

# Plano Diretor Participativo

Urbano e Rural



# Plano Diretor Participativo de Medianeira

## Urbano & Rural

## **Reunião e oficina instrumentos Estatuto da Cidade e perímetro urbano**

**Assunto:** Apresentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e definição de quais serão utilizados pelo Município bem como a proposta do perímetro urbano.

**Data:** 22 de setembro de 2006

**Local:** auditório da ACIME

**Apresentação:** Arq. Carla Ott - Coordenadora da Equipe Técnica Municipal

**Colaboração:** Acadêmicos Arquitetura: Cândida Fachinetto e João Guilherme Matté

**Equipe de Apoio para a Oficina:** Dinamar Mazzucco, Edson Ditz e Ricardo Sobjak do CPD, Jaqueline Steinbach, Janice Conti e Geraldo Lisboa

**Mapas justificativos:** MINEROPAR S/A

## **Constituição Federal:**

Para ordenar o desenvolvimento urbano a Constituição Federal prevê nos artigos 182 e 183 a obrigatoriedade da elaboração do Plano Diretor para Municípios com mais de 20.000 habitantes.

## **Estatuto da Cidade:**

Estatuto da Cidade, Lei complementar aos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, fornece diretrizes básicas para que os Municípios elaborem os instrumentos das políticas urbanas e rurais locais visando o desenvolvimento do município sustentável.

## **Etapas da Elaboração do Plano Diretor até setembro**

- **10 de abril:** assinatura ordem de serviço e reunião Seplan com Consultoria
- Definição Equipe Técnica (portaria 118/2006) e comissão de acompanhamento (portaria 119/2006)
- **26 de abril:** entrega **plano de trabalho** (fase 01) e treinamento equipe técnica
- **9 de maio:** treinamento comissão de acompanhamento e **2º Audiência Pública**
- **18 de maio:** distribuição tarefas para equipe técnica levantar
- **06 de julho:** entrega da fase 02 pela Consultoria e reunião Paraná Cidade
- **18 de julho:** entrega da fase 02 para equipe técnica revisar
- **19 de julho:** início montagem Link Plano Diretor no site do Município
- **31 de julho:** reunião em Cascavel entre a coordenadora da equipe técnica, Paraná Cidade e Consultoria com entrega de relatório e correções necessárias

- **01 e 02 de agosto:** revisão tabelas CDP - Condicionantes, Deficiências e Potencialidades pela Coordenadora da Equipe Técnica com complementação dados plano diretor 92.
- **03 de agosto:** reunião com Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários Municipais e Equipe Técnica Municipal para revisão da Tabela CDP com acréscimos e melhorias.
- **07 de agosto:** Oficinas para proposições e diretrizes com base em 6 grupos temáticos.
- **18 de agosto:** Reunião em Cascavel para definição do macrozoneamento com consultoria.
- **24 de agosto:** 2º Audiência Pública
- **06 de setembro:** entrega oficial fase 03
- **12 de setembro:** treinamento equipe técnica municipal fase 04
- **22 de setembro:** reunião e oficinas para definição instrumentos da cidade que serão utilizados pelo Município e aprovação de alteração do perímetro urbano da cidade.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Do IPTU progressivo no tempo**

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Da desapropriação com pagamento em títulos**

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

**1. Parcelamento, edificação ou utilização compulsório (obrigatórios)**

**2. IPTU progressivo no tempo**

**3. Desapropriação com pagamento em títulos**

São instrumentos previstos pela Constituição Federal no artigo 182 a serem utilizados sucessivamente conforme incisos I, II e III do 4º parágrafo.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Da usucapião especial de imóvel urbano**

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Do direito de superfície**

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Do direito de preempção**

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Da outorga onerosa do direito de construir**

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Das operações urbanas consorciadas**

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Da transferência do direito de construir**

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Do estudo de impacto de vizinhança**

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

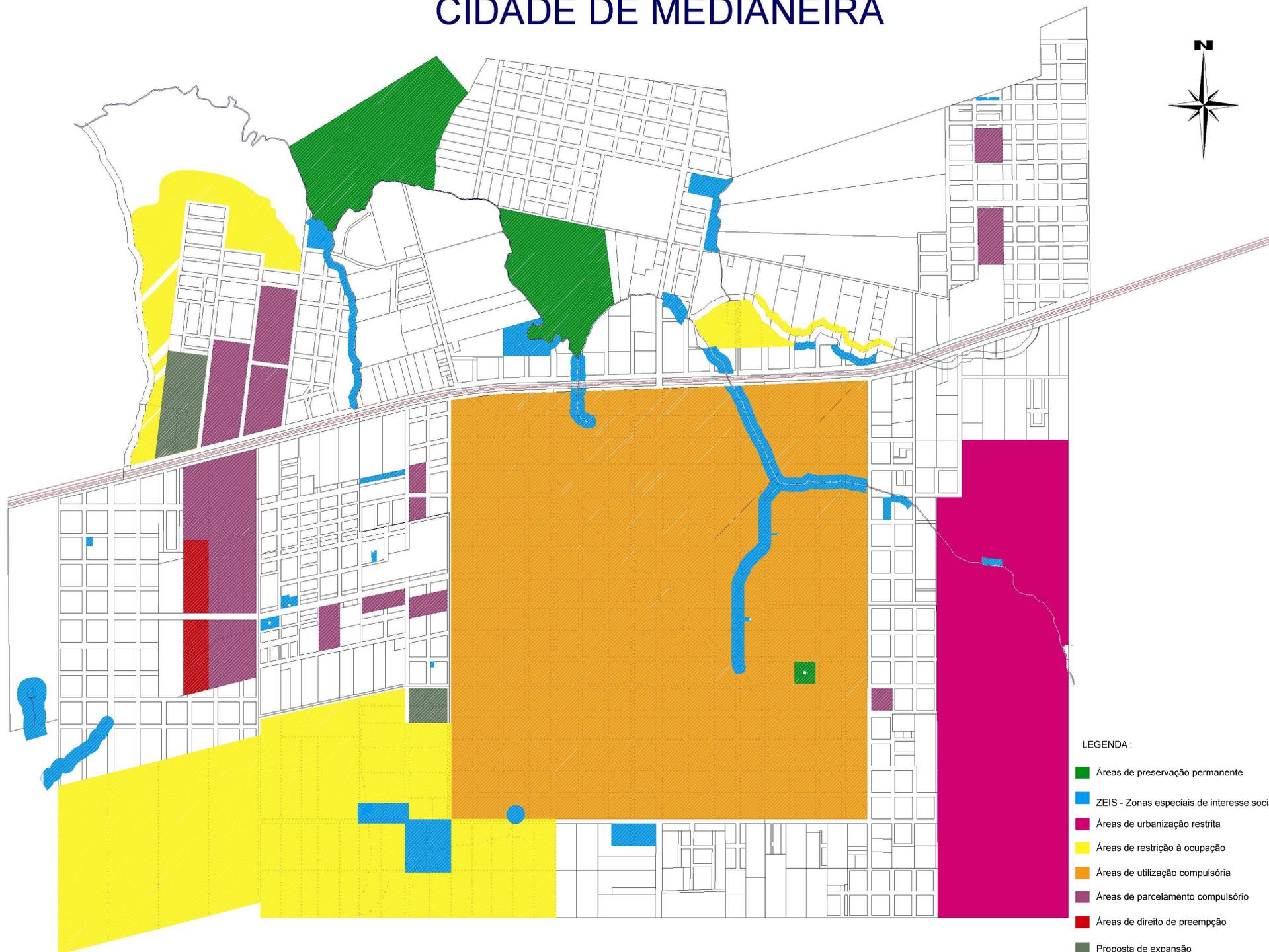
- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

# **INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

## **Mapa com alguns dos instrumentos propostos**

Obs. Chácaras e loteamento na área da bacia de captação do Rio Alegria aguarda parecer do IAP

# CIDADE DE MEDIANEIRA



# CIDADE DE MEDIANEIRA

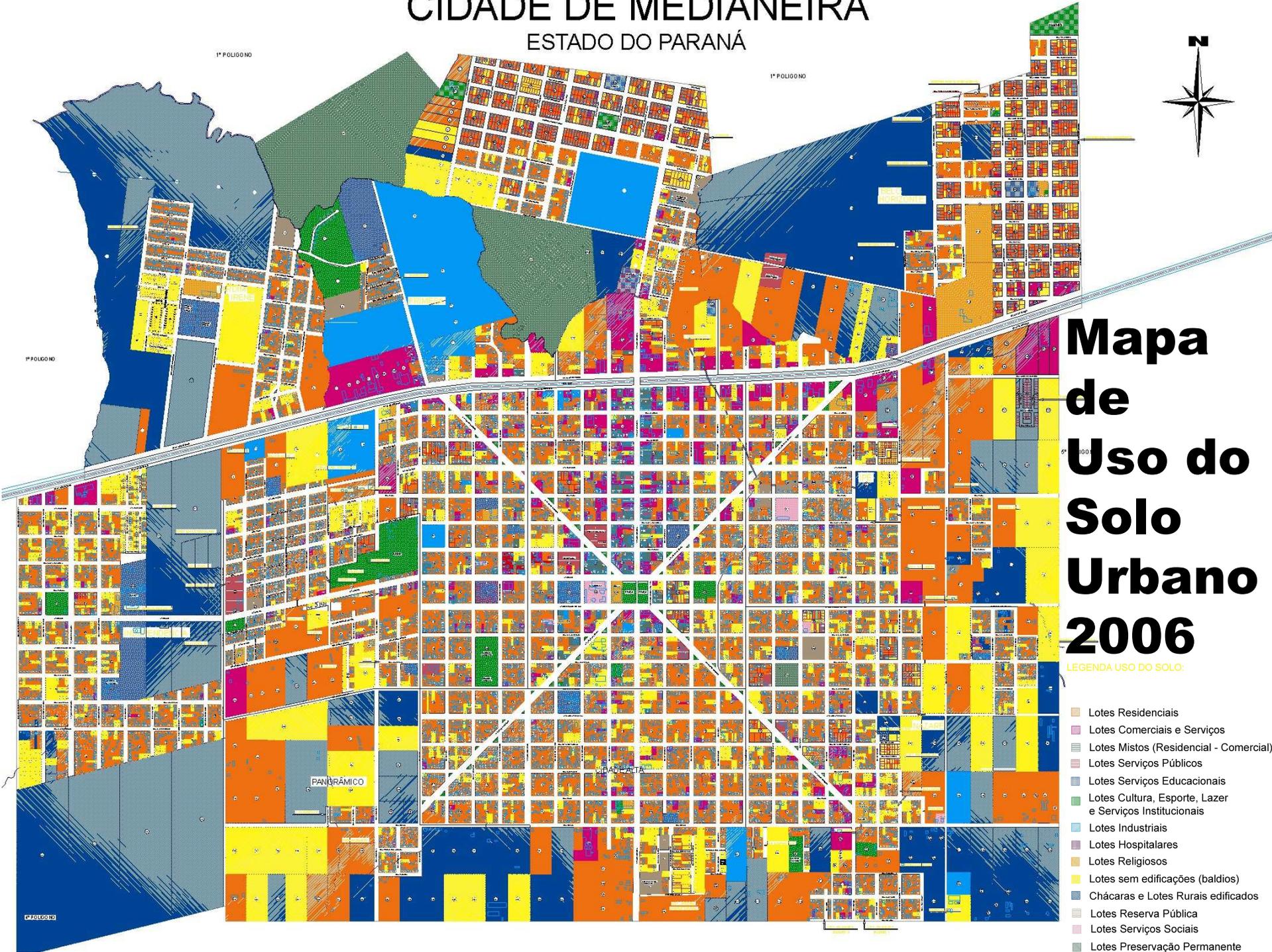
ESTADO DO PARANÁ



## Mapa de Uso do Solo Urbano 2006

LEGENDA USO DO SOLO:

- Lotes Residenciais
- Lotes Comerciais e Serviços
- Lotes Mistos (Residencial - Comercial)
- Lotes Serviços Públicos
- Lotes Serviços Educacionais
- Lotes Cultura, Esporte, Lazer e Serviços Institucionais
- Lotes Industriais
- Lotes Hospitalares
- Lotes Religiosos
- Lotes sem edificações (baldios)
- Chácaras e Lotes Rurais edificados
- Lotes Reserva Pública
- Lotes Serviços Sociais
- Lotes Preservação Permanente

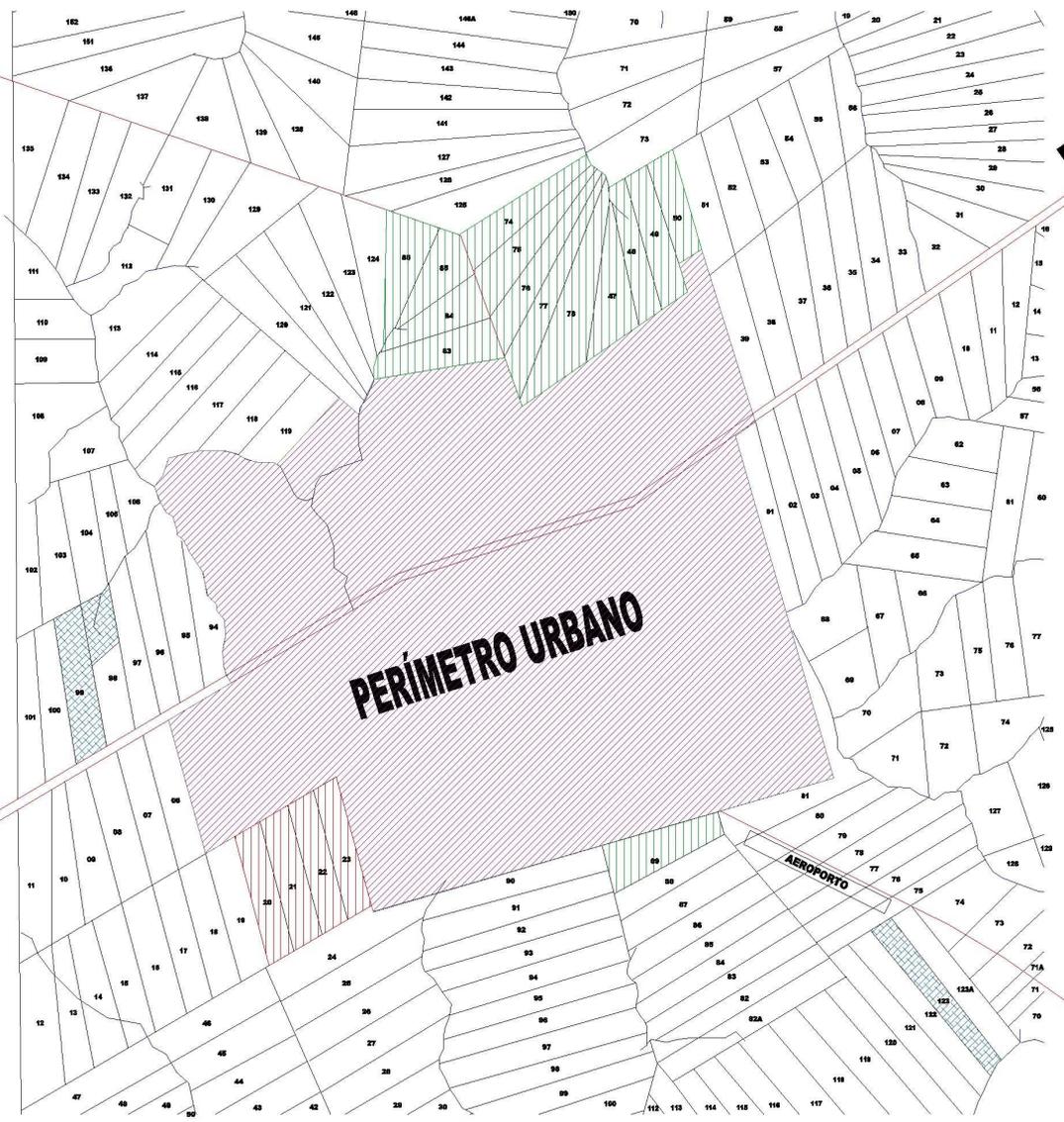


**PR-495**

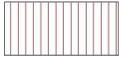
**BR-277**

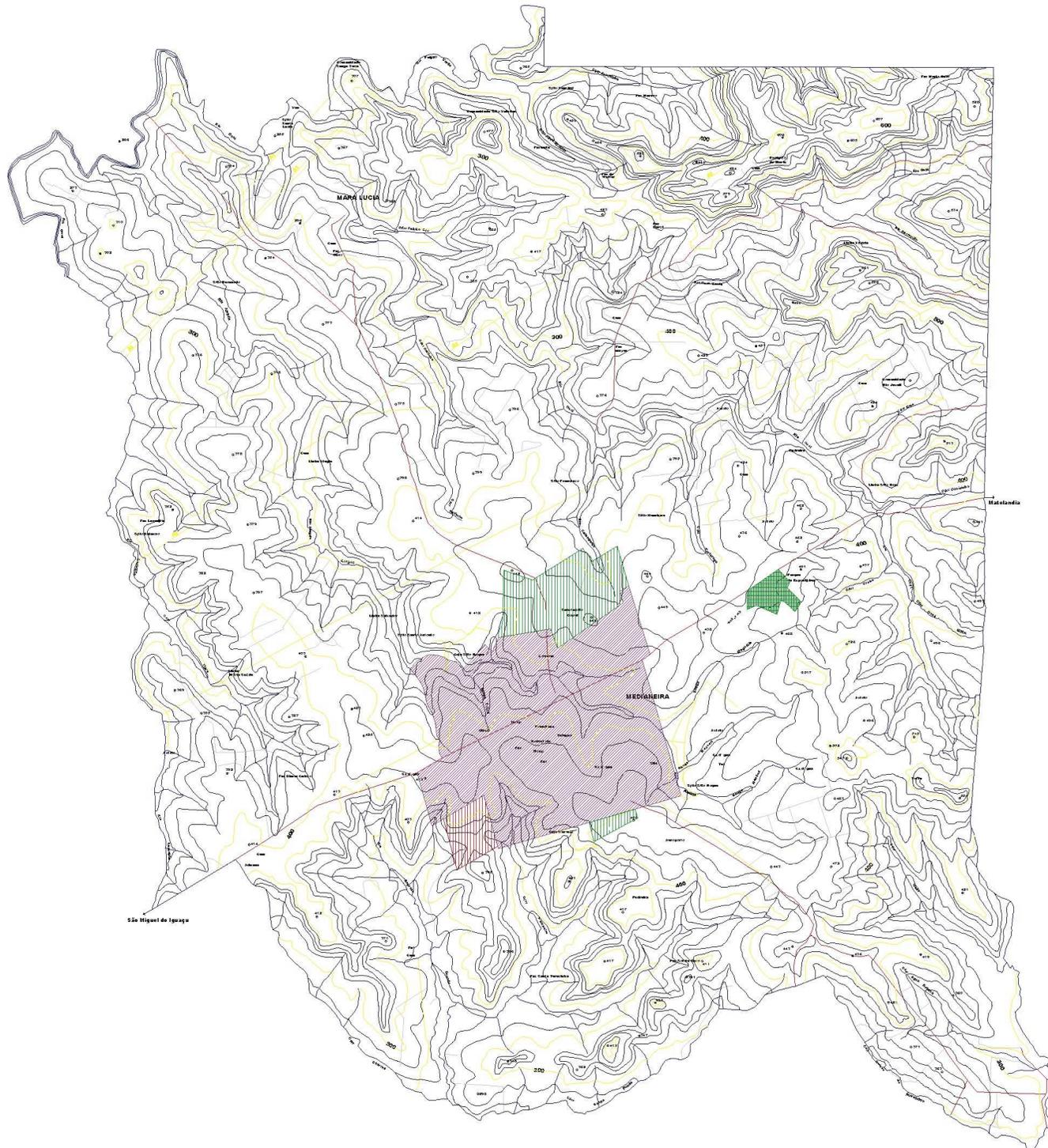
**BR-277**

**PR-495**

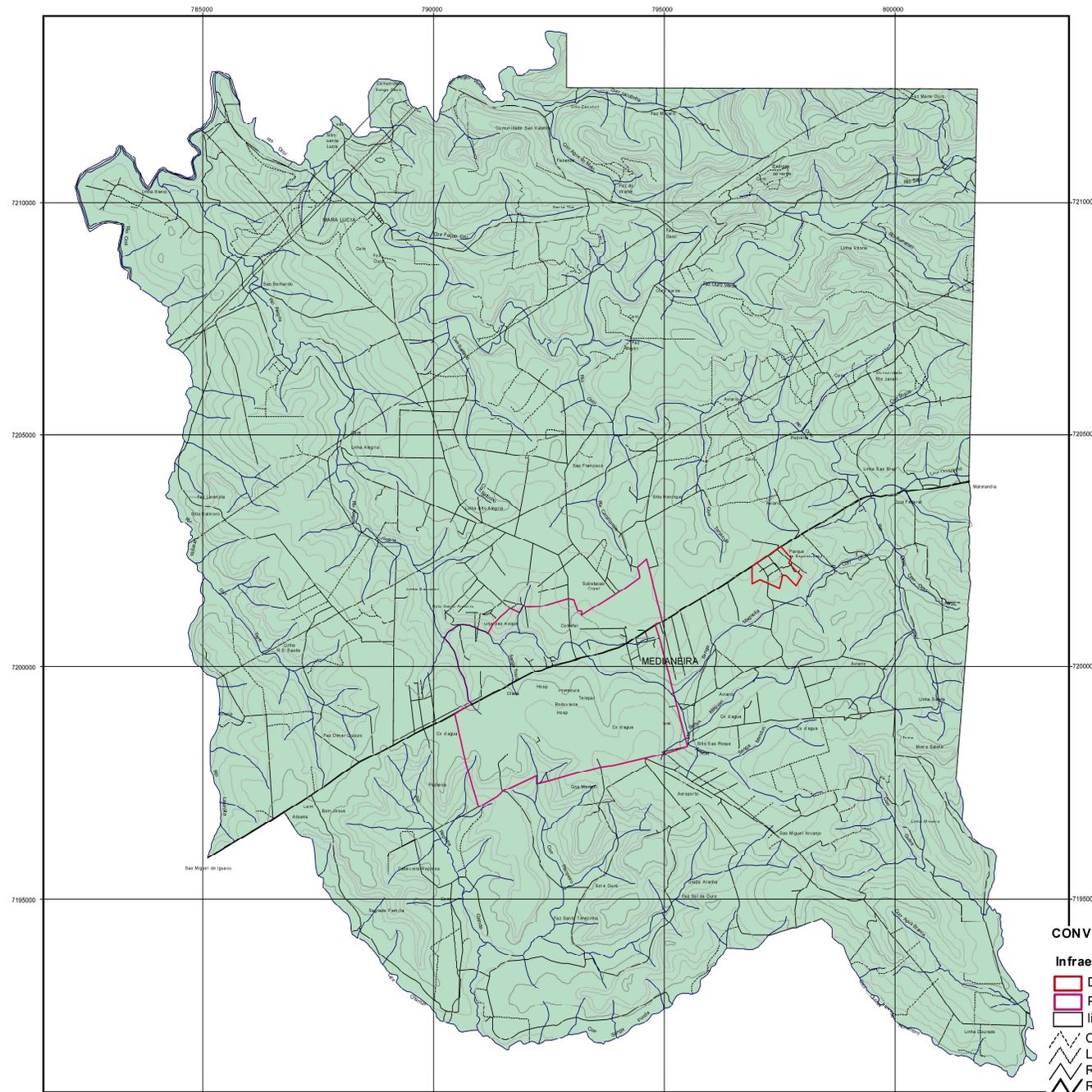


# Mapa de Proposta Perímetro Urbano da cidade

-  **Área de proposta a ampliação de perímetro urbano**
-  **Área de supressão**
-  **Atual perímetro urbano**
-  **Loteamento de chácaras**



# Mapa de relevo



# Mapa geológico

Fonte: MINEROPAR S/A

## CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

- Infraestrutura**
- Distrito industrial
  - Perímetro urbano
  - limite municipal
  - Caminhos
  - Linha de Alta Tensão
  - Rod. Secundária
  - Rodovia Federal
  - Rios

- Hipsometria**
- Curva mestra
  - Curva intermediária

## CONVENÇÕES

- Formação Serra Geral



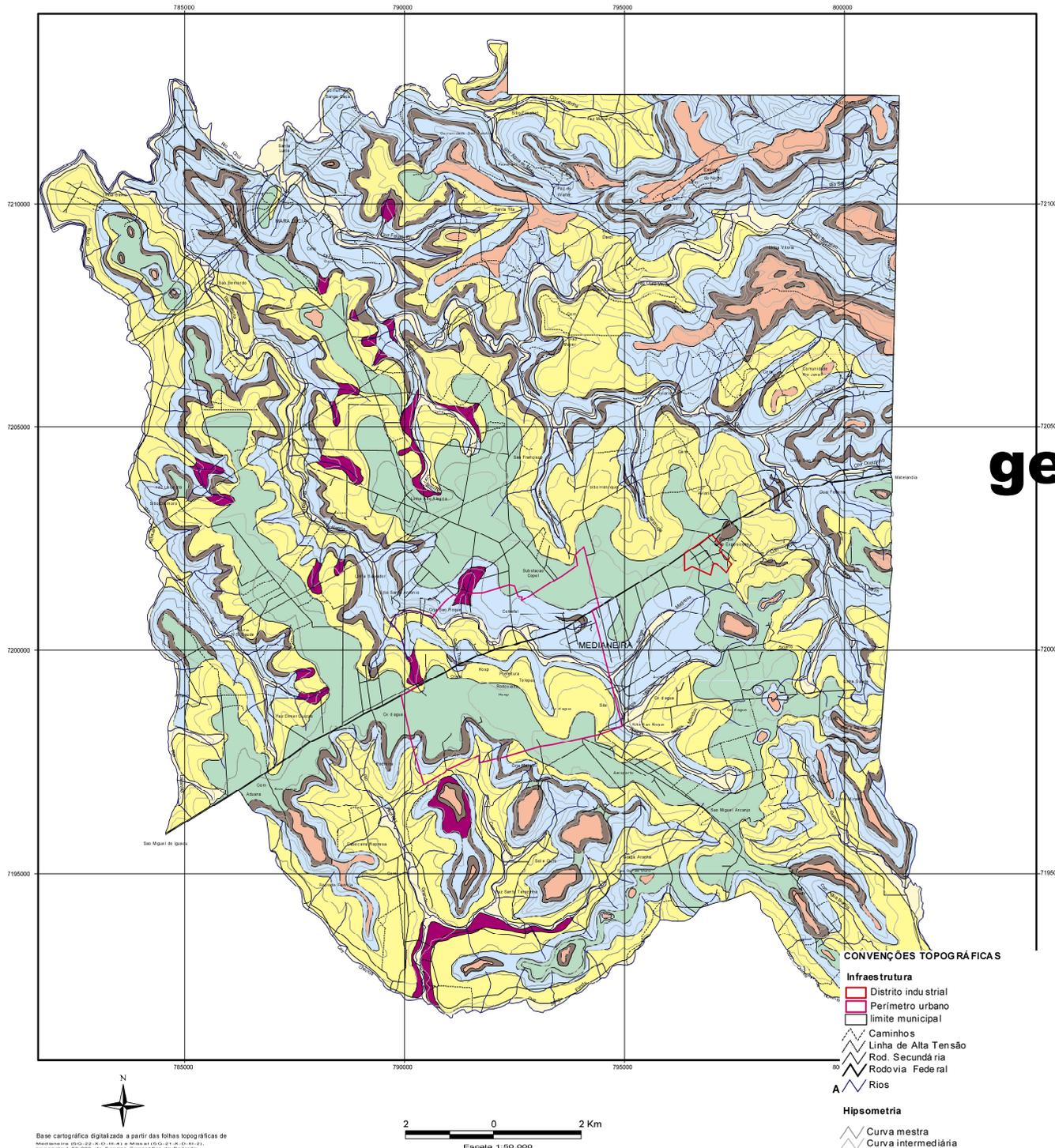
Base cartográfica digitalizada a partir das folhas topográficas de Medianeira (35-G-22-A-U-III-4) e (35-G-21-A-U-III-2).



ANEXO 09 - MAPA GEOLÓGICO

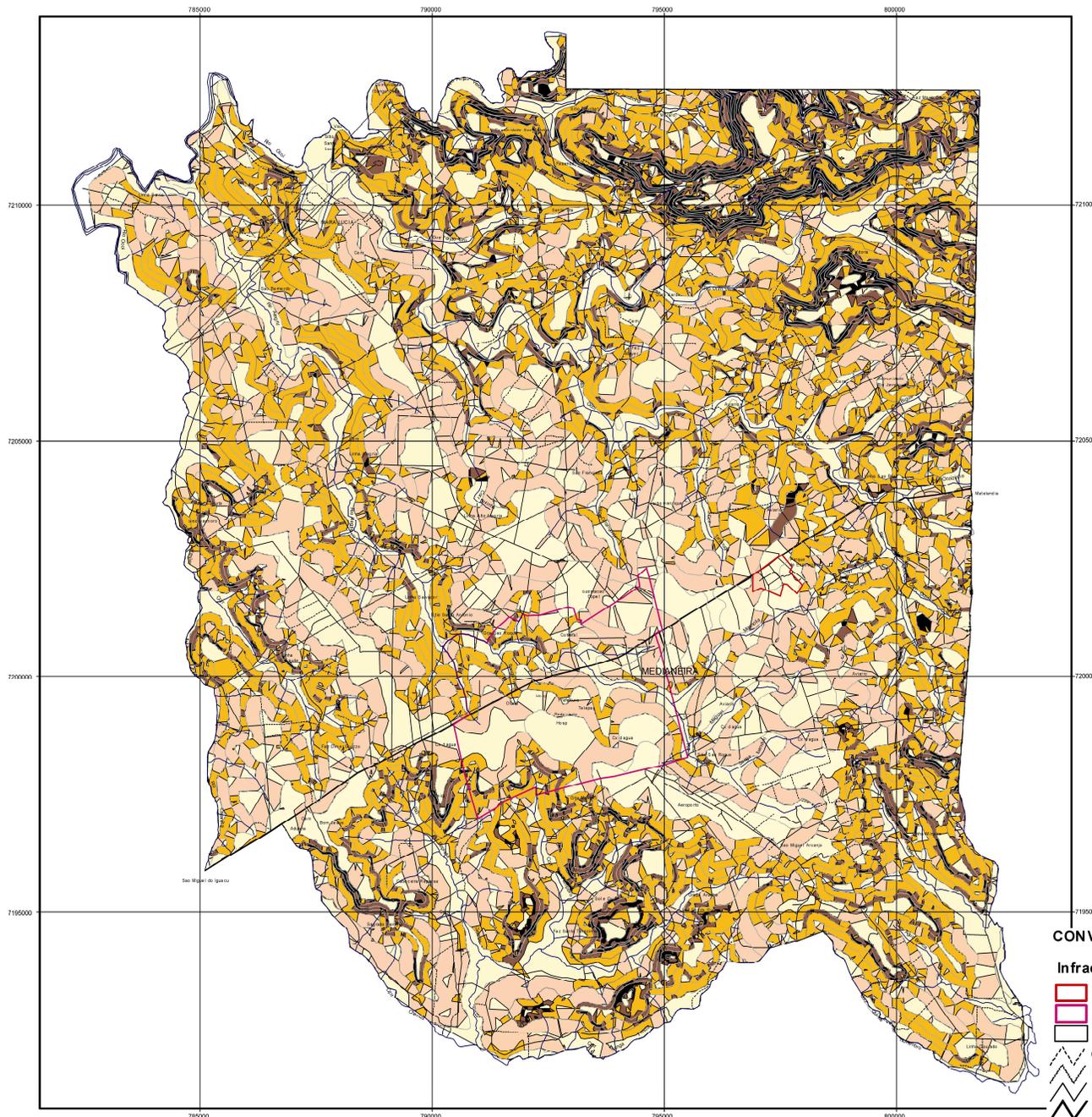
# Mapa geomorfológico

Fonte: MINEROPAR S/A



# Mapa de base declividade

Fonte: MINEROPAR S/A



## CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

### Infraestrutura

-  Distrito industrial
-  Perímetro urbano
-  limite municipal
-  Caminhos
-  Linha de Alta Tensão
-  Rod. Secundária
-  Rodovia Federal
-  Rios

### Hipsometria

-  Curva mestra
-  Curva intermediária

## CONVENÇÕES

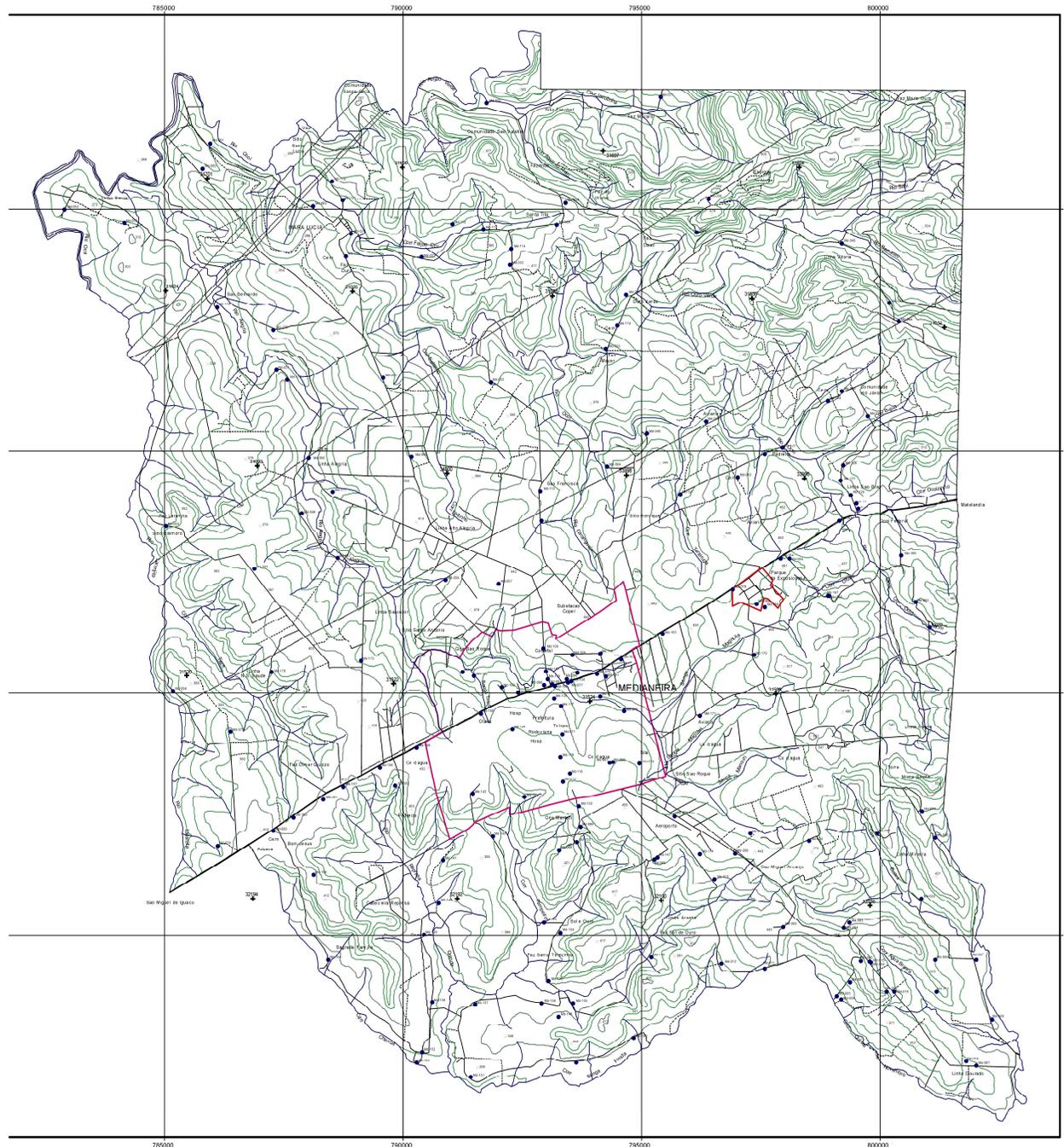
Intervalo de declividades

-  0 - 5%
-  5 - 10%
-  10 - 20%
-  20 - 30%
-  > 30%



2 0 2 Km  
Escala 1:50.000

ANEXO 08 - MAPA DE DECLIVIDADES



# Mapa de base cartográfica

Fonte: MINEROPAR S/A

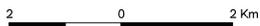
## CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

### Infraestrutura

-  Distrito industrial
-  Perímetro urbano
-  limite municipal
-  Caminhos
-  Linha de Alta Tensão
-  Rod. Secundária
-  Rodovia Federal
-  Rios

### Hipsometria

-  Curva mestra
-  Curva intermediária
-  Ponto cotado
-  Ponto de campo
-  Centro foto aérea ( esc. 1:25.000 )

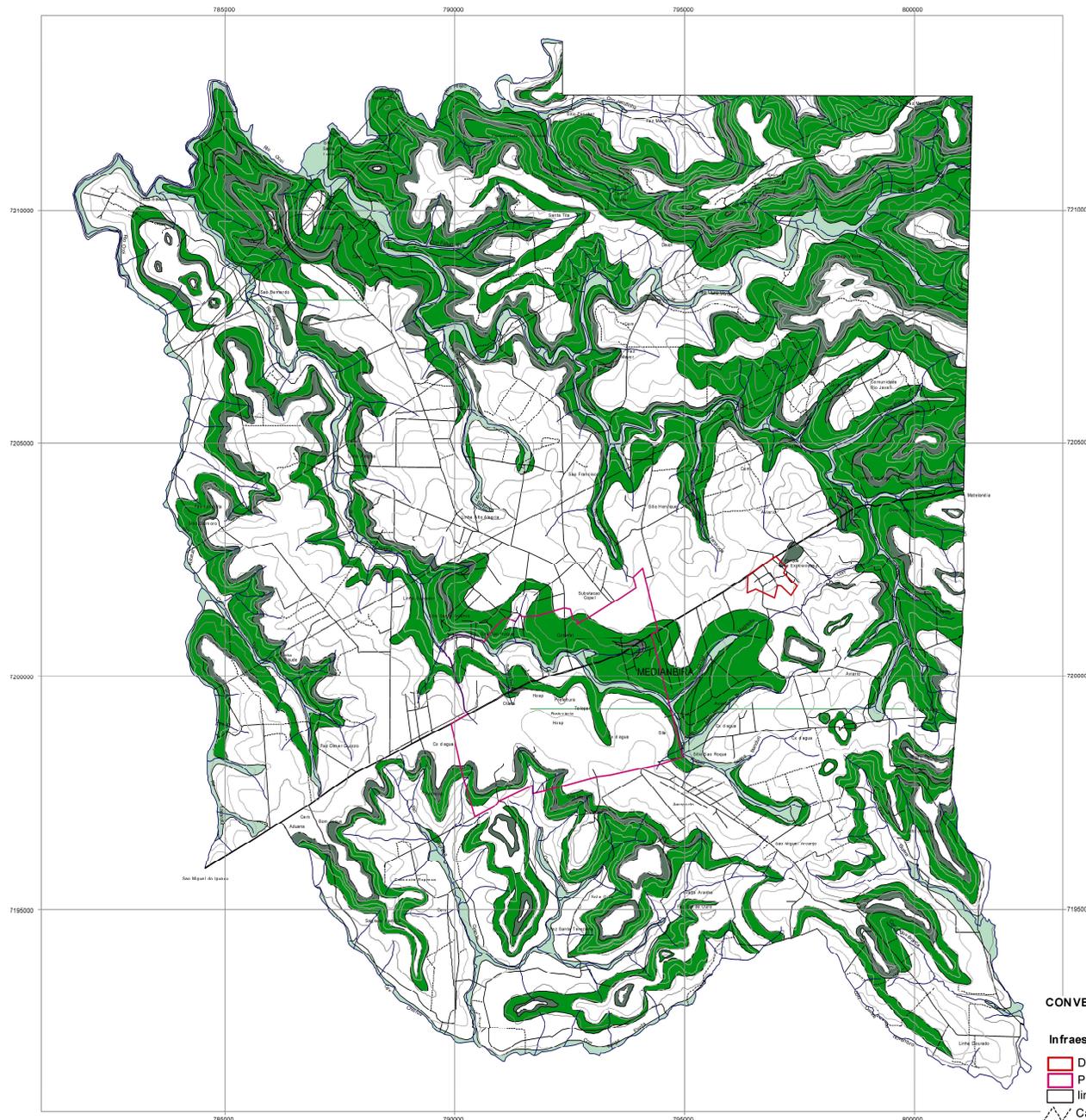


Escala 1:50.000

ANEXO 06 - MAPA DE DOCUMENTAÇÃO

# Mapa de áreas de preservação

Fonte: MINEROPAR S/A



## CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

- Infraestrutura**
- Distrito industrial
  - Perímetro urbano
  - limite municipal
  - Caminhos
  - Linha de Alta Tensão
  - Rod. Secundária
  - Rodovia Federal
  - Rios

## Hipsometria

- Curva mestra
- Curva intermediária

## CONVENÇÕES

- Área de preservação permanente - Mata ciliar
- Sugestão para preservação - Nascentes de água
- Área de preservação permanente - Alta de clividade

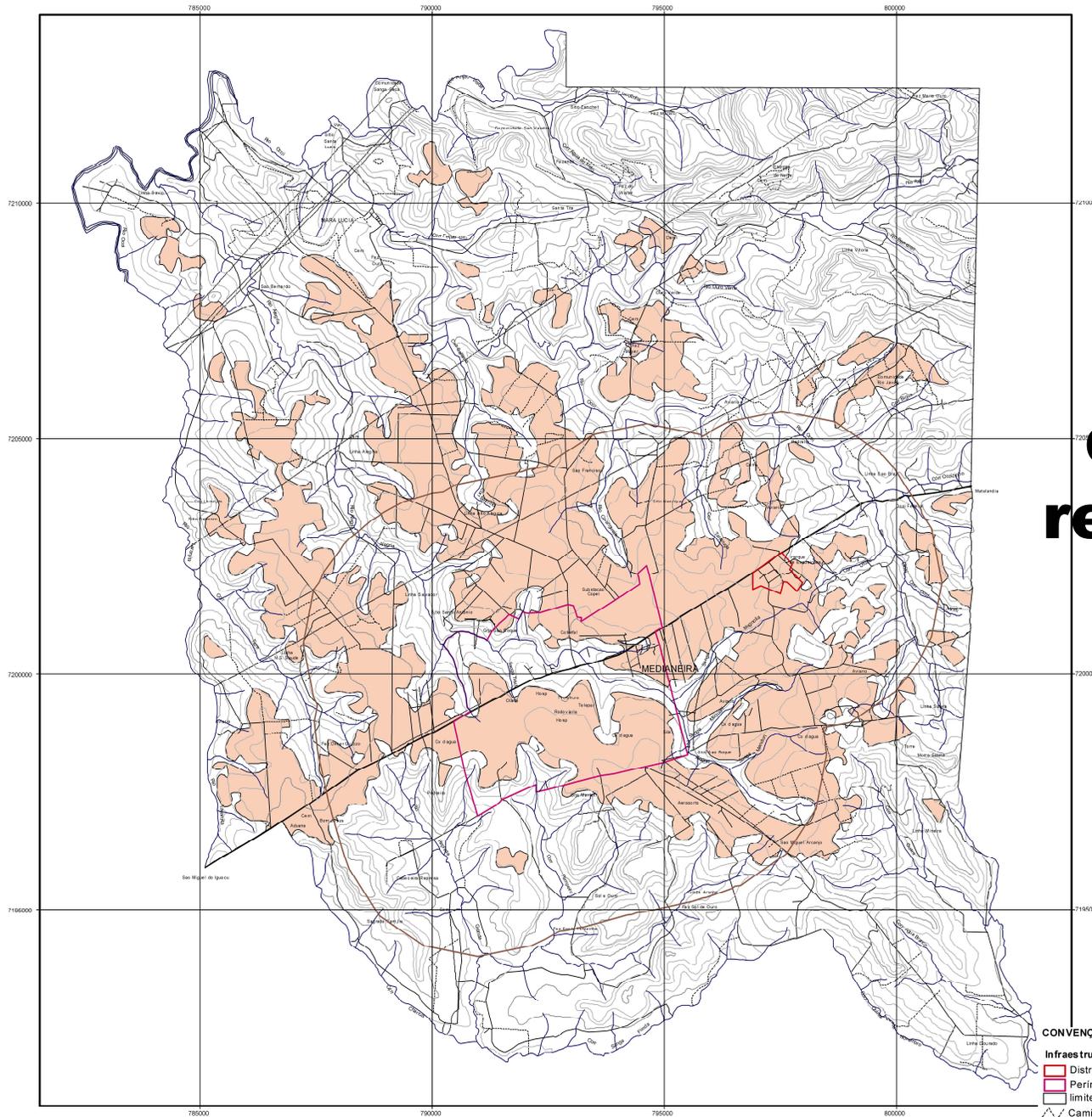


2 0 2 Km  
Escala 1:50.000

ANEXO 13 - MAPA DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

# Mapa de adequabilidade para a disposição de resíduos sólidos

Fonte: MINEROPAR S/A



## CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

- Infraestrutura**
- Distrito industrial
  - Perímetro urbano
  - limite municipal
  - Caminhos
  - Linha de Alta Tensão
  - Rod. Secundária
  - Rodovia Federal
  - Rios
- Hipsometria**
- Curva mestra
  - Curva intermediária

## CONVENÇÕES

- Área limite da área de influência de 3 Km, apartir do perímetro urbano. ( Nesta área é proibido por lei a disposição de resíduos sólidos ).
- Áreas adequadas a disposição de resíduos s sólidos levando-se em conta os seguintes atributos:
  - Espessura / tipo de solo
  - Nível do lençol freático
  - Declividade

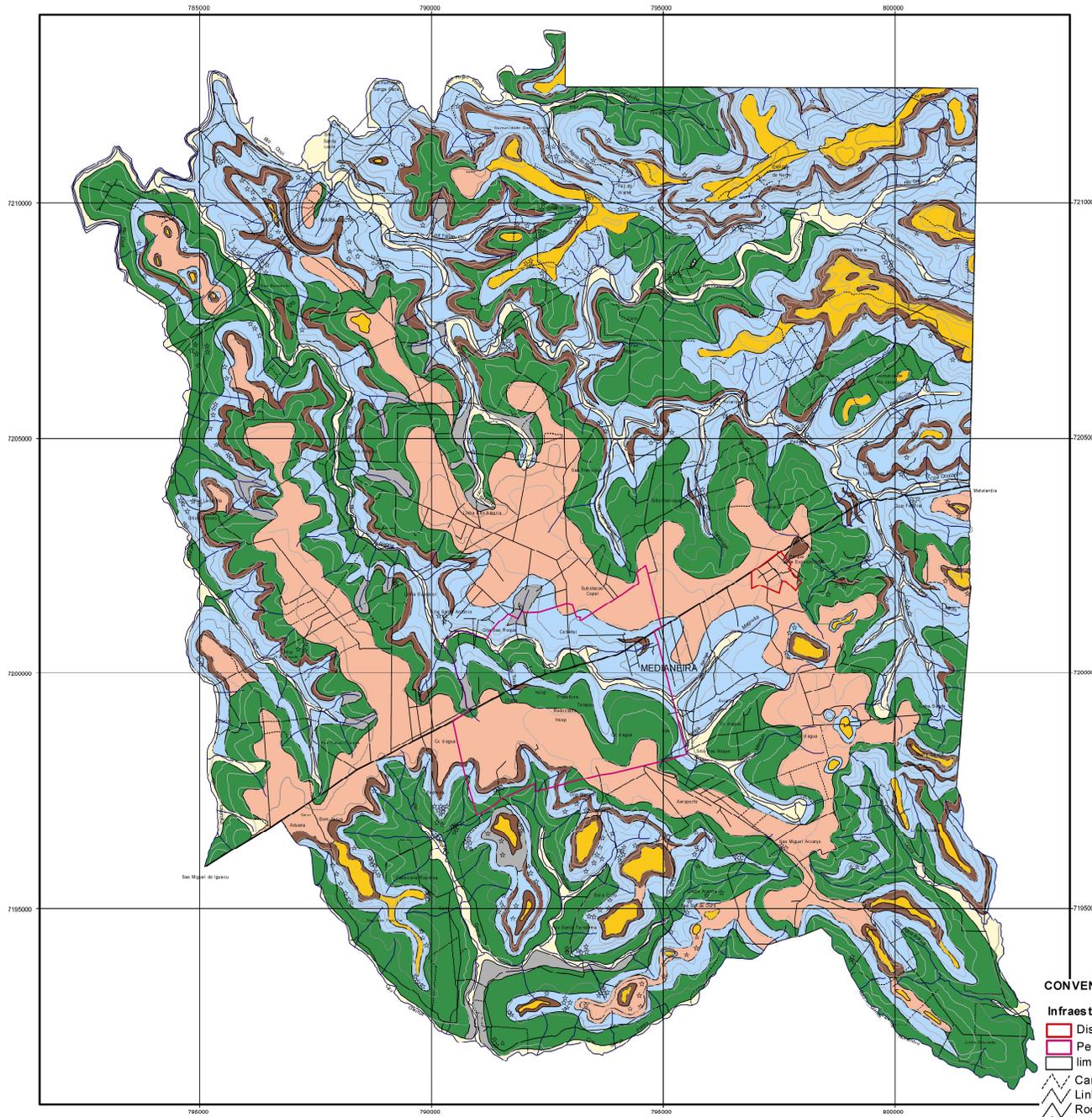
Base cartográfica digitalizada a partir das folhas topográficas de Medianeira (35U-22-X-U-III-4) e (35U-21-X-U-III-2), na escala 1:50.000, do Serviço Geográfico do Exército.



ANEXO 12 - MAPA DE ADEQUABILIDADE PARA A DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS

# Mapa de coberturas inconsolidadas

Fonte: MINEROPAR S/A



### CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

#### Infraestrutura

- Distrito industrial
- Perímetro urbano
- limite municipal
- Caminhos
- Linha de Alta Tensão
- Rod. Secundária
- Rodovia Federal
- Rios

#### Hipsometria

- Curva mestra
- Curva intermediária

### CONVENÇÕES

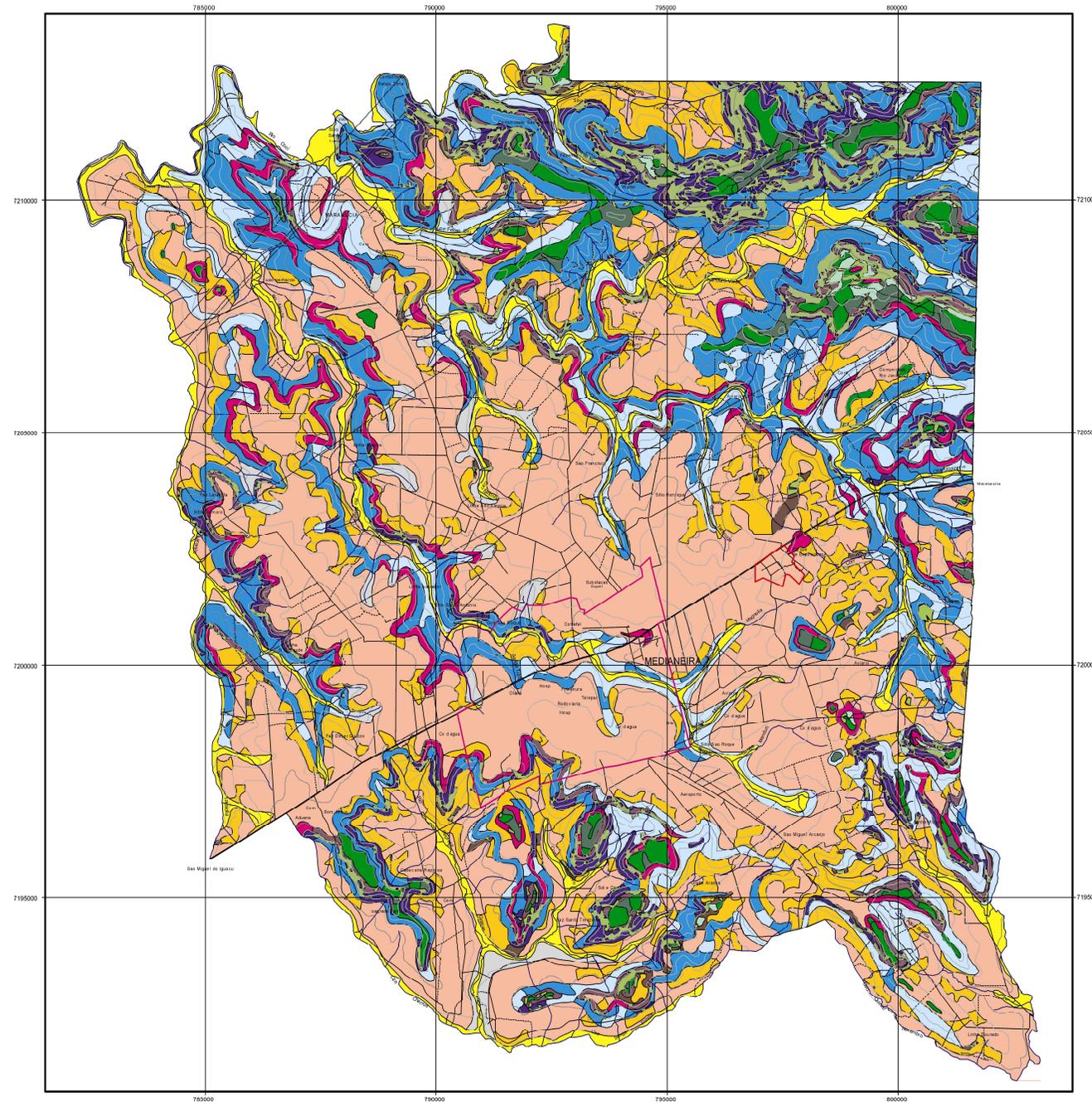
- Aluviões
- Solo residual/coluvial
- Solo residual raso
- Solo saprolítico/afioramento de rocha
- Solo hidromórfico
- Solo residual profundo
- Solo residual com frag. de rocha
- ☆ Presença de blocos / matações de rocha.

ANEXO 10 - MAPA DE COBERTURAS INCONSOLIDADAS



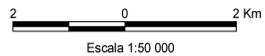
2 0 2 Km

Escala 1:50.000



# Mapa síntese geotécnico geral para o planejamento

Fonte: MINEROPAR S/A



ANEXO 11 - MAPA SÍNTESE ( GEOTÉCNICO GERAL ) PARA O PLANEJAMENTO.

Base cartográfica digitalizada a partir das folhas topográficas de  
coordenadas UTM, zona 22S, de 785000 a 800000 e 7195000 a 7210000.

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

- Infraestrutura**
- Distrito industrial
  - Perímetro urbano
  - Limite municipal
  - Caminhos
  - Linha de Alta Tensão
  - Rod. Secundária
  - Rodovia Federal
  - Rios
- Hipsometria**
- Curva mestra
  - Curva intermediária
  - Ponto cotado
  - Ponto de campo

CONVENÇÕES

- Unidades de terreno**
- I-0-10%
  - I-10-20%
  - I->20%
  - II-<20%
  - II->20%
  - III-0-10%
  - III-10-20%
  - III->20%
  - IV-V-0-10%
  - IV-V-10-20%
  - IV-V->20%
  - VI
  - VII
  - Declividade >30%
- DECLIVIDADES**

# Legenda do mapa síntese geotécnico geral para o planejamento

Fonte: MINEROPAR S/A

UNIDADES DE TERRENO	LITOLOGIA/SUBSTRATO	GEOMORFOLOGIA	GEOTECNIA	MATERIAIS INCONSOLIDADOS	PROBLEMAS ESPERADOS	DECLIVIDADES	AValiação
UNIDADES DE TERRENO I	BASALTO	Topo de mesetas, áreas aplainadas, estreitas e alongadas.	Solos rasos (<0,50m), argilosos, porosos. Topo de detritas. Drenagem interna deficiente, em função da pequena e rasa espessura de solo.	Solos residuais jovens, raramente com espessuras maior que 0,5m argilosos, em contato brusco com o substrato.	Difícil escavabilidade (necessário uso de explosivos), Suscetibilidade e vulnerabilidade a poluição de aquíferos (áreas de alta permeabilidade).	0-10%	Ruim para implantação de infraestrutura enterrada. Inadequada para deposição de resíduos. Não recomendada a loteamentos residenciais (solos rasos). Incandivar a preservação e reflorestamento com árvores nativas. Restrição ao uso de aquíferos.
						10-20%	
						>20%	Planos prévios de exploração e recuperação para atividades de extração mineral. (Salbro, Brita, Material de empréstimo).
UNIDADES DE TERRENO II	BASALTO	Encostas íngremes, Por vezes escarpadas.	Solos litólicos, pedregosos, de pequena espessura (<1,5m), com afloramento de rocha em zonas de disjunção (fraturas) vertical e depósitos de pequenos corpos coluviais no pé dos afloramentos.	Afloramentos de rocha e solos litólicos.	Movimentos de massa de pequena expressão.	< 20%	Inadequada para qualquer tipo de edificação. Adequada a atividades de extração mineral para pavimentação e conservação viária exigindo planos de exploração e recuperação (Salbro, Brita, Material de empréstimo).
						> 20%	Incandivar a preservação e o reflorestamento das áreas desmatadas com espécies nativas apropriadas. Produção de brita e pedras de corte, cascalho para revestimento primário.
UNIDADES DE TERRENO III	BASALTO	Meia encostas intermediárias, vertentes retilíneas, com freqüente acúmulo de blocos.	Área caracterizada pela associação de solos rasos e pedregosos, (também matacões), material bastante poroso e instável, colúvio e depósito de "talus". Vulnerável a processos erosivos e poluição de aquíferos.	Áreas com rocha sub aflorante incluindo solos rasos(0-2m), pouco desenvolvidos, com blocos e matacões de rocha basáltica não alterada em meio a massa alterada. Pode ser residual (solos litólicos), ou transportados por gravidade (colúvio e talus). Ocupam segmentos de encostas retilíneas com declividades que variem de 0 a > 20%. Alta porosidade.	Movimentos de massa e escorregamentos localizados. Suscetibilidade e vulnerabilidade a poluição de aquíferos. Áreas de permeabilidade.	0 - 10%	Áreas não recomendadas a loteamentos residenciais e industriais. Alta vulnerabilidade a contaminação do lençol freático. Dificuldade na implantação de infraestrutura enterrada. Inadequada para a deposição de resíduos.
						> 20%	Inadequada à sistemas viários. Não recomendada a loteamentos residenciais e industriais. Inadequada para deposição de resíduos. Adequada para obtenção de material de empréstimo para pavimentação e conservação viária.
UNIDADES DE TERRENO IV, V	BASALTO	Divisores amplos, topos convexos, meia encostas suaves, vertentes retilíneas, raramente apresenta blocos de rocha.	N.A. >10m, solo laterítico, textura argilosa a franco argilosa, poroso, permeabilidade baixa, resistência à penetração média a baixa. Argilo mineral caulinita 1:1, massa específica 1,4 g/cm <sup>3</sup> com umidade ótima de 32,4%. Escorabilidade de primeira categoria. C. I. C. médio 6,47MEQ/100g.	Solo residual maduro, homogêneo, textura argilosa a franco silteosa, poroso cor marrom amarelhado. Argilo mineral caulinita 1:1, espessura de 3 a mais de 10m.	Processos erosivos localizados com a retirada de vegetação. Área suscetível a erosão laminar com a retirada de vegetação, promovendo o assoreamento de cursos de água.	0 - 10%	Áreas adequadas a loteamentos residenciais e industriais. Áreas adequadas à implantação de sistemas viários. Áreas adequadas à implantação de infraestruturas enterradas. Adequada a deposição de resíduos sólidos e cemitérios. Adequada para todos os tipos de uso e ocupação. Facilidade na obtenção de material de empréstimo para a implantação de obras tanto superficiais quanto enterradas.
						10 - 20%	
						> 20%	
UNIDADES DE TERRENO VI	BASALTO	Planície aluvionar.	N.A. variando de 0,5 a 1,0m, resistência à penetração baixa, tornando-se inpenetrável em contato com a rocha.	Solos hidromórficos, orgânicos, cor negra a cinza escuro, com espessura em torno de 0,5m, sobreposto a uma argila cinza claro com permeabilidade baixa. Espessuras variando de 2,5 a 3,0m. Argilo mineral caulinita. Contato solo-rocha brusco.	Nível freático sub aflorante, suscetibilidade média e encharcadas. Baixa capacidade de suporte de carga, com possibilidade de ruptura em fundações rasas. Solos plásticos colapsíveis.	0 - 10%	Não recomendadas para loteamentos residenciais e industriais. Adequadas para a construção de tanques. Potencial para a extração de argila para a cerâmica vermelha (exigir planos de exploração e recuperação).
UNIDADES DE TERRENO VII	BASALTO	Planície aluvionar.	N.A. baixo, aflorante a 0,50m. Camada superficial orgânica, hidromórfica, plástica, mole a muito mole.	N.A. aflorante a 0,50m. Pacote de argila de cor cinza claro a cinza escuro com espessura em torno de 3,00m. Baixa resistência à penetração até atingir o embasamento de rocha basáltica. Argilo mineral caulinita.	Nível freático aflorante. Área suscetível a encharcadas e inundações. Área de escape de aquíferos superficiais e subterrâneos, suscetíveis a poluição do lençol freático. Inadequada a deposição de resíduos.	0 - 10%	Área de equilíbrio hidroológico. Área de preservação permanente e proteção de aquíferos superficiais e subterrâneos. Adequada a construção de tanques. Não é recomendada a loteamentos residenciais. Inadequada a implantação de infraestrutura para deposição de resíduos. Área guardada para a preservação permanente de aquíferos superficiais e subterrâneos.

Informações sobre os assuntos referentes ao andamento do Plano Diretor Participativo de Medianeira e seus anexos estão sendo disponibilizadas em link próprio no site do Município de Medianeira:

**[www.medianeira.pr.gov.br](http://www.medianeira.pr.gov.br)**

Para receber sugestões, a equipe técnica e a consultoria disponibilizam o e-mail:

**[planodiretor@medianeira.pr.gov.br](mailto:planodiretor@medianeira.pr.gov.br)**