril em P64 (UTM 799.096; 7.279.158); segue rumo leste acompanhando a Rua 10 de Abril por aproximadamente 972 metros até onde seu prolongamento encontraria com a Rua São Marcos em P65 (UTM 800.067; 7.279.140); segue rumo sul paralelamente 30 metros ao eixo da Rua São Marcos por uma distância aproximada de 408 metros até P66 (UTM 800.063; 7.278.733); segue rumo leste por aproximadamente 83 metros acompanhando o limite do Loteamento Ceval até P67 (UTM 800.144; 7.278.739); segue rumo nordeste por aproximadamente 213 metros até P68 (UTM 800.281; 7.278.902); segue rumo leste por aproximadamente 383 metros até encontrar via existente em P69 (UTM 800.664; 7.278.912); segue rumo norte acompanhando via existente por aproximadamente 486 metros até P70 (UTM 800.679; 7.279.398); segue rumo leste paralelamente 250 metros à PR 467 por uma distância aproximada de 863 metros até P71 (UTM 801.542; 7.279.380); segue rumo norte por aproximadamente 247 metros até retomar à OPP.

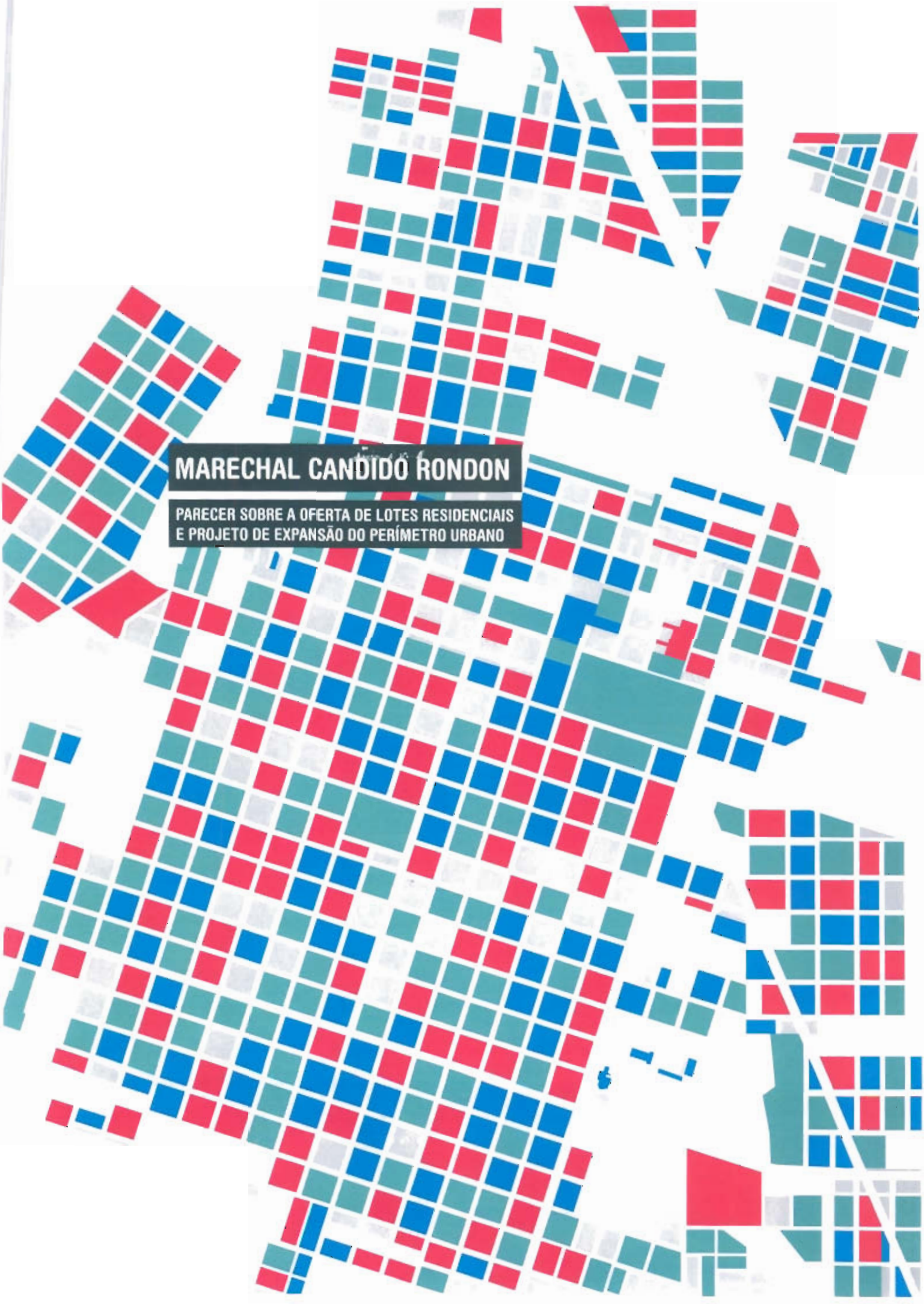
Também faz parte do perímetro Urbano da Sede de Marechal Cândido Rondon o Loteamento Barcelona, definido pelos seguintes pontos no Sistema de Coordenadas UTM, Fuso 21 Sul, SAD 69: tem seu início no ponto de tangência entre o Loteamento Barcelona e a PR 491 no ponto OPP' (UTM 798.622; 7.284.508); segue rumo norte acompanhando a PR 491 por aproximadamente 525 metros até P01' (UTM 798.631;

7.285.033); segue rumo oeste acompanhando o limite do loteamento por aproximadamente 267 metros até P02' (UTM 798.365; 7.285.015); segue rumo sudeste por aproximadamente 283 metros até P03' (UTM 798.460; 7.284.748); segue rumo sul por aproximadamente 266 metros até P04' (UTM 798.454; 7.284.482), segue rumo nordeste por aproximadamente 170 metros até encontrar com a PR 491, retomando ao ponto inicial 0PP'.

(LEI COMPLEMENTAR Nº 066, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2008)

ANEXO I: ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON





MARECHAL CANDIDO RONDON

PARECER SOBRE A OFERTA DE LOTES RESIDENCIAIS E PROJETO DE EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL CANDIDO RONDON/PR

PARECER SOBRE A OFERTA DE LOTES RESIDENCIAIS E PROJETO DE EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO

Contrato nº 65/2016

VERTRAG

Junho 2016

SUMÁRIO

1 EQUIPE TÉCNICA 3

2 APRESENTAÇÃO 4

3 AÇÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO – FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE URBANA 5

4 AÇÃO DE CURTO PRAZO – EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO 7

4.1 Zoneamento da Nova Área Urbana 9
4.2 Sistema Viario da Nova Área Urbana 10

5 RECOMENDAÇÕES 12

6 ADEQUAÇÃO DA LEGISLAÇÃO 13

7 ANEXOS 14

7.1Mapa Síntese da Proposta 14
7.2Mapa de Zoneamento 14
7.3Mapa do Sistema Viário 14
7.4Descrição do Perimetro Urbano 14

1 EQUIPE TÉCNICA

COORDENAÇÃO
Luis Henrique Cavalcanti Fragomeni
Arquiteto/Urbanista – CAU/PR A1870-8

ASPECTOS JURÍDICOS
Guilherme Kircher Fragomeni
Advogado - OAB PR 51864

ASPECTOS URBANÍTICOS E CARTOGRAFIA
Eduardo Witt
Arquiteto/Urbanista – CAU/PR 173259-5

CARTOGRAFIA
Quéops Miguel da Silva
Estagiário de Geografia

2 APRESENTAÇÃO

A Prefeitura de Marechal Candido Rondon contratou a consultoria da Vertrag Arquitetura e Urbanismo para emitir seu parecer sobre a oferta de lotes residenciais no Município, considerando a possibilidade de expansão do perímetro urbano municipal.

De acordo com o relato da Prefeitura e as observações da Consultora, há uma escassez de lotes residenciais em oferta no mercado imobiliário de Marechal Candido Rondon (MRC), o que tem levado a uma alta de preços. O preço elevado dos imóveis para fins residenciais tem dificultado, principalmente, a produção de moradias para o mercado de baixo poder aquisitivo.

Como exemplo desta situação, a empresa COPAGRIL, em parceria com a COHAPAR, desenvolveu projeto para construir um conjunto residencial com 350 unidades para seus trabalhadores, mas só encontrou viabilidade em gleba fora do atual perímetro urbano.

Nos últimos cinco anos, os imóveis residenciais situados no perímetro urbano de MCR mais do que dobraram de valor, sendo disputados a preços elevados pela população que cresceu cerca 10% no mesmo período (IBGE) [1]. Constatou-se também que o plano diretor de 2008 delimitou o perímetro urbano bastante próximo da área já urbanizada, deixando poucas áreas para expansão. De fato, esta condição contribuiu para a redução da oferta de áreas para parcelamento e construção de habitação, elevando preços e restringindo oportunidades para a produção de moradias.

Frente a este cenário, a comunidade de MCR tem pressionado a Prefeitura pela adoção de medidas que estimulem a oferta e reduzam os preços de tais imóveis. Por outro lado, a Prefeitura também vem percebendo processos de parcelamento irregular, que extrapolam o perímetro urbano do Município, provavelmente, impulsionados pela demanda reprimida.

Conforme o art. 30 da Constituição Federal, os municípios são responsáveis por *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*. Mais especificamente, o Plano Diretor de Marechal Candido Rondon determina que o Município deve *promover a garantia do direito universal à moradia, infraestrutura, serviços e equipamentos por os atuais habitantes e futuras gerações* (art. 7, inciso IV da Lei do Plano Diretor de MCR).

Com base no relato da Prefeitura, na análise da legislação vigente e nos estudos de campo realizados pela Consultora, entendemos que o enfrentamento da questão deve ocorrer de duas maneiras:

I. **Ação de Médio/Longo Prazo:** sugere a promoção da função social da cidade e da propriedade urbana, com base na aplicação dos instrumentos urbanísticos

[1] Verificou-se junto a imobiliárias locais que o preço de venda de terrenos com 360 m² situados na periferia da cidade é de R$ 100 mil.

estabelecidos na Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e regulamentados pela Lei nº 053/2008 (Plano Diretor de Marechal Candido Rondon). Os instrumentos devem ser aplicados de forma a estimular o uso efetivo dos imóveis ociosos, aumentando sua oferta e reduzindo seus preços.

II. **Ação de Curto Prazo:** sugere a expansão do perímetro urbano e das zonas residenciais, de forma a aumentar a oferta de imóveis destinados à moradia.

Recomenda-se que o Município adote as duas ações propostas acima, promovendo a ação de curto prazo com a urgência necessária e as ações de médio e longo prazo no contexto mais amplo do processo de planejamento municipal.

Também é importante ressaltar desde já que as ações sugeridas devem ser discutidas com maior profundidade por ocasião da revisão do Plano Diretor de Marechal Cândido Rondon, previsto para ocorrer no máximo até o ano de 2018.

3 AÇÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO – FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE URBANA

A alternativa de médio/longo prazo sugere a aplicação dos princípios e instrumentos urbanísticos previstos pela Lei Federal do Estatuto das Cidades e pelo Plano Diretor de Marechal Candido Rondon, de forma a estimular a oferta de imóveis residenciais no Município.

Percebe-se que há uma quantidade considerável de imóveis ociosos no perímetro urbano de MCR, muitos deles em zona residencial. Os instrumentos urbanísticos, especialmente a imposição do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e do IPTU Progressivo, representam uma forma de estimular os proprietários de tais terrenos a parcelar, construir e de fato utilizarem tais imóveis, fazendo com que os mesmo cumpram sua função social.

Com o aumento da oferta de imóveis residenciais, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos, haverá uma tendência de queda nos preços.

A função social da cidade e da propriedade urbana é um princípio estruturante da Política Urbana Nacional (definida pelo Estatuto das Cidades – Lei Federal 10.257/2001) e também da Política de Desenvolvimento Municipal (definida pelo Plano Diretor – Lei Municipal 53/2008):

> *Art.8 São objetivos gerais da política de desenvolvimento municipal, regulamentada na presente Lei do Plano Diretor:*
>
> *I. assegurar o cumprimento da função social da cidade, coibindo a distorção de usos e a retenção especulativa de imóveis;*
>
> *II. (...)*

A imposição do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios representam a principal forma de obrigar os proprietários de terrenos ociosos a darem uma destinação aos mesmos que justifique o investimento público em infraestrutura urbana, coibindo processos de especulação imobiliária e favorecendo o cumprimento da função social. Conforme o Plano Diretor de MCR:

> *Art.47 A implementação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios do solo urbano objetiva:*
>
> *I. otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;*
> *II. aumentar a oferta de lotes urbanizados, nas regiões já consolidadas da malha urbana;*
> *III. combater o processo de periferização e a ocupação irregular do solo;*
> *IV. combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.*

A alternativa de utilizar os instrumentos urbanísticos para estimular a oferta de imóveis residenciais é considerada de médio/longo prazo devido ao processo de efetivação do PEUC.

Para efetivamente obrigar o proprietário de imóveis ociosos a cumprir com sua função social e promover o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município precisa observar os critérios e procedimentos estabelecidos na Lei do Plano. Considerando tais critérios e procedimentos, a efetiva aplicação do PEUC e disponibilização dos imóveis no mercado para cumprimento de sua função social pode correr dentro de três cenários:

Cenário Otimista – 3 anos

Notificação do proprietário do imóvel para que apresente proposta de cumprimento da função social no prazo de um ano. Execução da proposta de cumprimento da função social, que estabelece o processo de parcelamento, edificação ou utilização do terreno ocioso, em até dois anos (artigo 50° da Lei do PD).

Cenário Razoável – 8 anos

Notificação do proprietário do imóvel para que apresente proposta de cumprimento da função social no prazo de um ano. Não ocorrendo apresentação do projeto, aplicação do IPTU progressivo no tempo com majoração da alíquota de IPTU por cinco anos (artigo 51° da Lei do PD). Decorridos cinco anos, caso o proprietário decida apresentar projeto de cumprimento da função social, terá mais dois anos para executá-lo.

Cenário Pessimista – Indefinido

Este cenário considera a notificação do proprietário para que apresente proposta de cumprimento da função social em até um ano. Mediante a negativa do proprietário, seria aplicado o ITPTU progressivo pelo prazo de 05 anos.

É certo que podem ocorrer variações nos prazos e procedimentos indicados nos três cenários acima, mas de maneira geral, é bastante razoável admiti-los como uma tendência para a maioria dos casos.

Ainda sobre a imposição de PEUC, deve-se considerar os casos em que o proprietário não atenda ao pedido de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. Decorridos o prazo do Cenário Pessimista descrito acima, o Município poderia lançar mão da medida mais drástica na lógica do cumprimento da função social da propriedade: a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos públicos.

Apesar da alternativa de desapropriação do imóvel estar prevista na Lei Federal do Estatuto da Cidade e no próprio Plano Diretor, o instrumento não pode ser aplicado devido à impossibilidade dos municípios emitirem títulos da dívida pública (com base em restrição imposta pelo Governo Federal).

Frente ao cenário atual que proíbe a emissão de títulos da dívida pública pelos municípios, o instrumento final para transferir a propriedade do imóvel ao Poder Público e efetivamente disponibilizá-lo no mercado de imóveis perde sua eficiência. Certamente a majoração do IPTU irá pressionar o proprietário do imóvel para que cumpra com sua função social, mas este não poderá ser obrigado através da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

É importante ressaltar que, mesmo considerando as dificuldades e o médio/longo prazo para estimular o cumprimento da função social da cidade e da propriedade através dos instrumentos urbanísticos, esta prática deve ser discutida no processo de revisão do Plano Diretor e integrada ao processo contínuo de planejamento municipal.

A experiência com a aplicação dos instrumentos urbanísticos é essencial para avaliar sua real eficácia, e deste modo, agregar inteligência ao processo de planejamento considerando o comportamento dos atores do mercado imobiliário na prática.

4 AÇÃO DE CURTO PRAZO – EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO

A alternativa de curto prazo para promover o aumento da oferta de imóveis residenciais na sede de Marechal Cândido Rondon sugere a expansão do perímetro urbano e a ampliação das zonas residenciais.

A proposta de expansão do perímetro urbano apresentada pela Prefeitura e revisada pela Consultora tem como principal referência a incorporação da atual Zona de Transição da Sede ao perímetro urbano municipal.

A Zona de Transição supracitada foi instituída através da Lei Complementar 97/2015, em nosso entendimento, de forma coerente com o Plano Diretor Municipal que já indicava a composição da Macrozona Urbana por áreas consolidadas (tradicionalmente ocupadas) e por áreas com tendência de ocupação (no caso a Zona de Transição).

> A Macrozona Urbana é composta pelas *áreas tradicionalmente ocupadas e/ou com tendência de ocupação de caráter urbano, internas ao perímetro urbano da sede cuja regulamentação de uso e ocupação está detalhada na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano"* (art. 33 da Lei do PD).

Assim, o projeto de expansão do perímetro urbano constante nos mapas anexos resulta da incorporação de parte da Zona de Transição ao perímetro urbano de Marechal, e da observância dos seguintes critérios urbanísticos:

I. Proximidade com a malha urbana consolidada e a infraestrutura disponível, de forma a reduzir os custos de expansão da infraestrutura urbana;
II. Preservação das estruturas de interesse ambiental, especialmente a Macrozona de Proteção do Arroio Fundo;
III. Continuidade do zoneamento vigente e das diretrizes da hierarquia viária estabelecidas pelo Plano Diretor;
IV. Preservação de estruturas viárias com potencial para desviar o fluxo rodoviário da área urbana, especialmente a perimetral sul (Via Helmut Priestnetz);
V. Localização dos processos de consulta para parcelamento do solo e iniciativas de parcelamento irregulares percebidas em áreas externas ao perímetro urbano.

A expansão do perímetro urbano proposta neste parecer e constante nos mapas anexos ocorre sobre menos da metade (45,8 %) da Zona de Transição da Sede, prevista pelo Plano Diretor, abrangendo principalmente a região Oeste do Município.

No total, a expansão do perímetro representa um acréscimo de 715 hectares, ou de 38% em relação ao perímetro vigente. Este acréscimo de área, em longo prazo, poderá abrigar no futuro uma população de cerca de 28 mil habitantes, se considerada a densidade demográfica bruta de 40 habitantes por hectare.

Cumpre, mais uma vez, destacar que uma expansão de perímetro desta magnitude deverá ser discutida com maior profundidade no processo de revisão do Plano Diretor Municipal. No entanto, entende-se que as medidas sugeridas poderão ser adotadas sem prejuízo da futura revisão do Plano, buscando atender as demandas já destacadas, desde que observados os parâmetros e recomendações deste parecer e da legislação vigente.

4.1 Zoneamento da Nova Área Urbana

A ocupação do perímetro urbano deverá ocorrer preferencialmente na região Oeste, conforme previsto nos relatórios técnicos e propostas do Plano Diretor. É exatamente nesta área onde está localizada a maior parte da proposta de expansão do perímetro. Considerando os outros critérios apresentados na introdução deste capítulo, também foram sugeridas expansões do perímetro urbano nas regiões Sul e Leste, de forma a atender demandas mais específicas.

O zoneamento sugerido para a área incorporada ao perímetro urbano prioriza o uso residencial, buscando dar continuidade ao zoneamento vigente e respeitando os critérios específicos para cada região.

Região Oeste

A expansão no sentido Oeste amplia o zoneamento residencial e compatibiliza esta expansão com o uso industrial já previsto ao longo da Rodovia Lira (Zona Industrial do Contorno Oeste – ZICO), conforme o mapa de zoneamento anexo.

Com a expansão da Zona Residencial até o limite da Rodovia Lira, criou-se um potencial de conflito entre as diferentes tipologias de uso (residencial x industrial). Para reduzir este conflito, foi sugerida a continuidade da Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) existente ao longo da Av. Rio Grande do Sul para um trecho da Rodovia. A ZUM 2 permite a instalação de prestadores de serviço e indústrias de baixo impacto, atuando como uma zona de transição entre o uso industrial e residencial previstos para a região.

Região Sul

A expansão no sentido Sul busca igualmente aumentar a oferta de lotes residenciais e contemplar consultas sobre possibilidades de parcelamento do solo apresentadas à Prefeitura. Também foram considerados, na proposta de expansão ao Sul, os processos irregulares de parcelamento percebidos pela Prefeitura, como é o caso de área de uso industrial sobre a gleba nº 74.

Devido as características físicas desta região, a expansão ao Sul tem menor prioridade por dois motivos: (i) O primeiro pelo limite imposto pela Macrozona de Proteção do manancial do Arroio Fundo, que sugere tipologias de uso do solo de baixo impacto (como zonas residenciais de baixa densidade); (ii) O segundo, a preservação da via Helmut Priestnetz como futura via Perimetral de "contorno rodoviário" da sede de Marechal, possibilitando o desvio do trânsito pesado que passa pela área central.

Com a proposta resumida nos mapas em anexo, o zoneamento do perímetro urbano expandido ao Sul admite a ocupação residencial (Zona Residencial - ZR) nos lotes com testada para o lado Norte e Oeste do Anel Viário (Via Helmut Priestnetz), além daqueles com testada para a Av. Roda D'agua, até o limites do perímetro urbano.

Chama a atenção a poligonal do perímetro urbano formada pelos pontos 50 a 54 (conforme mapa de zoneamento anexo) que exclui porção específica da continuidade aparente do perímetro. Esta porção do território foi excluída devido às restrições ambientais já identificadas no local.

Outro aspecto que chama a atenção na expansão do perímetro ao Sul é a poligonal delimitada pelos pontos 46 a 49, onde há previsão de uma pequena zona de uso produtivo (ZUP) entre o Anel Viário e o limite do perímetro urbano. Esta área foi prevista para contemplar atividade industrial de baixo impacto sobre parte da gleba nº 74.

Como diretriz para a aprovação de projetos nestas áreas, destacamos que a Prefeitura deverá exigir o parcelamento do solo quando houver a necessidade de abertura de ruas alinhadas aos prolongamentos das vias existentes no loteamento Florida.

Região Leste

A expansão no sentido Leste busca igualmente aumentar a oferta de lotes residenciais e contemplar consultas sobre possibilidades de parcelamento do solo, e mesmo processos irregulares de parcelamento que vem sendo percebidos pela Prefeitura.

Nesta região deverá ser adotado o zoneamento residencial – ZR para toda a porção ampliada do perímetro urbano, conforme os mapas anexos.

Recomenda-se que o frigorífico com acesso a via "suburbana" fique fora do perímetro urbano por condições sanitárias e de impacto ambiental. Esta situação deverá ser reavaliada por ocasião da revisão do Plano Diretor.

A ocupação desta região deverá ocorrer tendo como referência as vias coletoras que cruzam a BR 163 (no sentido Leste/Oeste) devendo ser negociada com os empreendedores ou prevista pela Prefeitura a construção de dispositivos de transposição da BR em níveis diferentes, garantindo a segurança dos futuros moradores da região.

4.2 Sistema Viário da Nova Area Urbana

Os novos processos de parcelamento, estimulados pela expansão do perímetro urbano e das zonas residenciais, deverão observar a hierarquia e as diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano Diretor e pela Lei de Diretrizes Viárias de MCR. Algumas situações merecem especial atenção:

i. Preservação e consolidar a Av. Helmut Priestnetz (via perimetral) como alternativa de contorno viário, com canteiro central e duas faixas de trafego para cada sentido da Via. As diretrizes para complementação da alça de ligação com a BR 467 e BR 163 deverão ser estudadas por ocasião da revisão do Plano Diretor.
ii. Prolongamento das vias coletoras, no sentido Leste, até o prolongamento da Rua Elario Arthur Wendpap conforme indicado em mapa.

iii. Rua Elario Arthur Wendpap deverá ser projetada como futura Arterial no contexto de revisão do Plano Diretor.

iv. Prolongamento das vias coletoras do setor Leste e definição dos dispositivos de travessia da BR 163.

As diretrizes para complementação do sistema viário deverão ser discutidas e detalhadas por ocasião da revisão do Plano Diretor, e já estão sugeridas no Mapa de Diretrizes Viárias anexo a este parecer.

5 RECOMENDAÇÕES

Mesmo considerando a necessidade de aumentar a oferta de imóveis residenciais, o Município deve evitar processos precoces de expansão da malha urbana. É preciso considerar que parcelamentos e ocupações distantes da malha urbana consolidadda exigem gastos consideráveis para a expansão da infraestrutura (água, esgoto, sistema viário, energia, etc.) e para a prestação dos serviços urbanos (saúde, educação, segurança, limpeza, etc.).

Para ampliar a oferta de imóveis residenciais sem gerar gastos excessivos, a análise dos novos projetos de parcelamento deve seguir os critérios já estabelecidos pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento do Solo de Marechal. Na análise dos novos projetos, a Prefeitura deve:

i. Orientar a expansão urbana de forma contígua à malha urbana consolidada (art. 33, inciso I da Lei do PD);
ii. Fiscalizar a implantação de projetos de parcelamento a fim de garantir a continuidade do sistema viário urbano municipal e a obediência aos padrões urbanísticos definidos por lei (art. 33, inciso II da Lei do PD);
iii. Impedir o parcelamento do solo em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes (art. 6, inciso X da Lei de Parcelamento);
iv. Impedir o parcelamento do solo de forma a criar vazios entre a área parcelada e o tecido urbano existente (art. 8, inciso da Lei de Parcelamento);

Também cabe ressaltar que a Prefeitura deve exigir dos empreendedores a disponibilização da infraestrutura urbana mínima, elencada pelo art. 16 da Lei de Parcelamento do Solo, através da conexão com a rede pública ou através de soluções independentes para saneamento ambiental e circulação (desde que aprovadas pelos órgãos competentes do Município).

6 ADEQUAÇÃO DA LEGISLAÇÃO

REVOGAÇÃO DA LEI 054/2008: Tendo em vista a expansão considerável do perímetro urbano e a necessidade do novo descritivo da poligonal que o delimita, sugerimos a revogação da lei vigente e promulgação de nova lei com base no mapa e no descritivo da poligonal anexos a este parecer;

ALTERAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO USO E OCUPAÇAÕ DO SOLO (066 /2008): Considerando que não foi criada nenhuma zona, o que demandaria alterações do texto da Lei, basta a substituição do mapa de zoneamento pelo mapa anexo a este parecer, que estabelece o zoneamento das áreas expandidas do perímetro urbano.

ALTERAÇÃO DA LEI DE DIRETRIZES VIÁRIAS (56/2008): Substituição do mapa de diretrizes viárias pelo mapa anexo a este parecer, que traz as diretrizes para as áreas expandidas do perímetro urbano.

* Destacamos que a alteração do perímetro urbano deve ser debatida em audiência pública, conforme a previsão do art. 27, inciso XVIII do Plano Diretor.

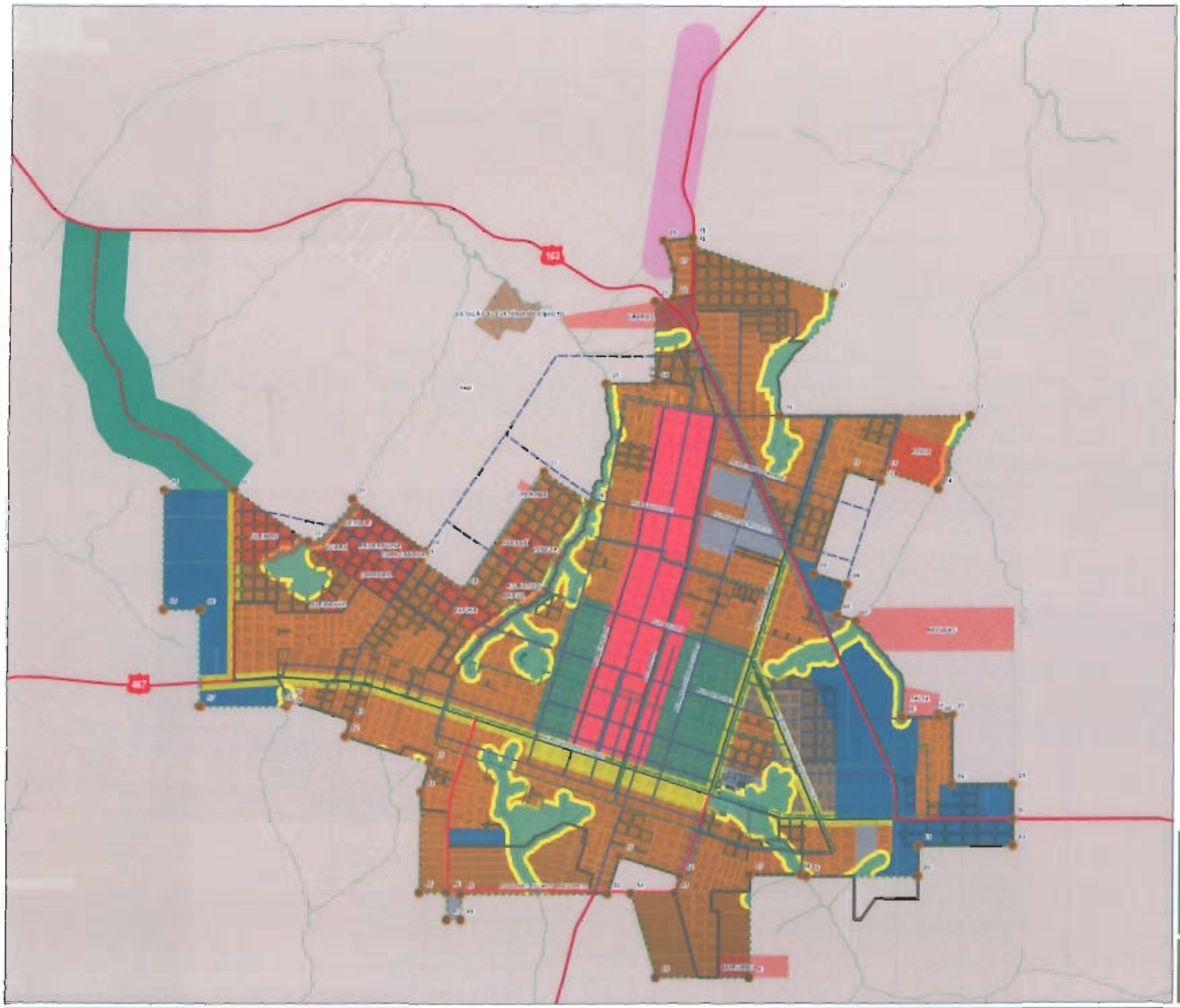
7 ANEXOS

7.1 Mapa Síntese da Proposta

7.2 Mapa de Zoneamento

7.3 Mapa do Sistema Viário

7.4 Descrição do Perímetro Urbano



LEGENDA

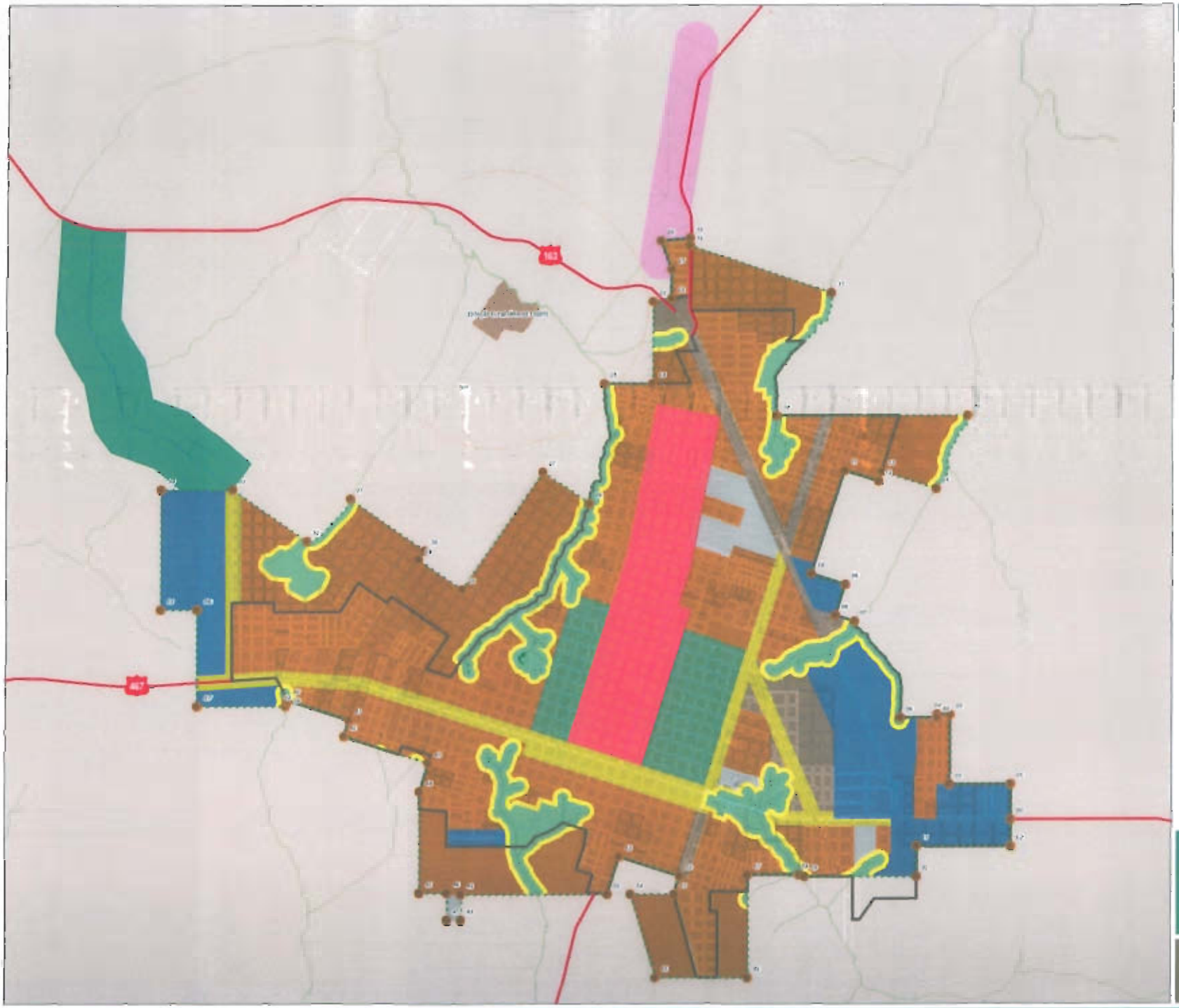
LIMITES
- Perímetro Urbano vigente
- Perímetro proposto Vertrag
- Empreendimentos
- Pontos do Perímetro

SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO
- Ciclovia
- Ciclovia (diretriz)
- Rodovia
- Contorno (diretriz)
- Via Arterial
- Via Arterial (diretriz)
- Via Perimetral
- Via Coletora
- Via Coletora (diretriz)

ZONEAMENTO
- ZA
- ZBD
- ZC
- ZI
- ZPA
- ZR
- ZRMD
- ZUM1
- ZUM2
- ZUP
- ZICO

- Quadras
- Quadras (diretriz)
- Chacaras
- Hidrografia

SÍNTESE DAS PROPOSTAS
MAL. CÂNDIDO RONDON



LEGENDA

LIMITES

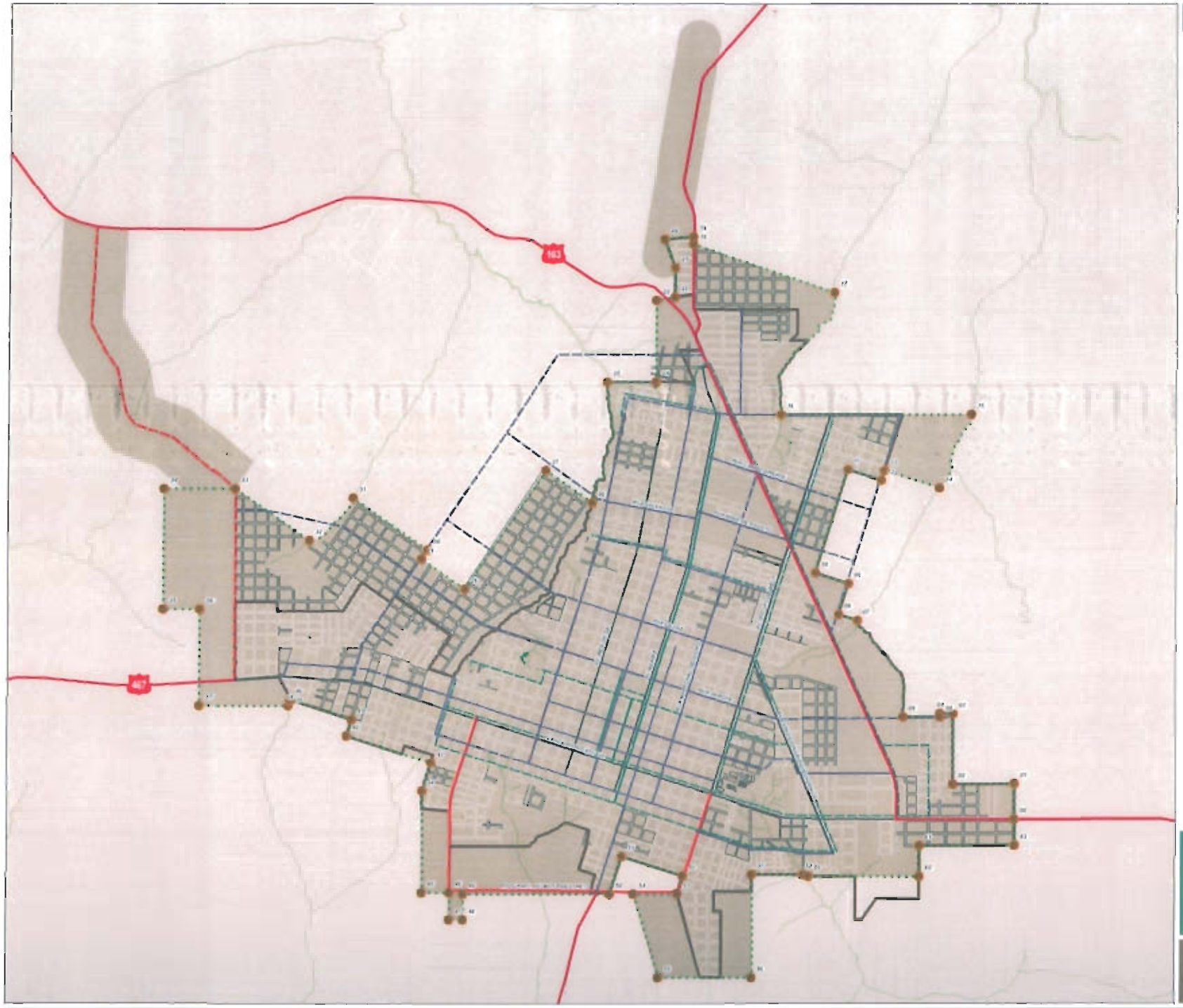
- Perímetro Urbano vigente
- Perímetro proposto Vertrag
- Pontos do Perímetro

ZONEAMENTO

- ZA
- ZBD
- ZC
- ZI
- ZPA
- ZR
- ZRMD
- ZUM1
- ZUM2
- ZUP
- ZICO

- Quadras
- Quadras (diretriz)
- Chacaras
- Hidrografia

ZONEAMENTO
MAL. CÂNDIDO RONDON



LEGENDA

LIMITES
- Perimetro Urbano vigente
- Perimetro proposto Vertrag
- Limite do Zoneamento
- Pontos do Perimetro

SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO
- Ciclovia
- Ciclovia (diretriz)
- Rodovia
- Contorno (diretriz)
- Via Arterial
- Via Arterial (diretriz)
- Via Perimetral
- Via Coletora
- Via Coletora (diretriz)

- Quadras
- Quadras (diretriz)
- Chacaras
- Hidrografia



SISTEMA VIÁRIO
MAL. CÂNDIDO RONDON

MEMORIAL DESCRITIVO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

Tem como ponto de partida a interseção da PR 467 com o limite do loteamento Parque Industrial I (P00) no Sistema de Coordenadas UTM, Fuso 21 Sul, SAD 69 0PP (UTM 801.543; 7.279.627); deste ponto segue rumo norte pela via limítrofe do loteamento por uma distância de 319 metros até o ponto P01 (UTM 801.543; 7.279.947); segue rumo oeste, paralelo à Rua Santa Rosa por 570 metros até P02 (UTM 800.972; 7.279.947); segue rumo norte paralelamente a Rua Bem-te-vi por 646 metros até P03 (UTM 800.942; 7.280.993); segue rumo oeste por 120 metros até o ponto P04 (UTM 800.852; 7.280.795); segue rumo sul por 30 metros até P05 (UTM 800.852; 7.280.565); segue rumo oeste por 341 metros até o córrego Lajeado Guará P06 (UTM 800.511; 7.280.565); segue acompanhando o leito do Lajeado Guará por aproximadamente 1050 metros atéP07 (UTM 800.086; 7.281.455); segue rumo oeste acompanhando divida de gleba por 183 metros até P08 (UTM 799.911; 7.281.510); segue rumo norte acompanhando divisa de gleba por 300 metros até P09 (UTM 800.002; 7.281.795); segue rumo oeste acompanhando divisa de gleba por 328 metros até P10 (UTM 799.690; 7.281.895); segue rumo norte acompanhando divisa de gleba por 1.000 metros até P11 (UTM 799.993; 7.282.848); segue rumo oeste acompanhando divisa de gleba por 328 metros até P12 (UTM 800.306; 7.282.748); segue rumo norte acompanhando divisa de gleba por 95 metros até P13 (UTM 800.334; 7.282.838); segue rumo oeste acompanhando divisa de gleba por 531 metros até encontrar o Lajeado Guará em P14 (UTM 800.840; 7.282.677); segue rumo nordeste acompanhando o Lajeado Guará por aproximadamente 787 metros até P15 (UTM 801.133; 7.283.355); segue rumo oeste paralelamente a Rua das Flores por 1766 metros até sua junção com o Lajeado Bonito em P16 (UTM 799.367; 7.283.355); segue rumo nordeste acompanhando o Lajeado Bonito por aproximadamente 1383 metros até P17 (UTM 799.860; 7.284.483); segue rumo noroeste, por 1390 metros em linha seca, acompanhando divisa de gleba até o ponto P18 (UTM 798.542; 7.284.925); segue rumo norte pela Rua Los Angeles por 67 metros até P19 (UTM 798.542; 7.284.991); segue rumo oeste por 267 metros até P20 (UTM 798.276; 7.284.969); segue rumo sudeste por 280 metros até P21 (UTM 798.376; 7.284.706); segue rumo sul por 267 metros pela Rua Planalto até P22 (UTM 798.374; 7.284.439); segue rumo oeste por 173 metros até P23 (UTM 798.203; 7.284.410); segue rumo sul por 755 metros até P24 (UTM 798.203; 7.283.655); segue rumo oeste por 452 metros até encontrar o Lajeado Guavirá no P25 (UTM 797.751; 7.283.655); segue rumo sul pelo Lajeado Guavirá por aproximadamente 1264 metros até P26 (UTM 797.617; 7.282.542); segue rumo noroeste acompanhando divisa de gleba por 525 metros até P27 (UTM 797.184; 7.282.841); segue rumo sudoeste por 1328 metros até P28 (UTM 796.431; 7.281.748); segue rumo noroeste acompanhando divisa de gleba por 492 metros até P29 (UTM 796.025; 7.282.024); segue rumo nordeste acompanhando divisa de gleba por 100 metros até P30 (UTM 796.082; 7.282.107); segue rumo noroeste acompanhando divisa de gleba por 846 metros até P31 (UTM 795.384; 7.282.586); segue rumo sudoeste acompanhando o córrego por aproximadamente 588 metros até P32 (UTM 794.976; 7.282.196); segue rumo noroeste acompanhando divisa de gleba por 841 metros até P33 (UTM 794.284; 7.282.673); segue rumo oeste acompanhando divisa de gleba por 626 metros até P34 (UTM 793.658; 7.282.673); segue rumo sul perpendicularmente a divisa de gleba por 1110 metros até P35 (UTM 793.654; 7.

281.563); segue rumo leste acompanhando divisa de gleba por 332 metros até P36 (UTM 793.986; 7.281.563); segue rumo sul por 877 metros até o P37 (UTM 793.986; 7.280.674); segue rumo leste por 798 metros até P38 (UTM 794.784; 7.280.674); segue rumo nordeste acompanhando divisa de gleba por 42 metros até P39 (UTM 794.802; 7.280.713); segue rumo noroeste acompanhando divisa de gleba por 19 metros até P40 (UTM 794799; 7280731); segue rumo sudeste acompanhando divisa de gleba por 607 metros até P41 (UTM 795.377; 7.280.546); segue rumo sudoeste acompanhando divisa de gleba por 157 metros até P42 (UTM 795.329; 7.280.397); segue rumo leste paralelamente a divisa de gleba por 830 metros até P43 (UTM 796.120; 7. 280.145); segue rumo sudoeste perpendicular a divisa de gleba por 273 metros até P44 (UTM 796.037; 7.279.884); segue rumo sul perpendicular a divisa de gleba por 933 metros até P45 (UTM 796.038; 7.278.951); segue rumo leste acompanhando divisa de gleba por 257 metros até P46 (UTM 796.295; 7.278.951); segue rumo sul por 250 metros até P47 (UTM 796.294; 7.278.701); segue rumo leste acompanhando divisa de gleba por 129 metros até P48 (UTM 796.423; 7.278.701); segue rumo norte por 235 metros até P49 (UTM 796.424; 7.278.937); segue rumo leste acompanhando divisa de gleba paralelamente a Via Helmut Priestnetz por 1.368 metros até P50 (UTM 797.792; 7.278.937); segue rumo nordeste acompanhando divisa de gleba por 364 metro até P51 (UTM 797.902; 7.279.284); segue rumo leste acompanhando divisa de gleba por 591 metros até P52 (UTM 798.465; 7.279.105); segue rumo sul acompanhando divisa de gleba por 175 metros até P53 (UTM 798.415; 7.278.937); segue rumo oeste acompanhando divisa de gleba paralelamente a Via Helmut Priestnetz por 408 metros até P54 (UTM 798.008; 7.278.937); segue rumo sudeste em linha seca por 800 metros até P55 (UTM 798.241; 7.278.171); segue rumo leste acompanhando divisa de gleba por 867 metros até P56 (UTM 799.109; 7.278.171); segue rumo norte perpendicular a divisa de gleba por 945 metros até P57 (UTM 799.108; 7.279.116); segue rumo leste acompanhando divisa de gleba por 476 metros até o ponto P58 (UTM 799.584; 7.279.116); segue rumo sudeste por 51 metros até P59 (UTM 799.633; 7.279.100); segue rumo leste por 1.031 metros até P60 (UTM 800.665; 7.279.100); segue rumo norte acompanhando divisa de gleba por 281 metros até P61 (UTM 800.665; 7.279.381); segue rumo leste paralelamente a PR467 por 877 metros até P62 (UTM 801.542; 7.279.381); segue rumo norte por 246 metros até P00 (UTM 801.543; 7.279.627).