



21/03 CONSELHO DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS ATA DA VI REUNIÃO ORDINÁRIA 2023

Data: 11 de dezembro de 2023

Horário: 09h00

Local: Sala de Reuniões da Secretaria Municipal de Urbanismo

Pauta:

a) Expedientes

b) Aprovação calendário de reuniões 2024

c) Análise e aprovação do balancete do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

d) Análise de processos

e) Informações Gerais

No dia 11 de dezembro de 2023, às 09h00, na sala de reuniões da Secretaria Municipal de Urbanismo deu-se início à VI Reunião Ordinária do Conselho da Cidade de São José dos Pinhais (CONCIDADE-SJP). A lista de presença segue em anexo. O Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CONCIDADE-SJP, Sr. Lucas Grubba Pigatto, agradeceu a presença de todos, e explicou que estavam presentes 8 (oito) conselheiros com direito a voto, exceto o mesmo que como Presidente vota somente no caso de empate, assim ficou acordado que a presente ata será encaminhada a todos os Conselheiros, a fim de referendar a decisão desta reunião, e a seguir passou a pauta do dia: **item a – expedientes:** 1) ata da V Reunião Ordinária do CONCIDADE, realizada no dia 25/09/2023, foi encaminhada via email e o texto foi aprovado pelos conselheiros, acatada as correções sugeridas pelos(as) conselheiros(as) Samuel Alves da Silva e Thamile Chimenez Franzini; 2) A Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Turismo (SICTUR) solicitou a substituição do seu representante no presente CONCIDADE, indicando o servidor Luiz Fernando da Silva; como a vaga é do Poder Público, foi encaminhada à Câmara Municipal para referendar a indicação via Decreto Legislativo, para posteriormente ser realizada a nomeação via Decreto Municipal; 3) o representante da SINTRACON informou que não consegue participar das reuniões no período da tarde, e a Secretária Executiva do CONCIDADE, Rafaeli Silva, entrou em contato com o mencionado Sindicato, o qual pretendia indicar o Sr. Gelson, mas como este já participou de 2 (dois) mandatos consecutivos no CONCIDADE, foi consultada a Procuradoria Geral do Município (PGM), que esclareceu não ser possível, pois conforme a legislação que trata do CONCIDADE é possível uma única recondução (Memorando 446/2023 – SEMU protocolo 202311204413173846); 4) Ofício nº 003/2023 – CONCIDADE encaminhado ao CMPDU indicando os representantes: Titular 1: Isaldo Romulo Torres de Souza (reconduzido); Suplente 1: Elise do Carmo Bonierski Bonato (reconduzida); Titular 2: Monica Longo de Carvalho (reconduzida). A Conselheira Juliana Patricia Kuzma representante da Associação de Moradores do Conjunto Urano foi indicada pelos presentes para a segunda vaga de suplente no CMPDU, referente à “cadeira” do CONCIDADE; **item b - aprovação calendário de reuniões 2024:** foi aprovado o calendário/2024 para seguintes datas: 25 de janeiro, 21 de março, 23 de maio, 25 de julho, 26 de setembro e 28 de novembro. As reuniões serão realizadas às 09h00; **item c - análise e aprovação do balancete do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:** foi apresentado ao Conselho da Cidade o balancete demonstrativo das receitas e despesas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), do período de setembro a novembro de 2023. Na fonte 511 existem duas receitas: (1) EIV (Estudo de Impacto de Vizinhaça) e (2) ARE (Alvará de Regularização Especial), somente no ARE houve arrecadação, no período acima mencionado, e o valor arrecadado + (mais) a



aplicação ficou no importe de R\$ 133.909,04 (cento e trinta e três mil, novecentos e nove reais e quatro centavos), o saldo em conta até 30 de novembro/2023 é de R\$ 679.581,47 (seiscentos e setenta e nove mil, quinhentos e oitenta e um reais e quarenta e sete centavos). Não houve arrecadação referente ao EIV até o momento. Na fonte 090 existem duas receitas até o momento, sendo elas a (1) OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir) e (2) Doações, e somente houve arrecadação referente à OODC no período acima mencionado, o valor arrecadado + (mais) a aplicação ficou no importe de R\$ 105.860,16 (cento e cinco mil, oitocentos e sessenta reais e dezesseis centavos), o saldo em conta em novembro/2023 é de R\$ 225.965,11 (duzentos e vinte e cinco mil, novecentos e sessenta e cinco reais e onze centavos). Não houve arrecadação referente às doações até o momento. Os Conselheiros foram esclarecidos, ainda, que a Procuradoria Geral do Município informou que poderão ser destinados recursos ao FMDU oriundos de condenações judiciais, alguns com destinação vinculada e outros não, reiterando que os recursos oriundos de EIV quando arrecadados terão destinação vinculada, conforme o Termo de Compromisso a ser aprovado pelo CMPDU. Considerando saldo em conta e as possibilidades de aplicação constantes na legislação, o Plano de Investimentos do FMDU será apresentado ao Conselho em 2024. Assim, os Conselheiros presentes aprovaram o Balancete Demonstrativo da Receita e da Despesa do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, do período de setembro a novembro de 2023, conforme demonstrativo assinado pelo Tesoureiro do FMDU, Sr. Cláudio R. G. dos Santos, e pelo Secretário Municipal de Urbanismo, Sr. Lucas G. Pigatto, que segue anexo a presente ata e será publicada através de Resolução; **item e – análise de Processos:** nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações¹ nesta reunião serão tratados os seguintes: **1) GILMAR FATUCHE:** protocolo nº 202306291717453009, INCRA nº 70.114.9007.5361, pedido de ajuste de zoneamento de ZEOR 1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1 para ZIS 1 (Zona Industrial e de Serviços 1). A solicitação de ajuste de solicitação de ajuste de ZEOR 1 para ZIS 1 está amparada na legislação municipal, através do artigo 18 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), que visa corrigir possíveis distorções na demarcação das Zonas Especiais de Ocupação Restrita. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) se manifestou no seguinte sentido: **A) Parecer nº 070/2023 da Divisão de Monitoramento e Licenciamento (05/09/2023):** “(...) Na base cartográfica do município consta um corpo hídrico que se inicia no terreno, o qual gera Área de Proteção Permanente – APP de 30 metros, a partir de sua margem, conforme Lei 12.651/12 (figura 1), além da APP gerada pela nascente (raio de 50 metros) (...). O estudo apresentado contempla todos os parâmetros mínimos solicitados por esta Secretaria de Meio Ambiente para realização de estudos desta natureza. Ficou constatado que o corpo hídrico registrado na base cartográfica do município realmente está presente e tem conexão com o aquífero freático, sendo, portanto, objeto de proteção nos termos da Lei 12.651/12. Desta forma, caso seja realizada qualquer alteração no terreno, deverão ser observadas as áreas de preservação permanentes originadas pela nascente e pelo curso de água seqüente. Ademais, no restante do terreno, não há óbices do ponto de vista geológico para alteração de zoneamento solicitada”; **B) PARECERES nº 1146/2023 e nº 1442/2023 da Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico:** informa que incide sobre o imóvel Termo de Compromisso referente à processo administrativo, com

¹ § 4º Quando forem constatados conflitos entre a delimitação de ZEOR constante no Anexo I desta Lei Complementar e as condições físicas existentes no local, poderá ser requerida a utilização dos parâmetros urbanísticos da zona limítrofe ou de outra justificada tecnicamente, desde que seja apresentado o mapa atual de uso do solo, georreferenciado, identificando os remanescentes florestais, áreas de preservação permanente, reserva legal, reflorestamentos, hidrografia, cotas de inundação, vias públicas oficiais e a área objeto da solicitação, assinado por profissional habilitado, com o recolhimento de responsabilidade técnica, bem como outros documentos necessários a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA e do Conselho da Cidade de São José dos Pinhais - CONCIDADE-SJP. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 124/2018) (grifo nosso)

§ 5º O deferimento da utilização dos parâmetros urbanísticos da zona limítrofe ou de outra justificada tecnicamente, nos casos do parágrafo 4º deste artigo, dependerá de análise e parecer favorável da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA e do Conselho da Cidade de São José dos Pinhais - CONCIDADE-SJP.** (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 124/2018) (grifo nosso)



pendência para apresentar relatório de implantação e de acompanhamento do Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas, os quais devem ser tratados em processo específico. Esclareceu, ainda, que a área objeto da recuperação pelo TC não é um impedimento ao ajuste de zoneamento; **C) Parecer DEMOL (datado de 29/11/2023):** ratifica que a vegetação existente é passível de supressão, confirma a existência de corpo hídrico, o qual deve ser preservado e não vê óbices a alteração de zoneamento solicitada; **D) PARECER DO DPTU (Departamento de Planejamento Territorial Urbano) (datado de 07/12/2023):** “(...) Apoiado pelos pareceres do órgão ambiental competente deste município, este departamento é favorável à redução do limite do zoneamento ZEOR1 e conseqüente ampliação da ZIS1 incidente no lote. No entanto, cabe reforçar a necessidade de apresentação de levantamento topográfico com demarcação dos limites da proposta de ajuste, indicando também o de corpo hídrico e sua correspondente faixa de preservação, considerando as curvas de nível presentes na base cartográfica municipal. Portanto para a aprovação do Concidade, sugere-se a solicitação de tal documento técnico que deverá ser conferido pela Divisão de Monitoramento e Informação e validado pela Secretaria de Meio Ambiente. Vale reforçar que é importante aproveitar esse momento de ajuste inclusive com posterior inclusão na base cadastral do município e aprovar um novo limite determinado de forma precisa.” Após análise do processo pelos presentes, e com base no § 4º do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações e nos pareceres da SEMMA, o pedido foi **DEFERIDO** por unanimidade dos presentes, tendo como condicionantes o atendimento no disposto nos Pareceres da SEMMA e a apresentação de levantamento topográfico com a demarcação dos limites, indicando a nascente (50 metros) e o corpo hídrico (30 metros) e suas correspondentes faixas de preservação, o qual deverá ser analisado e aprovado pela DIVIM (Divisão de Informação e Monitoramento) da SEMU; **2) ELOI DA FONTOURA BASTOS:** protocolo nº 202207252117436447, indicação fiscal: 01.198.0003.0000, solicitação do requerente: ajuste de zoneamento para corrigir os conflitos constatados entre a delimitação de ZEOR2 e as condições físicas existentes no local de forma que seja aplicada sobre a área ajustada os parâmetros urbanísticos da zona ZR2. O presente processo já foi avaliado pelo CONCIDADE, em uma primeira análise a triagem entendeu que o caso não atendia aos critérios da Resolução nº 02/2021 do CONCIDADE-SJP, uma vez que, a solicitação pleiteada refere-se ao ajuste de zoneamento de ZEOR2 para ZR2, zoneamento este que não faz limite com o imóvel objeto deste estudo e, considerando ainda, que conforme previsto no §4º do artigo 6º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações devem ser respeitados os parâmetros de uso e ocupação da zona por onde será feito o acesso principal do empreendimento. O Conselho deliberou na reunião de 01/09/2022 que o Requerente deveria apresentar justificativa técnica solicitada anteriormente pela Triagem, para embasar o pedido de ajuste e mudança para ZR2, uma vez que este Conselho também considerou que a propriedade não faz limite com o ZR2. Após a referida apresentação, o requerimento foi encaminhado à Procuradoria Geral do Município (PGM) a pedido do CONCIDADE, para verificar se a justificativa se enquadra nos requisitos do § 4º do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. A PGM emitiu parecer informando que “(...) o Zoneamento Municipal e suas respectivas alterações são assuntos eminentemente técnicos, de maneira que a própria legislação municipal deixou a cargo da Secretaria de Urbanismo, por meio do CONCIDADE e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Sendo assim, não compete à análise do pedido a este setor jurídico (...)”. Os Conselheiros, conforme orientação do DPTU, solicitaram consulta à Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) e ao Instituto Água e Terra (IAT) para análise da capacidade de suporte da bacia. O DPTU, em 08/12/2023, analisou a resposta dos referidos Órgãos Estaduais e esclareceu que: “(...) este DPTU também ressaltou a necessidade de parecer dos demais órgãos competentes,



especialmente por se tratar de área inserida no manancial de abastecimento público da região metropolitana de Curitiba. A Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, em parecer na data de 24/05/23, cita o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e conseqüente necessidade de atendimento à densidade estabelecida máxima de 18 habitações por hectare. Considerando a dimensão de 72.600,00 m² do lote, o limite máximo seriam 130 unidades habitacionais. O Instituto de Água e Terra – IAT se pronunciou sobre essa demanda através da Informação nº 171_A/2023 em 23/10/23 com apontamentos que devem ser considerados tanto na avaliação de ajuste de zoneamento quanto no desenvolvimento de projetos a serem aprovados nesta área. Sugerimos com base neste parecer que, para deliberação final do Concidade seja solicitado ao requerente que apresente estudo hidrogeológico utilizando TR de 50 a 100 anos para determinação dos níveis de água atualizados, além de considerar em sua proposta de ajuste de zoneamento da ZEOR1 a cota de atingimento do nível de água de 877,80 metros. O IAT ainda recomenda o desenvolvimento de projeto de micro drenagem, projeto de drenagem do empreendimento além da construção de estrutura de amortecimento das vazões. Entendemos que essas demandas deverão ser solicitadas para o licenciamento da obra ou durante a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, item obrigatório para liberação de empreendimentos residenciais com mais de 50 unidades. Após todos os esclarecimentos acima mencionados, este DPTU conclui sobre os itens solicitados: a) Ajuste dos limites da Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1 Apoiado pelos pareceres do órgão ambiental competente deste município, este departamento não levanta óbices ao ajuste do limite do zoneamento ZEOR1. Porém sugere-se que o requerente apresente a demarcação da sua proposta de ajuste sobre levantamento topográfico da área, indicando também o corpo hídrico e sua correspondente faixa de preservação, bem como a cota máxima de alagamento definida pelo IAT, considerando as curvas de nível presentes na base cartográfica municipal. Este material deverá ser conferido pela Divisão de Monitoramento e Informação e validado pela Secretaria de Meio Ambiente. Ressaltamos que tal demarcação deverá ser apresentada em prancha com representação gráfica legível, considerando que a prancha apresentada neste processo (pág. 31) não possui legibilidade adequada. b) Alteração da Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2 incidente no lote, para Zona Residencial 2 – ZR2 Ainda que o corpo técnico deste departamento defenda a importância da revisão nas delimitações e parâmetros das ZEOR2 deste município, as alterações pontuais devem ser vistas com cautela, especialmente quando não se trata de mero ajuste ou resolução de conflitos de delimitação constatados. Alterações deste porte devem ser atendidas de forma global, e, portanto são indicadas que ocorram durante revisão do Plano Diretor e/ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo, sobretudo porque tais processos contam com coleta de dados e diagnósticos mais amplos além da garantia da participação da sociedade no processo de discussão e decisão.” Inicialmente o representante da SEMMA no CONCIDADE, Sr. Diogenes M. Menon, reiterou os pareceres da SEMMA anteriores à consulta à AMEP e ao IAT, sendo eles: **1) PARECER Nº 1364/2022 da Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico**: “(...) Como observada, a maior parte do imóvel é composta por vegetação herbácea/arbustiva (...). Quanto aos indivíduos pertencentes à espécie Araucária angustifolia localizados na área alvo da alteração, embora se trate de uma espécie ameaçada de extinção, apresentam características evidentes de plantio. Além disso, a vegetação nativa do tipo Floresta Ombrófila Mista Aluvial com influência do Rio Pequeno ainda será mantida com Zona Especial de Ocupação Restrita I. Dessa forma, entende-se que mediante ao trâmite legal, a vegetação localizada nas áreas do imóvel alvo da alteração são passíveis de autorização de corte, não sendo um impedimento para a continuidade do processo. (...)”; **2) PARECER 087/2022 - DMOL**: “(...) O estudo apresentado realizou avaliações históricas, em superfície e em subsuperfície. Todos os



apontamentos realizados pelo técnico indicam a inexistência de um corpo hídrico cortando transversalmente o terreno, como consta na base cartográfica municipal. Dessa forma, conclui-se que o cartografado anteriormente é, na verdade, um drenagem pluvial e, portanto, não gera Área de Proteção Permanente nos termos da Lei 12.651/2012. Ressalta-se que as conclusões dos estudos apresentados e deste relatório não dizem respeito às áreas de proteção e restrições relacionadas ao Rio Pequeno, nos fundos do terreno (...); 3) Parecer datado de 01/11/2022 do Diretor do Departamento de Monitoramento e Biodiversidade, Sr. Lucas Umbria: ratificando os relatórios da Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico e Divisão de Monitoramento e Licenciamento e por fim também se manifestando que “(...) esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente é de parecer favorável ao DEFERIMENTO quanto ao ajuste de zoneamento (...)”. O Sr. Diogenes, ainda, explicou que quando do licenciamento da obra será verificado o adensamento da bacia nos termos do Decreto Estadual 10.499/2022 e demais questões ambientais. Os Conselheiros Thamile C. Franzini e Thiago Henrique Zen., representantes da Secretaria M. de Urbanismo, acreditam que tal ajuste deve ser analisado melhor quando da revisão do Plano Diretor deste Município. Após análise do processo pelos presentes, e com base no § 4º do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações e nos pareceres da SEMMA, o pedido foi **DEFERIDO** por 5 (cinco) votos a 3 (três) votos, sendo os vencidos os Conselheiros Isaldo R. Torres de Souza, Thamile C. Franzini e Thiago Henrique Zen, tendo como condicionante o atendimento dos Pareceres da SEMMA e do DPTU, e com a apresentação da demarcação da sua proposta de ajuste sobre mapa topográfico da área, indicando também o corpo hídrico e sua correspondente faixa de preservação, bem como a cota máxima de alagamento definida pelo IAT, considerando as curvas de nível presentes na base cartográfica municipal. Este material deverá ser conferido e aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente e pelos técnicos da SEMU, bem como a apresentação de EIV independente de unidades habitacionais ou do uso; 3) **ELOI DA FONTOURA BASTOS**: protocolo nº 202207251917349862, indicação fiscal: 01.198.0008.0000, solicitação do requerente: ajuste de zoneamento para corrigir os conflitos constatados entre a delimitação de ZEOR2 e as condições físicas existentes no local de forma que seja aplicada sobre a área ajustada os parâmetros urbanísticos da zona ZR2. O presente processo já foi avaliado pelo CONCIDADE, em uma primeira análise a triagem entendeu que o caso não atendia aos critérios da Resolução nº 02/2021 do CONCIDADE-SJP, uma vez que a solicitação pleiteada refere-se ao ajuste de zoneamento de ZEOR2 para ZR2, zoneamento este que não faz limite com o imóvel objeto deste estudo e, considerando ainda, que conforme previsto no §4º do artigo 6º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações devem ser respeitados os parâmetros de uso e ocupação da zona por onde será feito o acesso principal do empreendimento. O Conselho deliberou na reunião de 01/09/2022 que o Requerente deveria apresentar justificativa técnica solicitada anteriormente pela Triagem, para embasar o pedido de ajuste e mudança para ZR2, uma vez que este Conselho também considerou que a propriedade não faz limite com o ZR2. Após a referida apresentação, o requerimento foi encaminhado à Procuradoria Geral do Município (PGM) a pedido do CONCIDADE, para verificar se a justificativa se enquadra nos requisitos do § 4º do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. A PGM emitiu o parecer informando que “(...) o Zoneamento Municipal e suas respectivas alterações são assuntos eminentemente técnicos, de maneira que a própria legislação municipal deixou a cargo da Secretaria de Urbanismo, por meio do CONCIDADE e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Sendo assim, não compete à análise do pedido a este setor jurídico (...)”. Os Conselheiros, conforme orientação do DPTU, solicitaram consulta à Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) e ao Instituto Água e Terra (IAT) para análise da capacidade de suporte da bacia. O DPTU, em 08/12/2023, analisou a resposta dos referidos



Órgãos Estaduais e esclareceu que: “(...) este DPTU também ressaltou a necessidade de parecer dos demais órgãos competentes, especialmente por se tratar de área inserida no manancial de abastecimento público da região metropolitana de Curitiba. A Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, em parecer na data de 24/05/23, cita o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e conseqüente necessidade de atendimento à densidade estabelecida máxima de 18 habitações por hectare. Considerando a dimensão de 72.600,00 m² do lote, o limite máximo seriam 130 unidades habitacionais. O Instituto de Água e Terra – IAT se pronunciou sobre essa demanda através da Informação nº 171_A/2023 em 23/10/23 com apontamentos que devem ser considerados tanto na avaliação de ajuste de zoneamento quanto no desenvolvimento de projetos a serem aprovados nesta área. Sugerimos com base neste parecer que, para deliberação final do Concidade seja solicitado ao requerente que se apresente estudo hidrogeológico utilizando TR de 50 a 100 anos para determinação dos níveis de água atualizados, além de considerar em sua proposta de ajuste de zoneamento da ZEOR1 a cota de atingimento do nível de água de 877,80 metros. O IAT ainda recomenda o desenvolvimento de projeto de micro drenagem, projeto de drenagem do empreendimento além da construção de estrutura de amortecimento das vazões. Entendemos que essas demandas deverão ser solicitadas para o licenciamento da obra ou durante a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, item obrigatório para liberação de empreendimentos residenciais com mais de 50 unidades. Após todos os esclarecimentos acima mencionados, este DPTU conclui sobre os itens solicitados: a) Ajuste dos limites da Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1 Apoiado pelos pareceres do órgão ambiental competente deste município, este departamento não levanta óbices ao ajuste do limite do zoneamento ZEOR1. Porém sugere-se que o requerente apresente a demarcação da sua proposta de ajuste sobre levantamento topográfico da área, indicando também o corpo hídrico e sua correspondente faixa de preservação, bem como a cota máxima de alagamento definida pelo IAT, considerando as curvas de nível presentes na base cartográfica municipal. Este material deverá ser conferido pela Divisão de Monitoramento e Informação e validado pela Secretaria de Meio Ambiente. Ressaltamos que tal demarcação deverá ser apresentada em prancha com representação gráfica legível, considerando que a prancha apresentada neste processo (pág. 25) não possui legibilidade adequada. b) Alteração da Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2 incidente no lote, para Zona Residencial 2 – ZR2 Ainda que o corpo técnico deste departamento defenda a importância da revisão nas delimitações e parâmetros das ZEOR2 deste município, as alterações pontuais devem ser vistas com cautela, especialmente quando não se trata de mero ajuste ou resolução de conflitos de delimitação constatados. Alterações deste porte devem ser atendidas de forma global, e, portanto são indicadas que ocorram durante revisão do Plano Diretor e/ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo, sobretudo porque tais processos contam com coleta de dados e diagnósticos mais amplos além da garantia da participação da sociedade no processo de discussão e decisão.” Inicialmente o representante da SEMMA no CONCIDADE, Sr. Diogenes M. Menon, reiterou os pareceres da SEMMA anteriores à consulta à AMEP e ao IAT, sendo eles: **1) PARECER Nº 1361/2022 da Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico:** “(...) Como observada, a maior parte do imóvel é composta por vegetação herbácea/arbustiva (...). Quanto aos indivíduos pertencentes à espécie Araucária angustifolia localizados na área alvo da alteração, embora se trate de uma espécie ameaçada de extinção, apresentam características evidentes de plantio. Além disso, a vegetação nativa do tipo Floresta Ombrófila Mista Aluvial com influência do Rio Pequeno ainda será mantida com Zona Especial de Ocupação Restrita I. Dessa forma, entende-se que mediante ao trâmite legal, a vegetação localizada nas áreas do imóvel alvo da alteração são passíveis de autorização, não sendo um impedimento para a continuidade do processo. (...)”;



284 **2) PARECER 087/2022 - DMOL:** “(...) O estudo apresentando realizou avaliações históricas,
285 em superfície e em subsuperfície. Todos os apontamentos realizados pelo técnico indicam a
286 inexistência de um corpo hídrico cortando transversalmente o terreno, como consta na base
287 cartográfica municipal. Dessa forma, conclui-se que o cartografado anteriormente é, na
288 verdade, um drenagem pluvial e, portanto, não gera Área de Proteção Permanente nos termos
289 da Lei 12.651/2012. Ressalta-se que as conclusões dos estudos apresentados e deste relatório
290 não dizem respeito às áreas de proteção e restrições relacionadas ao Rio Pequeno, nos fundos
291 do terreno (...); 3) Parecer datado de 01/11/2022 do Diretor do Departamento de
292 Monitoramento e Biodiversidade, Sr. Lucas Umbria: ratificando os relatórios da Divisão de
293 Patrimônio Natural e Paisagístico e Divisão de Monitoramento e Licenciamento e por fim
294 também se manifestando que “(...) esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente é de parecer
295 favorável ao DEFERIMENTO quanto ao ajuste de zoneamento (...)”. O Sr. Diogenes, ainda,
296 explicou que quando do licenciamento da obra será verificado o adensamento da bacia nos
297 termos do Decreto Estadual 10.499/2022 e demais questões ambientais. Os Conselheiros
298 Thamile C. Franzini e Thiago Henrique Zen., representantes da Secretaria M. de Urbanismo,
299 acreditam que tal ajuste deve ser analisado melhor quando da revisão do Plano Diretor deste
300 Município. Após análise do processo pelos presentes, e com base no § 4º do art. 18 da Lei
301 Complementar nº 107/2016 e alterações e nos pareceres da SEMMA, o pedido foi
302 **DEFERIDO** por 5 (cinco) votos a 3 (três) votos, sendo os vencidos os Conselheiros Isaldo R.
303 Torres de Souza, Thamile C. Franzini e Thiago Henrique Zen, tendo como condicionante o
304 atendimento dos Pareceres da SEMMA e do DPTU, e com a apresentação da demarcação da
305 sua proposta de ajuste sobre mapa topográfico da área, indicando também o corpo hídrico e
306 sua correspondente faixa de preservação, bem como a cota máxima de alagamento definida
307 pelo IAT, considerando as curvas de nível presentes na base cartográfica municipal. Este
308 material deverá ser conferido e aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente e pelos técnicos
309 da SEMU, bem como a apresentação de EIV independente de unidades habitacionais ou do
310 uso; **4) FELIPE RICARDO CORREA RIBEIRO:** protocolo nº 202312071517755286,
311 indicação fiscal: 08.021.0003.0000, solicitação do requerente: ajuste de zoneamento para
312 corrigir os conflitos constatados entre a delimitação de ZEOR1 e as condições físicas
313 existentes no local de forma que seja aplicada sobre a área ajustada os parâmetros urbanísticos
314 da zona ZR3. O Diretor Geral da SEMU emitiu parecer, em 08/12/2023, remetendo o presente
315 expediente ao CONCIDADE e explicando que: “o imóvel em questão situa-se no loteamento
316 “Planta Max”, aprovado por esta Municipalidade em 05/12/1949. A ocupação da maior parte
317 do loteamento se deu a partir dessa data e a do imóvel em questão (lote 4, quadra 12) ocorreu
318 pelo menos desde 2000, conforme imagem de satélite pertencente ao Município. O § 1º do art.
319 6º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações determina que a delimitação do zoneamento
320 “deverá percorrer preferencialmente vias de circulação, logradouros públicos, acidentes
321 naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de
322 domínio ou da testada do lote”. Além disso, o art. 18, I, d, 4 desta mesma lei estabelece que a
323 faixa em ZEOR1 ao longo do Canal Extravaso do Rio Iguaçu terá largura mínima 50,00 m
324 para cada lado da borda de sua calha regular. Assim, considerando que esta largura atingiria
325 parcialmente a quadra 12 da Planta Max, optou-se à época da elaboração da lei de manter a
326 totalidade desta quadra dentro de ZEOR1, utilizando a rua Foz do Iguaçu como delimitadora
327 de zoneamentos. Ocorre que tal decisão desconsiderou que boa parte desta quadra já estava
328 ocupada, conforme afirmado acima. Isto gerou um problema para os proprietários desses
329 imóveis, que não conseguem ampliar, reformar ou regularizar as edificações ali existentes.
330 Com foco neste problema, o Concidade deferiu em sua reunião ordinária de 01/07/2021,
331 através do protocolo 202010022118572578, o ajuste de zoneamento para o lote 9 da quadra



12, que passou a ser reclassificado como Zona Residencial 3, a exemplo do restante das quadras da Planta Max. À época desta deliberação, o principal critério utilizado pelo Conselho para reajustar o zoneamento foi o entorno existente. Frise-se que naquela ocasião a Resolução nº 002/2021, que dispõe sobre orientações para encaminhamento de pedidos de ajuste de zoneamento ao CONCIDADE, não estava em vigor. Assim, apesar de atualmente existir uma resolução que padroniza a documentação encaminhada ao Conselho, no que se refere à solicitação de análise e parecer sobre ajuste de zoneamento, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei Complementar 107 e alterações, solicita-se a este Conselho a deliberação do presente expediente nos mesmos moldes do protocolo 202010022118572578”. O representante da SEMMA opinou pelo deferimento do pedido, pois mesmo não tendo 50,00 metros do canal, a situação é parecida com a anterior, não necessitando estudos solicitados na aludida resolução. Os Conselheiros solicitaram, ainda, um ajuste na Resolução nº 002/2021 do CONCIDADE para situações análogas (habitações unifamiliares). Ficou acordado que será revisada a minuta e posteriormente encaminhada aos conselheiros para considerações antes da análise na plenária. O Conselheiro Guilherme Cherobim Filho, pelo fato de não atendimento da Resolução acima mencionada, apoia que seja realizada a alteração da mesma para que não ocorra mais a mesma situação. pós análise do processo pelos presentes, e com base no § 4º do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2026 e alterações e nos pareceres da SEMMA, o pedido foi **DEFERIDO** o pedido de ajuste solicitado, sendo voto vencido o Conselheiro Guilherme Cherobim Filho, alegando óbice resolutivo. Por fim, o Conselheiros Thiago informou sobre o andamento do Plano de Mobilidade, que após decisão judicial que suspendeu por determinado período o certame licitatório, o contrato foi assinado, e será iniciado os estudos. Concluídos os assuntos da pauta, encerrou-se a reunião e eu, Rafaeli C. M. da Silva, servidora da SEMU lavrei a presente ata, assinada por mim e pelo Presidente do Conselho, Sr. Lucas Grubba Pigatto, a qual será publicada no Portal dos Conselhos.

Lucas Grubba Pigatto
Presidente do CONCIDADE

Rafaeli Ciscoto M da Silva
Secretária Executiva do
CONCIDADE