

ATA DA 22ª REUNIÃO DO GRUPO INTERINSTITUCIONAL DE TRABALHO

OBJETO: - Empreendimentos em áreas de manancial;

Aos trinta dias do mês de abril do ano de dois mil e treze, às nove horas e trinta minutos, nas dependências da COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, realizou-se a 22ª reunião do **Grupo Interinstitucional de Trabalho (GIT)** criado pelo Decreto 3992/12, contando com a representação dos seguintes órgãos governamentais: **COMEC** – Raul Peccioli (Representante Titular do GIT), **AGUASPARANÁ** – Carlos Alberto Galerani (Representante Titular do GIT) e **IAP** – Edinei Chagas Lima (Representante Titular do GIT).

Foram analisados os seguintes processos:

- 1) Protocolo: **11.668.470-5** - Origem: IAP - Município: **São José dos Pinhais** – Interessado: **Cannes Construtora de Obras Ltda.** Área total: **2.264,62m²** - **42 unidades habitacionais.**

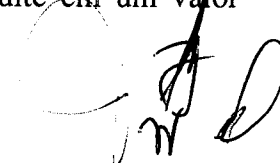
Características: Condomínio vertical considerado de Alta Densidade com 185,46 unihab./ha (unidades habitacionais por hectare) em área de manancial e na UTP do Itaquí. De acordo com parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – doc. 0283/2012 – o imóvel é atingido por APP, não demarcada em projeto. Apresenta áreas totais distintas, na matrícula e no projeto, necessitando de correção. Não possui Licença Prévia do IAP anexada ao processo.

Parecer: O projeto foi **INDEFERIDO**, por não atender à lei estadual 8935/89 no que se refere à proibição de alta densidade em área de mananciais, e por haver dúvidas quanto à necessidade de preservação de faixa não edificável de 30m ao longo do corpo hídrico existente. O grupo entende que o projeto deverá adequar-se ao definido na Minuta de Decreto encaminhada pelo GIT e aprovada pelo CGM/RMC, no que concerne ao número de unidades habitacionais. Deverá atender às exigências do IAP e COT043/2013 emitido pela COMEC. Com 815m² de área não edificável de bosque, o empreendimento poderia ter 10 unidades; Deverá ainda sofrer vistoria e análise pelo IAP quanto à faixa a ser preservada junto ao corpo hídrico e quanto à instalação do sistema de esgoto.

- 2) Protocolo: **7.912.248-3** - Origem: IAP - Município: **Piraquara** – Interessado: **Nova Casa Negócios Imobiliários.** Área total: **83.109,00m²** - **320 unidades habitacionais;**

Características: Condomínio horizontal considerado de Alta Densidade com 38,50 unihab./ha (unidades habitacionais por hectare) em área de manancial. Não possui Licença Prévia do IAP anexada ao processo. Não apresentou alterações no projeto analisado anteriormente pelo GIT em sua 6ª reunião. Apresentou cópia de processo protocolado na Prefeitura de Piraquara em protocolo independente, aberto pelo interessado, que justificaria a utilização de lei municipal antiga para análise do projeto (protocolo nº. 11.625.616-9).

Parecer: O processo foi **INDEFERIDO**, independente da lei municipal a ser utilizada, por não atender ao art. 3º, IV, da Lei Estadual 8935/89 quanto à densidade permitida em área de manancial e por não apresentar no processo solução para o esgoto a ser gerado, já que o documento de viabilidade de água e esgoto emitido pela SANEPAR afirma apenas que existe previsão de implantação de redes coletoras em 2012, e não há confirmação da implantação das mesmas ou não. O grupo entende que o projeto deverá adequar-se ao definido na Minuta de Decreto encaminhada pelo GIT e aprovada pelo CGM/RMC, no que concerne ao número de unidades habitacionais onde: a área útil do empreendimento dividida pelo número de unidades geradas resulte em um valor



inferior a 360,00m² (128 unidades habitacionais) ou no máximo 30 habitações por hectare, considerando a área total, excluída(s) a(s) área(s) institucional (is), se o imóvel possuir 35% de área verde, a critério do Instituto Ambiental do Paraná (224 unidades habitacionais), atendendo à dimensão mínima das frações privativas (250m² e uma unidade habitacional por lote). Além disso, o processo deve adequar-se ao percentual não edificável de área a ser preservada e à área de reserva legal, se considerado necessário pelo IAP. Deverá ainda atender às exigências do IAP e do parecer COT170/2012 emitido pela COMEC;

- 3) Protocolo: **07.924.522-4** - Origem: IAP - Município: São José dos Pinhais - Interessado: **MRV Engenharia e Participações S.A.** Condomínio em área de manancial. Área total: **30.842,89m²** - **360 unidades habitacionais;**

Características: Condomínio Vertical considerado de Alta Densidade com 116,88 unihab./ha (unidades habitacionais por hectare). Indeferido pela PROJU/IAP. Não possui Licença Prévia anexada ao processo.

Parecer: O projeto foi **INDEFERIDO** por não atender ao art. 3º, IV, da Lei Estadual 8935/89 quanto à densidade permitida em área de manancial. O grupo entende que o projeto deverá adequar-se ao definido na Minuta de Decreto encaminhada pelo GIT e aprovada pelo CGM/RMC, no que concerne ao número de unidades habitacionais onde considera-se permissível, se o imóvel possuir um mínimo de 35% de área verde, a critério do Instituto Ambiental do Paraná, um máximo de 45 habitações por hectare, considerando a área total, excluída(s) a(s) área(s) institucional (is) (o que resultaria no projeto apresentado 138 unidades habitacionais). Além disso, o IAP deve manifestar-se sobre a área verde demarcada em projeto e o processo deve ainda atender às exigências do IAP e COT150/2011 emitido pela COMEC. A aprovação do projeto depende, também, da implantação da via que dá acesso ao empreendimento.

- 4) Protocolo: **11.181.515-3 e 11.818.514-5** - Origem: IAP - Município: **Piraquara** - Interessado: **Primus Incorporações Ltda.** Dois condomínios em área de manancial. **Tirol da Serra I:** Área Total: 9.527,07m² e 40 unidades habitacionais. **Tirol da Serra II:** Área Total: 8.852,00m² e 40 unidades habitacionais;

Características: Condomínios horizontais considerados de Alta Densidade denominados Tirol da Serra I e II, com aproximadamente 45 e 42 unihab./ha (unidades habitacionais por hectare), respectivamente. Não possuem Licença Prévia do IAP, porém possuem alvarás de construção emitidos pela municipalidade. Conforme imagens Google Earth, as casas já estão todas construídas.

Parecer: O projeto foi **INDEFERIDO** uma vez que conflita com o disposto no art. 3º, IV, da Lei Estadual nº 8.935/89 quanto à densidade permitida em área de manancial., no que concerne ao número de unidades habitacionais. Com base na Minuta do Decreto, encaminhada pelo GIT e aprovada pelo CGM/RMC calculou-se um excedente de 26 unidades habitacionais – somando-se os dois empreendimentos. Além disso, foram construídas residências e sistema viário em cima da Área de Preservação Permanente do córrego de divisa e em cima das áreas de Reserva Legal dos dois imóveis. Identificou-se ainda a possibilidade de existência de o imóvel. Assim, é necessário reencaminhamento ao IAP para correta e precisa demarcação das áreas de preservação, confirmando, ou não, o atingimento e a necessidade de demolição de algumas unidades. Ainda, considerando o fato de que as unidades já se encontram construídas, o grupo entende que se deve verificar a possibilidade de elaboração de medidas compensatórias ou elaboração de TAC junto ao Ministério Público,

considerando ainda que a Ação Civil Pública que corre sobre a área não está concluída até o presente momento. O processo deve ainda atender às exigências do IAP e dos COT's 015/2013 e 016/2013 emitidos pela COMEC.

- 5) Protocolo: **07.983.603-6** - Origem: IAP - Município: **Piraquara** - Interessado: **Campina Construção Civil**. Condomínio vertical em área de manancial - Área total: **36.495,17m² - 424 unidades habitacionais**.

Características: Condomínio vertical considerado de Alta Densidade com 116,18 unihab./ha (unidades habitacionais por hectare). Não possui Licença Prévia do IAP anexada ao processo.

Parecer: O projeto foi **INDEFERIDO**, por não atender à legislação municipal e nem ao art. 3º, IV, da Lei Estadual 8935/89 quanto à densidade permitida em área de manancial. Há necessidade de parecer da SANEPAR, com relação aos esgotos a serem gerados. O grupo entende que o projeto deve ser revisto quanto ao número de unidades habitacionais geradas e outros aspectos técnicos, estipulados no PARECER COT309/2012 emitido pela COMEC e atender ainda às exigências do IAP.

- 6) Protocolo: **11.782.971-5** - Origem: COMEC - Município: **Colombo** - Interessado: **Texas Materiais de Construção Ltda**. Análise: Condomínio em área de manancial - Área total: **76.552,35m² - 768 unidades habitacionais**

Características: Condomínio vertical de Alta Densidade com 100,32 unihab/ha. Não possui Licença Prévia do IAP. Sem Reserva Legal. O IAP /SMMA deverá verificar a existência (ou não) de córregos e nascentes, não demarcados em projeto.

Parecer: O projeto foi **INDEFERIDO**, deverá adequar-se ao definido na Minuta de Decreto encaminhada pelo GIT e aprovada pelo CGM/RMC, no que concerne ao número de unidades habitacionais (caso preservada uma área de bosque de pelo menos 35% da área do imóvel, se permite a construção de até 344 unidades habitacionais). Deverá atender às exigências do IAP e COT557/2012 emitido pela COMEC; Há necessidade de pronunciamento da SANEPAR sobre a existência ou possibilidade de instalação de rede de esgotos a fim de cumprir o disposto no art. 23º da Lei Estadual 12.248/98 que estabelece que os "esgotos sanitários coletados nas áreas protegidas deverão ser afastados da área de proteção aos mananciais".

- 7) Protocolo: **07.882.868-4** - Origem: IAP - Município: **São José dos Pinhais** - Interessado: **Antonio Valaski e Outros** - Condomínio em área de manancial - Área total: **40.181,94m²**.

Características: Condomínio horizontal de Alta Densidade com 50,27 unihab/ha e sublotes de 125m² a 182m². Não possui Licença Prévia do IAP.

Parecer: O projeto foi **INDEFERIDO**, deverá esclarecer a tipologia do empreendimento pretendido, se o mesmo se enquadra como condomínio ou como loteamento e deverá adequar-se ao definido na Minuta de Decreto encaminhada pelo GIT e aprovada pelo CGM/RMC no que concerne ao número de unidades habitacionais e à dimensão mínima das frações privativas (pela minuta, teria que ter fração privativa mínima de 250,00m² caso enquadrado como condomínio e 360,00m² caso enquadrado como loteamento). Ainda, deverá atender às exigências do IAP e à Consulta Prévia da COMEC COT387/2012;

- 8) Protocolo: **07.839.636-9** - Origem: IAP - Município: **Campina Grande do Sul** - Interessado: **EMCR Incorporações e Participações Ltda** - Loteamento em área de manancial - Área total: 117.356,04m².

Características: Loteamento em área de manancial.

Parecer: DEFERIDO PRELIMINARMENTE quanto à densidade habitacional proposta, desde que seja implantado e mantido com apenas uma unidade habitacional por lote. Não tem LP do IAP e tem parecer da Mineropar, que deve ser considerado. O projeto deve ser revisto de forma a apresentar lote institucional com área edificável, demarcando e cotando as áreas de preservação permanente de fundo de vale, cujo atingimento deve ser verificado junto ao IAP. Ainda, deve atender ao disposto na Consulta Prévia COT 012/13.

- 9) Protocolo: **11.765.372-2** - Origem: COMEC - Município: Colombo - Interessado: **Urbenge Urbanização e Engenharia Ltda.** Condomínio em área de manancial - Área total: 186.550,00m² - Nº de unidades propostas: 122 lotes com 752 unidades habitacionais.

Características: Loteamento e Condomínios verticais de Alta Densidade com lotes de 286,20m². Foi indeferido pela Proju/IAP e não possui Licença Prévia emitida pelo IAP. Trata-se primeiramente de um loteamento (Lei Federal nº 6766/79) no qual os lotes resultantes receberão vários condomínios.

Parecer: Projeto INDEFERIDO. O município deve pronunciar-se sobre as áreas a serem doadas em função do loteamento e, sobre a possibilidade de implantação de condomínios contíguos, uma vez que a Lei Municipal nº 878/04 determina distância mínima entre condomínios de 180,00m na ZUD1. O projeto deverá esclarecer quanto à definição da propriedade das áreas de preservação e atribuição da responsabilidade da manutenção das mesmas (se da municipalidade ou particular) e adequar-se ao definido na Minuta de Decreto encaminhada pelo GIT e aprovada pelo CGM/RMC, no que concerne ao número de unidades habitacionais, (conforme a minuta poderia ter 714 unidades habitacionais desde que preservado no mínimo 35% da área do imóvel em áreas verdes que ficassem sob responsabilidade do condomínio). Assim, o processo deve retornar para análise do município e complementar as informações, voltar a esta coordenação para nova análise do GIT quanto à densidade. Deverá atender às exigências do IAP e COT537/2012 emitido pela COMEC;

- 10) Protocolo: **11.667.049-6** - Origem: COMEC - Município: **Campo Largo** - Interessado: **Roger Matos Kreis** - Condomínio na APA do Rio Verde - Área total: 360,00m².

Características: Projeto de duas residências geminadas na APA do Rio Verde, em loteamento aprovado e consolidado e com poucos lotes vagos.

Parecer: Pela legislação municipal pertinente o projeto estaria em condições de ser aprovado. Quanto à densidade proposta (duas unidades habitacionais em um lote de 360,00m²), por se tratar de bacia com Zoneamento Ecológico-Econômico definido, o processo foi encaminhado à Coordenação de Planejamento da COMEC, que deferiu a construção para este caso específico no PARECER 010/2013/PL, o que foi seguido pelo grupo.

- 11) Protocolos: **11.855.057-9** - Origem: COMEC - Município: **Campo Largo** - Interessado: **Leonilda Maria Dessoti e outros** - Regularização na APA do Rio Verde - Área total: 29.995,74m²;

07.968.820-7 - Origem: IAP - Município: **Campo Largo** - Interessado: **Leonilda Maria Dessoti e outros** - Regularização na APA do Rio Verde - Área total: 29.995,74m².

Características: Projeto de condomínio com 12 sublotes, sendo que dois destes sublotes já estariam ocupados.

Parecer: O projeto foi INDEFERIDO, por estar em desacordo com a legislação estadual vigente na APA do Rio Verde. O projeto é apresentado como condomínio, porém, não possui controle de acesso, como guarita e muros. O projeto proposto não se caracteriza como empreendimento de alta densidade (frações privativas entre 986,82m² e 6.336,32m²), no entanto, a Legislação Estadual pertinente estabelece que, na zona em que o imóvel se encontra (Corredor de Uso Especial - CUE), o lote mínimo é de 10.000,00m² com apenas uma unidade unifamiliar por lote. Não ficou também esclarecido o termo "regularização" usado pela municipalidade, sendo que a proposta é parcelar e ocupar áreas com novas edificações, não existentes até o presente momento.

12) Protocolo: **11.459.833-0** - Origem: **COMEC** Município: **Campo Largo** - Interessado: **Abrão Paulino Maran** - Desafetação da Zona de Conservação de Vida Silvestre - Área total: 12.220,32m².

Características: Área definida com ZCVS no mapa, mas que por motivos de intempérie teria perdido suas características. Apresenta laudo técnico anexado ao processo e foi encaminhado ao IAP para análise e vistoria.

Parecer: O processo foi **DEFERIDO PRELIMINARMENTE** uma vez que apresenta parecer favorável do IAP. Assim, o grupo nada tem a opor à continuidade do processo devendo, em seu entendimento, serem seguidos os parâmetros de ZUC, ressalvadas possíveis áreas de Preservação Permanente definidas pelo Código Florestal. O caso em tela, no entanto, deve ser objeto de análise por parte do Conselho Gestor dos Mananciais da RMC.

13) Protocolo: **11.668.505-1** - Origem: **IAP** - Município: **Campo Largo** - Interessado: **Jayme Julio Gans** - Loteamento em APA do Verde e APA do Passaúna - Área total: 58.483,33m².

Características: Projeto de loteamento com 73 lotes habitacionais

Parecer: O projeto foi **DEFERIDO PRELIMINARMENTE**, pois gera lotes que, conforme critério adotado pelo GIT em processos anteriores, **não classificam** o projeto proposto como empreendimento de alta densidade, uma vez que o lote mínimo a ser gerado é de 363,00m². Considerando a porção pouco significativa atingida pela APA do Passaúna, o GIT entendeu não haver necessidade de encaminhamento do processo à CAT Passaúna. O processo pode continuar o processo de licenciamento, devendo ser atendido ao disposto no parecer COMEC/ COT 060/2013 e às exigências do Instituto Ambiental do Paraná.

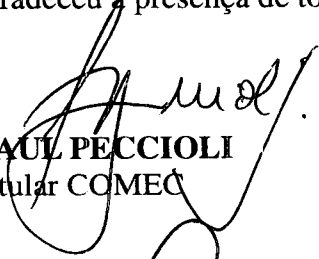
14) Protocolo: 07.827.575-8 - Origem: IAP - Município: Campo Magro - Interessado: Loteamento Guilherme II Ltda - Loteamento na UTP de Campo Magro e em área de Karst - Área total: 44.925,32m².

Características: Projeto de loteamento com 81 unidades habitacionais

Parecer: **DEFERIDO PRELIMINARMENTE** no que concerne à densidade proposta, **desde que implantada apenas uma unidade habitacional por lote**. O loteamento propõe a criação de lotes com área de 360,00m² ou mais e com testada de 18,00m. Assim, não seria considerado, conforme

critério utilizado pelo GIT em processos anteriores, como empreendimento de alta densidade, caso implantada uma unidade habitacional por lote. O interessado deve atentar ao parecer geológico pertinente, que indica a existência de fundo de vale no imóvel e à área do imóvel atingida por Zona de Restrição à Ocupação – ZRO definida no mapa de zoneamento em anexo ao Decreto Estadual 4642/2009. Considerar o Parecer COMEC/ COT 062/2013.

A data da próxima reunião será definida entre os participantes. Finalmente, Raul da COMEC agradeceu a presença de todos e nada mais havendo a tratar, deu por encerrada a reunião.



RAUL PECCIOLI
Titular COMEC



PATRICIA CHEROBIM
Secretaria Executiva



CARLOS ALBERTO GALERANI
Titular ÁGUASPARANÁ



EDINEI CHAGAS LIMA
Titular IAP