

À

Câmara Municipal de Pato Branco – Estado do Paraná
Ilmo. Sr. Presidente Claudemir Zanco

Câmara Municipal de Pato Branco



PROTOCOLO GERAL 2099/2022
Data: 24/08/2022 - Horário: 17:24
Administrativo

Ref.: Sugestão ao Plano Especial de Urbanização – Eixo Estruturante BR-158

Prezados(as),

Entre os vários imóveis que a cada investidor que neste subscreve, especialmente no eixo da BR-158 que atravessa nossa cidade, especificamente do TREVO DA GUARANI até o VIADUTO DO PATINHO, emerge a possibilidade de contribuir com sugestões para o Plano Especial de Urbanização – Eixo Estruturante BR-158, desde já agradecemos esta importante interação entre os que geram emprego e renda ao município com os que fazem parte da legislatura municipal atual que, certamente trabalhando em conjunto teremos uma cidade cada vez mais bela e pujante.

Como premissa as nossas colocações, pontuamos que: como dito na audiência pública, esta é uma área com muito crescimento comercial, principalmente nas marginais da BR 158, **especialmente no trajeto compreendido entre o início do Trevo da Guarani (início da passarela) até o Viaduto do Patinho.**

Pensando nisso, temos duas questões que impactam diretamente na não expansão de comércios e prédios em terrenos nas marginais, sendo abaixo elencadas.

01) Redução de 15 (quinze) metros para 05 (cinco) metros da Faixa de Domínio Municipal Não Edificável

A segunda questão é sobre a faixa de domínio e faixa não edificável, sendo a primeira de 40 metros do eixo da pista – por normativa do DNIT – e a segunda de 15 metros – por normativa municipal –, considerando um total de 55 metros e inviabilizando e muito o potencial construtivo dos terrenos nas marginais e, consequentemente, prejudicando a construção de comércios que gerariam muitos empregos ou prédios que pudesse contribuir com novas residências e o comércio, em razão especial pela região pertencer à zona norte que é o potencial de crescimento do município.

Como ainda é uma Rodovia Federal, a faixa de domínio não compete ao município alterar (40 metros), porém a área não edificável (15 metros) compete ao município.

Considerando que, a Lei Complementar Municipal LC 84 de 08 de janeiro de 2021 modificou a faixa não edificante de 15 metros para 5 metros. Porém, como explanado pela summa Secretaria de Planejamento e Procuradoria do Município, a aplicação desta normativa é impedida por

um erro meramente *pró-forma* de elaboração da respectiva LC. No entanto, em nada obsta buscar a aprovação da mesma redação com as devidas formalizações para então aplicar-se essa diminuição da faixa não edificável municipal.

Considerando que, tal diminuição impacta **POSITIVAMENTE** para o crescimento desta região – em especial, como dito, entre o Trevo da Guarani e o Viaduto do Patinho –, viabilizando construções de empreendimentos, gerando emprego e renda ao município. Salienta-se, porém, que, a maior preocupação que seriam os 'acessos' e 'retornos' das vias à estes futuros e possíveis empreendimentos, de sorte já existem, sendo eles através do próprio Trevo da Guarani e também pelo Viaduto do Patinho, bem como pelas marginais asfaltadas e a própria BR-158. Ou seja, não há inviabilidade técnica neste trecho para justificar a permanência dos 15 (quinze) metros de faixa não edificável municipal. Ressalta-se também que, a sugestão aqui formalizada, bem como preconizada na LC acima exposta, não se fala em zerar a faixa municipal, mas sim diminuí-la para viabilizar empreendimentos.

Diante do exposto, a nossa sugestão é pela diminuição desta faixa não edificável de domínio do município de 15 metros para 5 metros dentro da área do Plano Especial de Urbanização, em especial no trajeto acima especificado. E, para isso, deverá ser apresentado para o COPLAN, sendo após sua análise, remetido pelo Executivo Municipal à Câmara Municipal de Vereadores para apreciação e eventual aprovação.

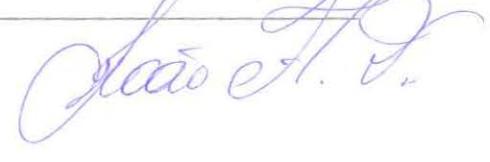
02) Outorga Onerosa para pavimentos

O ponto a ser levantado é que a região é na sua essência área para expansão econômica e acreditamos, porém, que o proprietário do terreno ou potencial investidor irá fazer uma análise de risco e verificar que terá que ser pioneiro em realizar uma edificação vertical naquela região, mas para tanto seu risco aumenta consideravelmente por ter na proposta da Secretaria o instituto da Outorga Onerosa para edificação de pavimentos, tendo consequentemente um relevante custo majorado para construir. Podendo, nesse caso, tomar a decisão de não correr este risco e este custo e a intenção do Município de transformar em uma via com edifícios, não se concretizará.

Por isso, vemos que, tendo o município a intenção de um crescimento exponencial na BR-158, na região a qual integra o plano especial de urbanização, deve VETAR QUALQUER OUTORGA ONEROSA A QUALQUER NÚMERO DE PAVIMENTOS, MAS SIM DAR INCENTIVOS AO PARTICULAR REALIZAR CONSTRUÇÃO E NÃO MAJORAR O CUSTO PARA CONSTRUÇÃO, pois é sabido por todos que o custo da construção civil aumentou consideravelmente e a inflação não está arrefecendo neste período.

03) Autorização para edificação de mais pavimentos

Em especial, faz-se igualmente necessária, respeitado o cone da margem de pouso de aeronaves do Aeroporto, autorizar a edificação de mais de 02 (dois) pavimentos naquela região.

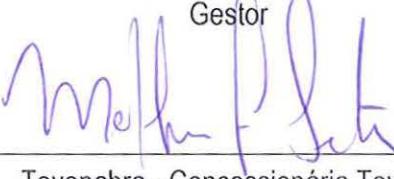
  03 

Nisto, reafirmamos nossos préstimos a esta summa Secretaria de Planejamento, e ficamos à disposição para esclarecimentos ou demais questões.

Município de Pato Branco, Estado do Paraná, aos dias 25 de maio de 2022.



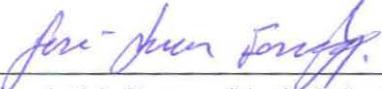
DMV Holding
João Angelo Vezzaro
Gestor



Toyopabra - Concessionária Toyota
Matheus Falleiro Sartor
Gestor



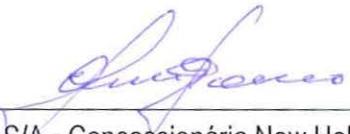
Proprietária Terreno (Ford Fancar)
P.P Margot Iria Formighieri



Proprietário Terreno (Verde Sul - John Deere)
Jose Mar Formighieri



Proprietário Terrenos Marginal BR-158
Rafael Formighieri Cantu



Taísa S/A - Concessionária New Holland
Irineu Moresco
Presidente



Posto Ocidental
Gladis Recarcatti
Gestora