

CMPD - REUNIÃO REALIZADA EM 29/07/2025

1 Ao vigésimo nono dia do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco às quatorze horas e
2 dez minutos, no Salão Nobre do Paço Municipal, Rua Pedro Druszczyk, nº 111, 4º andar, Arau-
3 cária/PR, realiza-se a terceira reunião ordinária de 2025 da gestão 2024-2026 do Conselho
4 Municipal do Plano Diretor (CMPD), estando presentes a Secretária Executiva Cássia Lorena
5 Luckow e os seguintes conselheiros titulares e suplentes: Lucas Odppis Zital da Silva, Polian-
6 ne Godinho da Rocha Bittencourt Sônego, Fabiana Moreno Casado, Maico Pucci, Alberto Ma-
7 rio Silva Júnior, Marina Renosto Gennari, Osvaldo Augusto Santos Lima Nunes de Oliveira e
8 Marcio Fernando Gober. Os seguintes conselheiros titulares e suplentes participam via video-
9 conferência: Reginaldo Dias Damacena, Manoel Ehlke Ozório, Luiz Armando Caetano Areias
10 Yastrebov, Vanderley Ribeiro da Silva, Nelson Knob, Thaís de Andrade Fonseca, Lucas Andra-
11 de Fagundes, Cristina de Souza Batista e Alexandre André Radin. O presidente Lucas Odppis
12 Zital da Silva declara aberta a reunião e sugere que os assuntos relacionados aos EIVs sejam
13 abordados por primeiro. Dois conselheiros apresentam justificativas de faltas, sendo que a
14 conselheira Adriana Ribeiro de Jesus está participando da conferência Estadual de Políticas
15 para as Mulheres, em Foz do Iguaçu, e por isso não pode comparecer, e a conselheira Maria
16 Margarida Rontal Queiroz está acompanhado o marido no hospital. O primeiro assunto é a so-
17 licitação do requerente Gustavo Canhizares Pinto, por meio do processo administrativo de nú-
18 mero 162612/2024, que solicita a dispensa de apresentação de Estudo de Impacto de Vizi-
19 nhança (EIV) para a emissão do alvará de reforma e ampliação do imóvel situado na Rua Mi-
20 guel Bertolino Pizzato, nº 1901, lote de indicação fiscal 01.04.00.508.1489. É realizada uma
21 explicação sobre a solicitação, informando aos conselheiros que a edificação possui um alva-
22 rá aprovado com CVCO nº 92/2010, de uma edificação com 2.896,65 m², e que o projeto
23 apresentado prevê a ampliação de 567,09 m², constituindo-se em uma ampliação de 19,58%
24 da área construída. À época da aprovação inicial, a Lei Complementar nº 5/2006 não exigia a
25 elaboração de EIV para este tipo de empreendimento, e de acordo com a Lei Municipal nº
26 3.675/2021, para os EIVs Tipo 1 e Tipo 3 há previsão de exigência em casos de ampliações e
27 reformas superiores a 20% da área aprovada ou em casos inferiores a 20%, mediante análise
28 e deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), conforme o §1º do Art. 9º e o
29 §1º do Art. 12. Para o EIV Tipo 2, aplicável a empreendimentos de prestação de serviços de
30 saúde com área superior a 2.000 m², não há previsão de análise diferenciada para ampliações
31 e reformas, conforme o Art. 11, inciso II, alínea "b". É apresentado aos conselheiros a carta
32 com as justificativas do requerente, onde o mesmo informa que o impacto gerado pela amplia-
33 ção será mitigado, considerando a existência de 56 vagas de estacionamento, acessos segre-
34 gados para ambulâncias, fornecedores e clientes, e baixo impacto viário devido ao recuo e ca-
35 naletas de entrada. É informado que, conforme despacho constante no processo, a análise e
36 deliberação do CMPD deve se ater tanto à necessidade da elaboração do EIV Tipo 2, poden-
37 do se tratar de caso omissa na legislação, quanto à necessidade da elaboração do EIV Tipo 1,
38 que possui previsão expressa de análise e deliberação do CMPD conforme o §1º do Art. 9º da
39 Lei Municipal nº 3675/2021. Os conselheiros discutem entre si, observam o projeto e manifes-
40 tam preocupações para o caso do requerente desejar realizar futuras novas ampliações que
41 podem trazer impactos maiores do que a que se apresenta no momento. Por fim, concluem
42 em conjunto, por unanimidade, que fica dispensada a realização de EIV Tipo 1 e Tipo 2 mas
43 que a resolução será emitida com as condicionantes de que, em caso qualquer nova amplia-
44 ção que, somada à ampliação que está sendo solicitada agora, ultrapasse os 20% da área
45 aprovada no alvará número 154/2009, deverá ser realizado o EIV e de que o portão de acesso
46 ao público deve permanecer aberto durante a operação do estabelecimento, com a observa-
47 ção de que caso seja instalada cancela, esta deve estar posicionada mantendo a faixa de
48 acumulação livre, para que o controle do acesso ocorra na guarita. O segundo assunto é o
49 Processo de EIV número 21079/2025, do requerente Euro Empreendimentos Imobiliários LT-
50 DA. A Sra. Cássia faz a apresentação do estudo aos conselheiros, mostrando o parecer emiti-
51 do pela CAEIV, o estudo finalizado (EIV e EI-PGV) e detalhes como a localização do terreno
52 na Rua Londrina, acessos e área institucional doada. É explicado que a CAEIV solicitou uma
53 medida adaptativa no projeto, relacionada à abertura de um futuro segundo acesso ao em-

CMPD - REUNIÃO REALIZADA EM 29/07/2025

54 preendimento, pela Rua Miguel Bertolino Pizato e adaptação do bolsão de retorno na Rua
55 Londrina. São apresentadas também questões relativas ao tamanho da edificação, número de
56 unidades, área construída, estacionamento, faixas de acumulação, áreas de influência, cartas
57 de viabilidade da Copel e Sanepar, necessidade de licenciamento ambiental pela movimenta-
58 ção de terra, questões relacionadas à duração da obra e ao canteiro de obras, zoneamento
59 em que se encontra o terreno, equipamentos comunitários e previsão de incremento de de-
60 mandas, área de recreação interna, análise do departamento de trânsito relacionada ao EI-
61 PGV e a recomendação da CAEIV para que as medidas mitigadoras e/ou compensatórias es-
62 tejam relacionadas à melhoria da mobilidade urbana do entorno, nos termos dos incisos I, II,
63 III e V do Art. 22 da Lei Municipal nº 3675/2021 e do inciso IX do Art. 23 da mencionada Lei,
64 sugerindo especificamente a execução do trecho da Rua Miguel Bertolino Pizatto lindeiro ao
65 lote e/ou a execução de remansos na Rua Londrina. Os conselheiros discutem entre si e o Sr.
66 Vanderley Ribeiro da Silva pede que seja mostrado o projeto do bolsão de retorno, que está
67 fora do lote, na Rua Londrina, e comenta que ele aprovou recentemente um empreendimento
68 onde foi solicitado que o bolsão em formato de T fosse feito no interior do terreno, e questiona
69 se o processo apresentado passou pelo Plamob. Os conselheiros discutem a respeito do ta-
70 manho da caixa da Rua Londrina, do tamanho do bolsão proposto e dos acessos de morado-
71 res e de serviços. O Sr. Vanderley pede a palavra novamente e faz uma consideração como
72 empreendedor, afirmando que o Município deve ter o mesmo peso e mesma medida para to-
73 dos os projetos, e que no projeto que está sendo feito no final da Rua Lourenço Jasiocha, on-
74 de foi solicitado um retorno em formato T dentro do lote, por exigência do Plamob, cedendo
75 360m² de área útil do terreno para atender o bolsão. Ele afirma acreditar que o exemplo em
76 análise está dentro da lei, mas que seu projeto também estava. O Sr. Nelson afirma que a
77 Rua Lourenço Jasiocha é bem mais larga que a rua Londrina, mas que mesmo assim teve a
78 exigência, e questiona como acontecerão as manobras. O Sr. Lucas Odppis diz que esse bol-
79 são parece estar considerado principalmente para carros, pois a sugestão principal é que se
80 faça o prolongamento da Rua Miguel Bertolino Pizatto para uso de serviços diversos. O Sr.
81 Vanderley afirma que mesmo com essa solução, o recolhimento de resíduos das casas da
82 Rua Londrina continuaria precisando ser feito pela mesma via. É esclarecido que a CAEIV re-
83 alizou reunião com o empreendedor no momento do pedido da medida mitigadora, e que che-
84 gou-se à conclusão de que a solução poderia ser a previsão do acesso pela futura abertura da
85 Rua Miguel Bertolino Pizatto, e que a análise do Plamob leva em consideração o fluxo do lo-
86 ca, tamanho de via e impacto gerado em cada caso. Os conselheiros seguem para a delibera-
87 ção e são unânimes em concordar pela aprovação do Estudo, reiterando a consideração su-
88 gerida para o CAEIV à respeito da medida mitigadora/compensatória ser a abertura do segun-
89 do acesso ao empreendimento, realizando a execução do prolongamento da Rua Miguel Ber-
90 toline Pizato, acrescentando que, quando isto ocorrer, os acessos de serviços (recolhimento
91 de lixo, gás e similares) devem ocorrer pelo novo acesso. O terceiro assunto é o Processo de
92 EIV número 31609/2025, dos requerentes GDS 18 Empreendimentos Imobiliários LTDA e
93 GDS 17 Empreendimentos Imobiliários LTDA. A Sra. Cássia faz a apresentação do estudo aos
94 conselheiros, que trata dos dois empreendimentos, chamados de “Residencial Now” e “Resi-
95 dencial Flow”, localizados no loteamento Matsu, na rua Shigemi Seima, números 60 e 41. São
96 mostrados os detalhes sobre a localização dos terrenos, áreas construídas, áreas dos terre-
97 nos, número de blocos, de unidades e pavimentos, com necessidade de EIV e EI-PGV devido
98 ao número de unidades, sendo o uso adequado para a Zona Residencial 2, onde se encon-
99 tram. São apresentadas as implantações de cada condomínio, suas vagas de estacionamento,
100 faixas de acumulação, acessos, fases de obra e sua duração prevista, estudo de tráfego e
101 população, perfil de renda, cartas de anuência das concessionárias de energia, água e esgoto
102 e suas expansões necessárias, aprovação dos projetos de drenagem e contenção de cheias,
103 necessidade de licenciamento ambiental devido à movimentação de terra, incremento previsto
104 nos equipamentos comunitários da região, áreas de recreação internas e linhas de ônibus mu-
105 nicipais. É mostrando o parecer emitido pela CAEIV, que recomenda, prioritariamente, que a
106 medida mitigadora e/ou compensatória esteja relacionada à melhoria da mobilidade urbana

CMPD - REUNIÃO REALIZADA EM 29/07/2025

e/ou de equipamentos públicos comunitários do entorno. Os conselheiros discutem e seguem para a deliberação, sendo unânimes em concordar pela aprovação do Estudo, mantendo a recomendação da CAEIV sobre a medida mitigadora estar relacionada à melhoria de equipamentos públicos comunitários do entorno, mencionando um campo de futebol nas proximidades do empreendimento. O quarto assunto é o processo de EIV número 42362/2025, do requerente Congregação Cristã no Brasil – Administração de Araucária/PR. A Sra. Marina faz a apresentação do estudo aos conselheiros, que é de uma Igreja que já existia no terreno em questão, mas que houve a unificação com um lote lateral, a edificação foi demolida e será construída uma nova igreja. São mostrados detalhes sobre a localização do terreno, número de pavimentos, construção do subsolo para estacionamento, os dias e horários dos cultos da igreja, o acesso principal e os secundários, a área total à construir e as áreas de influência apresentadas no estudo. Com relação as redes de energia, água, esgoto e coleta de resíduos é citado que o empreendimento já era atendido por todas as infraestruturas relevantes. Não há necessidade de movimentação de solo ou vegetação relevante, e o projeto de aproveitamento de águas e contenção de cheias já foi aprovado pela SMOP. A obra será realizada em regime de mutirão, principalmente aos finais de semana, com previsão de execução de 5 anos. O principal impacto do empreendimento é com relação ao estacionamento nas vias do entorno, mas a maioria dessas vias possui remansos ou estacionamento paralelo, e a sugestão da CAEIV foi que a medida mitigadora e/ou compensatória estivesse relacionada à melhoria da mobilidade urbana no entorno, nos termos dos incisos I, II e III do Art. 22 da Lei Municipal nº 3675/2021 e do inciso IX do Art. 23 da mencionada Lei. Os conselheiros discutem, seguem para a deliberação e são unânimes em concordar pela aprovação do Estudo, mencionando que, na definição da medida mitigadora e/ou compensatória, seja considerado o fato do prazo da execução da obra ser muito longo e ela ser realizada em regime de mutirão, e sugerindo que sejam consideradas melhorias que possam ser feitas na praça localizada entre as Ruas Vergílio Alves Pinto e Rua Alexandre Wisocki, próxima ao empreendimento. O quinto assunto é a Indicação de novo membro para compor a EAM (Equipe de Acompanhamento Municipal) do PDUI, tendo em vista que a representante do CMPD que integra tal equipe desligou-se do conselho. A Sra. Marina explica o funcionamento das reuniões da EAM – PDUI e também como se encontra a fase atual dos trabalhos, estudos e propostas. A Sra. Polianne Godinho da Rocha Bittencourt Sônego é a única conselheira interessada em compor a EAM, e os demais concordam em unanimidade pela sua indicação. Sem mais assuntos, o presidente Lucas Odppis Zital da Silva declara a reunião encerrada às 15h50min. Nada mais a relatar eu, Cássia Lorena Luckow, lavrei a presente ata.

Lucas Odppis Zital da Silva
Presidente

Cássia Lorena Luckow
Secretária Executiva