



Assunto: RELATORIA DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GUARATUBA – PR.

Interessado: Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense – COLIT e Município de Guaratuba.

Introdução:

Ao ser designada para ser Relatora do Plano Diretor Municipal de Guaratuba, esta Secretaria analisou o Plano sob a luz da legislação vigente e apresentou seu relatório no início do ano de 2006 a este Conselho, contendo ressalvas, complementações e adequações do Plano Diretor de Guaratuba ao Decreto Estadual nº 2722/84.

A análise deste Plano Diretor foi realizada sob o paradigma do 'Estatuto da Cidade' (Lei Federal nº. 10.257/01, de 10 de julho de 2001) e do Decreto Estadual nº 2722/84 por conterem instrumentos legais gerais e específicos para este fim.

Estes dois dispositivos apontados, ao serem comparados, permite vislumbrar que se tratam de instrumentos legais específicos para distintos objetos, porém, interagem positivamente para a construção do plano diretor, um em complementação ao outro.

Suplementarmente à Relatoria, esta Secretaria acompanhou os Técnicos do Município de Guaratuba a adequar o Plano à legislação vigente, que culminou com a apresentação oficial da nova proposta de zoneamento urbano, proposta esta, analisada e expressada neste documento.

Contextualização:

O Município de Guaratuba protocolou no Sistema Integrado de Documentos da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano – SEDU o Ofício nº 0702/07 - Gab, datado de 14/11/2006, assinado pelo Prefeito de Guaratuba, Sr. Miguel Jamur, encaminhado ao Secretário de Estado do Desenvolvimento Urbano, Sr. Luiz Forte Netto. Tal encaminhamento faz referência à nova proposta de zoneamento urbano do Plano Diretor de Guaratuba, a ser analisada por esta relatoria.

A nova proposta diz respeito à minuta de anteprojeto de lei a qual dispõe sobre o Zoneamento, do Uso e Ocupação do Solo das áreas urbanas, composta por 37 (trinta e sete) artigos de lei, e 07 (sete) anexos, a saber: 1. mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo; 2. tabelas de parâmetros de ocupação do solo (ZB, ZR1, ZR2 e ZR3); 3. tabelas de parâmetros de ocupação do solo (ZR4, ZR5, SEI e ZPHC); 4. tabelas de parâmetros de ocupação do solo (ZEIS, ZC, SEC1, SEC2 e ZUR); 5. tabelas de parâmetros de ocupação do solo (ZCA, ZRM e ZPRA); 6. tabelas de usos do solo; 7. quantidade mínima de estacionamento.

Da proposta apresentada, após devida análise sob a luz da Lei de Uso do Solo do Litoral e normas complementares, em especial o Decreto Estadual nº 2722/84, resultou as seguintes orientações:

Deverá a proposta ser alterada conforme a tabela a seguir:

<i>zona</i>	<i>proposta</i>	<i>alterar para</i>
ZB	2 pavs. - altura máxima de 9m sem ático	2 pavs. - altura máxima de 7m sem ático
ZR1	2 pavs. - altura máxima de 9m com ático	2 pavs. - altura máxima de 7m sem ático
ZR2	3 pavs. - altura máxima 11m sem ático	3 pavs. - altura máxima de 10m sem ático
ZR3	6 pavs. - altura máxima 22m com ático	6 pavs - altura máxima de 19m sem ático
ZR4*	10 pavs. - altura máxima 35m com ático	10 pavs. - altura máxima de 31m sem ático
ZR5*	10 pavs. - altura máxima 35m com ático	10 pavs. - altura máxima de 31m sem ático
SEI**	2 pavs. - altura máxima 11m	sem alteração
ZPHC	2 pavs. - altura máxima 11m	2 pavs. - altura máxima 7m
ZEIS***	4 pavs. - altura máxima 15m	4 pavs. - altura máxima 13m
ZC	4 pavs - altura máxima 15m com ático	4 pavs - altura máxima 13m sem ático

* na ZR4 e ZR5 não há necessidade de estabelecer parâmetros de ocupação para uso residencial unifamiliar ou em série. Havendo o parâmetro máximo, qualquer empreendimento contido no valor permitido na lei poderá ser aprovado;

** Não permitir uso diverso do uso industrial;

*** estabelecer que esta zona é de predominância residencial com possibilidade de uso para comércio local.

Considerações gerais:

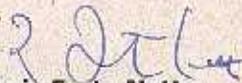
- Não deverá ser permitido ático nas edificações, pois sua aplicação resulta num pavimento a mais para todas as zonas urbanas;
- os recuos laterais para todas as zonas deverão ser de 2,00m (dois metros lineares), indistintamente;
- o recuo frontal para todas as zonas deverá ser de 5,00m (cinco metros lineares), indistintamente;
- não deverá ser permitida a subdivisão de lote (sublote) na zona urbana, com exceção das ZEIS;
- a taxa de ocupação do pavimento térreo para uso comercial deverá seguir a taxa de ocupação da edificação especificada para cada zona urbana, de forma a permitir a circulação de ar nas áreas mais distantes da orla marítima;
- será admitida construção de edícula nos fundos do lote, com um pavimento e altura máxima de 3,50m (três metros e meio) encostada em duas divisas, com distância mínima da edificação principal de 5,00m (cinco metros), e em uma das divisas o recuo mínimo de 2,00m (dois metros);
- as zonas ZCA, ZRM e ZPRA deverão seguir os pressupostos legais específicos para cada área, conforme legislação estadual e federal;
- rever a tabela de quantidade mínima de estacionamento, de forma a ficar evidente qual será a exigência para todas as zonas urbanas;
- as taxas de permeabilidade devem ser revistas de forma a diminuir o impacto da carga pluvial sobre a infra-estrutura local (drenagem / enchentes);
- substituir o texto do artigo 35, estabelecendo a eficácia imediata da lei após sancionada, e que os licenciamentos não submetidos ao COLIT percam sua validade;

Considerações finais:

1. que o Poder Executivo Municipal promova as alterações conforme orientações acima descritas e levada a proposta para análise, discussão e aprovação do Poder Legislativo Municipal e seja proposta a alteração do Decreto Estadual nº 2722/84 nos termos apresentados neste relato;
2. as orientações acima se sustentam em razão da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano em vigor estar em desacordo com a Lei do Uso do Solo do Litoral, seus regulamentos e normas complementares;
3. as demais leis em vigor que sofrerem influência das alterações ora propostas, como no caso da Lei do Perímetro Urbano, deverão ser adequadas para não causarem conflitos de normas.
4. dá-se um prazo de 120 (cento e vinte) dias para que o Município promova tais adequações, caso contrário, este Conselho deverá tomar as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

Certos da contribuição para com este Conselho, esta Relatoria se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que se façam necessárias para o perfeito entendimento deste relatório.

Curitiba, 13 de março de 2008



Luiz Forte Netto

**Secretário de Estado do Desenvolvimento Urbano
Relator do Plano Diretor do Município de Guaratuba**