PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL
PORTARIA Nº 24, DE 18 DE MARÇO DE 2024

TIPO DE MATÉRIA: SUBSTITUTIVO Nº 7 de 2024 do Projeto de Lei Complementar nº 8/2023
EMENTA: Disciplina o zoneamento, uso, a ocupação e o parcelamento do solo e condomínios (LUPA) no Município de Pato Branco, de acordo com a Lei que define o Plano Diretor Municipal.
AUTOR: Executivo Municipal
DATA DO PROTOCOLO DA MATÉRIA: 21 de novembro de 2023
RELATORA: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA RODRIGUES HAMERA

I - RELATÓRIO E ANÁLISE

O relatório atual tem como objetivo apresentar uma análise detalhada sobre o Substitutivo nº 7 de 2024 do Projeto de Lei Complementar nº 8/2023, de autoria do Executivo Municipal, que visa disciplinar o zoneamento, o uso, a ocupação e o parcelamento do solo e condomínios (LUPA) no Município de Pato Branco, de acordo com a Lei que define o Plano Diretor Municipal.

A análise apresenta referências que abordam diretrizes gerais a fim de se promover um ambiente sustentável, eficiente e equitativo em nossa comunidade, visando estabelecer condutas que asseverem o avanço do desenvolvimento urbano, conciliando o crescimento econômico, a preservação ambiental e a qualidade de vida da população.

Essas diretrizes atuam como referências fundamentais para entender a realidade urbana da cidade, além de possibilitar a implementação de melhorias relevantes no desenvolvimento, incentivando a sustentabilidade e a infraestrutura urbana, além de atuar como um recurso fundamental na escolha de serviços e soluções, a evolução da administração de empresas, o crescimento econômico, entre outros aspectos variados.

Em sua justificativa o proponente explica que ao regular o uso e ocupação do solo, buscou-se criar ambientes urbanos mais seguros, acessíveis e propícios ao bem-estar da comunidade. Isso inclui promover a saúde física e mental da população, facilitar o acesso a

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

diversos meios de transporte, estimular a mobilidade urbana sustentável e minimizar os engarrafamentos nas vias.

Além disso, visa impulsionar o desenvolvimento econômico ao destinar áreas apropriadas para atividades comerciais e industriais, fomentando a geração de empregos e a dinamização da economia local, assegurando também que, o crescimento urbano seja acompanhado de investimentos adequados em infraestrutura, garantindo a segurança e a funcionalidade das áreas urbanas, incluindo medidas para proteger e preservar áreas verdes, recursos hídricos e demais elementos ambientais, contribuindo para a sustentabilidade e a resiliência do ecossistema urbano.

Outro ponto a ser destacado, refere-se à ocupação equilibrada do solo para que se evite desperdícios e seja possível promover a eficácia na utilização dos espaços urbanos, contribuindo para a redução do déficit habitacional, trazendo à tona inclusive questões relacionadas à regularização fundiária, à promoção da inclusão social, e a garantia do direito à moradia que contribuirá fundamentalmente para a redução das desigualdades urbanas.

Destacamos os pontos importantes avaliados durante o estudo do presente projeto, que se encontra em conformidade com as diretrizes gerais estabelecidas na legislação municipal e federal e no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001):

1 - Objetivos do Zoneamento:

- Definição de zonas;
- De que forma o zoneamento será dividido: residencial, comercial, industrial, mista;
- Critérios utilizados para definir o zoneamento;
- Coerência com o crescimento urbano previsto;
- Proteção ambiental;
- Áreas de preservação ambiental e recursos naturais;
- Medidas de mitigação para impactos ambientais em áreas de expansão urbana;
- Mobilidade e acessibilidade;
- Integração entre as zonas e a melhoria da mobilidade urbana.

2 - Uso e ocupação do solo:

- Especificações técnicas e limites claros para densidade populacional;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

- Coeficiente de aproveitamento, altura máxima das edificações, taxa de ocupação e recuos obrigatórios;
- Atividades permitidas e proibidas em cada zona;
- Interferência nos direitos de propriedade e as características de bairros existentes;
- Flexibilidade de revisões futuras em casos de crescimento não planejado ou novas necessidades da cidade.
- Macrozoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos obrigatórios.

3 - Parcelamento do solo e condomínios:

- Critérios de parcelamento;
- Parâmetros mínimos para o parcelamento do solo: dimensões de lotes, infraestrutura necessária e pavimentação;
- Condomínios: critérios para criação de condomínios horizontais e verticais;
- Previsões sobre áreas comuns, sustentabilidade e integração com a cidade.
- Instrumentos urbanísticos.
- Outorga onerosa.
- Valorização imobiliária planejada.
- Incentivo ao investimento privado sem comprometer o equilíbrio social.

4 - Impactos sociais e econômicos:

- Inclusão social;
- Construção de moradias populares.
- Acesso equitativo aos serviços públicos, como saúde, educação, transporte e saneamento básico.
- Economia local.
- Expansão urbana e habitação de interesse social.
- Incentivo à atividade econômica
- Zoneamento que favoreça a diversificação econômica, com áreas para indústrias, comércio e serviços
- Aplicação de mecanismos como a outorga onerosa, IPTU progressivo e taxas urbanísticas, gerando receitas para custear ações relacionadas.
- Influência sobre setores produtivos nas áreas industrial, comercial e rural.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

5 - Fiscalização e Execução:

- Revisões periódicas;
- Avaliar a eficácia e adaptá-la às mudanças econômicas, sociais e ambientais.

6 - Meio Ambiente

- Preservação de áreas verdes e recursos naturais.
- Identificação e proteção de áreas de preservação permanente e zonas rurais.
- Incentivo ao uso de práticas e tecnologias sustentáveis na construção civil e na gestão dos recursos hídricos e energéticos.
- Mitigação de impactos ambientais.
- Zoneamento que evite ocupação de áreas de risco ou com fragilidade ambiental.

A presente matéria faz parte dos Projetos de Lei de revisão do Plano Diretor do Município, mencionados na Mensagem nº 48/2023, anexa ao PLC nº 4/2023, elaborados pela URBTEC TM - Engenharia, Planejamento e Consultoria Ltda, empresa técnica especializada contratada pelo Município.

Durante todo processo de elaboração do presente Plano Diretor, houve participação ativa da comunidade a fim de garantir a transparência e a participação democrática, promovendo a construção coletiva das diretrizes para o uso e ocupação do solo. Sendo assim, a administração municipal e a empresa Urbitec realizaram reuniões públicas para explanar as adequações.

Já, sob análise da Comissão Especial de Estudos dos projetos relacionados ao Plano Diretor, houve o entendimento sobre a necessidade da efetiva participação popular, realizada através de audiências públicas itinerantes que ocorreram nos meses de maio e junho de 2024, no Distrito de São Roque do Chopim, nos bairros Planalto, Bortot, Santo Antonio e no Plenário da Câmara. Nas Audiências a população pôde apresentar suas opiniões, sugestões e até descontentamentos, auxiliando nas análises e aperfeiçoamento ao estudo inicial proposto.

Elencamos no presente Parecer as principais reivindicações e sugestões colhidas nas Audiências Públicas e as demais protocoladas paralelamente pelos cidadãos junto à Câmara de Vereadores:

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

Data: 17.5.2024 - Local: Distrito de São Roque do Chopim

Participaram da Audiência Pública 40 pessoas

- Fazer marginal na BR, além de uma rua industrial e outra rua comercial
- Alterar área de expansão urbana apresentada, conforme sugestão (mapa no arquivo do processo integral)
- Prever e contemplar zoneamento para as indústrias já instaladas
- Não prever Zona Mista, separar por zonas específicas, industriais, comerciais e residenciais
- Prever coleta e tratamento de esgoto, na área indicada abaixo (mapa no arquivo do processo integral)
- Aumentar o número de pavimentos propostos (mínimo de 4 pavimentos)
- Concentrar a área de expansão ao longo da rodovia

Data: 21.5.2024 - Local: Bairro Planalto

Participaram da Audiência Pública 36 pessoas

- Ruas muito estreitas no bairro, prever acessos mais largos
- Prever nas ruas principais sentido único
- Prever verticalização nas duas ruas principais: Rua das Siriemas e Rua das Garças
- Reduzir tamanho das calçadas na Rua das Garças ou nas ruas principais de acesso e saída do bairro

Data: 22.5.2024 - Local: Casa da Indústria - Sistema FIEP, Bairro Bortot

Participaram da Audiência Pública 60 pessoas

- Ampliar área residencial no São Brás
- Não é bom ter terrenos de 1.200 metros próximo ao Bairro Industrial
- Aumentar número de pavimentos da Outorga Onerosa, (previsto somente 4)
- Permitir área residencial no contorno da BR 158
- Expansão da área educacional
- Garantir a submissão ao fundo de urbanização e submissão ao COPLAN (para que tenham uma conexão)
- Drenagem urbana como uma política setorial a ser construída futuramente.
- Conjuntos habitacionais de interesse social precisam de melhor adequação
- Que a cidade venha mais a norte em relação a área central

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

- Para as instituições de ensino já consolidadas em determinado zoneamento, que possam auferir condições diferenciadas em relação ao definido para o zoneamento ao qual estão já inseridas. Que se possibilite a ampliação destas instituições.
- Permitir instituições de ensino em zoneamento habitacional
- Acoplar o plano de mobilidade em cima do plano diretor
- Resolver questão das pontes, Rua guarani e Br 158
- Estender Rua Tocantins até a Br 158
- Abrir o local onde se encontrava o posto PRF
- Possibilidade de verticalização na Av. Oficial Nereu Almeida de 6 para 8 pavimentos.
- Preocupação com rede de esgoto e rede de energia, com novas propostas de verticalização.
- Implantação de saneamento básico no bairro Fraron
- Regulamentar a ocupação das margens de rio
- Prever mais áreas verdes e parques

Data: 23.5.2024 - Local: Colégio Estadual Carlos Gomes - Bairro Santo Antônio
Participaram da Audiência Pública 69 pessoas

- Prever na Rua Princesa Isabel, até a igreja, 8 pavimentos, após a igreja, 4 pavimentos
- Prever na Rua Lupicínio Rodrigues, do lago ao restaurante local, de 8 a 10 pavimentos
- Prever na Rua Tocantins, do Materiais Vanzo até o viaduto, de 8 a 10 pavimentos e do viaduto ao Vila Verde, 8 pavimentos
- Prever melhor verticalização na Rua Fiorelo Zandoná até a Av. Tupi, e na Rua Genuino Piacentini.
- Prever cisternas para retenção de águas da chuva, para obras que tenham maior ocupação do solo.
- Prever possibilidade de construir comércios de pequeno porte, escritórios, salas de costuras, junto das residências.
- Prever melhor verticalização na Rua Papa João XXIII, de 4 a 6 pavimentos
- Não contar no índice de aproveitamento as lojas térreas
- Para quem for fazer pequenos prédios, prever incentivo para fazer mais garagens
- Eliminar as rotatórias
- Prever que a Av. da Inovação atravesse a Av. Tupi, a BR 158, ligando a Rua José Fraron e a Rua Clevelândia, transformando-a em um binário.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

- Possibilitar a construção de prédios com 4 pavimentos mais 2 de outorga nas proximidades das universidades.
- Liberar mais Índice de Ocupação para quem for fazer mais garagens, lojas térreas, mesmo que ocupe o terreno inteiro, prevendo como condição fazer a coleta da água da chuva.
- Prever uma Outorga Onerosa de valor mais baixo.
- Prever um Parque Industrial para a Zona Sul, para a região de Três Pontes
- Prever mecanismos de mediações dos conflitos fundiários coletivos
- Zoneamento específico para os conjuntos habitacionais dos bairros Alto da Glória e Gralha Azul
- Prever ampliação do perímetro urbano além do lago do bairro Gralha Azul

Data: 24.5.2024 - Local: Plenário da Câmara Municipal de Pato Branco

Participaram da Audiência Pública 56 pessoas

- Prever onde está localizado o Hospital São Lucas, possibilidade de 15 pavimentos.
- Prever possibilidade de mais pavimentos no zoneamento próximo empresa Viasoft localizada no bairro Anchieta, visto que pela proposta apresentada está limitada a 3 pavimentos + 1 de outorga onerosa, totalizando 4 pavimentos.
- Quanto ao gabarito de altura, que não fosse levado em conta a cota do Aeroporto e sim a limitação por pavimento, pois não vai interferir no funcionamento do Aeroporto.
- Não cobrar Outorga Onerosa ou condições mais vantajosas.
- Divisas de zoneamento na mesma rua, que possa ser escolhido o zoneamento desejado
- Prever a possibilidade de construção de edifícios residenciais próximos as universidades e comércios. Revisar a Avenida Hugo Scartezini, tornando-a um Eixo de Adensamento.
- Limitar a altura dos edifícios em número de pavimentos.
- Permitir uma verticalização maior, também, fora do centro.
- Travar o Coeficiente de construção, para que os edifícios fiquem mais afastados.
- Prever mais parques industriais
- Reativar o IPPUPB
- Transferência do direito de construir e outorga onerosa, alterando parâmetros para ser mais realista

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

- Zonas de Ocupação Controlada na região leste, que os proprietários dessa região, que sejam afetadas, possam ter a prerrogativa legal da legislação anterior a nova proposta.
- Estabelecer um período de transição.

Sugestões protocoladas na Câmara de Vereadores:

- Linha Encruzilhada - Estrada Municipal: Melhoria na iluminação pública, nos acessos da estrada e inclusação das moradias na urbanização.
- Proposta elaborada pelo Creci para Revisão do Código de Obras (Minuta juntada ao Processo integral)
- Proposta elaborada pelo Creci para revisão Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir (Minuta juntada ao Processo integral)
- Proposta elaborada pelo Creci para revisão da LUPA (Minuta juntada ao Processo integral)
- Outras diversas solicitações constantes em arquivos anexados ao processo integral, nos quais constam pedidos que agregam zoneamento, construção, benfeitorias, adensamento, revisão de áreas específicas e demais sugestões de cunho particulares, comerciais e ou públicos.

Ao longo do período, foram realizadas dezoito reuniões de estudos referentes ao Plano Diretor, nas quais os membros da Comissão Especial contaram com o respaldo técnico de arquitetos, engenheiros, equipe técnica da administração municipal, professores, especialistas e, ao final dos estudos elaborou um documento com sugestões de significativas alterações e adequações, que foi encaminhado ao Executivo Municipal, para que através da Secretaria de Planejamento Urbano analisasse tecnicamente as contribuições recebidas, a fim de verificar quais modificações seriam viáveis e possíveis de serem realizadas, e quais não deveriam ser acatadas.

A equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano, por sua vez, analisou detalhadamente as propostas e indicou quais alterações poderiam ser aceitas total ou parcialmente, quais não seriam recomendadas e quais deveriam ser descartadas, fundamentando todas as suas decisões em justificativas técnicas sólidas.

Esse processo foi conduzido com rigor pelos membros da Comissão Especial, levando em consideração os aspectos normativos, as viabilidades estruturais e as

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

implicações de cada alteração para o planejamento urbano de longo prazo. Priorizou-se por soluções que promovam o desenvolvimento sustentável e o atendimento das demandas da população, ao mesmo tempo em que garantam a conformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

Em sua função analítica, os membros da CEPD dedicaram-se de forma incansável à busca pelas adequações propostas, assegurando que estas estejam alinhadas com as necessidades e expectativas da população. Através de um processo minucioso e colaborativo, foram considerados diversos aspectos técnicos e sociais, com o intuito de garantir que as alterações atendam aos anseios da comunidade, promovendo um desenvolvimento urbano que seja sustentável, inclusivo e compatível com a realidade do município.

Ao enviar a Mensagem Retificativa nº 04/2024, datada de 5/11/24, o Executivo Municipal informou que após análise aos Ofícios 41 e 42 apresentados pela Comissão Especial e demais documentos que sugerem itens para alteração, ajustes ou inclusões no corpo do texto do referido Projeto de Lei que se refere à LUPA, foram contemplados pelos Estudos Técnicos. Seguindo a linha das análises, outros foram identificados pela equipe técnica da Prefeitura como “não recomendados”, convertendo a mensagem em Substitutivo.

Dessa forma, a aprovação das alterações e demandas sugeridas pela CEPD, relacionadas ao Projeto de Lei Complementar nº 8/2023, (LUPA) que regula o zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo, além dos condomínios no Município de Pato Branco, está em plena conformidade com a legislação vigente que estabelece o Plano Diretor Municipal. Essas modificações visam garantir o ordenamento e o desenvolvimento sustentável da cidade, atendendo às necessidades da população e respeitando os princípios e diretrizes que norteiam o planejamento urbano. Assim, as adequações propostas buscam criar um equilíbrio entre o crescimento urbano e a preservação da qualidade de vida, assegurando que as transformações ocorram de forma ordenada e compatível com os objetivos do plano.

A Comissão, por sua vez, acolheu a mensagem retificativa, que propôs uma alteração na cláusula de vigência, estabelecendo que a lei entre em vigor a partir de 1º de fevereiro de 2025, em vez de iniciar na data de sua publicação, como havia sido inicialmente previsto. Essa mudança visa proporcionar um prazo adicional para que os procedimentos necessários à implementação da lei sejam adequadamente organizados,

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

garantindo uma transição mais eficiente e a adaptação dos órgãos responsáveis e da população às novas disposições. A alteração também reflete a necessidade de um planejamento mais robusto e de maior clareza na aplicação das normas previstas, buscando assegurar a efetividade e o sucesso da legislação.

O processo de estudo e discussões originou uma emenda específica, na qual definiu-se que os equipamentos públicos já existentes e instalados, sejam eles de saúde ou de educação que contemple as instituições de ensino da creche à universidade, públicos ou privados, possam proceder a ampliação, inclusive no formato de verticalização, possibilitando que tenham uma flexibilização nos índices de construção, taxa de ocupação, pavimentos e o melhor coeficiente de aproveitamento do terreno, independente do zoneamento.

Também foi discutido em reunião extraordinária

Considerando que o referido Projeto está sendo analisado exclusivamente pela Comissão Especial de Estudos dos projetos relacionados ao Plano Diretor do Município de Pato Branco, sua avaliação foi realizada de forma fracionada, levando em conta as diferentes perspectivas das áreas de Justiça e Redação, Políticas Públicas, e Orçamento e Finanças. Esse processo foi adotado para garantir que cada aspecto do projeto fosse examinado com a devida profundidade e expertise, considerando as implicações jurídicas, as necessidades da população e a viabilidade orçamentária. A análise detalhada de cada uma dessas vertentes permitiu uma avaliação mais precisa e uma melhor adaptação do projeto às realidades e demandas do município, assegurando que as decisões tomadas sejam sustentáveis e alinhadas aos objetivos do Plano Diretor Municipal.

SOB A ÓTICA DA JUSTIÇA E REDAÇÃO

O Projeto de Lei Complementar nº 8/2023, de autoria do Poder Executivo, estabelece diretrizes sobre o zoneamento, uso, ocupação, parcelamento do solo e a regulamentação de condomínios (LUPA) no Município de Pato Branco, em conformidade com a Lei Complementar que define o Plano Diretor Municipal. A proposta tem como objetivo criar um conjunto de normas para o ordenamento territorial, com foco na promoção do desenvolvimento urbano sustentável, na proteção do meio ambiente e na organização do crescimento da cidade. Ao estabelecer parâmetros claros para a ocupação e o uso do

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

solo, o projeto busca equilibrar as necessidades de expansão urbana com a preservação dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida da população, garantindo, assim, um futuro mais equilibrado e acessível para os cidadãos de Pato Branco.

O objetivo deste projeto é atualizar o Plano Diretor em cumprimento ao disposto no § 3º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que exige a revisão do Plano a cada 10 (dez) anos. A última atualização ocorreu por meio da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, e já se passaram 15 (quinze) anos desde então. Diante disso, torna-se fundamental realizar essa revisão, para que o Plano reflita as mudanças nas dinâmicas urbanas, atenda às necessidades da população e se alinhe aos avanços nas legislações e políticas públicas. A atualização visa proporcionar um planejamento urbano mais eficiente, adaptado à realidade atual, promovendo um desenvolvimento sustentável e inclusivo para o município de Pato Branco.

O projeto é essencial para disciplinar o crescimento ordenado do município, garantindo o Uso adequado do solo; a Compatibilidade entre atividades econômicas e preservação ambiental; a Infraestrutura adequada nas áreas de expansão urbana; a Inclusão de normas específicas para condomínios e áreas comuns.

É importante compreendermos que esta revisão se justifica também pela necessidade de fortalecer os processos de planejamento e gestão urbana no Município frente às transformações econômicas, sociais, demográficas e ambientais, entre outras, que estão em curso na cidade que requer novas diretrizes e instrumentos para enfrentar os desafios surgidos nos últimos anos.

Durante todo o processo de revisão, foram realizadas reuniões comunitárias em diversos bairros de Pato Branco, com o objetivo de construir um diagnóstico detalhado da cidade e envolver a população nas discussões sobre seu futuro. Essas ações permitiram uma ampla participação da comunidade, garantindo que as necessidades, desejos e expectativas da população fossem ouvidos e considerados no planejamento da cidade. Tais ações foram promovidas pela administração municipal e pela Câmara de Vereadores, visando fortalecer a transparência, a colaboração e o compromisso com o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo, alinhado às reais demandas da população local.

O processo participativo, essencial para a compreensão e acolhimento das propostas, foi amplamente documentado e organizado, assegurando a transparência necessária em todas as etapas. Todas as audiências foram integralmente transcritas, e as contribuições recebidas foram sistematizadas, que passaram por uma análise minuciosa.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

Trabalho que permitiu identificar quais sugestões poderiam ser incorporadas de forma integral ou parcial.

Com base nesse estudo detalhado, foi possível elaborar um texto substitutivo coerente, que refletisse os diversos pontos de vista expressos durante os debates e levasse em consideração as contribuições da população. O objetivo foi criar um plano que, na medida do possível, atendesse aos anseios da sociedade, promovendo a transformação da cidade em um ambiente mais sustentável, inclusivo e melhor para todos.

Verificou-se a necessidade de ajustes no conteúdo do Anexo VIII, apontando aspectos específicos que, podem gerar impactos práticos na aplicação das normas urbanísticas previstas na formatação, sobretudo quanto os afastamentos laterais previstos entre as torres, e a taxa de ocupação, que tornam os projetos arquitetônicos inviáveis.

A nova redação aprovada para o item 11 foi a seguinte: “(11) facultado o afastamento lateral e de fundos para o embasamento de até 5 pavimentos, desde que seja garantido usos de comércio e serviços no andar térreo. Para a torre, a soma de todos os afastamentos laterais e fundos deve ser de 10m até 15 pavimentos, garantindo-se o afastamento lateral mínimo de 3m. Para torres a partir do 16º pavimento, a soma dos afastamentos será de 15m, garantindo-se o afastamento lateral mínimo de 3m. Faculta-se o afastamento mínimo de 2m para áreas comuns;” bem como acrescer os itens 19, 20 e 21: “(19) Em caso de incompatibilidade entre a taxa de ocupação e os afastamentos permanecerão os afastamentos; (20) Em terrenos de esquina aplica-se apenas os afastamentos mínimos de 3 metros para áreas privativas e de 2m para áreas comuns; (21) Em caso de incompatibilidade entre a taxa de ocupação e os afastamentos, prevalecerão os afastamentos”.

O Parecer Jurídico dessa Casa de Leis, informa que não fará análise da política pública, sendo realizada apenas sob a ótica jurídica, em suas palavras o Parecer “[...] terá por finalidade de, basicamente, analisar e apontar a legislação que fundamenta a intenção do Executivo, sem adentrar propriamente nas razões e no mérito (por óbvio) que ensejaram a proposição legislativa”.

À luz do exposto, o projeto de lei em análise cumpre o que estabelece a legislação federal, especialmente o Estatuto das Cidades, emitindo parecer favorável a tramitação. Quanto aos aspectos constitucional, legal, regimental, jurídico, de técnica legislativa, a matéria encontra-se apta a seguir seu normal trâmite nessa Casa de Leis.

Considerando a relevância do projeto para o planejamento e ordenamento tanto

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

urbano quanto rural do município, é altamente recomendada a continuidade de sua tramitação. A implementação das diretrizes propostas contribuirá significativamente para o desenvolvimento sustentável e organizado da cidade, atendendo às necessidades da população e promovendo um crescimento harmonioso e equilibrado. Além disso, o avanço do projeto garantirá que as decisões urbanísticas estejam alinhadas com as melhores práticas e com os princípios estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

SOB A ÓTICA DE POLÍTICAS PÚBLICAS

O Projeto de Lei Complementar nº 8/2023 é uma ferramenta essencial para o desenvolvimento ordenado e sustentável do município de Pato Branco, estando em plena conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com as melhores práticas de planejamento urbano e ambiental.

Sua aprovação será crucial para fortalecer as políticas públicas nas áreas de habitação, mobilidade, e sustentabilidade, promovendo a melhoria da qualidade de vida da população. Além disso, o projeto busca garantir o crescimento equilibrado da cidade, respeitando as características locais e preservando os recursos naturais, ao mesmo tempo em que atende às necessidades sociais e econômicas da comunidade, assegurando um futuro mais inclusivo e resiliente para o município.

A proposta apresentada visa evitar a expansão urbana desordenada do território municipal. São procedimentos que funcionam como referências essenciais para compreender a realidade urbana da cidade, além de possibilitar a implementação de melhorias significativas no seu desenvolvimento. Estes conjuntos de ações incentivam a sustentabilidade, a melhoria da infraestrutura urbana e desempenham um papel crucial na seleção de serviços e soluções mais adequadas para a população. Além disso, são fundamentais para a evolução da gestão pública e empresarial, impulsionando o crescimento econômico e promovendo a integração de diversas áreas do município, como educação, saúde e mobilidade.

Com isso, contribuem para um desenvolvimento mais equilibrado, eficiente e inclusivo, garantindo uma melhor qualidade de vida para os cidadãos. O objetivo é garantir que a população mais carente, que depende intensamente dos serviços públicos, não seja

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

relegada a áreas isoladas, contribuindo para a redução dos custos com a implantação de infraestrutura e serviços essenciais.

Além disso, a proposta busca mitigar os impactos econômicos, energéticos e ambientais resultantes dos deslocamentos das populações nas áreas urbanas, bem como das altas demandas por transporte público, promovendo um desenvolvimento mais equilibrado, acessível e sustentável para todos.

SOB A ÓTICA DO ORÇAMENTO E FINANÇAS

Uma análise minuciosa e detalhada foi fundamental para melhor compreensão a implementação do projeto que envolverá investimentos públicos e privados em diversas áreas essenciais, incluindo infraestrutura, fiscalização e regularização. Serão necessários recursos para a expansão e melhoria das redes de água, esgoto, iluminação pública, pavimentação e transporte público, especialmente em áreas de expansão urbana ou que estejam passando por processos de regularização. Além disso, haverá custos operacionais para os órgãos municipais responsáveis por monitorar e garantir o cumprimento das normas, o que incluirá a contratação de pessoal técnico especializado e a aquisição de equipamentos adequados para o trabalho.

Também será imprescindível investir em mapeamento e estudos técnicos, garantindo que essas informações sejam constantemente atualizadas para acompanhar as mudanças no território e as necessidades da população. Esses investimentos são fundamentais para o sucesso do projeto, pois permitirão não apenas o crescimento ordenado da cidade, mas também a qualidade na prestação de serviços públicos e a sustentabilidade das infraestruturas ao longo do tempo.

O projeto tem potencial para gerar receitas adicionais ao município, através de outorga onerosa do direito de construir, gerada através de cobrança de contrapartida financeira por construções que excedam os limites básicos de zoneamento, conforme previsto no Estatuto da Cidade; tributação imobiliária que ocorre na valorização de áreas urbanas devido à regulamentação pode aumentar a arrecadação de IPTU, ITBI e ISS relacionados à construção civil e, de multas e taxas originadas de multas por infrações às normas e taxas pela análise de projetos de parcelamento ou construção.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

Quanto à sustentabilidade fiscal, está alinhado às diretrizes do Plano Plurianual (PPA) e à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), considerando que as ações previstas fazem parte das políticas públicas prioritárias do município.

Contudo, é fundamental que se garanta que os custos de implementação não comprometam o equilíbrio fiscal, priorizando parcerias público-privadas e captação de recursos estaduais ou federais. Também é crucial a inclusão de dotações no orçamento para atender às demandas iniciais do projeto, especialmente no que tange à fiscalização e regularização fundiária.

Por outro lado, a execução plena das normas pode enfrentar desafios financeiros em áreas periféricas, onde a infraestrutura existente é limitada. Recomenda-se, nesses casos, a busca de recursos adicionais por meio de convênios e financiamentos.

O Projeto de Lei Complementar Nº 8/2023 apresenta impactos financeiros significativos, tanto em despesas quanto em potencial de arrecadação. A implementação requer planejamento cuidadoso e alocação de recursos no orçamento municipal para assegurar a sustentabilidade fiscal.

Consideramos que os benefícios econômicos de longo prazo, como valorização imobiliária e ampliação da base tributária, justificam os custos iniciais, desde que haja uma gestão eficiente.

II - TÉCNICA LEGISLATIVA

No que se refere a técnica legislativa, conforme prevê a Lei Complementar nº 95/1998, a qual dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, levando em consideração as orientações jurídicas, o Projeto em análise encontra-se em conformidade com as referidas normas.

Cabe, entretanto, salientar que em reuniões realizadas dias 21 e 25 de novembro de 2024, conforme consta nas Atas, foram apresentadas e admitidas as Emendas: Emenda Aditiva nº 1; Emenda Modificativa nº 1; Emenda Modificativa nº 2; que buscam ajustar o plano às necessidades locais, demandas da sociedade ou para corrigir possíveis falhas. As emendas aludidas, encontram-se anexas ao presente Parecer.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

III - VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, a manifestação é **favorável** à aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 8/2023, com a recomendação de que o Executivo municipal inclua no orçamento anual as previsões orçamentárias específicas para sua implementação. Além disso, sugere-se que sejam priorizados mecanismos de financiamento complementar, como parcerias público-privadas e a captação de recursos externos, a fim de garantir a execução eficiente e sustentável do projeto.

IV - CONCLUSÃO

Os membros da Comissão Especial de Estudos dos projetos relacionados ao Plano Diretor do Município de Pato Branco, em reunião realizada no dia 25 de novembro de 2024, acompanham o voto do relator ao Projeto de Lei Complementar n.º 8/2023.

Tendo como ressalva os posicionamentos dos vereadores Lindomar Rodrigo Brandão, que manifestou-se contrário apenas acerca da emenda ao artigo 90, que trata da convalidação de parâmetros urbanísticos mediante pagamento de outorga onerosa; e Romulo Faggion, que se opôs apenas quanto à limitação de altura dos edifícios.

Pato Branco, datado e assinado digitalmente.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO, CLAUDEMIR ZANCO e JOECIR BERNARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1 e informe o código B0D4-91CF-3061-25C1

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: B0D4-91CF-3061-25C1

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

MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA (CPF 031.XXX.XXX-28) em 26/11/2024 17:16:29 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

ROMULO FAGGION (CPF 972.XXX.XXX-72) em 26/11/2024 17:20:17 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO (CPF 052.XXX.XXX-01) em 26/11/2024 17:25:12 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

CLAUDEMIR ZANCO (CPF 856.XXX.XXX-34) em 26/11/2024 17:25:26 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

JOECIR BERNARDI (CPF 718.XXX.XXX-04) em 26/11/2024 17:25:33 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B0D4-91CF-3061-25C1