

## **PANORAMA SOBRE O NOVO PLANO DIRETOR DE PONTA GROSSA.**

### **Perguntas:**

- 1- Qual o máximo de pavimentos que pode fazer em Ponta Grossa e quais as ruas mais privilegiadas neste quesito?

**A ZEU01 e ZEU02 são as zonas de maior potencial construtivo e o número de pavimentos é dado por uma fórmula que relaciona o tamanho da via e o afastamento. A altura depende então do recuo deixado em projeto. Por exemplo um terreno de 1.800m<sup>2</sup> na av. Visconde de Taunay que deixe 2 pav de base e a torre afaste 10m poderia ter 23 pav. É possível aumentar esse número de pavimentos se o edifício for escalonado ou se deixar um recuo maior que 10.**

**A Zona de Estruturação Urbana 01 incide nas ruas Visconde de Taunay, Dom Pedro II e Visconde de Mauá. Já a Zona de Estruturação Urbana 02, incide nas Av. Carlos Cavalcanti e Monteiro Lobato.**

**As vias centrais podem chegar até 20 pavimentos, tais como as vias: Francisco Burzio, Teodoro Rosas, Augusto Ribas, Balduino Taques.**

- 2- Existe alguma rua que pode construir 100% do terreno na base?

**Não. O máximo permitido é 80%, Agora todas as zonas possuem um percentual de permeabilidade que impede a utilização de 100%.**

- 3- Quais as ruas/avenidas e bairros com melhor potencial construtivo?

**Os maiores potenciais estão na zona central, zona de transição, nas vias eixo e vias paralelas a estes.**

- 4- No Minha Casa Minha Vida: 1. qual o tamanho mínimo dos terrenos?

**Os terrenos devem respeitar o definido para as zonas. Se em ZEIS, podem ter dimensões de 10m de testada por 20m de comprimento. Quando em ZEIS esses parâmetros podem ainda ser flexibilizados. A regulamentação para esta flexibilização dos parâmetros já está em tramitação na prefeitura.**

**Já os sublotes variam de área e testada livre, ou 5m x100m<sup>2</sup>, ou 6m x 120m<sup>2</sup>.**

- 5- No Minha Casa Minha Vida, pode geminar quantas casas?

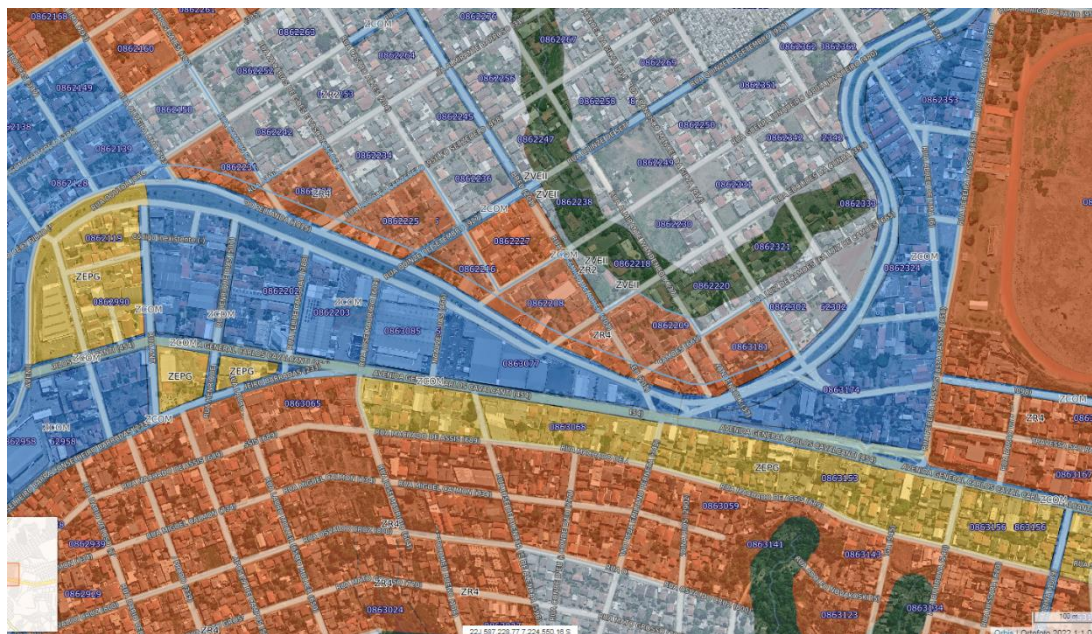
**A partir de 8 unidades elas devem ser geminadas duas a duas.**

6- Casas populares MCMV Quais os recuos básicos (esquina e laterais)?

**Os recuos e afastamentos seguem os mesmos parâmetros definidos para a zona em que estão inseridos. Quando houver mais de 70% (setenta por cento) das construções no alinhamento predial, na face da quadra, o recuo frontal obrigatório poderá ser dispensado, admitindo-se construção no alinhamento predial, mediante aprovação do Conselho Municipal de Urbanismo.**

7- Bom dia, a todos. Meu nome é Everton Roth CRECIF29246 CNAI 21280, sou coordenador comercial da JR MONTEIRO HOME. Minha dúvida é: o porque da mudanças das capacidades construtivas da Av Dom Geraldo Pellanda próxima ao chafariz. Visto que hoje é umas das principais avenidas com potencial construtivo de empreendimentos acima de 10 pavimentos? Obrigado pela oportunidade.

**No Chafaris até o cruzamento com a rua Francisco Manoel da Silva/ Travessa Lotário Alfredo um lado o zoneamento é ZEU 02 e do outro ZM3 (6 a 8 pav.)**



**Zona Residencial 04 – coef. 03 até 6 pav.**



Zona Mista 03 – coef 02 a 04 – de 06 a 08 pavimentos.

- 8- Por que o instituto do desdobro e do desmembramento são tratados como loteamento ? Ou seja. O lote deve ter a infraestrutura mínima, ou caso não tenha, deverá ser executada pelo solicitante. E para os casos de loteamentos com lotes grandes - Exemplos: Shangrila, Santa Tereza, Vila São Lucas, Vila Rica, Jardim Pitangui. Seguirá o mesmo critério ? Pois, nestas regiões os lotes são grandes, e pelo novo zoneamento, admite-se lotes menores.

**O desdobro é abordado na mesma lei que o loteamento, a lei de parcelamento do solo. Porém não são a mesma coisa e não possuem as mesmas obrigações. O desdobro acontece quando não há abertura de novas vias. Não há a obrigação de executar a infraestrutura porém, os lotes resultantes devem ter acesso a via pública já implantada.**

- 9- Na prática - Em um caso de divisão de herança, em que um herdeiro deseja vender, e outro deseja permanecer com sua parte ? As cotas de cada um atendem a testada mínima, e ao tamanho mínimo do determinado pelo novo zoneamento. Estes deverão executar a infra, para poder dividir a herança ? Não seria o caso do IPLAN propor uma alteração para a diferenciação do desdobro/desmembramento para loteamento?

**Não há necessidade desta obrigação. A nova lei não trouxe alterações neste sentido.**

10- Por que o Zoneamento Secundário não é de acesso público no mapa do geo. Ponta Grossa?

**Vamos solicitar ao setor responsável que disponibilize. Porém, vale ressaltar que não se trata de um zoneamento e sim do raio citado na lei de parcelamento do solo como a área em que as frações de lotes não tem testada nem dimensões mínimas.**

11- Há programação da atualização da base cartográfica municipal? A atual apresenta inúmeras inconformidades de posição geográfica, principalmente no que se trata dos corpos hídricos.

12- Acesso à informação para imobiliárias sobre o caminhar deste plano, a fim de dialogar com investidores / construtores sobre futuros negócios

**A implantação deste plano está sendo monitorada por um Sistema de Controle e Monitoramento, já previsto no próprio Plano Diretor, e composto por várias secretarias e conselhos municipais. Há uma mobilização interna no poder executivo para ajustar o plano no que for entendido como pertinente para se cumprir os objetivos nele definidos.**