



REFERÊNCIA: PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO – PDDI, de 2007, DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ

Assunto: Relatoria – Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense – COLIT, Conselheiro Luis Forte Netto, Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano – SEDU

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Da análise do PDDI do Município de Pontal do Paraná, particularmente a legislação aprovada, em 2007, e os Cadernos de (i) diagnóstico, (ii) propostas e (iii) minutas de anteprojetos de leis, estes três últimos objeto de relatoria da SEDU, de 2004, Anexo 1, considerando a legislação vigente, em especial o Decreto Estadual nº 2.722/1984 que regulamenta a Lei Estadual nº 7.389/1980, a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e a Lei Estadual nº 15.229/2006, e recomendações para enriquecimento do trabalho de modo a subsidiar a eficácia e bom emprego dos instrumentos do PDDI, se depreende:

1. DIAGNÓSTICO

O Diagnóstico do PDDI do Município de Pontal do Paraná foi concebido para o PDDI, de 2004. Como apontado na relatoria da SEDU, de 2004, o Diagnóstico possui grande qualidade e suficiente nível de detalhamento para o andamento dos trabalhos, porém, devido ao período em que o PDDI não foi implementado, se faz necessária a atualização dos dados.

2. PROPOSTAS

Além das considerações da relatoria da SEDU, de 2004, (Anexo1) para as propostas, as mesmas também devem dar especial atenção à regularização fundiária e previsão de locais para implantação de habitação de interesse social, com a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, visto a possibilidade da instalação do Porto, empreendimento que trará um grande impacto socioeconômico ao município.

3. PLANO DE AÇÃO E INVESTIMENTOS

A partir da revisão do diagnóstico e das propostas para adequar os estudos do PDDI à realidade atual, a SEDU indica a necessidade da elaboração de um Plano de Ação e Investimentos integrado a um Plano de Indicadores e Metas para os próximos 10 anos, em observação ao Estatuto da Cidade e Lei Estadual nº 15.229/2006. Ambos os planos atendem à recomendação do Estatuto da Cidade. O primeiro facilita a inclusão das prioridades do PDDI nos três instrumentos orçamentários – Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei do Orçamento Anual (LOA) – e o segundo plano possibilita o monitoramento das alterações urbanísticas e do alcance, ou não, da situação pretendida pelo PDDI, para o município, para diferentes horizontes de tempo.

4. LEGISLAÇÃO

Além das considerações da relatoria da SEDU, de 2004, é necessária a revisão e complementação da Legislação do PDDI, aprovada em 2007. A proposta de legislação do PDDI, de 2004, e a legislação

A handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

aprovada em 2007 são praticamente iguais, porém, a de 2007 desconsiderou vários pontos importantes apontados na legislação do PDDI e na relatoria da SEDU, ambos de 2004. A análise completa pode ser observada no documento Comparação dos PDDI's do Município de Pontal do Paraná, de 2004 e de 2007 – Legislação Básica (Anexo 2).

As leis do PDDI, de 2007, do Município de Pontal do Paraná, são:

(i) Lei Complementar nº 001, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Pontal do Paraná

(ii) Lei Complementar nº 002, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo nas áreas urbanas do município

(iii) Lei Complementar nº 003, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos, unificações e condomínios horizontais

(iv) Lei Complementar nº 004, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre a utilização dos logradouros públicos no município de Pontal do Paraná, o bem-estar, a ordem, os costumes e a segurança pública, estabelece normas de proteção e conservação do meio ambiente, observadas as normas federais e estaduais relativas às matérias

(v) Lei Complementar nº 005, de 03 de agosto de 2007

Define o Código de Obras no município

(vi) Lei Municipal nº 776, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre a compartimentação e descrição dos limites das áreas urbana, de ocupação indígena e rural do município

(vii) Lei Municipal nº 777, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir

(viii) Lei Municipal nº 778, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevista no artigo 28 do Estatuto da Cidade

(ix) Lei Municipal nº 779, de 03 de agosto de 2007

Dispõe sobre o parcelamento, a edificação e a utilização compulsória de imóveis urbanos, sobre o imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e a desapropriação com o pagamento através de títulos da dívida pública

(x) Lei Municipal nº 780, de 03 de agosto de 2007

Institui o Fundo Municipal de Desenvolvimento do Município de Pontal do Paraná (FMD)

Os principais pontos a serem considerados, nas leis, acima mencionadas, são:

4.1 LEI DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

4.1.1 A Lei do PDDI, aprovada em 2007, possui dois temas a mais que a minuta de projeto de lei do PDDI, de 2004. Esses dois temas se referem aos instrumentos do Estatuto da Cidade e à Legislação Federal, além da questão da regularização fundiária.

4.1.2 Os instrumentos do Estatuto da Cidade foram citados no PDDI, de 2007, mas somente são instituídos por leis específicas (i) a Transferência do Direito de Construir; (ii) a Outorga Onerosa do Direito de Construir; e (iii) o Parcelamento, a Edificação e a Utilização compulsória de imóveis



urbanos, o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e a Desapropriação com o Pagamento com Títulos da Dívida Pública. No artigo 14 constam também os instrumentos (i) Operações Urbanas Consorciadas, (ii) Direito de Preempção e o (iii) Estudo de Impacto de Vizinhança que precisam ser instituídos por legislações específicas.

4.1.3 Por se tratar de um município litorâneo, que integra o COLIT, os licenciamentos referentes a parcelamento do solo e edificações com três ou mais pavimentos e empreendimentos a se instalarem nas áreas de maior e de menor restrição (Decreto Estadual nº 2.722/1984) e na área rural (Capítulo I, artigo 4º) necessitam de anuências prévias de órgãos estaduais, o que precisa ser previsto no PDDI, de 2007.

4.1.4 No capítulo V – Da Organização Físico Territorial, a SEDU entende ser necessária a inclusão dos seguintes temas: áreas sujeitas ao direito de preempção, que consta no PDDI, de 2004 e o Setor Especial Portuário, que consta no Mapa de Zoneamento da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo nas Áreas Urbanas.

4.1.5 O PDDI, de 2004, apontou a questão ambiental como foco e deu as condições para a criação de parques, principalmente para a viabilização da criação do Parque Nacional do Guaraguaçu, junto à União, o qual possui grande importância como manancial da cidade. A partir do PDDI, de 2007, Capítulo VI – Das Áreas Protegidas, o Município de Pontal do Paraná precisa promover os Planos de Manejo das Unidades de Conservação existentes e as que vierem a ser criadas, inclusive as Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN's.

4.2 LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS URBANAS

4.2.1 O zoneamento do PDDI, de 2007, apesar de sua espacialização mais simples que o PDDI, de 2004, possui distintos coeficientes de aproveitamento (0,6; 0,9 ;1,2; 1,5 e 2,0) quando o coeficiente único é o mais recomendável, o que possibilita a utilização dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (geração de recursos financeiros para o Fundo Municipal de Desenvolvimento do Município de Pontal do Paraná – FMD) e possibilidade de compensação financeira, por limitações ambientais e urbanísticas, aos proprietários atingidos utilizando o instrumento da Transferência do Direito de Construir, além de possibilitar a aquisição de potencial de acordo com o permitido em cada zona.

4.2.2 Quanto aos usos, o zoneamento do PDDI, de 2007, baseia-se no PDDI, de 2004, diferenciando-se em poucos casos. Os conceitos e definições sobre Habitação (H4, H5, H6 e H7), do Capítulo II e do Capítulo III são ambíguos em particular na questão das habitações de interesse social que ora tem a sigla H5 e ora H6. O conceito da sigla H7 não consta da Tabela 01 – Usos Adequados, Permissíveis e Proibidos.

4.2.3 A política de recuos, frontais, laterais e de fundos do PDDI, de 2004, é interessante e se mostra voltada à preservação do conforto ambiental e da paisagem, além de ser uma restrição ao adensamento generalizado. A SEDU chama a atenção para a necessidade de adoção de recuos no PDDI, de 2007, considerando as proposições do PDDI, de 2004, como complemento da estratégia de aumento da

verticalização com o aumento dos lotes (360m², 720 m², 1440 m²) com a redução das taxas de ocupação (50%, 40% e 30%) e definição de números máximos de pavimentos distintos para as diferentes zonas de usos. Os recuos, frontais, laterais e de fundos devem ser definidos para as diferentes zonas de usos e levarem em consideração as respectivas alturas das edificações, para paredes com ou sem aberturas, visando a insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos das edificações. A possibilidade de verticalização, entretanto, não é recomendável que tenha a oportunidade de ocorrer em todas as zonas, pois o direito de moradia/comércio/serviço, em áreas que não possam ser verticalizadas, também deve ser garantido.

4.2.4 A SEDU recomenda estudos e definição quanto à delimitação da bacia do manancial de abastecimento de água do município para referenciar a localização do Distrito Industrial no PDDI, de 2007.

4.2.5 O PDDI, de 2007, não apresenta áreas destinadas à habitação de interesse social. Para tal, a referida lei propõe a criação de uma Câmara de Assessoramento Técnico que estudará caso a caso os loteamentos (artigos nº 52 a 54). A SEDU entende que essa temática deve ser definida, no contexto da elaboração dos Planos de Habitação de Interesse Social, Regularização Fundiária Urbana e Saneamento Ambiental, conforme exigências do Governo Federal, visando o acesso a recursos financeiros da União. O PDDI, de 2007, também precisa incluir a priorização de um Plano de Regularização Fundiária Rural, no rol dos planos setoriais, decorrentes do PDDI.

4.2.6 O PDDI, de 2007, cita no bojo das leis as APP's, conforme Código Florestal, devendo ser observada também a Lei Federal nº 11.428/2006 – utilização e proteção do Bioma Mata Atlântica, mas não as delimita nos mapas. As APP's deverão ser delimitadas nos mapas do PDDI, de 2007, de acordo com os parâmetros do Código Florestal e legislação do Estado do Paraná.

4.2.7 A SEDU reitera a necessidade de observação dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 2.722/1984 para as distintas zonas do PDDI, de 2007, podendo ocorrer maior intensidade de ocupação em determinadas zonas/áreas a partir de estudos específicos.

4.2.8 Na legenda do Mapa da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (prancha 05) não consta o Setor Especial de Turismo – SETUR.

4.3 LEI DE LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS, UNIFICAÇÕES E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

4.3.1 A SEDU recomenda a supressão do parágrafo único do artigo 2º que permite o parcelamento do solo para fins urbanos em até 20% de gleba rural, quando os demais 80% da gleba esteja em área urbana. Isso ocasionará expansão urbana desnecessária e predatória sobre a floresta.

4.3.2 O § 1º do artigo 6º trata de área mínima de 35% a ser doada pelo loteador ao poder público municipal. A SEDU recomenda que sejam definidas percentagens para: sistema viário, infraestrutura urbana e comunitária, incluindo que a localização de tais áreas serão indicadas pela Prefeitura Municipal.



4.3.3 Por se tratar de um município litorâneo, que integra o COLIT, os licenciamentos referentes a parcelamento do solo necessitam de anuências prévias de órgãos estaduais, o que precisa ser previsto no PDDI, de 2007.

4.4 LEI DE UTILIZAÇÃO DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS, O BEM-ESTAR, A ORDEM, OS COSTUMES, SEGURANÇA PÚBLICA E ESTABELECE NORMAS DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE (CÓDIGO DE POSTURAS)

4.4.1 A SEDU recomenda a uniformização das Unidades Fiscais a serem adotadas para efeito das sanções pecuniárias: no artigo 128 é utilizada a Unidade Fiscal de Pontal do Paraná – UFPP e no artigo 183 é utilizada a Unidade Fiscal do Município – UFM.

4.4.2 O Código de Posturas precisa tratar de temas referentes à atividades extrativistas, pesqueiras e demais particularidades de um município do litoral, em capítulos específicos a serem incluídos na referida Lei.

4.5 CÓDIGO DE OBRAS

4.5.1 Faltam definições precisas dos parâmetros construtivos, em especial definições sobre o que se entende por áreas construída, computável e permeável, definição e limites para beirais e áreas em subsolo, o que precisa ser incluído na Lei (Anexo 2);

4.5.2 A largura de corredores, artigo 116, deve ser compatibilizada com a NBR 9050 – acessibilidade universal.

4.5.3 O artigo 140 trata sobre piscinas. Precisa ser definido se as mesmas serão consideradas como áreas edificadas, impermeáveis, para efeito das taxas de ocupação e de permeabilidade do solo.

4.6 LEI SOBRE A COMPARTIMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS LIMITES DAS ÁREAS URBANA, DE OCUPAÇÃO INDÍGENA E RURAL DO MUNICÍPIO

4.6.1 Compatibilizar, conforme preceitos do Decreto Estadual nº 2.722/1984.

4.7 LEI SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

4.7.1 A SEDU entende, considerando os princípios da gestão democrática da cidade, expressos no Capítulo IV do Estatuto da Cidade, que os processos sobre a Transferência do Direito de Construir devem ser analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo, por se tratar de uma forma de compensação a proprietários distintos por limitações de uso e ocupação em propriedades privadas em



benefício da coletividade.

4.8 LEI SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

4.8.1 A SEDU indica, considerando os princípios da gestão democrática da cidade, expressos no Capítulo IV do Estatuto da Cidade, que as alterações de parâmetros citados no § 3º do artigo 4º, sejam analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo e referendados em Audiência Pública.

4.8.2 A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente se efetivará se for adotado na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano o coeficiente básico único em todas as zonas e a Planta Genérica de Valores estiver atualizada.

4.8.3 No § 5º do artigo 4º indicar a periodicidade da publicação dos relatórios sobre o monitoramento dos instrumentos – Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir.

4.9 LEI SOBRE O PARCELAMENTO, A EDIFICAÇÃO E A UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS URBANOS, SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO ATRAVÉS DE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

4.9.1 Esta lei e a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano precisam identificar os parâmetros mínimos, em relação aos parâmetros básicos de ocupação do solo urbano, e também as áreas mínimas (glebas para parcelamento compulsório) e os usos (utilização compulsória), para efeito do enquadramento das propriedades que deixam de cumprir suas finalidades sociais.

4.9.2 Para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo é necessária a manutenção da Planta Genérica de Valores atualizada.

4.10 LEI QUE INSTITUI O FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ (FMD)

4.10.1 O FMD, considerando a data de vigência desta Lei, já incluiu sua programação no Plano Plurianual – PPA do município, executou o orçamento em 2008 e programou e está executando o orçamento de 2009? Também produziu os respectivos relatórios para a fiscalização do Conselho Municipal de Urbanismo, conforme previsto nos incisos e parágrafos do artigo 4º?

Leis imprescindíveis que precisam ser aprovadas para complementar o PDDI, de 2007, do Município de Pontal do Paraná:

- O PDDI, de 2004, detalha uma proposta de divisão administrativa (Lei da Estrutura Administrativa da Prefeitura Municipal), a qual não consta no PDDI, de 2007. A SEDU



recomenda a observação da proposta do PDDI, de 2004, e atualização à realidade atual.

- A Prefeitura Municipal deve manter uma Equipe Técnica para a implementação, acompanhamento, revisão e adequação do PDDI, de 2007, principalmente quanto aos itens citados anteriormente.
- O PDDI, de 2007, não possui Lei do Sistema Viário. A SEDU, na relatoria de 2004, recomenda a reserva de faixa para a implantação de nova rodovia no limite urbano/rural, ligando o Balneário de Praia de Leste ao Balneário de Pontal do Sul. Estudos específicos precisam ser efetivados, visto a possibilidade de implantação do Porto, considerando problemas de tráfego que ocorrem na alta temporada, as limitações ambientais e a adoção de instrumentos que impeçam a ocupação marginal da futura via.
- A SEDU também indica a necessidade a implantação de um sistema informatizado de administração, referenciado ao sistema SIG/GIS, como facilitador para o processo permanente de gestão municipal.

Finalmente, considerando que a legislação do PDDI, de 2007, anteriormente citada, foi aprovada, a partir de sua data de publicação (30/agosto/2007) deve ser verificado se os prazos para sua regulamentação estão sendo observados. Exemplos: artigo 15 da Lei do PDDI (180 dias para mapeamento das áreas para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano); artigo 8º da Lei do Fundo Municipal de Desenvolvimento do Município – FMD (90 dias para aprovação do Regulamento do FMD) e artigo 2º da Lei nº 779/2007 (um ano após a publicação desta lei para a implementação pelo poder executivo do parcelamento, edificação e utilização do solo urbano).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo sido analisadas duas situações distintas, PDDI, de 2004, e PDDI, de 2007, e as 10 (dez) leis aprovadas pela Câmara Municipal, sem solicitação de anuência prévia do COLIT, a SEDU recomenda ao Município de Pontal do Paraná:

1. Que seja promovido pelo Poder Executivo Municipal a revisão do PDDI, de 2007, com base nas recomendações desta relatoria e reenvio ao Poder Legislativo Municipal para aprovação dos novos instrumentos legais em conformidades com a legislação.
2. A orientação acima se sustenta em razão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, em vigor estar em desacordo com o zoneamento regulamentado pelo Decreto Estadual nº 2.722/1984 e de serem necessários novos instrumentos legais que integram o conjunto de leis dos Planos Diretores Municipais, conforme Lei Estadual nº 15.229/2006;
3. A exemplo das relatorias, dos Planos Diretores de Guaratuba e de Matinhos, anteriormente



efetivadas, a SEDU recomenda que o Município de Pontal do Paraná, num prazo de 120 (cento e vinte) dias, promova tais adequações à norma estadual, caso contrário, este Conselho deverá tomar as medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Com a certeza da contribuição para com este Conselho, esta Relatoria se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que se façam necessárias para o perfeito entendimento do aqui exposto.

ANEXO 1:

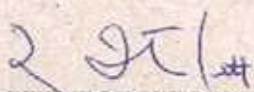
Relatoria da SEDU sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI do Município de Pontal do Paraná, datada de 23 de agosto de 2004, apresentada na quadragésima quarta reunião do Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Parananense – COLIT, em 29 de setembro de 2004, na Câmara Municipal de Pontal do Paraná.

ANEXO 2:

Comparação dos PDDI's do Município de Pontal do Paraná, de 2004 e de 2007 – Legislação Básica

Encaminhe-se ao COLIT.

Curitiba, 17 de março de 2009.


LUIZ FORTE NETTO

Secretário de Estado do Desenvolvimento Urbano

Conselheiro do COLIT

Relator do PDDI, de 2007, do Município de Pontal do Paraná

Em tempo:

Relatoria apresentada na 56ª reunião do COLIT, em 19/03/2009 – 08:30 horas

Auditório da SEMA – Curitiba, PR



ANEXO 1

Relatoria da SEDU sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI do Município de Pontal do Paraná, datada de 23 de agosto de 2004, apresentada na quadragésima quarta reunião do Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Parananense – COLIT, em 29 de setembro de 2004, na Câmara Municipal de Pontal do Paraná



REFERÊNCIA: PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO – PDDI DE PONTAL DO PARANÁ

ASSUNTO: Relatoria – Conselho do Litoral, Conselheiro Renato Adur, Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano – SEDU

Da análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI de Pontal do Paraná, constando de: (A) Diagnóstico; (B) Cadernos de Propostas; e (C) Caderno de Leis, se depreende:

A. DIAGNÓSTICO

1. O documento Diagnóstico é suficientemente detalhado na análise e na apresentação dos aspectos metodológicos, das caracterizações físico-territorial e sócio-econômica, do diagnóstico físico-territorial e da legislação de uso e ocupação do solo no município.
2. É recomendável serem incluídas no Plano informações sobre a qualidade e a atualização do sistema de gestão do desenvolvimento local (Cadastro Técnico Imobiliário e Econômico e demais bancos de dados municipais), assim como da situação presente de arrecadação do município, evolução anual e projeção para os próximos 10 (dez) anos.
3. Também se sugere que sejam apresentadas, em um único tópico, as expectativas do Governo Municipal (Executivo e Legislativo) quanto aos objetivos e metas do desenvolvimento municipal atual e para os próximos 10 (dez) anos, a serem alcançados com a implementação do PDDI, com a conseqüente atualização e acompanhamento permanente.

B. CADERNO DE PROPOSTAS

1. O documento apresenta as diretrizes e as propostas para o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI de Pontal do Paraná no que se refere aos aspectos de planejamento municipal com a implementação do Sistema de Informações Geográficas – SIG, Readequação e Delimitação de Novo Perímetro Municipal, Zoneamentos Ambiental, Municipal, Rural, Urbano, Loteamentos Aprovados, Sistema Viário, Transporte Coletivo, Parcelamento do Solo Urbano, Código de Posturas, Código de Obras, Regularização Fundiária e Habitação Social, Infra-estrutura Básica, Diretrizes para Educação, Cultura, Esportes e Turismo, Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção e Organização Administrativa.
2. O Sistema de Informações Geográficas – SIG/GIS, ferramenta que possibilita a dinamização do



PDDI, deve ser integrado ao projeto de reestruturação administrativa municipal, para possibilitar a adequada implementação do PDDI.

3. No que se refere ao sistema viário a proposta prevê uma única via de acesso a todos os balneários, o que ocasionaria, em períodos de grande frequência de veículos e pessoas, severos conflitos entre veículos e pedestres, especialmente em balneários mais adensados e onde a ocupação é distribuída em ambos os lados da rodovia, quando a transposição da mesma ocorre com maior intensidade.

4. Como proposta alternativa para o sistema viário, conforme item 3, se propõe que seja incluída no PDDI a delimitação de uma faixa, no limite entre a zona urbana e área rural, como alternativa futura para a implantação de uma rodovia que possibilite acesso rápido para o Porto e também aos balneários, com apenas três ou quatro acessos.

5. Deverão constar no PDDI além das Diretrizes para o estabelecimento de uma Política de Desenvolvimento Urbano e Municipal:

5.1 propostas dos projetos estruturais dos diversos setores estratégicos a serem executados a curto, médio e longo prazos, considerando a estimativa de seus custos e as estimativas e projeções orçamentárias municipais;

5.2 diretrizes para a dinamização e ampliação das atividades econômicas a fim de reestruturar o fortalecimento da economia do município (emprego, renda, geração de receitas);

5.3 diretrizes e proposições decorrentes das recomendações do Conselho do Litoral e /ou outros órgãos governamentais ou não governamentais relevantes e com atuação local.

6. Deverá, também, ser desenvolvido, em conjunto com a implementação do processo permanente de planejamento, um sistema composto de indicadores de desempenho para a constante reavaliação do processo de execução e implementação do PDDI.

C. CADERNO DE LEIS (Anteprojetos de Leis)

É recomendável que haja referência nas Leis quanto aos seus anexos e nos anexos a referência de que "são partes integrantes e complementares das leis."

1. Lei do Plano Diretor

1.1 Cabe citar no bojo da futura Lei do Plano Diretor que o PDDI de Pontal do Paraná foi concebido, observando-se, além da CF, CE e LOM também as diretrizes e instrumentos do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 e demais legislações Federais e do Estado do Paraná. (artigo 1º).

1.2 Também é recomendável ser citada a participação efetiva da sociedade civil no processo de elaboração e implementação do PDDI – Audiências, debates, pesquisas, Conselho (a Câmara de Assessoramento Técnico ao que parece tem competências específicas somente para a regularização de loteamentos). A criação do Conselho Municipal de Planejamento deveria constar já na Lei do Plano Diretor. A composição e atribuições, consultivas e deliberativas, poderão constar em outra Lei ou mesmo em Lei específica.



2. Lei de Estrutura Administrativa

2.1 A dimensão ambiental é fator determinante para o Município de Pontal do Paraná, face ao que é recomendável a criação de uma unidade administrativa na Prefeitura Municipal com *status* de "Secretaria Municipal de Meio Ambiente", que se responsabilize por integrar todas as ações municipais sob a ótica ambiental.

2.2 No artigo 8º poderá ser acrescido que com a regulamentação da Lei de Estrutura também será adotado um Regulamento ou Regimento que definirá competências, rotinas e procedimentos das unidades administrativas.

3. Lei do Sistema Viário

3.1 Para efeito da Lei do Sistema Viário, deverão ser consideradas as argumentações da SEDU/PARANACIDADE, citadas no item B – Caderno de Propostas, quanto ao sistema viário (transposição da atual rodovia e previsão de faixa para a futura implantação de nova rodovia no limite urbano/rural).

4. Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

4.1 Primeira proposição: alteração de Zona de Conservação Ambiental para Zona Balneária 1, conforme mapa anexo.

4.2 Segunda proposição: delimitação de Áreas de Preservação Permanente – APP no interior do Parque Municipal Rio Barrancos, conforme mapa anexo.

5. Lei do Fundo de Desenvolvimento Municipal

5.1 Sugere-se sejam elaboradas e apresentadas as minutas do Decreto e do Regulamento do Fundo Municipal de Desenvolvimento do Município, citados no artigo 10 da Lei do Fundo de Desenvolvimento Municipal, pois o prazo após a aprovação do PDDI é de somente 90 dias e se não forem providenciados já, provavelmente não serão providenciados em tempo.

5.2 Se o PDDI de Pontal do Paraná não for aprovado neste ano de 2004, o prazo especificado no Parágrafo único do artigo 11 da Lei do Fundo de Desenvolvimento Municipal fica prejudicado.

6. Mapeamentos

6.1 Sugere-se que no Sistema de Informações – SIG/GIS seja definida uma listagem de "Mapas Analíticos", que caracterização um histórico da evolução de distintas temáticas ao longo do tempo, definindo-se também a periodicidade de atualização de cada temática, fornecendo dados para a construção de indicadores.

D. ANTECEDENTES

1. É recomendável que no item antecedentes e em outros itens pertinentes sejam melhor caracterizadas as distintas fases e proposições referentes ao Plano Diretor de Pontal do Paraná.



2. O PDDI de Pontal do Paraná, ao que parece, tem 6 momentos distintos, o que não consta com o devido detalhamento nesta última versão, o que limita o entendimento quanto à muitas propostas que acabaram por ser deixadas de lado ao longo do processo, cujos motivos enriqueceram as propostas desta versão mais recente.

1. Execução Terceirizada (recursos do Município), 1998
2. Execução Terceirizada (recursos SEDU/PARANACIDADE), 1998
3. Encaminhamento à Câmara Municipal, 2000
4. Execução Equipe Municipal e Equipe Terceirizada, 2001
5. Execução Equipe Municipal, 2001-2003
6. Adequação Conselho do Litoral, 2003-2004.

Encaminhe-se ao Conselho do Litoral – COLIT.

Curitiba, 23 de setembro de 2004

Renato Adur
Secretário de Estado do Desenvolvimento Urbano



ANEXO 2

Comparação dos PDDI's do Município de Pontal do Paraná, de 2004 e de 2007 – Legislação Básica

Comparação dos PDDI's do Município de Pontal do Paraná, de 2004 e de 2007 – Legislação Básica

PDDI, de 2004 – dividido em 8 leis e 2 códigos:

- Lei do Plano Diretor, Lei dos Perímetros, Lei da Estrutura Administrativa, Lei do Sistema Viário, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei do Parcelamento do Solo, Leis dos Passeios Públicos, Lei do Fundo de Desenvolvimento Municipal, Código de Obras e de Posturas.

PDDI, de 2007 – dividido em 10 leis:

- Lei do Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo; Lei do Parcelamento do Solo, Código de Posturas, Código de Obras, Lei dos Perímetros, Lei da Transferência do Direito de Construir, Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Lei sobre Edificação e Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Lei do Plano:

PDDI, de 2004 – dividido em 7 títulos;

PDDI, de 2007 – dividido em 9 capítulos;

Os planos apresentam textos semelhantes. O plano de 2007 difere do de 2004 pelo acréscimo e exclusão de alguns itens, porém a forma segue muito parecida.

CAPÍTULO I:

2004

- solicitações ao COLIT sobre parcelamentos e planos, os quais deverão pedir Anuência prévia ao Conselho.

Relatoria SEDU: é necessária anuência prévia do Conselho

2007

- Se julgar necessário, solicitará assessoria aos órgãos estaduais.

CAPÍTULO III:

2004

- cita a sede e 5 sub sedes (macrozoneamento)

Relatoria SEDU: é adequada a proposição de 2007

2007

Divisão administrativa mais detalhada em bairros, distritos, áreas e balneários.

CAPÍTULO IV:

2004

- áreas desprotegidas.

Relatoria SEDU: precisam ser identificadas e mapeadas as áreas desprotegidas e instituídos e

2007

- instrumentos do Estatuto da Cidade, definição de todos

regulamentados todos os instrumentos do Estatuto da Cidade, citados na Lei do PDDI, de 2007.

CAPÍTULO V:

2004

- organização físico-territorial:
- seção I – zoneamento, uso e ocupação do solo rural
- seção II – loteamentos
- seção III – sistema viário
- seção IV – zoneamento urbano
- seção V – áreas sujeitas ao direito de preempção

2007

- organização físico-territorial:
- seção I – zoneamento urbano
- seção II – área de expansão urbana
- seção III – zoneamento rural
- não cita zona de interesse portuário
- seção IV – entorno de bem tombado
- seção V – sistema viário municipal

Relatoria SEDU: no PDDI, de 2007, deve ser tratado sobre as áreas sujeitas ao direito de preempção

CAPÍTULO VI:

2004

- encontra-se no título IV.

2007

- não cita os parques do Rio Penedo, Urbano Sul, Urbano Leste e da Restinga;
- não cita o artigo sobre as condições para viabilização do parque nacional do Guaraguaçu.

Relatoria SEDU: incluir as áreas de preservação e as áreas, dos futuros parques, no PDDI, de 2007.

O PDDI, de 2007, coloca dois capítulos a mais que o de 2004, sobre os **instrumentos no Estatuto da Cidade e sobre a regularização fundiária**, porém, não define áreas destinadas a loteamentos voltados à população de menor renda.

Lei dos Perímetros:

PDDI, de 2004 – dividido em 7 capítulos;

PDDI, de 2007 – dividido em 6 capítulos;

2004

- bem tombado;
- expansão urbana;
- área rural com descrição dos diferentes locais.

2007

- não cita as áreas de bem tombado e expansão urbana;
- as áreas rurais são definidas como as que não estão dentro do perímetro urbano;
- delimita o distrito industrial.

Relatoria SEDU: incluir os temas, citados acima, do PDDI, de 2004, no PDDI, de 2007.

O texto da Lei dos Perímetros do PDDI, de 2007, é igual ao PDDI, de 2004, em muitos dos artigos. As diferenças entre os dois planos está supracitada.

Lei da Estrutura Administrativa:

PDDI, de 2004 – dividido em 9 artigos;
PDDI, de 2007 – não está incluso no Plano;

Lei do Sistema Viário:

PDDI, de 2004 – dividido em 3 capítulos;
PDDI, de 2007 – não está incluso no Plano;

Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano:

PDDI, de 2004 – dividido em 4 títulos;
PDDI, de 2007 – dividido em 4 capítulos;

CAPÍTULO I:

2004

- art. 3º - potencial construtivo = 1 para todo o perímetro urbano;
- conservação ambiental - potencial construtivo = 0,20
- compra de potencial até 3 vezes;
- hotéis e pousadas - potencial construtivo = 1 + 1
- ZEIS - potencial construtivo = 1+1

2007

- não cita o art. 3º;

Relatoria SEDU: adotar o coeficiente básico único e adaptar o PDDI, para a aquisição de potencial construtivo (Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir)

CAPÍTULO II:

Dispositivos para o uso e ocupação do solo

2004

SEC - DNOS

- aprovação pelo COLIT

SEI

- área industrial, exige-se EIV para construções maiores que 1000m².

SEP

- exclui granéis e líquidos

ZR-01

- independe de densidade;
- até 3 pav.;

2007

SEC - DNOS

- aprovação pela prefeitura, apenas.

SEI

- igual ao PDDI, de 2004

SEP

- não define as mercadorias

ZR-01

- igual ao PDDI, de 2004; não cita número de habitações

- un. geminadas de até 5 pav.

ZR-02

- independe de densidade;
 - até 6 pav. com compra de potencial.

ZR-02

- condomínios fechados;
 - 7 hab./ha; fração ideal $\geq 500m^2$;
 - 2 pav. 40% área de conservação.

ZR-03

- condomínios fechados;
 - 2000m², até 3 pav.

ZB-01

- hospedagem;
 - 3 pav., sem possibilidade de ed. geminada

ZB-01

- veraneio, hospedagem;
 - 3 pav., sem possibilidade de ed. geminada.

ZB-02

- veraneio, hospedagem;
 - 10 pav com compra de potencial

ZB-02

- veraneio, hospedagem;
 - 10 pav com compra de potencial

ZCA

- potencial de 20%

ZCA

- igual ZR2 com potencial de 20%

APP

- segue código florestal

Relatoria SEDU: incluir a anuência do COLIT e demais órgãos, nos casos em que a lei federal ou estadual exige. Observar a legislação federal e estadual para a preservação ambiental, definição de usos e utilização de parâmetros urbanísticos. Delimitar as APP's nos mapas.

Os parâmetros do zoneamento de ambos os planos são parecidos.

O PDDI, de 2004, possui parâmetros mais simples e semelhantes entre si, adota uma política de recuos muito interessante, que reduz a possibilidade de degradação do conforto ambiental, da paisagem visual e conflitos entre vizinhos. Permite verticalização em algumas zonas, sempre com compra de potencial construtivo, o que é muito interessante para a criação de um Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Algo muito importante é a política do coeficiente único, que contribui para a redução da diferenciação do preço da terra, reduzindo a possibilidade de especulação e conseqüente segregação do solo urbano. As taxas de permeabilidade estão de acordo com as propostas de cada zona. Falta à lista as áreas de preservação permanente (APP).

O PDDI, de 2007, baseia-se no de 2004, porém cria uma diferenciação nas áreas mínimas de cada zona, estipulando diferentes parâmetros de acordo com as áreas de cada lote. Esta diferenciação é interessante do ponto de vista urbanístico, pois permite uma flexibilização da ocupação do solo. Os parâmetros de recuos são inadequados com algumas possibilidades de construção, na ZR2, por exemplo, pode-se construir 10 pavimentos com recuos laterais de 1,5m, o que pode degradar a qualidade ambiental e da paisagem. O mapa é mais simples e de mais fácil aplicação.

Lei do Parcelamento do Solo Urbano:

PDDI, de 2004 – dividido em 4 capítulos:

PDDI, de 2007 – dividido em 4 capítulos;

O PDDI, de 2007 é igual ao PDDI, de 2004, diferenciando em alguns artigos:

- art. 14 – decreto de aprovação do projeto;
- art. 20 (2004) e 19 (2007) – os loteamentos populares serão autorizados apenas nas zonas onde for previsto seu adensamento; os loteamentos deverão seguir os mesmos parâmetros de cada zona;
- Art. 27 (2004) e 26 (2007) – os condomínios deverão se adequar ao sistema viário básico – o PDDI, de 2007 não possui lei do sistema viário básico.

Lei dos Passeios Públicos:

PDDI, de 2004 – dividido em 15 artigos;

PDDI, de 2007 – não está incluso no Plano;

Lei do Fundo de Desenvolvimento Municipal:

PDDI, de 2004 – dividido em 9 artigos;

PDDI, de 2007 – dividido em 3 capítulos – 9 artigos;

2004	2007
art. 1º - FMD vinculado à Secretaria Municipal de Plan. Urbano e Infra-estrutura	secretaria municipal de Obras e Urbanismo
	art.2º - IX-receita proveniente de taxas pagas ao Dep. de Urbanismo

Relatoria SEDU: organizar o funcionamento e capitalizar o FMD, criado em 2007.

O texto da lei do PDDI, de 2004, apresenta erro na numeração dos artigos.

Código de Obras:

PDDI, de 2004 – dividido em 12 capítulos;

PDDI, de 2007 – dividido em 12 capítulos;

Os Códigos de ambos os planos são iguais.

Definições:

Beiral – 50% dos afastamentos – rever definição e detalhar – exemplo: afastamento de 5m permite beiral de 2,5m ou há um limite fixo?;

Citar nas definições: taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, unidade de habitação.

Subsolo – a definição está de difícil entendimento e pode acarretar em problemas na implantação.

Art. 5º

- I: área de garagem não conta como área construída;
- IV: pérgula conta como área construída – citar arts. 110 e 111;

Art. 6º - coeficiente de aproveitamento: índice vezes a área máxima de construção a ser implantada.



Definir esta área máxima, seria a área total construída ou total computável?

Art. 8º - taxa de ocupação: área ocupada pela **projeção horizontal máxima** de construção permitida / área do terreno. Definir o que seria essa projeção, os beirais contam? Contam se passarem dos 50% dos afastamentos?

Art. 11 - taxa de permeabilidade: área do terreno que não pode ser revestida / área do terreno.

- definir qual o critério para cálculo da área impermeabilizada do terreno, exemplo: área permeável abaixo dos beirais, conta como área permeável?

Art. 140 - as piscinas contam como área impermeável? Pelo código elas não contam como área construída, seria interessante acrescentar este detalhe.

Código de Posturas:

PDDI, de 2004 - dividido em 11 capítulos - 194 artigos;

PDDI, de 2007 - dividido em 11 capítulos - 190 artigos;

Os Códigos são iguais, exceto por 4 artigos que não foram incluídos no plano de 2007, os artigos nº 73, 74, 75 e 76. Tais artigos referem-se ao tratamento com animais abandonados, estabelece critérios sobre o tratamento dado aos animais.

Lei da Transferência do Direito de Construir:

PDDI, de 2004 - não está incluído no Plano;

PDDI, de 2007 - dividido em 2 capítulos - 8 artigos;

- citar no texto da lei para quem o proprietário poderá transferir o direito de construir.

Lei sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir:

PDDI, de 2004 - não está incluído no Plano;

PDDI, de 2007 - dividido em 3 capítulos - 9 artigos;

Lei sobre Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios de Imóveis Urbanos:

PDDI, de 2004 - não está incluído no Plano;

PDDI, de 2007 - dividido em 2 capítulos - 5 artigos;

É a informação

Curitiba, 24 de julho de 2008.

David Piovezan Pierin

arquiteto e urbanista

CREA: 95.449-D/PR

Analista de Desenvolvimento Municipal