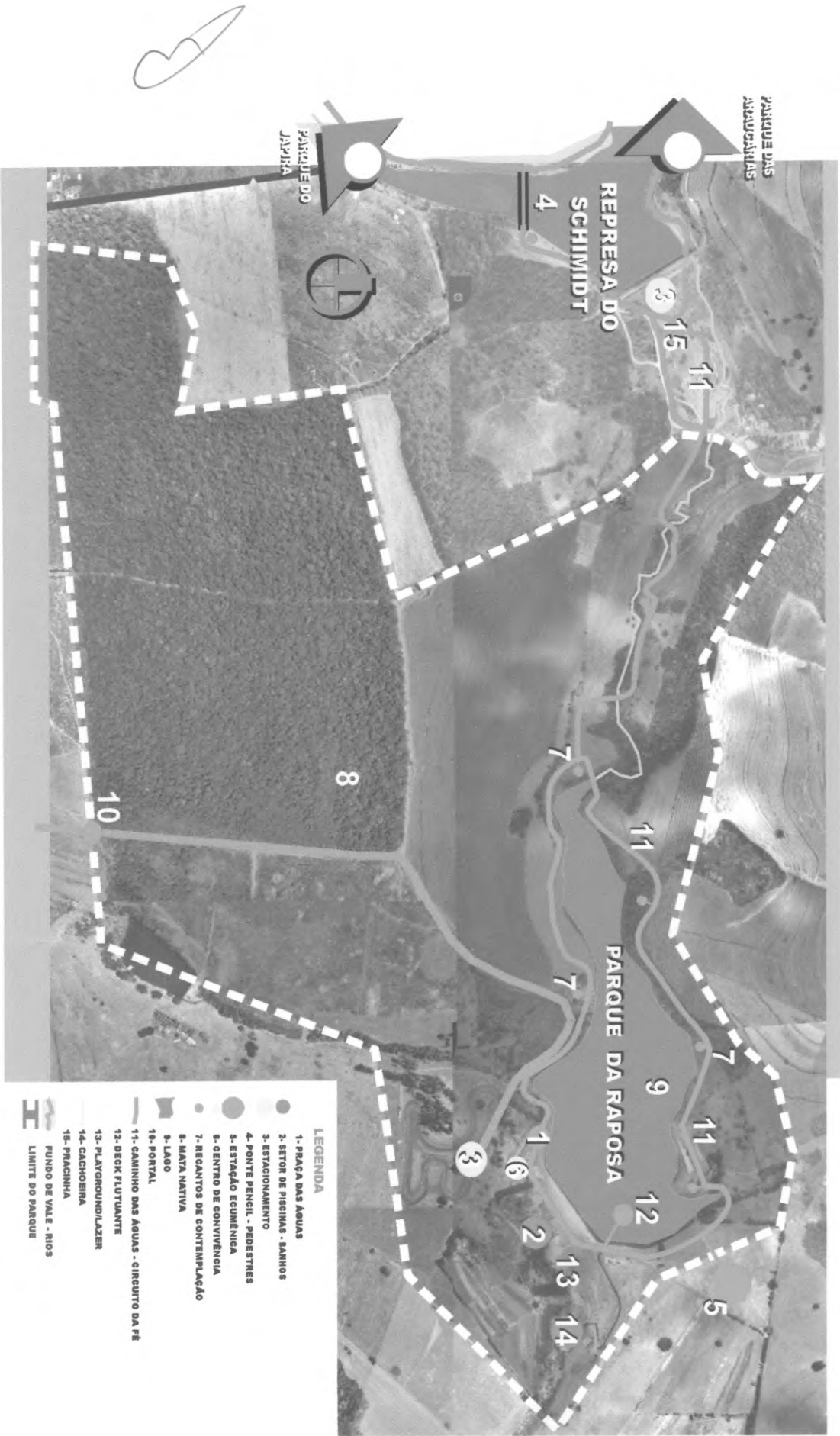


MAPA 1.6

PROGRAMA CAMINHO DAS ÁGUAS CIRCUITO DA FÉ

PARQUE DA RAPOSA



JACU



1248

ଅନ୍ତର୍ଗତ

DA CULTURA INDIGENA
AS A REVITALIZAÇÃO
DO RITO DA FÉ

**COLONIA
MINERVA**

PARQUE DO JABOTI

COLÔNIA MINÉIRA

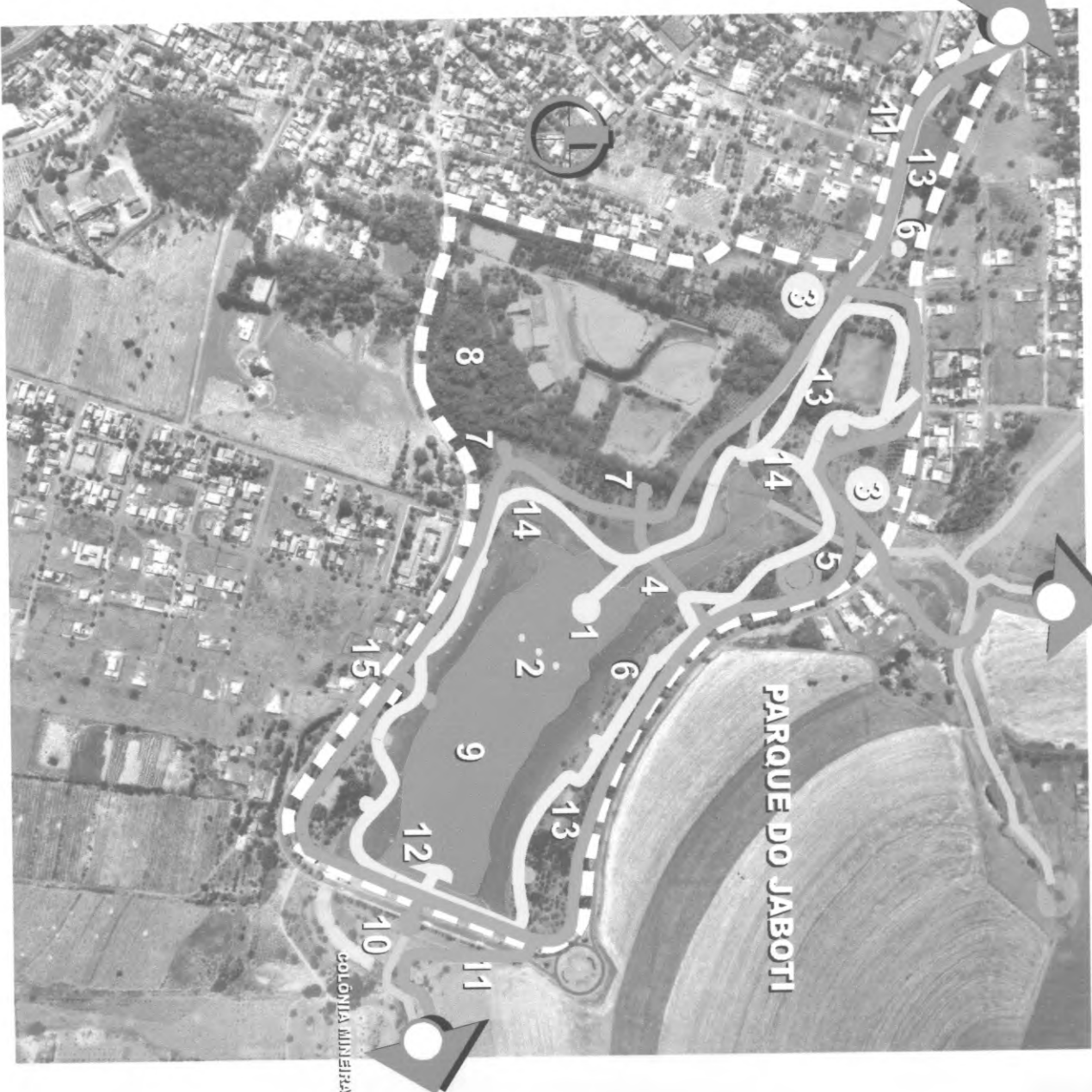
MAPA 1.9

PROGRAMA CAMINHO DAS ÁGUAS CIRCUITO DA FÉ

PARQUE JABOTI

LEGENDA

- 1 - DESCA FLUTUANTE
 - 2 - CHAPÉU
 - 3 - ESTACIONAMENTO
 - 4 - PONTE - PEDESTRES
 - 5 - ESTÁGIO ESCULTURA
 - 6 - ESTÁGIOS DE EXERCÍCIO
 - 7 - RESERVATÓRIOS DE SOUTEMPPLAÇA
 - 8 - MATA NATIVA
 - 9 - LAGO
 - 10 - LIMITE DO VALE
 - 11 - CAMINHO DAS ÁGUAS - CIRCUITO DA FÉ
 - 12 - DESCA - LIMITE DO LAGO
 - 13 - ESPORTES/PLAYGROUND/LAZER
 - 14 - PISTA DE CAMINHADA
 - 15 - CENTRO COMUNITÁRIO
- FUNDO DE VALE - RIOS
- LIMITE DO PARQUE



APUCARANA

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

MAPA 1.10

PROGRAMA CAMINHO DAS ÁGUAS CIRCUITO DA FÉ

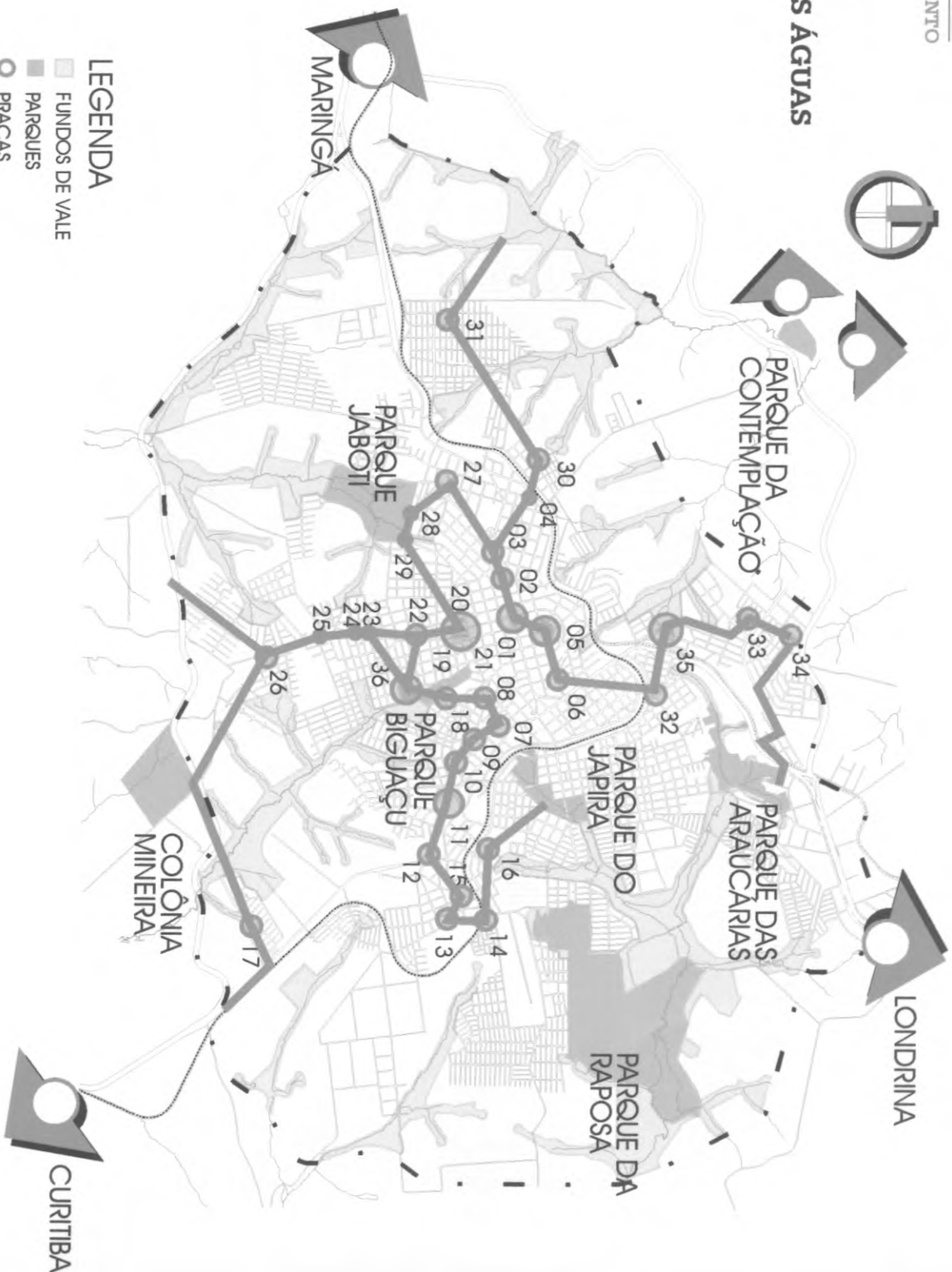
PRAÇAS

RELAÇÃO DE PRAÇAS

- 01 PRAÇA RUI BARBOSA
- 02 PRAÇA INTERVENOR MANOEL RIBAS
- 03 CENTRO CÍMICO JOSÉ DE OLIVEIRA ROSA
- 04 PRAÇA VICENTE DE MAUÁ
- 05 PRAÇA SEMIRAMIS BRAGA
- 06 PRAÇA DEMÉTRIO MAZURK
- 07 PRAÇA EDUARDO HOSKEN
- 08 PRAÇA 15 DE NOVENBRIO
- 09 PRAÇA DUQUE DE CAXIAS
- 10 PRAÇA DAS MÃES
- 11 PRAÇA MELVIN JONES
- 12 PRAÇA ERACLES DE MORAES
- 13 PRAÇA ANTONIO CONDOMARCO
- 14 PRAÇA AUGUSTO ALBERTI
- 15 PRAÇA EUGÊNIO DALACOSTA
- 16 PRAÇA CARLOS BALHAZAR
- 17 PRAÇA SERRA DO APICARANA
- 18 PRAÇA DA BIBLIA
- 19 PRAÇA DOS PIONEIROS
- 20 PRAÇA PAULINA ZALA
- 21 PRAÇA DESEMBARGADOR JORGE ANDRISUETTO
- 22 PRAÇA MIGUEL BALAIARI
- 23 PRAÇA FREDERICO OZANNAN
- 24 PRAÇA ELIZEU CILIAO
- 25 PRAÇA CRISTO REI
- 26 PRAÇA PRESIDENTE WASHINGTON
- 27 PRAÇA GLOCONDIO TRAVAN
- 28 PRAÇA ANTONIO FRANCO FERREIRA DA COSTA
- 29 PRAÇA PRÓPO CRISTÓVÃO NOLI
- 30 PRAÇA PAU PAULO VI
- 31 PRAÇA RIO PARANÁ
- 32 PRAÇA MARIA DA CONCEIÇÃO VIEIRA
- 33 PRAÇA DA ÁRVORE
- 34 PRAÇA PAU BRASIL
- 35 PRAÇA SENAI SALOMÃO
- 36 BOSQUE MUNICIPAL

3

- LEGENDA**
- FUNDOS DE VALE
 - PARQUES
 - PRAÇAS
 - - - LIMITE MUNICIPAL
 - CURSOS D'ÁGUA





3.3.2. Gestão e Controle do Meio Urbano

A primeira medida em ordem de importância na esfera da Administração Municipal, referente à gestão e controle do uso do solo, diz respeito ao aperfeiçoamento do Cadastro Imobiliário e do Cadastro de Produtores do Município, também chamados de Cadastro Técnico Municipal. A primeira medida que se faz necessária é a transferência para o Departamento de Planejamento Urbano, da competência para autorizar a localização de atividades produtivas no Município, a qual hoje constitui atribuição da Secretaria de Fazenda. Tendo em vista que a cultura do órgão fazendário privilegia apenas o aspecto arrecadador, têm ocorrido casos de licenciamento de atividades industriais, comerciais ou de prestação de serviços em desacordo com a legislação urbanística vigente, o que compromete a qualidade urbana da cidade e o bem estar da população afetada por tal disfunção.

Como enfatizado no diagnóstico e na formulação da estratégia, há que ser implementada a atualização dos cadastros imobiliário e de produtores do Município visando corrigir a evasão cadastral neles verificada, com o objetivo de aumentar a arrecadação do IPTU e do ISS, para a melhoria da capacidade de investimento e, portanto, das condições de governabilidade do Município, bem como para restabelecer a justiça fiscal, com relação à cobrança desses dois tributos. Essa medida pode ser implementada tanto mediante a montagem de equipe própria da Municipalidade, como através da contratação de empresa especializada nesse tipo de atividade, julgando-se, porém, mais indicada a primeira alternativa, pois, como a atualização cadastral é uma atividade que precisa ser permanente para gerar resultados constantes no tempo, o ideal é a existência de um quadro também permanente de funcionários para desempenhar tal função, o que só pode ser obtido através da constituição de uma equipe de técnicos especificamente designados e treinados para tanto.

Cabe registrar também a necessidade de se agilizar a aprovação de projetos e emissão de alvarás de construção, cuja demora prejudica não só projetistas e construtores, mas toda a população do Município. Tendo em vista que a maioria dos pedidos de licenciamento refere-se a residências unifamiliares e bifamiliares, seria razoável cogitar-se de processo simplificado de aprovação de projetos e concessão de alvarás para essas categorias de edificações, a exemplo do que vem ocorrendo em Curitiba já há algum tempo e onde é feita a verificação somente dos parâmetros de ocupação do solo que possuem implicações urbanísticas, tais como recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura de edificação, deixando-se a observância às demais exigências da Lei de Edificações a cargo do projetista, do responsável pela obra e do proprietário, que, em conjunto, assinam termo de responsabilidade para esse fim. Tal sistemática, evidentemente, não se aplica a edificações de uso público ou coletivo, mas só a residências, caso em que a Prefeitura exige apenas o cumprimento das normas urbanísticas que determinam as relações da residência com o meio ambiente, com o logradouro público e com as edificações vizinhas, pois a concepção do seu espaço interno não é considerada matéria de interesse da coletividade.

Ainda quanto às ações a serem desenvolvidas no âmbito da Administração Municipal, sobressai a questão da fiscalização dos aspectos urbanísticos, construtivos, sanitários, ambientais e viários no Município. No caso da fiscalização relativa ao cumprimento das leis de uso e ocupação do solo, loteamentos e edificações, causa espécie a constatação da inexistência de fiscais para exercer essa atividade, o que aponta para a instalação no futuro de uma situação caótica e de difícil recuperação quanto ao espaço urbanizado e construído na



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA

ESTADO DO PARANÁ

cidade. Tal fato é extremamente grave, pois, a legislação urbanística acabará sendo desmoralizada perante a população, empresários, loteadores e construtores, se o descumprimento às suas exigências não for efetivamente coibido pela fiscalização municipal. Da mesma forma, tendo em vista o porte e a complexidade do processo de urbanização ora em curso na cidade, não se pode aceitar a inexistência de um serviço de topografia na Prefeitura, principalmente para a verificação "in loco" da locação de ruas e lotes nos novos loteamentos, o que constitui providência fundamental para se assegurar o nível de qualidade e de correção no processo de urbanização da cidade. Para suprir ambas as deficiências, faz-se necessária a criação dos cargos de fiscais e topógrafos da Prefeitura e abertura de concurso público para preenchê-los, caso se pretenda alcançar a qualidade urbana que se deseja para a cidade.

Com respeito à Assessoria Municipal de Planejamento e Urbanismo - ASPLAN, criada para exercer a função de órgão de planejamento urbano do Município, suas condições e perspectivas de trabalho são motivos de justificada preocupação. A atuação da Assessoria ao longo do tempo acabou não produzindo os efeitos esperados, uma vez que, em várias das gestões municipais, deixou de receber o apoio necessário para cumprir suas funções, o que contribuiu para o surgimento de vários problemas urbanísticos na Cidade, a exemplo da falta de conectividade entre os arruamentos em loteamentos limítrofes e da permissividade quanto a edificações em desacordo com a legislação edilícia. Por outro lado, nas poucas administrações em que recebeu o devido respaldo, a atuação da ASPLAN foi decisiva para assegurar a gestão racional do território e a melhoria dos padrões de urbanização da cidade. Porém, como boa parte de seus quadros é composta por cargos de confiança, teme-se que no futuro a Assessoria possa vir a ser desmantelada, o que configuraria um grave retrocesso na Administração Municipal. Por isso, é de suma importância que sejam criados os cargos necessários em sua estrutura administrativa e se realize concurso público para preenchê-los, visando conferir-lhe a necessária estabilidade funcional e condições operacionais satisfatórias.

Finalmente, há que se fazer referência ao sistema de geoprocessamento, cuja importância seria estratégica para o aperfeiçoamento do processo de planejamento a nível municipal. Através desse instrumento seria obtida uma base cadastral georeferenciada de todos os imóveis territoriais e prediais existentes no Município, à qual se poderia agregar informações das mais diversas categorias, à exemplo dos parâmetros de uso e ocupação do solo da zona a que pertence o lote, do acervo de infra-estrutura existente nos logradouros lindeiros ao mesmo e dos serviços públicos disponíveis na sua vizinhança. Para que esse instrumental apresente a eficácia necessária, é preciso que esteja permanentemente atualizado o que, no caso de Apucarana, constitui tarefa bastante difícil, em virtude do vício que deu origem à base cartográfica da cidade ter sido efetuado em novembro de 1995. Tendo em vista o expressivo número de loteamentos surgidos depois dessa data, faz-se necessária a atualização da referida base, ou então - o que seria mais econômico - a aquisição de um aparelho GPS (Sistema de Posicionamento Global), de precisão submétrica para localizar na mesma, com a acuidade requerida, não só os loteamentos aprovados nos últimos sete anos, como também aqueles que vierem a surgir na cidade.

3.3.3. Gestão Ambiental

Como já comentado, a arborização pública constitui um dos requisitos básicos a serem observados na urbanização de cidades localizadas em latitudes como a de Apucarana, não só pela proteção contra o sol proporcionada aos pedestres, como também pela amenização



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA

ESTADO DO PARANÁ

climática e a beleza que confere às avenidas, ruas e praças da cidade. Em Apucarana, observa-se que nas áreas mais centrais, em grande medida coincidentes com a área do projeto original da Cidade, a maioria das vias conta com arborização pública satisfatória. Entretanto, a saúde das árvores que compõem essa arborização vem sendo objeto de preocupação por parte da Municipalidade e das entidades e profissionais envolvidos com a gestão ambiental, uma vez que algumas delas já contam com mais de meio século de existência, estando quase no fim do seu ciclo vital, enquanto outras se encontram enfermas, estando várias outras, ainda, condenadas, pelo fato da poda sistemática destinada a proteger a rede de energia elétrica ter comprometido irremediavelmente a sua estabilidade estrutural, o que tem provocado freqüentes problemas de queda de galhos sobre os logradouros, quando de chuvas intensas que, geralmente, são precedidas por fortes ventanias.

Por esse motivo, é necessário estabelecer, ao nível da Administração Municipal, um programa destinado a implementar a substituição dos espécimes condenados da arborização pública, o qual deve iniciar com um levantamento cadastral que identifique a espécie, a idade e as condições estruturais e de saúde de cada árvore, para efeito de se determinar quais devem ser substituídas e em que prazo isso teria que ser feito. A partir desse diagnóstico, seria estabelecido o escalonamento temporal da referida substituição, segundo uma ordem de prioridade diretamente proporcional ao comprometimento de cada espécime, a qual, de preferência, deveria ser implementada por logradouros, de modo a se planejar a forma de minimizar os trechos dos passeios que ficarão desprovidos de sombra, enquanto as novas mudas não tiverem atingido o porte necessário para prover o sombreamento desejado. Independentemente dessa programação, contudo, deverão ser substituídas aquelas árvores que possam representar risco imediato à segurança de pessoas e aos bens móveis e imóveis, as quais, por isso, precisam ser removidas com urgência e dar lugar ao plantio de novos espécimes.

Outra questão relacionada à arborização pública é a do entupimento das tubulações da rede de drenagem pluvial, provocada pelas folhas e flores que caem das árvores sobre os logradouros, respectivamente, durante o inverno e após as florações. Tal fato é agravado pelo hábito da população de, ao limpar os passeios, varrer esses detritos para as sarjetas acumulando-os sob a forma de montículos, à espera de que sejam posteriormente coletados pela limpeza pública. Ocorre que a Municipalidade não se encontra aparelhada para fazer esse serviço com a freqüência requerida, assim, quando os passeios são lavados ou ocorrem chuvas antes que a coleta seja feita, tais detritos são carreados para o interior das galerias, contribuindo para o seu entupimento.

Dependendo do grau de obstrução das tubulações, o fluxo das águas pluviais é dificultado, ou até mesmo impedido, principalmente nas áreas mais planas, resultando no transbordamento das galerias e alagamentos dos logradouros durante as chuvas de grande intensidade. Para a solução ou minimização do problema, algumas providências se fazem necessárias, sendo a primeira relativa ao aparelhamento adequado do órgão municipal voltado à limpeza pública, no sentido de dotá-lo dos equipamentos apropriados para a varrição de sarjetas, os quais são costumeiramente empregados em outras cidades, enquanto a segunda refere-se à necessidade de se empreender campanhas publicitárias e se adotar programas educacionais sistemáticos, visando esclarecer a população sobre as conseqüências nocivas das práticas acima comentadas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA

ESTADO DO PARANÁ

Outro aspecto de grande importância quanto à preservação ambiental e que constitui um dos elementos característicos da paisagem de Apucarana, são os fundos de vales que cortam sua malha urbana. Esses locais constituem o ponto mais instável da base natural, porque é onde se dá a construção do relevo a partir da ação das águas superficiais e subterrâneas sobre o solo, constituindo a chamada erosão "natural" do terreno. Todavia, quando, por excessiva impermeabilização, derivada de desmatamento e/ou urbanização, tal processo é acelerado, aumenta exponencialmente a probabilidade de desencadeamento de fenômenos erosivos remontantes de grandes proporções, que se tornam dificilmente controláveis. Por isso, os fundos de vales e suas cabeceiras constituem os elementos mais frágeis da paisagem natural, onde a gestão do território deve ser mais cuidadosa, necessitando de mecanismos preventivos bastante eficazes, uma vez que prevenir, sobretudo nesse caso, é muito mais barato do que remediar. Para tanto, deve-se estabelecer uma política clara em que a adoção de um plano de drenagem pluvial para toda a malha urbana seja acompanhada do estabelecimento de medidas para a preservação das matas ciliares existentes e sua recuperação onde houverem desaparecido, as quais devem ser secundadas pela montagem, ao nível da Administração Municipal, de uma estrutura específica de monitoramento quanto à sua implementação.

Há que se fazer referência também à necessidade de encontrar uma alternativa para a disposição final dos resíduos sólidos através da coleta seletiva. Esse objetivo envolveria várias ações, como a realização de campanhas publicitárias para convencer as famílias a fazerem a separação do lixo antes de entregá-lo para a coleta pública, bem como a concessão de estímulos aos catadores de papel para coletarem a parcela reciclável do lixo, também antes da coleta, além da implantação, pela Municipalidade, de uma usina para a separação e comercialização do lixo reciclável coletado.

Em relação ao Aterro Sanitário controlado existente nas proximidades do Contorno Sul, há necessidade de implantação de ações que visem sua fiscalização, monitoramento e um melhor controle em relação à empresa operadora deste aterro.

Considerando a questão ambiental associada ao objetivo de incrementar a oferta de opções de lazer à comunidade, é mister fazer referência à inexistência de praças nos novos loteamentos, fruto da Lei de Loteamentos em vigor, onde tais equipamentos não são exigidos, deficiência essa que deve ser corrigida na proposta de alteração da referida Lei. Por outro lado, observa-se a falta de um maior número de lagos na paisagem urbana de Apucarana, associados às suas generosas reservas de áreas verdes, contando-se hoje praticamente apenas com os lagos do Jaboti, do Schmidt e do Raposa, uma vez que os demais são de reduzidas dimensões. Tendo em mente que a presença de espelhos d'água embeleza sobremaneira a paisagem urbana e eleva em muito o potencial de atração dos espaços de recreação e lazer ao ar livre sobre a população, a Administração Municipal deve empenhar-se com denodo na ampliação do número de lagos no interior da malha urbana, ou na periferia da cidade, devendo, preferencialmente, ser utilizadas para tanto as áreas de fundos de vales de propriedade do Município, a exemplo do que ocorre em Curitiba com o Parque Barigüi, em Londrina com o Lago Igapó e em Maringá com o lago do Parque do Ingá.



3.4. PROPOSTAS A NÍVEL INSTITUCIONAL

Como anteriormente comentado, o instrumental legal voltado ao controle do solo urbano em vigor no Município, embora completo e bem formulado na sua concepção original, carece de atualização, não só em virtude das alterações nele introduzidas após sua aprovação e que lhe retiraram a coerência inicial, mas, principalmente, pelo fato do mesmo traduzir, exceto pela Lei de Zoneamento, a materialização das propostas do Plano Diretor de 1994, devendo, por isso, ser reformulado para poder expressar, sob o aspecto institucional, as diretrizes do presente documento. A seguir, são feitas as considerações a respeito das razões e da natureza das alterações a serem introduzidas em cada uma das leis que compõem o referido instrumental, transcrevendo-se, ao final, o texto das minutas com os projetos desse conjunto de leis a serem submetidos à apreciação do Legislativo Municipal.

3.4.1. Lei do Plano Diretor

A Lei do Plano Diretor tem por objetivo, além da institucionalização desse instrumento de planejamento, a definição dos dispositivos de política urbana a serem aplicados no Município e a instauração do sistema local de planejamento. Quando da reformulação da legislação urbanística em 1995, da mesma forma que deixou de ser aprovada a Lei de Zoneamento proposta pelo Plano Diretor de 1994, não foi aprovada uma lei específica institucionalizando o referido Plano Diretor. No presente momento, entretanto, julga-se imprescindível aprovar um texto legal instituindo o Plano Diretor ora concluído, para que o mesmo adquira status de instrumento legal, bem como para incorporar ao conjunto de leis urbanísticas do Município as inovações aportadas pelo Estatuto da Cidade.

3.4.2. Lei do Perímetro Urbano

A lei do perímetro urbano delimita as zonas urbanas do Município, estabelecendo a distinção entre as áreas urbanas e as rurais, para efeitos tributários, fundiários e de gestão territorial. Segundo os ditames da autonomia municipal, as primeiras ficam sob a competência institucional e tributária do Município, enquanto as últimas inscrevem-se na esfera de competência da União quanto aos aspectos fiscal e fundiário, colocando-se sob a égide de ambos os níveis de governo, de forma compartilhada, para efeito de organização territorial. A lei municipal que estabelece o perímetro urbano da Sede do Município de Apucarana é a Lei n.º 103/96 que contempla também os perímetros urbanos das sedes dos distritos de Pirapó, São Pedro, Correia de Freitas e Vila Reis. As propostas para alteração dessa lei incluem os seguintes pontos:

- reduzir em 45,4% a área de 110,1km² do perímetro da sede municipal, mantendo-o em torno de 60,1km² que, segundo se espera, deverá ser suficiente para absorver a expansão urbana no futuro e, ao mesmo tempo, assegurar a coesão, a funcionalidade e a economicidade da malha urbana, com o necessário respeito às características do meio ambiente;
- redefinir a linha divisória entre o Distrito-Sede e os demais distritos, de modo a internalizar à superfície do primeiro as áreas urbanizadas da Cidade de Apucarana que hoje pertencem aos distritos de Pirapó, Correia de Freitas e Vila Reis, bem como a proporcionar uma certa folga no seus quadrantes leste e sul para absorver a expansão da sua malha urbana no futuro;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA

ESTADO DO PARANÁ

- manter inalterados os perímetros urbanos das sedes dos distritos de Pirapó, São Pedro e Correia de Freitas e, ao mesmo tempo, ampliar o perímetro urbano da sede do Distrito de Vila Reis;

3.4.3. Lei de Uso e Ocupação do Solo

Esta lei estabelece a organização funcional do território urbano, com a aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, mediante o seu zoneamento por usos predominantes, levando também em consideração a interface do uso urbano com o meio ambiente e visando à preservação deste e à valorização da paisagem urbana. Tem por finalidade, ainda, disciplinar a relação das edificações com os respectivos lotes, com os logradouros públicos, com as edificações vizinhas e com as zonas a que pertencem, de modo a assegurar o bem estar comum e a qualidade do espaço construído da cidade. A lei municipal que regulamenta tal matéria é a Lei n.º 083/77, cujas alterações mais importantes são aquelas propostas a seguir:

- introduzir no texto e anexos da referida lei a materialização do partido urbanístico formulado no item 3.2.1. Organização Territorial;
- estabelecer um escalonamento das zonas residenciais, de modo a que haja correlação entre os gradientes de infra-estrutura e de densidade demográfica, sendo definidas, em ordem decrescente de densidade, a Zona Comercial Um - ZC1, a Zona de Comercial Dois - ZC2, a Zona Residencial Três - ZR3, a Zona Residencial Dois - ZR2, a Zona de Urbanização Específica - ZUE e, por último, a Zona Residencial Um - ZR1;
- restringir as zonas do tipo ZR1 apenas a alguns bairros da cidade que concentram populações de maior poder aquisitivo, a exemplo do bairro 28 de janeiro, além de destinar determinados espaços ainda não loteados a essa classe de zona;
- criar a Zona de Comercial Três - ZC3, representada pelos lotes lindeiros à Avenida Governador Roberto da Silveira e à Avenida Minas Gerais;
- criar Eixos de Comércio e Serviços Um - ECS1 no interior das zonas residenciais para possibilitar às suas populações o acesso aos bens e serviços de que necessitam no seu dia-a-dia, sem ter que procurá-los na zona central da Cidade;
- permitir, dentro de determinadas condições, a instalação das chamadas "indústrias de fundo de quintal" em algumas das zonas residenciais e em certos eixos de comércio e serviços;

3.4.4. Lei do Sistema Viário Básico

As diretrizes viárias constituem uma das ferramentas mais importantes do planejamento urbano para o disciplinamento dos fluxos de circulação, tanto na sua expressão intraurbana quanto em termos da sua inserção no sistema viário regional. Além disso, reveste-se de profunda utilidade para o ordenamento do traçado viário nos novos loteamentos, visando estabelecer a continuidade do arruamento, que é fundamental para assegurar a requerida fluidez no tráfego urbano. Como última vantagem a ser destacada coloca-se o fato de que, ao se adotar uma hierarquia para a malha viária, determina-se, paralelamente, uma escala de prioridade quanto aos investimentos a serem feitos em viação, principalmente no que respeita à pavimentação. Para a formulação do projeto de lei sobre o sistema viário básico, foram adotados os seguintes princípios:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA

ESTADO DO PARANÁ

- complementar as diretrizes de uso e ocupação do solo no ordenamento funcional e territorial do Município, tanto a nível rural quanto urbano;
- estabelecer a hierarquia das vias de circulação do Município, segundo a ordem decrescente de sua importância, para organizar os fluxos de circulação e instrumentar os investimentos da Municipalidade quanto ao sistema viário;
- assegurar a continuidade do arruamento existente nos novos loteamentos;
- subsidiar a elaboração dos projetos de pavimentação a partir da classificação das vias de acordo com o seu volume de tráfego;

3.4.5. Lei de Loteamentos

A lei de loteamentos tem por finalidade disciplinar o processo de apropriação do território para fins urbanos, compreendendo o parcelamento e o desmembramento, da mesma forma que o remembramento do solo. O parcelamento contempla tanto o loteamento aberto como o condomínio horizontal fechado, enquanto o desmembramento refere-se à subdivisão e ao desdobro, consistindo este último na divisão em duas partes de um lote urbano preexistente. O loteamento representa o momento mais importante dentro do processo de urbanização de uma cidade, porque é ele que determina a estrutura que ela irá guardar no futuro, de forma praticamente irreversível. Sua importância é tamanha que o Governo Federal resolveu regulamentar a matéria já em 1979, através da Lei 6.766, passando, inclusive, por cima da autonomia municipal prevista na Constituição da República então em vigor. Em fevereiro de 1999 o Governo Federal voltou a editar normas sobre o assunto, editando a Lei 9.785 que, em grandes linhas, reiterou o contido na Lei 6.766/79, porém detalhando com maior precisão os elementos de infra-estrutura a serem exigidos nos parcelamentos. A lei que regulamenta o parcelamento do solo no Município é a Lei nº. 127/95, a qual sofreu alterações que comprometeram a sua integridade original e que precisam ser dela escoimadas, julgando-se necessário, também, aperfeiçoá-la para que possa cumprir com maior eficácia os objetivos a que se propõe. Tais modificações, em linhas gerais, são aquelas a seguir relacionadas:

- adaptar a lei municipal aos ditames da Lei 9785/99, quanto à conceituação de lote edificável, em correspondência ao acervo de infra-estrutura mínima requerida nos parcelamentos;
- exigir que, no mínimo, 50,0% das áreas a serem doadas para o Município, a título de equipamentos comunitários, sejam destinadas a praças, sob a denominação de "espaços livres de uso público";
- exigir que, nos processos de subdivisão e unificação de áreas na zona rural, o Município seja consultado, mediante o fornecimento de um laudo de anuência prévia, como forma da Prefeitura acompanhar as alterações fundiárias que venham ocorrer no território municipal;
- adotar uma etapa referente à aprovação prévia do projeto urbanístico, antes do pedido de aprovação definitiva, para evitar que os loteadores tenham que gastar recursos com a reelaboração de projetos complementares, quando forem exigidas correções ou modificações nos projetos urbanísticos dos loteamentos;
- estender aos condomínios horizontais as exigências de infra-estrutura mínima, previstas para os loteamentos;
- incluir nas exigências de infra-estrutura mínima, a pavimentação asfáltica das vias de circulação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA

ESTADO DO PARANÁ

- exigir a infra-estrutura mínima prevista na Lei 9785/99 também para as subdivisões, como forma de coibir a prática de efetuar loteamentos disfarçados de desmembramentos, ou subdivisões, para burlar a exigência de infra-estrutura urbana.

3.4.6. Lei de Edificações

A lei de edificações é aquela que regulamenta o direito de construir nas propriedades territoriais do Município, valendo tanto para a zona urbana quanto para a rural. Essa lei estabelece os parâmetros técnicos, a serem observados por projetistas e construtores, destinados a assegurar as condições necessárias de segurança, higiene, conforto térmico e acústico, iluminação natural, funcionalidade de uso e racionalidade construtiva nas edificações, de forma a resguardar a qualidade do espaço construído no Município. Em Apucarana, a lei que regulamenta as edificações é a Lei nº. 029/95 e as alterações a serem nelas introduzidas, em suas linhas gerais, seguem o modelo sugerido pelo Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM, as quais são relacionadas a seguir:

- definir com maior clareza as exigências construtivas relacionadas aos aspectos de segurança, conforto, conservação de energia, preservação ambiental, respeito às pessoas portadoras de deficiências, entre outros, segundo as recomendações do IBAM;
- descartar as disposições relativas a determinados tipos de edificações, como os hospitais e escolas, as quais já são objeto de normalização pelos órgãos encarregados da sua homologação e supervisão;
- transferir a parte correspondente aos modelos de edificação e assentamento para a lei de uso e ocupação do solo;
- rever os parâmetros técnicos relativos às edificações, adaptando-os às condições do mercado imobiliário e da indústria da construção civil que prevalecem em Apucarana atualmente;
- prever a possibilidade de procedimentos simplificados para a aprovação de projetos de residências isoladas e geminadas;
- introduzir procedimentos voltados à regularização de construções clandestinas ou edificadas em desconformidade com os projetos aprovados;
- majorar os valores relativos às multas para as infrações à lei de edificações, visando desestimular a burla às suas disposições.

3.4.7. Lei do Solo Criado

O instituto do solo criado, embora já adotado há muitos anos em outras cidades, constitui uma inovação no direito urbanístico, aportada pela Lei federal nº. 10.257/91, a qual, além de representar uma nova fonte de receita para o Município, constitui um importante instrumento de política de gestão do espaço urbano. A sua implementação é feita mediante lei municipal e representa a criação de um mecanismo de captação de recursos do próprio Município para aplicação em áreas de interesse da Municipalidade, a exemplo de programas habitacionais de interesse social. Tais recursos são oriundos da venda de incentivo construtivo, representado pelo aumento do coeficiente de aproveitamento dos lotes, ou da altura de edificação, como se o lote original, embora de forma virtual, estivesse sendo ampliado, o que explica o nome "solo criado". O pagamento pela aquisição do incentivo é feito em moeda corrente, enquanto, no caso de destinação a programas habitacionais, também pode contemplar a doação para o Município de áreas a serem objeto de construção de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA

Mapa de Áreas Sujeitas a Parcelamento Compulsório - que deverá informar as leis municipais específicas a serem aprovadas posteriormente para a aplicação do parcelamento compulsório na Sede Municipal e demais áreas urbanas de Apucarana.

No presente documento foi estabelecido que o emprego do instrumento em tela deverá observar duas condições distintas, devendo o parcelamento compulsório ficar restrito às áreas indicadas em mapa específico, enquanto a edificação ou a utilização compulsórias seriam aplicadas em todas as áreas urbanas do Município, nos terrenos não utilizados ou subutilizados. Seguindo essa definição foi proposto na minuta de alteração da Lei do Plano Diretor que o parcelamento compulsório ficará restrito às áreas indicadas no Mapa 1.11., ao passo que a edificação e a utilização compulsórias deverão ser aplicadas em terrenos vagos ou ocupados com edificações de valor inferior a 1/10 (um décimo) do valor venal do respectivo terreno.

3.4.9. Proposta de Legislação Urbanística

As Leis:

- I – Lei Complementar dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município;
- II – Lei Complementar do Uso e Ocupação do Solo no Município;
- III – Lei Complementar do Sistema Viário Básico do Município;
- IV – Lei Complementar do Parcelamento do Solo no Município;
- V – Lei Complementar de Edificações no Município;
- VI – Lei do Solo Criado.

Serão complementares a este Plano e serão enviadas à Câmara Municipal para discussão e aprovação.

APUCARANA
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO



MAPA 1.11
PARCTº. COMPULSÓRIO
PROPOSTA

Áreas sujeitas ao
parcelamento compulsório

