



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA
Estado do Paraná

Plano Diretor do Município de Medianeira – Revisão e Atualização
Ata nº 008/2006

Aos vinte e dois dias do mês de setembro de dois mil e seis, reuniram-se no auditório da Acime de Medianeira, às 08 horas e 30 minutos para **Oficina para apresentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e definição de quais serão utilizados pelo Município bem como a proposta do perímetro urbano**, o Prefeito Municipal Elias Carrer, o Vice-prefeito Ricardo Endrigo, vereadores, assessor de vereador, membros da Equipe Técnica Municipal nomeada pela Portaria 118/2006 e membros da Comissão de Acompanhamento nomeada pela Portaria 119/2006 apresentados em Lista de Presença que será anexa a presente ata. A Coordenadora da equipe técnica municipal Arq. Carla Ott deu início a reunião falando sobre o objetivo da oficina e a importância de definir os instrumentos do Estatuto da Cidade para o Município de Medianeira. O Prefeito Elias Carrer agradece a presença de todos e esclarece que a revisão do plano diretor é de extrema importância sendo uma exigência do governo federal para os municípios e, não seja feito o município não recebe recursos. Encerra contando sobre a história do surgimento do Plano Diretor que aconteceu em Roma no ano de 1400 e que estará ausente da reunião, bem como o Vice-prefeito Ricardo devido a outros compromissos. Carla dá continuidade a reunião agradecendo o prefeito e aos demais presentes passando a explicar rapidamente sobre a Constituição Federal que obriga a elaboração do Plano Diretor para Municípios com mais de 20.000 habitantes, o Estatuto da cidade que fornece diretrizes básicas para que os Municípios elaborem os instrumentos das políticas urbanas e rurais locais e mostra as etapas da Elaboração do Plano Diretor até setembro. Continua a reunião apresentando os **Instrumentos que são previstos pelo Estatuto da Cidade** e quais são propostos para serem utilizados pelo Município para que sejam analisados pelos presentes: **1. do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; 2. do IPTU progressivo no tempo; 3. da desapropriação com pagamento em títulos.** Estes 3 primeiros instrumentos São previstos pela Constituição Federal no artigo 182 a serem utilizados sucessivamente conforme incisos I, II e III do 4º parágrafo. **4. da usucapião especial de imóvel urbano**, foi proposto não utilizar este instrumento para o Plano Diretor que regulamentará o desenvolvimento urbano e rural para os próximos 10 anos, mas Ronei Rodio que é o presidente do FOPEM – Fórum Permanente de Desenvolvimento comenta sobre a importância em utilizar o usucapião especial de imóvel urbano no Município de Medianeira. Carla continua classificando os instrumentos: **5. do direito de superfície**, também é um instrumento que está se propondo não utilizar; **6. do direito de preempção** a ser utilizado pois está previsto através de Decreto de utilidade pública para fins de futura desapropriação ao lado da UTFPR para sua expansão, parte do lote rural 02; **7. da outorga onerosa do direito de construir; 8. das operações urbanas consorciadas; 9. da transferência do direito de construir; 10. do estudo de impacto de vizinhança.** Em resumo, dos instrumentos apresentados, somente não se propõe a utilização: da usucapião especial de imóvel urbano, do direito de superfície e das operações urbanas consorciadas. Carla apresenta o **Mapa com alguns dos instrumentos propostos** onde apresenta as **áreas de preservação permanente, zonas especiais de interesse social - ZEIS, áreas de urbanização restrita da bacia de captação**, acrescentando que o chefe do IAP – Instituto ambiental do Paraná



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA
Estado do Paraná

presente Jéferson Lira poderia dar sugestões na problemática existente no município, **áreas de restrição à ocupação, área onde incidirá a edificação e utilização compulsória, áreas onde incidirá o parcelamento compulsório, área onde incidirá o direito de preempção e as áreas definidas para integrarem as ZEIS – Zonas Especiais e Interesse Social.** As ZEIS apresentadas no mapa são: a) lotes urbanos existentes em áreas de preservação de mananciais (loteamentos antigos e o primeiro loteamento de Medianeira com seus desenho ortogonal); b) loteamentos clandestinos e loteamentos em áreas impróprias previstas no mapa de áreas especiais da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Plano Diretor de 1992 e também, c) as áreas invadidas (favelas). Jéferson comenta sobre uma possível mudança do ponto de captação de água da Sanepar aproveitando melhor a bacia de manancial atual pelo Município, captar a água mais para cima do local atual liberando o local para loteamentos e possibilitando o fechamento de vazios entre os loteamentos existentes. Egídio Gotardo que é chefe da Emater faz reclamações de produtos químicos aplicados na agricultura nas chácaras dentro do perímetro urbano e, considera questionável a expansão do perímetro sendo que dentro deste existem grandes vazios e os gastos para essa expansão seriam elevados. Carla sugere que o executivo entre em contato com a Sanepar para resolver a problemática apresentada e observa que no novo Plano Diretor além do perímetro urbano, há uma zona de restrição no entorno quanto as atividades danosas para as áreas urbanas. Para justificar o mapa proposto, Carla apresenta o mapa do uso e ocupação do solo atual da Cidade e o mapa de Proposta de alteração do Perímetro Urbano da cidade e, explica que Medianeira possui três perímetros existentes, propondo para análise do grupo presente a expansão apenas do Perímetro Urbano da Cidade, sendo que Maralúcia e o Distrito Industrial ficariam com seus perímetros atuais, por não haver necessidade de expansão. A proposta de mudança do perímetro urbano da cidade surge, tendo em vista que em todos os terrenos dentro do perímetro urbano é obrigatória a cobrança de IPTU e a cidade apresenta 4 lotes rurais ao sul do loteamento Parque Independência que não poderão ser loteados, devido a alta declividade, mananciais existentes e tipo de solo mais rochoso, inapropriado para expansão urbana, dessa forma poderia haver uma compensação, ao norte, acima do Bairro Condá, porque os terrenos ficam em áreas adequadas para expansão e um terreno ao sul, mas que para definir seu perímetro deverá ser feito o zoneamento do aeródromo do Município. Em seguida apresenta mapas da Mineropar – Minerais do Paraná elaborados para o Município para apresentar as áreas apropriadas para expansão nas proximidades do perímetro urbano: mapa de relevo, mapa geológico, mapa geomorfológico, mapa de base declividade, mapa de base cartográfica, mapa de áreas de preservação, mapa de adequabilidade para disposição de resíduos sólidos, mapa de coberturas inconsolidadas e o mapa síntese geotécnico geral para o planejamento. Serão mantidas as áreas de preservações permanentes previstas no Plano Diretor de 1992 devido sua cobertura vegetal nativa existente e nos lotes rurais 79 e 87 devido a alta declividade e o tipo de solo rochoso e com cobertura rasa. Dr. Diniz, assessor jurídico da Prefeitura fala que a proposta de expansão do perímetro é viável para o município. Mazzarela, representante do CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, comenta que o local de expansão será difícil para lotear pois, as divisões das chácaras impossibilitam e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA
Estado do Paraná

responde a questão de Egidio de que hoje os lotes estão muito caros no perímetro então seria viável a ampliação deste. Arlei observa que deve ser cobrado ITPU e não ITR dentro do perímetro urbano. Foi sugerida a ampliação da proposta para a aplicação do parcelamento compulsório dos lotes rurais 44, 45 e 46 existentes no bairro Belo Horizonte e que são áreas apropriadas para expansão urbana e possibilitariam a ligação dos bairros Condá e Belo Horizonte. Houve uma pausa e ao reiniciar a oficina Carla explica sobre a 4ª fase do Plano Diretor Municipal e quais instrumentos deverão ser entregues através de minutas de projetos de lei para o executivo: **A. Legislação Básica:** 1. Plano Diretor Municipal; 2. Perímetro/s Urbano/s e do/s Perímetro/s de Expansão Urbana; 3. Parcelamento do Solo Urbano; 4. Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural; 5. Sistema Viário; 6. Código de Edificações e Obras; 7. Código de Posturas; 8. Leis específicas instrumentos Estatuto da cidade (se houverem). Jéferson comenta sobre a problemática das construções de aviário para que o agricultor solicite a anuência antes da construção, pois existe apenas para suinocultura. Dagmar comenta que isso é muito importante para o desenvolvimento do turismo da região, pois há trechos devido a falta de cuidados ambientais e a mau localização dessas obras prejudica realizar caminhos para o turismo rural. Jéferson solicita novamente que seja criada em lei a exigência da anuência para atividades de agropecuária em geral. Em seguida Carla utiliza um material do Governo Federal e da Caixa encaminhado pelo Instituto Pólis para explicitar melhor sobre os instrumentos do Estatuto da Cidade aos presentes. No decorrer da apresentação observou que em relação a localização de loteamentos populares em áreas mais próximas as áreas centrais, prevendo a inclusão social, prevista pelo Estatuto da Cidade, na área de ZEIS apresentada no mapa há um loteamento irregular, parte das chácaras 54 e 55 ao norte do atual loteamento Araucária que pavimentou metade da via, onde as casas foram construídas na projeção da outra metade da Avenida João XXIII, estando literalmente a maioria sobre a via que integra o sistema viário principal da cidade e prevista na Lei do Sistema Viário. Pergunta aos presentes o que deve ser priorizado nesse caso? Observando a cidade como um todo. A permanência dessas pessoas no local onde estão ou o remanejamento para local próximo e a abertura da avenida na sua caixa de 30 metros, tendo em vista o contexto da cidade? Todos presentes foram favoráveis ao remanejamento para local próximo e a abertura da Avenida em toda a sua largura. Finaliza com a definição pelos presentes das propostas sugeridas para análise dos presentes. Todos concordaram com a aplicação dos primeiros 3 instrumentos apresentados e as áreas propostas, sendo ampliado somente o parcelamento compulsório nos lotes rurais do Bairro Belo Horizonte: 1. **do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**; 2. **do IPTU progressivo no tempo**; 3. **da desapropriação com pagamento em títulos**. Referente ao 4. **da usucapião especial de imóvel urbano**, além do exposto por Ronei no início da oficina, Dr Diniz comenta que existe um outro usucapião após 20 anos possibilitando a regularização de uma área maior de 250 metros quadrados. Fala de uma lei federal que facilita a regularização de imóveis e a preocupação que o IAP deveria restringe o uso da propriedade e que o estado deve fazer desapropriação porque o município não tem como e a utilização dos títulos de dívida pública onde todos os município terão que ter para que o plano diretor seja seguido corretamente. Complementa enfatizando que o estado coloca restrição ao uso da propriedade. Ronei acredita que o usucapião deve



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA
Estado do Paraná

ser utilizado, diante das ponderações todos presentes concordaram com a utilização deste instrumento. Quanto ao 5. **do direito de superfície**, Mazarela e Dr Diniz acham importante constar, todavia Carla expôs que este instrumento não seria necessário utilizar nos próximos anos, lembrando também que cada instrumento utilizado será necessária a instrumentação própria, dificultando o gerenciamento pelo executivo, dessa forma ninguém mais se manifestou para a sua utilização. Quanto ao 6. **do direito de preempção**, todos presentes concordaram com sua utilização no caso apresentado. Quanto aos instrumentos 7. **da outorga onerosa do direito de construir**; 8. **das operações urbanas consorciadas**; 9. **da transferência do direito de construir**; 10. **do estudo de impacto de vizinhança**, todos presentes concordaram com a utilização da outorga onerosa do direito de construir e do estudo de impacto de vizinhança. Referente a **proposta de alteração do perímetro urbano da cidade do Município**, Egidio solicita que antes de criar novas áreas que se usufrua mais das existentes no perímetro. Perci que é diretor do meio ambiente da Prefeitura sugere que cuide com o crescimento desordenado. Arnaldo que é representante da secretaria de finanças sugere que tire a toda a região do bairro Panorâmico (em amarelo no mapa) do perímetro. Dagmar questiona sobre o aterro sanitário próximo ao aeródromo. Todos foram favoráveis a inclusão da gleba parcial perto do aeródromo e que a expansão do lado norte deve ser revista com a ampliação de no máximo uma área de glebas junto ao perímetro urbano. Geraldo que é o fiscal da Secretaria de Governo e Planejamento observa que o cemitério está ficando totalmente utilizado e deveria ser feita uma proposta de expansão. Egidio sugere que seja feita a verticalização do cemitério. Carla encerra a reunião agradecendo a presença dos que compareceram e menciona a importância desta reunião para que as propostas sejam encaminhadas para a Consultoria. Para esta oficina foram convidados o Prefeito, Vice-prefeito, secretários, vereadores, assessores dos vereadores, diretor e assessor jurídico da Câmara Municipal e membros chaves da comissão de acompanhamento nomeada pela portaria 119/2006, em torno de 70 pessoas, sendo que compareceram pouco mais da metade. Comenta que a audiência foi remarcada para o dia 8 de dezembro, mas em virtude da campanha da nota fiscal o local está indisponível e provavelmente será transferido para dia 07 de dezembro. Todavia a data será confirmada posteriormente. Nada mais tendo sido tratado encerro a presente Ata que vai assinada por mim, Cândida Fachinetti e acompanhada pela Lista dos que se fizeram presentes na Oficina para apresentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e definição de quais serão utilizados pelo Município bem como a proposta do perímetro urbano para a elaboração das minutas dos projetos de lei do Plano Diretor Participativo de Medianeira.