

5.2. Caracterização atual do uso do solo urbano

ÁREA URBANA DE IPORÃ



Fig. 5.2.1 – Vista Panorâmica do distrito sede de Iporã

Fonte: Acervo Prefeitura do Município de Iporã

A área urbana de Iporã não dispõe de divisão oficial de bairros. Porém, há uma convenção pela qual todos os munícipes conhecem sendo:

- Alto Primavera;
- Alto da Sanbra;
- Alto Ipiranga;
- Bairro Ipiranga (Vila Operária);
- Parque Industrial;

Os lotes em Iporã em sua maioria são grandes, possuindo metragens de 15 m X 30 m e de 15 m X 14 m. Essas dimensões se aplicam àqueles localizados no Alto da Sanbra e Alto Ipiranga, por serem áreas já consolidadas.

O Alto Primavera, os lotes já possuem metragem em torno de 11 m X 20 m, sendo o local em que está se implantando os conjuntos habitacionais. É um bairro em consolidação, possuindo muitas áreas sem parcelamento.

O bairro Ipiranga, também conhecido como Vila Operária, está compreendido no polígono delimitado pela Av. Martin Luther King, Rua XV de Novembro e Av. Silvino Isidoro Eidt.

O Parque Industrial, localizado na direção sudoeste da área urbana do distrito sede Iporã foi implantado nos anos 90. Atualmente, as empresas instaladas na área não ocupam todo parque, tendo espaço considerável para outras empresas e seu desenvolvimento.

Em 1989 foi elaborada a primeira lei de zoneamento (lei 043/89), sendo que a mesma vigora até hoje. Ela divide os usos da seguinte forma:

- Zona Residencial;
- Zona Comercial e de serviços;
- Zona Industrial;
- Zona Agropecuária;
- Zonas Especiais.

A tabela 5.2.1 mostra as zonas e seus respectivos parâmetros urbanísticos, e o mapa 5.2.2, mostra o zoneamento proposto na cidade, porém não é possível discernir as zonas, pois o mesmo está em preto e branco. O mapa fornecido é provavelmente uma cópia que consta no documento original, porém é o único disponível.

Tabela 5.2.1 – Parâmetros urbanísticos para lei de uso do solo

ZONAS	DENOMINAÇÃO DAS ZONAS	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	C.A.	TX. OCUP.	LOTE MÍN.
ZRM	Zona Residencial – Média Densidade	Habitação unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminada Comércio e serviços vicinais	Comércios e serviços de bairros – GRUPO I, II e III	1,4	70%	450 m ²
ZRA	Zona Residencial – Alta Densidade	Habitação unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminada Comércio e serviços vicinais Comércio e serviços de bairro – GRUPO I	Comércios e serviços de bairros – GRUPO II e III	2,0 2,8	70%	450 m ²
ZCC	Zona Comercial Central	Comércio e serviços vicinais Comércio e serviços de bairro – GRUPO I Habitação unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminada	Comércios e serviços de bairros – GRUPO II e III	2,0 3,6	100% e 60%	450 m ²
ZCA	Zona Comercial de Apoio	Todos o permitidos na ZCC Comércio e serviços de bairros – GRUPO II e III Comércios e serviços gerais – GRUPO II, III		2,0	100%	450 m ²
ZI	Zona Industrial	Industriais		1,2	70%	1000m ²
ZA	Zona Agropecuária	Estabelecimentos agropecuários Estabelecimentos agroindustriais Depósitos, armazéns e silos Habitação unifamiliar	Comércio e serviços específicos	1,2	10%	5000m ²

Fonte: Lei de zoneamento 043/89

Analisando a Lei Municipal Nº. 043/1989, verifica-se que não há zonas estritamente residenciais, permitindo desta forma o estabelecimento de comércios nestes locais. Porém, a lei se está um tanto incompleta, pois não se detalha o que é considerado como comércio e serviços vicinais grupo I, II, III. Também não há a delimitação de perímetros de cada zona, não sendo possível construir o mapa sem o anexo da lei. Faz-se necessária uma reestruturação de toda a legislação, considerando o uso do solo existente na cidade, bem como as tendências e vocações locais.

De acordo com a Lei Municipal Nº. 043/1989, a zona residencial é dividida em ZRA – Zona Residencial Alta Densidade e ZRM – Zona Residencial Média Densidade que visam atender o uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado predominantemente. Os outros usos existentes nas zonas devem ser considerados acessórios, de apoio ou complementação.

No art. 13 da referida lei, as zonas comerciais e de serviços são duas: ZCC – Zona Comercial Central e ZCA – Zona Comercial de Apoio, que são áreas onde se encontram predominantemente atividades comerciais e de prestação de serviços, especializados ou não. Os demais usos são considerados complementares do espaço.

A ZI – Zona Industrial tem a finalidade de atender o uso industrial sem prejuízo à qualidade de vida e da flora e fauna a preservar. Já a ZA – Zona Agropecuária destina-se a produção de plantas e criação de animais para subsistência ou com destino ao mercado predominante.

O art. 16 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Iporã estabelece as Zonas Especiais que embora não conste na tabela de parâmetros urbanísticos é disposta como área de regulamentação própria quando assim determinar o Poder Público Tutelar, cabendo a Prefeitura Municipal fazer cumprir as exigências mínimas estabelecidas na lei.

O uso do solo na área urbana do distrito sede de Iporã pode ser analisado no mapa 5.2.3. Percebe-se que grande parte dos comércios e serviços se localizam ao longo da Avenida Castelo Branco, Rua Sinop e Rua Ary Barroso. Há também uma carência grande de áreas públicas destinadas ao lazer e recreação, haja visto que existe somente uma praça urbanizada em Iporã.

Ainda analisando o mapa 5.2.3, pode-se notar que há pouca oferta de lotes vazios na cidade, o que faz elevar o valor da terra em Iporã. Estima-se¹ que um lote dotado de infra-estrutura (pavimentação, água, energia elétrica) na região do Alto da Sanbra e Alto Ipiranga, vale em torno de R\$ 120,00/ m² (cento e vinte reais). Considerando que os lotes nessas áreas possuem entre 450 m² e 675 m², os lotes vazios chegam a ser vendidos por R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Em áreas periféricas, sem infra-estruturam o valor é de aproximadamente R\$ 20,00 (vinte reais). O mapa 5.2.4 mostra a planta genérica de valores da cidade de Iporã.

A demanda por lotes em Iporã tem aumentado comparada a disponibilidade existente na cidade. O município não dispõe de construtoras, imobiliárias ou loteadoras. Todos os valores obtidos foram conseguidos junto ao setor de tributação municipal. Porém, por falta de documentos não foi possível fazer uma análise de dinâmica de mercado de terras e sua evolução nos últimos 10 anos.

¹ Informação obtida pelo setor de tributação do município em junho de 2007

Em relação ao IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, o mesmo segue os parâmetros estabelecidos pela Lei Municipal nº. 554 de 2001, que atualizou a planta genérica de valores do município e firmou critérios para os cálculos de IPTU. Este incide sobre a área urbana de Iporã, e dos distritos de Nova Santa Helena e Vila Nilza, sendo que os mapas 5.2.6 e 5.2.8 apresentam respectivamente as plantas genéricas de valores dos distritos.

A Planta Genérica de Valores reflete a divisão da área urbana por setores fiscais. Cada setor fiscal possui um fator de multiplicação que fixa o valor básico unitário dos terrenos e edificações por metro quadrado de área. Esse coeficiente é usado como base para o cálculo do valor venal dos imóveis, base para a cobrança do IPTU e transações imobiliárias. A Planta Genérica de Valores também pode ser considerada um instrumento de planejamento pela análise dos índices da valorização imobiliária e quanto ao uso e ocupação do solo urbano no que concerne a indução do desenvolvimento urbano e nos mecanismos de redução da especulação imobiliária.

DISTRITO DE NOVA SANTA HELENA



Fig. 5.2.2 – Foto aérea do distrito de Nova Santa Helena, 1996

Fonte: PARANACIDADE/ Aeroimagem S.A/ Acervo Prefeitura do Município de Iporã

Nova Santa Helena seguiu o mesmo partido de parcelamento de Iporã, como já explicado no item 5.1 deste trabalho, portanto os lotes possuem medidas padrão de 15 m X 30 m e 15 m X 45 m.

É composto basicamente de grandes terrenos com pequenas casas, muitas ainda de madeira em situação razoável, sendo a área restante do lote utilizada para cultivos diversos e criação de animais.

O mapa 5.2.5 mostra o uso do solo atual no distrito. Cabe ressaltar que a Lei Municipal de Zoneamento 043/89 vigente em Iporã não contempla os distritos.

Devido à distância da cidade de Iporã e a dificuldade de acesso explicado no item 6.2, muitos têm optado por mudar do distrito para o distrito sede em busca de empregos e melhores condições de vida. Desta forma, Nova Santa Helena vem passando por um processo progressivo de evasão populacional, refletindo nos usos do solo local. Atualmente o distrito se tornou essencialmente residencial, dispondo de poucos comércios (apenas alguns bares e mercearias).

DISTRITO DE VILA NILZA



Fig. 5.2.3 – Foto aérea do distrito de Vila Nilza, 1996

Fonte: PARANACIDADE/ Aeroimagem S.A/ Acervo Prefeitura do Município de Iporã

No distrito de Vila Nilza, apenas a Av. Carvalho dispõe de pavimentação asfáltica, sendo que os lotes lindeiros a esta possuem construções em melhor estado de conservação e com características mais urbanas. Os demais terrenos possuem pequenas casas, sendo o restante do lote aproveitado para cultivos diversos e criação de animais.

O mapa 5.2.7 mostra o uso do solo deste distrito. Há uma quantidade considerável de terrenos vazios e poucos comércios, sendo estes apenas para o atendimento de primeiras necessidades como mercearias e bares. A lei de zoneamento 043/89 vigente em Iporã não contempla os distritos.

Assim como ocorre em Nova Santa Helena, Vila Nilza também passa por um processo progressivo de evasão populacional.

VILA RURAL SANTO TOMAZELA



Fig. 5.2.4 – Vila Rural Santo Tomazela
Fonte: GoogleEarth, 2008

O programa Vila Rural foi desenvolvido pelo Governo do Estado do Paraná e executado pela Cohapar – Companhia de Habitação do Paraná. O programa teve início no ano de 1995 com o projeto de implantação de mais de quatrocentas vilas no estado. A intenção do programa é fixar o homem no campo e beneficiar famílias de trabalhadores rurais. Cada família selecionada pelo programa recebe um lote de 5.000m², uma moradia com 44,52m² metros quadrados, um galinheiro e um depósito de produtos e instrumentos de trabalho. Além da infraestrutura, o programa previa treinamentos e insumos para as famílias rurais num período de 30 meses.

A Vila Rural Santo Tomazela em Iporã está localizada próxima ao distrito sede, com acesso pela Rodovia BR-272, sentido Guaíra. A inauguração foi realizada em fevereiro de 2000 com a entrega de 106 casas e seus respectivos terrenos para a produção agrícola das famílias rurais. Na época, foi o segundo empreendimento da Cohapar no município de Iporã e uma das maiores vilas do Estado do Paraná. A Vila Rural não possui lei específica sobre a ocupação da área como expansão urbana. A figura 5.2.5 mostra o acesso pelo portal da vila rural.



Fig. 5.2.5 – Portal de acesso a Vila Rural Santo Tomazela

Perante o Estatuto da Terra, Lei Federal nº. 4504/ 1964, art. 4º e Inciso I, a característica rural não depende da localização do imóvel, mas da finalidade agrícola. Para o INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária no Estado do Paraná, a área de 5.000 m² dos terrenos rurais das vilas está em desacordo com a fração mínima de parcelamento rural. De acordo com a Instrução Especial INCRA/nº 50, de 26 de agosto de 1997, aprovada pela Portaria/MEPF/nº 36/97, determinou as dimensões dos módulos rurais, que, de acordo com a zona típica do imóvel, têm as seguintes variações:

- Para a atividade hortigranjeira, o tamanho do módulo oscila entre dois e cinco hectares;
- Para a lavoura permanente, entre dez e quarenta hectares;
- Para lavoura temporária, entre treze e cinquenta hectares;
- Para pecuária, entre trinta e cento e dez hectares;
- Para exploração florestal, entre quarenta e cinco e cento e vinte hectares;
- E para a cultura indefinida, ou seja, para os imóveis rurais inexplorados, a área do módulo rural foi fixada entre cinco e cem hectares.

Na busca de um programa especial, o Governo do Estado junto ao Incra desenvolveu um módulo especial, com a dimensão de 5.000m² em razão da abrangência social e da viabilidade de fixação das famílias agricultoras na área rural. No entanto, a legalidade jurídica da vila rural estabelecida nos convênios firmados desde 1995, obriga os municípios a transformar o imóvel da Vila Rural em área de expansão urbana através de legislação municipal como uma forma de regularizar a condição fundiária das famílias e evitar conflitos com a legislação federal.

A partir da característica estabelecida pelo convênio entre municípios e Governo do Estado, a Vila Rural deve ser uma **Zona de Urbanização Específica**, em que a área passa a ser urbana com critérios específicos de urbanização e que atendam às necessidades da vila. No documento "Aspectos da Regularização das Vilas Rurais" desenvolvido pela COHAPAR em 2001, constam os critérios especiais de urbanização para as áreas das Vilas Rurais:

- Área mínima de 5.000 m²;
- Restrição de uma única residência em cada lote;
- Restrição de área construída – máximo de 2% da área total do lote;
- Obrigatoriedade de reserva de área para implantação de equipamentos (paiol, galinheiro, etc.) entre 2% e 5% da área total do lote;
- Restrição à utilização dos lotes de uso comunitário (exclusivamente para benefício da comunidade).

O objetivo de fixar os parâmetros de ocupação para a Vila Rural é evitar a eventual especulação imobiliária através da subdivisão dos terrenos em lotes menores ou mesmo a construção de casas em um mesmo terreno.

A alteração da vila rural como zona de urbanização específica inclui alguns procedimentos de área urbana, como a instituição do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, devendo o imóvel ser cadastrado junto a Prefeitura Municipal e o cancelamento do ITR – Imposto Territorial Rural para não haver duplicidade dos tributos. Para tanto, a COHAPAR estabelece que a tributação a ser cobrada pelo IPTU sobre os imóveis da vila rural deverá ser através da fixação de valores simbólicos pelo caráter social disposto pelo Programa Vila Rural.

De acordo com o Código Tributário Nacional, a instituição do IPTU depende da existência de pelo menos dois tipos de melhoramentos urbanos, dentre os cinco dispostos no código, art. 32, incisos do 1º parágrafo: I – meio-fieiro ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II – abastecimento de água; III – sistema de esgotos sanitários; IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. No caso da Vila Rural, a exigência legal para a instituição do IPTU é estabelecida nos incisos II e III: o abastecimento de água e o sistema de esgotos respectivamente.

As demais atividades praticadas pelos moradores das vilas rurais não são modificadas pela zona de urbanização específica, continuando com os benefícios e procedimentos legais a que foram dispostos no convênio, como: a nota do produtor; aposentadoria como trabalhador rural; abastecimento de água; fornecimento de energia elétrica; concessão de financiamento aos produtores da vila rural.