



**UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ
DIRETORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL**



ADEMIR APARECIDO DA SILVA


**LOTEAMENTO URBANO E SEUS EFEITOS E CONSEQÜÊNCIAS COM NOVO
PLANO DIRETOR EM DESENVOLVIMENTO**

MONOGRAFIA DE ESPECIALIZAÇÃO

GOIOERE- PR

2012

ADEMIR APARECIDO DA SILVA



**LOTEAMENTO URBANO E SEUS EFEITOS E CONSEQÜÊNCIAS COM NOVO
PLANO DIRETOR EM DESENVOLVIMENTO**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista na Pós Graduação em Ensino de Especialização em Gestão Pública Municipal, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR.

Orientador: Prof. Christian Luiz da Silva

GOIOERE- PR

2012



Ministério da Educação
Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Diretoria do Campus Curitiba
Gerência de Pesquisa e Pós-graduação
Departamento Acadêmico de Gestão e Economia
Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal

TERMO DE APROVAÇÃO

ADEMIR APARECIDO DA SILVA

LOTEAMENTO URBANO E SEUS EFEITOS E CONSEQÜÊNCIAS COM NOVO PLANO DIRETOR EM DESENVOLVIMENTO

Esta monografia foi apresentada às 08 hs 50 min, do dia 11 de Dezembro de 2012, como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista em Gestão Pública Municipal – Departamento Acadêmico de Gestão e Economia – Universidade Tecnológica Federal do Paraná. O candidato apresentou o trabalho para a Banca Examinadora composta pelos professores abaixo assinados. Após a deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho

.....
(aprovado, aprovado com restrições, reprovado)

Prof. Christian Luiz da Silva
(UTFPR)

Professora Luci Inez Bassetto
(UFPR)

Professora Maria Lucia Figueiredo Gomes Meza

DEDICATÓRIA

Dedico aos meus pais, Maria Divina e João Ferreira, in memória e minha esposa Lindamir Alves de Bem e meus filhos Marla Priscila de bem da Silva e Marcus Vinicius de bem da Silva e minha neta Maria Eduarda, pelo apoio e dedicação.

“Ensinar não é transferir conhecimento, mas criar as possibilidades para a sua produção ou a sua construção. Quem ensina aprende ao ensinar e quem aprende ensina ao aprender”.

Paulo Freire

AGRADECIMENTOS

À Deus pelo dom da vida, pela fé e perseverança para vencer os obstáculos que tenho encontrado ao longo do tempo.

Aos meus familiares minha esposa Lindamir e meus filhos Marla Priscila e Marcus Vinicius e minha neta Maria Eduarda, pela orientação, dedicação e incentivo nessa fase do curso de pós-graduação e durante toda minha vida.

Agradeço aos meus Pais in memória, pela orientação e educação que me deram.

Ao meu orientador professor Christian Luiz da Silva que me orientou, pela sua disponibilidade, interesse e receptividade com que me recebeu e pela prestabilidade com que me ajudou muito.

Agradeço aos pesquisadores e professores do curso de Especialização em Gestão Pública Municipal, professores da UTFPR.

Agradeço aos tutores presenciais e a distância que nos auxiliaram no decorrer da pós-graduação e aos meus colegas de sala.

Enfim, sou grato a todos que contribuíram de forma direta ou indireta para a realização desta monografia.

RESUMO

ADEMIR APARECIDO DA SILVA. LOTEAMENTO URBANO E SEUS EFEITOS E CONSEQUÊNCIAS COM NOVO PLANO DIRETOR EM DESENVOLVIMENTO . 2011. 86 f. Monografia (Gestão Pública Municipal). Programa de Pós Graduação na Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba Pr, 2011.

O presente trabalho TCC objetiva analisar, avaliar, os loteamentos antigos na cidade de Assis Chateaubriand PR, Identificar quais e seus efeitos e consequências causados aos moradores por falta de arruamentos, água, luz, arborização, redes de esgotos, asfalto com o advento do novo plano diretor. Para esse efeitos, descrevem-se e comenta-se, com base através da Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, lei Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001). Decreto estadual nº 2.581, que determinou a obrigatoriedade de todos os municípios acima de vinte mil habitantes a elaborarem e cumprirem o Plano Diretor, e tendo como foco principal o que ocorreu no passado e concorre com as consequências até os dias atuais, refletindo diretamente nos bairros sem infra estruturas.

Assim deve se avaliar a coerência do Plano Diretor com as diretrizes contidas no Estatuto da Cidade. Observando-se o conteúdo e o processo de elaboração do Plano Diretor se atendem às recomendações do Conselho das Cidades ao que se refere ao conteúdo e processo participativo de elaboração e revisão e procurando Identificar quais as eventuais especificidades e potencialidades do município que estão contidas em seu Plano Diretor.

Palavras-chave: loteamento urbano, efeitos, consequências.

URBAN SETTLEMENT AND ITS EFFECTS AND CONSEQUENCES WITH DEVELOPING NEW PLAN

ABSTRACT

This work comes about urban settlement and its effects and a result with the new plan. To this end, describe and comment, the database by the Federal Constitution, the city's status Act (Law 10.257/2001). State Decree No. 2.581, which was mandatory for all municipalities elaborate and fulfil the plan. Paraná State, call the city's Director of Assis Chateaubriand, taking as the main focus that occurred in the past and competes with the consequences until today, reflecting directly in neighborhoods without infrastructure.

So should assess the consistency of the Master Plan with the guidelines contained in the City Statute. Observing if the content and process of preparing the Master Plan if they meet the recommendations of the Council of Cities as regards content and participatory process of drafting and revising and trying to identify what specific characteristics and potential of any municipality that are contained in its Master Plan

Keywords: urban, effects, blending.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1(no anexo) – Localização Geográfica do Município de Assis Chateaubriand é um município brasileiro do estado do Paraná. Fica situado entre Toledo, Tupãssi, Palotina, Maripá, Brasilândia, Alto Piquiri, Iporã, Formosa do Oeste, Jesuítas, e Nova Aurora. Sua população estimada em 2010 é de 33.028 habitantes.

[http://pt.wikipedia.org/wiki/Assis_Chateaubriand_\(Paran%C3%A1\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Assis_Chateaubriand_(Paran%C3%A1))

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
1.1 MUNICÍPIO DE ASSIS CHATEAUBRIAND.....	10
2. METODOLOGIA	12
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA.....	12
2.2 PROCEDIMENTOS DA PESQUISA.....	12
2.3 PROBLEMAS	13
2.4 JUSIFICATIVA.....	13
2.5 OBJETIVO GERAL.....	13
2.6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	13
3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	14
4. HISTÓRIA DE ASSIS CHATEAUBRIAND.	28
5. ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANA ANTIGA	33
5.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL	33
5.2 PLANO DIRETOR	35
5.3 FUNCIONAMENTO DO PLANO DIRETOR.....	37
5.4 LOTEAMENTO	41
5.5 REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE UM LOTEAMENTO	42
5.6 LEGISLAÇÃO URBANA	43
6. EFEITOS E CONSEQUÊNCIAS	45
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	48
REFERÊNCIAS	50
ANEXOS	51

1. INTRODUÇÃO

1.1 MUNICÍPIO DE ASSIS CHATEAUBRIAND.

Há grande preocupação pelos habitantes nos bairros sem infraestrutura, no Município de Assis Chateaubriand, onde existe grande dificuldade para fazer melhorias tais como asfalto, água luz, rede de esgoto, fatos esses que ocasionaram grande inquietação nos moradores com referência a saúde, bem estar social e valorização dos imóveis.

O problema encontrado desde sua implantação desses loteamentos é a falta de recursos por parte do Estado referente aos financiamentos, pois a capacidade de endividamento do município está comprometido já com outros bairros, de Classe B e C, pois os bairros de Classe A, os chamados bairros nobres não pode o município bancar 100 % de recursos para melhorias necessárias, assim criou-se uma lei nº 2288 de 21/11/2007 alterada pela lei 2503 de 10/06/2009 (PAVICOM) lei municipal para que 3º (terceiros), possa executar as melhorias nos bairros necessitadas pelos moradores¹.

Ocorre que não esta sendo possível o município com a sua arrecadação interna como Alvará de Licenças, IPTU, ISSQN, e Taxas, não são suficientes para fazer a melhoria necessária, pois não encontra uma possibilidade administrativa e política, para ajustar o que ocorreu no passado.

Devido a grande demanda de ter um loteamento urbano comprometido para o atendimento dos moradores, sendo que na época por volta de 1970 o Censo apontou 112 MIL habitantes em todo o município.

Devido ao êxodo rural, a população diminuiu consideravelmente, antes contava com 112 (cento e doze mil habitantes), por não existir um projeto e estudo de um plano diretor eficiente a cidade não conseguiu manter sua população pela falta de estruturação e devido isso ocorreu à perda de grandes números de habitantes contando hoje com 33.028 (trinta e três mil e vinte oito).

Alem disso ainda contou com a emancipação Política de Tupãssi distrito que fazia parte de Assis Chateaubriand, também levou consigo JS e Brasiliana, outros dois distritos e com isso houve uma contribuição para a queda populacional e, além disso houve a evasão para outros estados.

¹ Secretaria de Engenharia Municipal, setembro 2012.

A pesar que os poderes públicos a época eram responsáveis pelos projetos de loteamentos e pelos avanços desordenados da cidade onde não tinha uma visão geral de expansão urbana.

2. METODOLOGIA

Essa metodologia visará buscar respostas aos questionamentos motivadores desta pesquisa, com destaque para atingir o que é buscado através do objetivo geral e dos objetivos específicos poderão ser utilizados procedimentos metodológicos diversos:

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA

Será pesquisado desde história do passado até a atualidade nas questões de implantação dos loteamentos urbanos, e o que causaram por não existir infraestrutura tais como, arruamento, água encanada, rede de esgoto, luz, e asfalto, galerias, e seus reflexos no futuro, e com essa concentração de bairros sem infra-estrutura surge então à lei de planos diretores dos municípios que gerará grande empecilhos aos atravessadores imobiliários .

2.2 PROCEDIMENTOS DA PESQUISA

As pesquisas para a Monografia será através da Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, lei Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001). Decreto estadual nº 2.581, que determinou a obrigatoriedade de todos os municípios elaborarem e cumprirem o Plano Diretor. Estado Paraná, Plano diretor da cidade de Assis Chateaubriand, tendo como foco principal o que ocorreu no passado e concorre com as conseqüências até os dias atuais, refletindo diretamente nos bairros sem infraestrutura.

Será feito uma busca local visual de todos os lotes dos bairros e distritos para ver de perto a real necessidade de infra estrutura e o descaso do ente públicos com referencia a situação atual dos moradores.

Portanto será buscado através da Prefeitura Municipal e Câmara Legislativa a parte documental como leis e histórias e mapeamentos em geral para que possa chegar o mais próximo possível dos bairros já existente que sofrem com a falta de melhorias, no qual hoje se faz necessário e que vem atingindo diretamente na população chateaubriandense tais como: saúde e o bem estar social pela falta de

asfaltos, rede de esgoto, água, luz, extensão de redes elétricas, galerias, praças e arborização e finalmente a valorização dos imóveis.

2.3 PROBLEMAS

De que forma o Plano Diretor de Assis Chateaubriand, se apresenta como instrumento fundamental para os novos loteamentos e como podem ser agregados aos já existentes seguindo dessa forma as diretrizes previstas no Estatuto da Cidade.

2.4 JUSIFICATIVA

Leva se em consideração a importância da Gestão Pública como política pública fundamental ao desenvolvimento municipal, atribuição legal dada prioritariamente pelo Plano Diretor ao município, procurarei, através da pesquisa analisar o Plano Diretor de Assis Chateaubriand, Lei Orgânica, Constituição Federal, Estatutos das Cidades, compreendendo o mesmo como principal instrumento legal para uma efetivação na gestão do municipal.

2.5 OBJETIVO GERAL

Analisar o Plano Diretor atual com os reflexos nos loteamentos antigos e nos loteamentos atuais do município.

2.6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Avaliar como foram elaboradas as leis antigas quando não existia o Plano Diretor com referência aos loteamentos e qual método foi utilizado.

- Observar se o conteúdo e o processo de elaboração dos Loteamentos estão atendendo às recomendações do Estatuto das Cidades e Plano Diretor.
- Identificar qual norte e especificidades e potencialidades do município que estão contidas em seu Plano Diretor que deve seguir.

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Conforme apresentado por Otilie Macedo Pinheiro (2010. p. 86 a 114) “...A expressão “plano diretor” começou a ser utilizada no Brasil na década de 1930, em francês, *plan directeur*, quando o arquiteto Agache elaborou um plano para o Rio de Janeiro.

Contudo, até hoje, não temos um consenso nos meios técnicos e acadêmicos sobre o conceito de Plano Diretor. Isso se deve a dois principais fatores: por um lado, são ínfimas as práticas de planos implementados capazes de alimentar a teoria; e, por outro lado, o conceito de plano traduz as diferentes visões ideológicas de cidade e de interesses que seus autores representam.

De modo simplificado, podemos dizer que o planejamento urbano no País é expresso por meio de duas vertentes: as normas e os planos. As normas são expressas nas denominadas leis urbanísticas, em particular na Lei de Parcelamento e na Lei de Uso e Ocupação do Solo (ou de Zoneamento).

Os planos diretores refletem, em suas intenções e conteúdo, a concepção dessas diferentes práticas de planejamento citadas por Souza (2008), e no País tomaram a forma de: planos fisicoterritoriais, Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), Plano Estratégico, e, mais recentemente, Planos Diretores Participativos (PDP), estes sintonizados com a reforma urbana.

Como afirma Villaça (2010), as leis de zoneamento e de loteamentos possuem uma existência real e têm sido objeto de teste prático, além disso, tem ocorrido, ao longo das décadas e em várias cidades, um certo empenho em aplicá-las – dentro dos limites daquilo que, no Brasil, pode se chamar empenho na aplicação de leis. Sendo assim, o Plano Diretor tem existido quase que somente na teoria, no discurso, apesar de muitas vezes ser lei municipal.

Como vimos, a lei máxima do País, a Constituição Federal, regulamentados pelo Estatuto da Cidade, que define o Plano Diretor como um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, o qual deverá ter como objetivos o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes. Em comum, os planos partem de uma leitura da cidade (em geral denominada diagnóstico) – seus problemas e suas potencialidades – e traçam os objetivos e as estratégias para transformar positivamente sua realidade. Em geral,

apresentam um conjunto de propostas para a futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas essas definidas para curto, médio e longo prazo.

O plano é apresentado em forma de projeto de lei municipal, complementado por anexos (estudos, mapas, tabelas).

Existem grandes diferenças entre os planos tradicionais (normativos) e o Plano Diretor Participativo trazido pelo Estatuto, um pacto da sociedade para o ordenamento e a gestão do território.

O Plano Diretor tradicional (tipo PDDI, PDDU) contém um extenso diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região.

Muitos deles, superabrangentes, estabelecem normas e diretrizes para todas as políticas públicas inclusive as de desenvolvimento econômico e social, como saúde, emprego, cultura etc. propõe -se a resolver todos os problemas da cidade interferindo até em áreas que fogem da alçada do município (tais como questões do âmbito da política agrária, política macroeconômica, transporte metropolitano) formando assim uma lista de intenções sem meios de ser concretizada.

Na sua maioria não contemplam a realidade social, pois não apresentam os mecanismos para enfrentar de fato os problemas que afetam grande parte da população, aquela enorme parcela que é forçada a viver à margem das leis urbanísticas. Essas pessoas buscam uma cidade ideal sem conflitos e terminam por vender uma ilusão, uma quimera.

Por isso, os planos abrangentes muito contribuíram para a inoperância e o descrédito do planejamento urbano no País.

Quanto ao processo de elaboração, os planos tradicionais são feitos por especialistas e apresentados na forma de documentos técnico-científicos. Podem envolver profissionais de múltiplas disciplinas, mas a coordenação, os prognósticos e as propostas ficam em geral a cargo de engenheiros e arquitetos. Muitas vezes a participação das equipes técnicas municipais se limita ao fornecimento de informações. A participação da sociedade, na melhor das hipóteses, se reduz a audiências públicas para apresentação das propostas.

O Panorama dos Planos Diretores Municipais no Brasil, como resultado surpreendente, até fevereiro de 2007, em quase 89% dos municípios obrigatórios os

planos já haviam sido aprovados ou estavam nas Câmaras Municipais ou em fase de elaboração ou revisão. Esse resultado foi obtido em pesquisa realizada pelo Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (CONFEA) juntamente com o Ministério das Cidades, em 1.553 dos municípios obrigatórios identificando os processos e os conteúdos dos planos realizados.

Da se uma idéia da dimensão do esforço nacional, técnico, político e social – empreendido nessas centenas de municípios de todas as regiões.

Quanto ao processo de elaboração, uma pesquisa anterior (outubro 2006) feita junto a representantes das Prefeituras, das Câmaras de Vereadores e da sociedade civil revelou que 26,7 % dos planos foram considerados processos participativos, 37,26% não participativos e em 36,5% dos municípios as avaliações dos entrevistados foram divergentes.

Por se tratar de um processo recente, ainda não encontramos uma avaliação do conteúdo desses planos e muito menos da sua potencialidade de sair do papel. Muito menos é possível identificarmos quantos e quais terão algum impacto na transformação das nossas cidades, no padrão de planejamento e gestão e, principalmente, na reversão do quadro de desigualdade territorial e de insustentabilidade ambiental, social e econômica.

Acompanhar esse processo é meta das entidades que constituem o Fórum Nacional da Reforma Urbana e um bom tema para pesquisadores e estudiosos das cidades e da inclusão social. Para isso, foi constituída, em dezembro de 2007, uma Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos com foco no acesso a terra urbanizada e bem localizada para todos.

Planos Diretores Participativos visa ainda à capacitação de agentes do Poder Público e da sociedade civil para a implementação dos planos e do fortalecimento da gestão municipal participativa. A rede está realizando uma pesquisa qualitativa do conteúdo de 526 planos aprovados, seu potencial de aplicabilidade dos planos e o sistema de gestão proposto. E uma análise da situação de cada estado brasileiro.

A pesquisa é financiada pelo Ministério das Cidades, coordenada pelo Observatório das Metrôpoles (rede estruturada em 13 regiões metropolitanas) e tem a supervisão do Conselho das Cidades. Mas a pesquisa não poderá avaliar a qualidade e a consistência do processo participativo na elaboração, na

implementação e na gestão do plano. Essa tarefa cabe aos pesquisadores, promotores e ativistas locais ao longo dos processos.

Percebe-se que o planejamento voltou a pauta das administrações caracterizando um grande avanço nos processos de planejamento e gestão. Cada vez mais o modelo contido nos planos tradicionais, cuja maior característica é a de reforçar a dualidade e a injustiça na distribuição do território das cidades, se torna obsoleto e superado. Cresce o consenso pelo abandono do Zoneamento como instrumento autônomo e suficiente para a regulação urbanística.

As facções da classe dominante brasileira, com interesses mais ligados à produção do espaço e que governam nossas cidades, ainda acreditam nessa ideia, mas estão no seguinte dilema: não há condições e interesse de fazer planos que atendam às necessidades da maioria da população e, por outro lado, a politização da sociedade não lhes dá condições de fazer planos que revelem suas reais propostas. A tendência desse setor é, como vimos, evitar ou postergar a elaboração ou a aprovação de planos (VILLAÇA, 2005).

Outros elementos têm mostrado a imensidão dos riscos e a precariedade das novas conquistas: a dificuldade da população em compreender e se apropriar das novas regras explícitas e implícitas a rapidez dos poderosos no mercado imobiliário em reagir a essas regras, além do aumento das desigualdades sociais por questões que fogem da alçada do município.

Uma avaliação e implementação e gestão do plano diretor como vimos, a grande maioria dos municípios brasileiros com mais de 20.000 habitantes ou integrantes das regiões metropolitanas já elaborou ou revisou recentemente seus Planos Diretores. Nesses municípios, estão concentradas a maior parte da população e os grandes problemas brasileiros. Eles têm pela frente o grande desafio de transformar a lei aprovada em ações concretas, em cidades inclusivas e democráticas. Essa transformação dependerá fundamentalmente do conteúdo da lei, da vontade política e da reorganização interna da administração para sua aplicação e gestão.

Queremos com essas proposições instigá-lo a avaliar o Plano Diretor do seu município quanto ao potencial de aplicação imediata, para que você possa identificar seus limites e apontar as condições mínimas de reorganização da Prefeitura que propiciem uma gestão integrada e participativa do plano.

O primeiro passo na avaliação é sabermos se o Plano Diretor foi elaborado e está aprovado, segundo as diretrizes contidas no Estatuto da Cidade, tanto em relação ao processo participativo de elaboração, quanto ao seu conteúdo.

O segundo passo é verificar se o plano identificou, definiu as estratégias e os meios para enfrentar os problemas estruturais da cidade e suas causas. A que setores da sociedade ele atende.

Ele detalhou os instrumentos para sua aplicação imediata ou se limita às grandes diretrizes. Ele estabelece como será sua aplicação e gestão. Essa análise é importante porque muitos dos instrumentos contidos no Estatuto da Cidade que possibilitam que a cidade e a propriedade cumpram sua função social só podem ser aplicados se estiverem descritos e delimitados no Plano Diretor. É também importante analisar se há coerência entre os objetivos, as estratégias e os instrumentos previstos para alcançá-los. É um respaldo legal indispensável para a concretização dos objetivos, pois é o que possibilita transformar o Plano Diretor em cidade.

A análise do conteúdo do plano pode resultar em quatro situações:

- o município ainda não elaborou ou concluiu seu plano;
- o plano não contempla as diretrizes do Estatuto da Cidade;
- o município elaborou o Plano, mas ele depende, para sua aplicação, de detalhamento em outras leis ou da regulamentação dos instrumentos;
- o plano é autoaplicável.

Apenas os planos autoaplicáveis, ou seja, aqueles que detalham os instrumentos e as regras de uso e ocupação do solo e que definem investimentos podem ser implementados imediatamente.

Os demais exigirão para sua complementação ou transformação um grande esforço da sociedade local, particularmente dos setores comprometidos com a reforma urbana. Assim:

Se o município ainda não elaborou ou concluiu seu plano, a grande tarefa é mobilizar forças, dentro e fora da administração municipal, para incluir no seu texto os instrumentos da forma mais completa possível para que o plano se torne autoaplicável logo após sua aprovação.

Se o plano já foi aprovado, mas não atende às diretrizes do Estatuto da Cidade, é preciso iniciar o processo de revisão e elaborar um novo projeto substitutivo.

Se o plano já foi aprovado e está incompleto, é necessário elaborar a regulamentação complementar necessária para que ele se torne aplicável e começar a preparar emendas substitutivas para os instrumentos indispensáveis que não foram contemplados. Precisamos observar, também, a prioridade e a oportunidade política de apresentar essas emendas, para não correr o risco de perder conquistas já alcançadas. De toda forma, o início da implementação do plano deve ocorrer pelos instrumentos já regulamentados.

Se o plano é autoaplicável, está pronto para iniciar o processo de implementação.

Mesmo no caso dos planos autoaplicáveis, o desafio é tirá-lo do papel, transformar boas intenções em cidades melhores.

A eficácia do plano dependerá, especialmente, da atitude e do compromisso da administração pública, para que sua operacionalização se faça no respeito às diretrizes e às ações acordadas. E, é claro, da vigilância da sociedade local.

Essa tarefa é facilitada se for implantado no município um processo democrático de planejamento urbano e gestão, fortalecido ou iniciado na elaboração do Plano Diretor. Alguns planos já estabelecem as normas e as condições de sua gestão relativas à representação dos vários setores do Poder Público e da sociedade civil; à produção e disseminação de informações; às instâncias de discussão e decisão; e até à organização administrativa da Prefeitura.

Como vimos, tradicionalmente, nossas administrações são marcadas pelo centralismo das decisões que funcionam como margem de manobra e poder, e pela submissão ou adesão ao poder econômico local (elite econômica, proprietários e empreendedores imobiliários, empresários do setor de infraestrutura urbana e transporte, detentores dos meios de comunicação), que se beneficia das ações, das leis e dos investimentos públicos e ocupa, por meio de seus quadros, funções permanentes e estratégicas na burocracia das administrações.

A partir da Constituição de 1988 foram grandes as mudanças introduzidas no cotidiano dos municípios, pois eles passaram a ter mais autonomia e também mais despesas, e isso, por conseqüência, implicou em prestações de serviços que antes eram exercidas pelos governos estaduais e Federal.

A Lei de Responsabilidade Fiscal impôs um novo código de conduta do administrador público e, juntamente com o Estatuto da Cidade, tornou o controle social requisito obrigatório no planejamento e nas Leis Orçamentárias trazendo o desafio de democratizar a gestão pública. Por outro lado, a democratização do País também fortaleceu a organização dos moradores de vilas e favelas que passaram a exigir o reconhecimento dos direitos à permanência e à posse das áreas ocupadas e também o acesso às novas moradias, ao saneamento, ao transporte público.

Desde os anos de 1990, algumas administrações vêm implantando sistemas eficientes e democráticos de gestão que incluem planejamento e inversão de prioridades na arrecadação e no gasto do dinheiro público, conseguindo melhorar significativamente a qualidade de vida dos seus moradores. Mas na grande maioria dos municípios o que encontramos é uma estrutura administrativa frágil, com carência de recursos humanos e materiais, incapaz de dar respostas aos problemas locais e até mesmo de ter acesso aos programas e às ações de outras esferas de governo.

Portanto, a implementação do plano dependerá fundamentalmente da capacidade e do compromisso da administração local. Mas também da capacidade de articulação e atuação dos setores da sociedade favoráveis ou contrários às mudanças. Quanto mais o plano for comprometido com a reforma urbana e com a gestão democrática, mais encontrará resistências e exigirá modificações profundas nos procedimentos internos e na superação da fragilidade administrativa, na priorização de gastos e na articulação das ações setoriais.

Como o aparelho administrativo não é monolítico é preciso identificar os espaços, mesmo limitados, abertos a práticas democráticas, e buscar na estrutura administrativa servidores capazes e cientes de seu papel social. Mas como conseguir esse engajamento é através de processos de capacitação da equipe interna para a implementação do plano podem contribuir para romper com a visão tecnocrática e incorporar a visão política da reforma urbana.

Contudo, precisamos ter claro que o plano não será implementado se ficar sob a responsabilidade de uma equipe técnica, por mais competente e comprometida que ela seja, pois é necessário que o plano se torne ação de governo e que o projeto seja acompanhado permanentemente pela sociedade organizada e pelos operadores de direito.

Assim, o trabalho começa pela organização e distribuição de responsabilidades na sua implementação, a saber:

Definir os responsáveis político e técnico, a participação de servidores de diferentes áreas (que farão a ponte com as políticas e ações setoriais), a equipe responsável por operacionalizar o Plano Diretor dentro da Prefeitura, a equipe de avaliação da implementação na comunidade.

Se for necessário, faz-se a contratação por tempo determinado, de especialista, de preferência que tenha participado da equipe que elaborou o plano.

Deve-se exigir no contrato a transferência de conhecimento para a equipe local as articulações das ações no territórios ou nas áreas da cidade com carências de infraestrutura e serviços são as mesmas onde se concentram as mais baixas rendas, a submoradia, os maiores problemas sociais. Uma das contribuições do Plano Diretor, além de pautar o processo de planejamento urbano e introduzir os princípios da função social da cidade e da propriedade, é fornecer um suporte facilitador à articulação de ações e, portanto, uma oportunidade de otimizar recursos, ampliando a eficácia da administração. A ação integrada também facilita a compreensão dos cidadãos sobre o papel do Poder Público e sobre a produção do espaço urbano, capacitando-os para avaliar e controlar o cumprimento do plano e das políticas.

Portanto qualquer processo de implantação e acompanhamento de políticas exige informações atualizadas e confiáveis, por mais simples que seja a forma como estão organizadas. O primeiro passo é sistematizar as informações existentes (cadastros municipais, outros bancos de dados e mapas). O ideal é dotar a Prefeitura de um cadastro multifinalitário e georeferenciado que integre as informações sobre a estrutura fundiária, as ações realizadas, a arrecadação fiscal etc. Um sistema que facilite a atualização do IPTU, a identificação de áreas vazias para implantação de ZEIS ou para equipamentos públicos, que permita acompanhar as mudanças nos usos e nas ocupações dos imóveis, ou seja, acompanhar a dinâmica urbana e sua compatibilidade com as políticas traçadas.

Esse conjunto de dados alimentará o segundo passo que é a produção de análises e resultados do monitoramento do plano e do Orçamento Municipal para subsidiar o processo coletivo de avaliação e correção de rumos. Para facilitar o acompanhamento pelos conselhos e pela comunidade em geral, é interessante que as informações sejam organizadas pelos temas prioritários definidos no plano e

também sejam sistematizadas para cada parte do município. Para sedimentar a noção de planejamento e continuidade, essas informações deverão ser produzidas com regularidade e em linguagem acessível, ao mesmo tempo sem perder o conteúdo necessário para uma tomada de decisão consciente.

Dependendo das características do município, cada um tem seus próprios caminhos para a divulgação das informações, da mídia alternativa aos grandes meios de comunicação. E particularmente por meio dos canais institucionais de participação.

Articulando o orçamento municipal as ações se viabilizam, se estão previstas no Orçamento, no equilíbrio entre receitas e despesas. A elaboração e execução do orçamento deverão expressar as decisões contidas no Plano Diretor e é condição para programar sua implementação. Devemos também analisar se os recursos demandados pelo plano levaram em consideração a capacidade do município (a arrecadação municipal, a indicação de outras fontes de recursos para sua efetivação, seu escalonamento no tempo segundo as prioridades).

É interessante lembrar que, se por um lado o Plano Diretor gera despesas, por outro pode gerar receitas oriundas dos serviços prestados, da gestão da valorização imobiliária e do combate à especulação imobiliária. Como vimos, são diversos os instrumentos para o cumprimento da diretriz de justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, tais como: o IPTU geral e o Progressivo no Tempo, as Operações Urbanas, a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e a Contribuição de Melhoria.

Para que o orçamento se torne instrumento de implementação do plano, é necessário abrir a “caixa-preta”, ou seja, é indispensável explicitar a todos o seu conteúdo, mudar a sua estrutura (classificar as despesas segundo os programas e as ações priorizados no plano); mencionar nas receitas os recursos oriundos dos novos instrumentos; criar rubricas relativas aos fundos de habitação ou de desenvolvimento urbano, se estes foram criados no município.

No Orçamento Municipal, é preciso tomar cuidado ainda para que os demais investimentos do governo estejam em consonância com o Plano Diretor, por exemplo, se nele está delimitada uma área para preservação, não pode haver previsão de recursos para abertura de via ou atividade que induzam o adensamento na área.

No caso ideal dos Planos Diretores autoaplicáveis, os temas conflitantes da cidade já foram tratados e pactuados e já contêm as regras e os instrumentos de política urbana para sua aplicação na regulamentação dos instrumentos ou revisão da legislação urbanística.

Isto é, já definem usos e tamanhos de lotes, delimitam as ZEIS, estabelecem as regras para cobrança do IPTU Progressivo, do Solo Criado, etc. Nesse caso, a regulamentação complementar tende a ser desenvolvida sem grandes embates.

Contudo, a grande maioria dos Planos Diretores infelizmente não é autoaplicável, deixando para a legislação complementar as questões mais polêmicas, tais como a definição do uso e da ocupação do solo e a regulamentação dos loteamentos e dos instrumentos de política urbana. Por razões diversas, como exigüidade de tempo, falta de informações suficientes, falta de acordo na construção do pacto ou temor de contrariar os grandes interesses fundiários do município.

Nesses casos, o processo de regulamentação deve estabelecer o momento para se enfrentar e pactuar os grandes temas da função social da cidade e da propriedade. E deve dar continuidade ao processo participativo de elaboração do Plano Diretor, com discussões nas escalas do município, regional e local. Logo, é necessário estar atento para que o processo de produção da legislação complementar não torne inócuos os princípios ou as diretrizes do Plano Diretor, especialmente naqueles aspectos que promovam a efetiva função social da cidade ou da propriedade.

Diante dessa realidade, existe uma grande tendência de voltar à prática tradicional das leis de parcelamento e zoneamento, com seus índices de aproveitamento e taxas de ocupação propostos como “assunto técnico” para uma cidade ideal, que só atendem e protegem pequena parcela da cidade e as estratégias de mercado dos grandes investidores imobiliários.

Portanto, a proposta é priorizar as ações estratégicas definidas no plano concentrando a regulamentação nos instrumentos mais apropriados para a concretização dos objetivos. Por exemplo, regulamentar ou detalhar o que falta para implementar as ZEIS, definir os terrenos e as condições onde incidirá edificação e urbanização compulsórias ou o direito de preferência.

A legislação complementar também precisa ser simplificada, pois não pode existir participação efetiva da população na elaboração e implementação de normas

urbanas se elas forem de grande complexidade técnica, de difícil compreensão e de desnecessários caminhos burocráticos.

Dessa maneira, podemos afirmar que, assim como elaborar e aprovar planos includentes é difícil, transformá-los em cidades concretas é um desafio ainda maior. Requer investimentos consideráveis para resgatar a dívida social e melhorar a qualidade de moradia da população com baixíssima capacidade de retorno. Requer principalmente romper com a máquina de exclusão territorial que historicamente concentra renda e poder em nossa sociedade. Romper por meio de mecanismos que assegurem o acesso à terra legal e formal aos mais pobres, que possibilitem a recuperação e a redistribuição da valorização da terra, além de uma gestão efetivamente democrática...”².

Como aponta Rolnik (2010), não está em jogo apenas a troca dos parâmetros de regulação urbanística, mas a própria redefinição dos papéis e campos de atuação dos diferentes atores envolvidos, ou seja, o processo deve ser vivido não como mudança de parâmetro técnico ou troca no grupo de poder, mas como transformação social.

Portando Rolnik (2010) tem razão quando se trata de grupos de grande poder econômico que corrompe a política para levar vantagens e com isso quem perde é a cidade e os moradores desprovidos de sistema financeiro o mais carente enfim a classe trabalhadora que fica nas mãos desses atravessadores sem escrúpulos.

Corroborando, Rolnik (1997) afirma que dificultando a explicitação de forças e setores excluídos da legalidade, a regulação acaba contemplando aqueles que já estão contemplados, ou seja, a minoria de alta renda. Enquanto a legislação opera a segregação, a enorme distância entre o modelo ideal do zoneamento e a cidade real abriam grandes oportunidades para negociatas, corrupção e construção de currais eleitorais, pois as únicas possibilidades abertas de obtenção de equipamentos e infraestrutura, para aqueles que estão à margem da lei, envolvem a troca de votos por favores ou exceções legais, como o pagamento de propina para a legalização ou a não fiscalização das irregularidades.

A ocupação do espaço urbano de Assis Chateaubriand remete ao plano da Colonizadora Norte do Paraná, que iniciou a implantação do Plano Piloto.

Deste traçado original, foram ocupados primeiramente os lotes confrontantes com a Avenida Tupãssi, sendo utilizados predominantemente para comércio e

² PINHEIRO, OTILIE MACEDO. **Plano diretor e gestão urbana**. Florianópolis : Departamento de Ciências da Administração / UFSC; [Brasília] : CAPES : UAB, 2010. (Pags 86 a 114)

prestação de serviços. Logo após foram sendo ocupados os demais lotes do Plano Piloto com o uso residencial.

Na seqüência a Colonizadora lançou os loteamentos Jardim São Camilo e Jardim Progresso, que foram ocupados, com uso predominantemente residencial, com exceção daqueles lotes voltados para a Avenida Tupãssi, que receberam uso de comércio e serviços.

Porem mais tarde a Colonizadora implantou o loteamento Jardim América. Nesta mesma época foram urbanizados sem infra estrutura os Jardins: Europa, Paraná e Guaíra e na seqüência a Prefeitura Municipal iniciou o Mini Parque Industrial próximo ao J. Araça.

A Empresa Paman por sua vez lançou os loteamentos do J.Panorama e J.Jussara e na seqüência a Imobiliária Trivelatto fez os loteamentos dos jardins Araçá, Sheila e Itaipu e a Cohapar implantou o núcleo habitacional que hoje é denominado como Conjunto Habitacional Ivo Paul Muller Sobrinho saída para Palotina.

Posteriormente o Jardim Guaíra foi alterado e uma parte ficou Jardim Paraná, e J. Santa Felicidade I e II e o restante passando os lotes pequenos para super quadras, as quais atualmente são ocupadas por lavouras agrícolas. No mesmo ano foi lançado pela Imobiliária Castro, o loteamento Jardim Tropical.

Um ano depois, a J.E. Construtora urbanizou o bairro Jardim Carolina, que hoje já está ocupado, sendo o uso residencial em praticamente todo o bairro, exceto nos lotes voltados para a Avenida D. Pedro II.

Já próximo ao Jardim Progresso o Conjunto Collor II Hoje chamado J. Primavera e foi construída parte II do Conjunto Alvorada e Helio Laghi, e o Conjunto Collor I hoje chamado morada do Sol próximo ao Estádio Municipal Manoel de Souza Ramos.

O município de Assis Chateaubriand, começou a ocorrer interesse de alguns investidores de fora na questão de implantar novos loteamentos foi a partir desse momento que foi aprovados os jardins.

Loteamento Mônaco

Loteamento Nova Roma J. Universidade

Loteamento Casagrande

Loteamento Itália,

Loteamento Santa Felicidade I e II

E além desses Loteamentos estão em andamento os futuros 10 alqueires próximo ao jardim araçá, 07 alqueires próximo ao horto municipal. Mais 03 alqueires na antiga serraria monarin, e mais 02 a 04 alqueires entre jardim primavera e alvorada esses dois últimos possíveis condomínios. (conforme figura abaixo demarcado em vermelho)

Porem o que ocorreu no passado onde o loteamentos foram implantados sem nenhum direcionamento causando grandes transtornos aos moradores nos bairros sem infra estruturas.

A legislação antiga não atendia o que realmente era buscado pois aleatoriamente era feitos loteamentos com intuito apenas de ganhar dinheiro de imediato sem ver os seus efeitos no futuro, pois eram tendencioso pois o que importava era apenas a venda do lote mesmo sem ter asfalto, água, luz galerias, rede de esgoto, arruamento pois eram aprovados pela prefeitura.

E com isso com o novo plano diretor é possível o município uma vez aprovado o loteamento e não ter que desembolsar ou direcionar qualquer recurso de imediato devido estar dentro da normativa do plano respeitando a legislação vigente, que somente estará dispendo de contribuição de melhoria após lançamento no rol de cobrança de IPTU.

Hoje a cidade ainda sofre com as conseqüências de um mau planejamento urbano uma vez que existem ainda furos na Av. Tupassi, a exemplo de lotes vazios sem construção mesmo a legislação atual preceituando as sanções no novo plano diretor não consegue atingir o objetivo principal, pois necessitaria de uma lei especial para tratar de tal assunto na questão de penalização para fazer cumprir as exigências elencadas na lei 009/2006 Novo Plano diretor de Assis Chateaubriand, Pr.

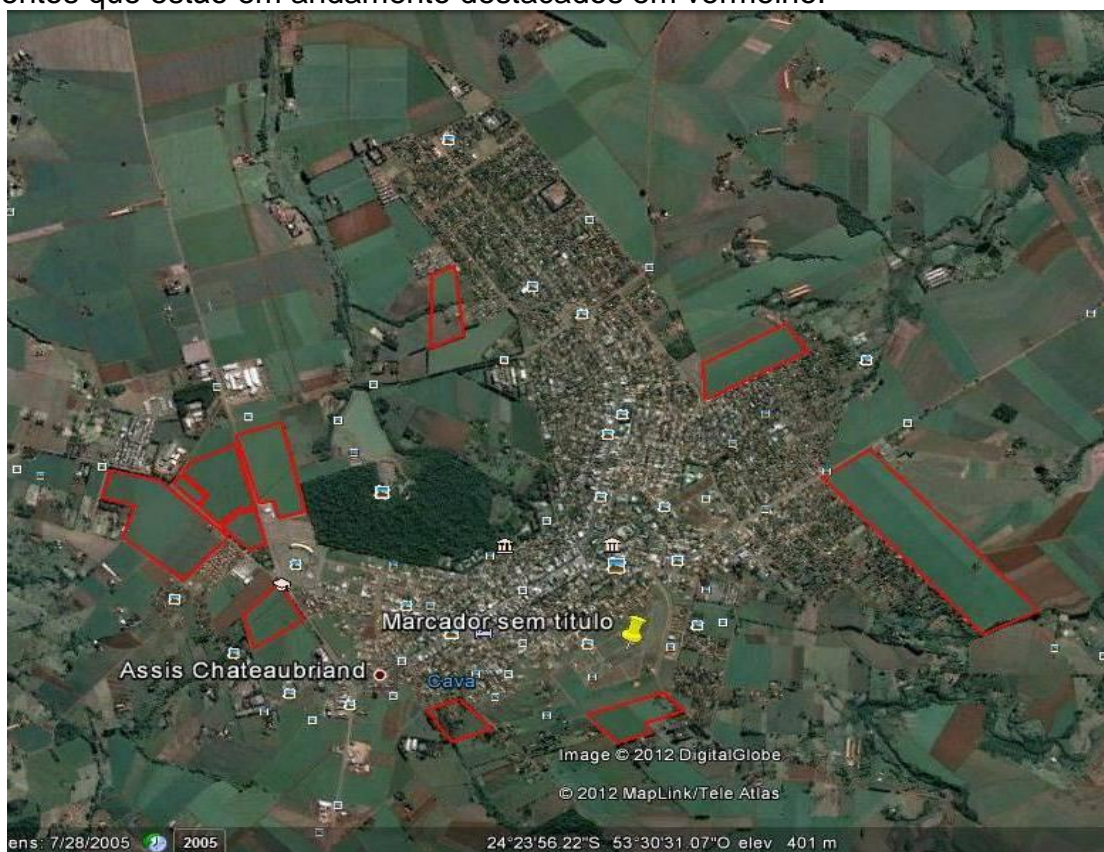
Ainda conforme Engenharia na elaboração do novo plano diretor traçou, sob o ponto de vista de crescimento da cidade ou expansão urbana, as taxas de crescimento da década anterior projetam um pequeno decréscimo populacional para o período de 2006 a 2011. Contudo a de se considerar a constante saída da população da área rural para a área urbana.

De acordo com o mapa de Uso e Ocupação do Solo a área urbana de Assis Chateaubriand possui muitos lotes vazios e a maior concentração deles está na parte sul do Jardim Europa e no Jardim Paraná, os quais possuem 65% de seus

lotes vazios. No Jardim Europa, do total de 866 lotes, um total de 565 estão vazios e no Jardim Paraná, dos 1584 lotes existentes, 1018 são vazios. No total, a área urbana soma 3.188 lotes vazios em Assis Chateaubriand.

A oferta de lotes urbanizados na sede municipal em tese parece ser um número suficiente para atender a demanda projetada para os cinco anos, contudo é essencial que seja mantida uma margem constante de 30% de lotes vazios para que se mantenha estável o nível dos preços dos lotes urbanos mas esse índice apresenta 50% de lotes vazio ou seja quase duas pessoa por lote na ocupação urbana³.

Loteamentos que estão em andamento destacados em vermelho.



³ Secretaria de Engenharia Municipal, setembro 2012.
[http://pt.wikipedia.org/wiki/Assis_Chateaubriand_\(Paraná\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Assis_Chateaubriand_(Paraná))

4. HISTÓRIA DE ASSIS CHATEAUBRIAND.

Assis Chateaubriand, na atualidade, está situada no vale do rio Piquiri, sendo esta de domínio particular (terras que foram repassadas pelo Governo Imperial, numa área de 219.244 alqueires paulistas, que compreendia desde o rio Melissa (município de Nova Aurora) até o rio Azul (Município de Palotina), tendo como ponto de partida o ano de 1843, mais precisamente dia 10 de julho de 1843, documentada na freguesia de Nossa Senhora do Belém de Guarapuava, a favor de Francisco Antonio dos Santos. Tal imóvel rural foi denominado “Gleba Santa Cruz” e que após várias transferências, num total de 21, no ano de 1952, iniciou os trabalhos de colonização com Adízio Figueiredo dos Santos, através da Colonizadora União d'Oeste Ltda, onde foi registrado uma área de 90 mil alqueires paulistas no dia 15 de setembro de 1952.

No governo de Bento Munhoz da Rocha Neto (1951-1955), as terras foram confiscadas pela União, pois entendiam que eram terras devolutas. Com um mandado de segurança, Bento Munhoz da Rocha Neto garantiu a posse das terras.

Após julgamento a favor da Colonizadora, houve uma negociação com o governo de Moisés Lupion (1956-1960), chegando à seguinte resolução: fora devolvido metade das terras para o Governo e a Colonizadora União d'Oeste Ltda. ficou com posse definitiva, compreendendo entre o rio Verde (município de Jesuítas) e o rio Azul (município de Palotina).

De 1952 a 1958, foi dada a denominação de *Campo dos Baianos*, em homenagem, a José Antônio de Araújo, o popular “Baiano da Foice”, que na época, cuidava do campo de aviação e, também por sua origem nordestina. A primeira estrutura urbana foi criada, pequena e rústica, montada para receber compradores e corretores de terras.

Nesse período, Adízio Figueiredo dos Santos também atribuiu a essa localidade de “Cidade Morena”, devido a vinda de pessoas do norte do país, por sua cor de jambo, morena, bonita e também como se fosse uma ilha étnica de pessoas oriundas do norte e do sul, ou seja, o encontro de duas correntes migratórias.

A Colonizadora Norte do Paraná S.A. começou a desbravar a região vale do rio Piquiri, em 28 de setembro de 1958, encontrando terras férteis, consideradas “as melhores do mundo”.

Oscar Martínez foi o fundador da cidade de Tupãssi, que em tupi significa “mãe de Deus”. Esse nome originou-se, em 15 de dezembro de 1960, com a compra de uma de suas fazendas, no pantanal do Mato Grosso, que chamava Tupaci, na língua dos índios Kaduwéus (índios cavaleiros).

O distrito de Tupãssi crescia, tanto no número de habitantes, quanto na agricultura. O Cartório do Registro Civil que existia naquela época registrou em 1962, o nascimento de 81 crianças. O número de registros aumentou para 251 em 1963 e 588 em 1964. Registrou-se também em Tupãssi, em 1962, apenas um casamento. No entanto, em 1963 eram 21; em 1964, 84 e até o dia 1º de setembro de 1965, haviam sido realizados 103 casamentos.

A pedido do jornalista David Násser, na ocasião em que o embaixador Francisco de Assis Chateaubriand Bandeira de Mello, iria se submeter a uma difícil intervenção cirúrgica nos Estados Unidos, mudou o nome Tupãci para Assis Chateaubriand, em homenagem ao representante dos jornalistas brasileiros, imortalizando assim, o nome desse audaz pioneiro e semeador do progresso.

O Governador Paulo Cruz Pimentel, em solenidade realizada num barracão anexo à Paróquia Nossa Senhora do Carmo no dia 20 de agosto de 1966, criou o município de Assis Chateaubriand, desmembrado de Toledo, elevando sua sede à categoria de cidade, cuja lei foi sancionada “in loco” (Lei n.º 5.389). Nesse dia esteve presente o embaixador Assis Chateaubriand, que em trecho de seu discurso disse: “A homenagem deveria ser prestada ao bandeirante Raposo Tavares, pois se não fosse ele o Paraná nunca haveria de ser brasileiro”.

No ano de 1983, através de consulta popular, a cidade passou a ter também um slogan que identifica sua cultura, seus valores, passando a ser chamada de “Morada Amiga”.

Denominações já atribuídas ao município:

- Campo dos Baianos, de 1952 a 1958
- Tupãssi, de 1958 a 1966
- Assis Chateaubriand, a partir de 20/08/1966

Assis Chateaubriand passou a ser não apenas uma cidade, mas na verdade algo diferente que acabava de nascer com o mais potente marco de desenvolvimento que já se viu, ao mesmo tempo, que surgia um futuro, uma história, uma realidade das mais conturbadas já vistas.

Porem Assis Chateaubriand está localizada numa região das mais férteis do globo terrestre, constituída pela tão falada “terra roxa”, que atraiu imigrantes de todos os recantos do Brasil e do mundo, formando um ambiente cultural, econômico, religioso e social.

Projetando-se o nome de Assis Chateaubriand, ao mesmo tempo somando com o fenômeno do desenvolvimento da região do Vale do Piquiri, fazendo tudo formar-se cada vez mais sugestivo, é que em 1966, a Comunidade de Assis Chateaubriand teve o seu maior dia ao receber a visita insigne do grande jornalista Embaixador Francisco de Assis Chateaubriand Bandeira de Mello, que deu o seu próprio nome à Cidade. Estava numa comitiva juntamente com o Governador do Estado na época, o Senhor Dr. Paulo Cruz Pimentel, foi quem sancionou a Lei.

Historicamente a ocupação urbana de Assis Chateaubriand caracteriza-se pela aprovação de diversos loteamentos até a década de 70, o que se deve ao fato do município ter recebido grande fluxo migratório nesta época o que motivou as previsões de que no final da década de 70 a população de Assis Chateaubriand atingiria o número de 112 mil habitantes. Entretanto isto não veio a acontecer, a população chegou a 54 mil habitantes na década de 1980 e conseqüentemente grande parte desses novos loteamentos não foram ocupados.

O resultado disso somou-se a perda populacional que aconteceu na década de 80, que fez com que em 1991 a população total do município fosse para 39.700 habitantes, o que contribuiu para a permanência de muitos lotes desocupados.

Na década de 90 verificou-se uma tendência de crescimento urbano pelo lado oposto, que resultou na ocupação dos lotes do Jardim Paraná, inicialmente ao longo da Avenida Tupãssi e Avenida Brasil.

Até o ano de 1994, Assis Chateaubriand possuía 21 loteamentos aprovados e implantados, que somavam um total de 10.272 lotes urbanos, dentre os quais, naquele ano, 4.894 estavam desocupados, ou seja, 47,52% dos lotes que contavam com infra-estrutura básica ainda não eram ocupados. Deste total de loteamentos, 2 eram industriais, o Mini Parque Industrial e o Jardim Guaíra.

Quanto aos distritos, Bragantina surgiu no ano 1.973 e possui um traçado regular, estruturado a partir de duas avenidas principais: a Avenida Paraná e a Avenida Brasil. A maior parte das quadras tem formato retangular e possui 26 lotes. A praça central é denominada Ettore Pessarne e localiza-se entre as duas avenidas principais.

Os Patrimônios surgiram em 1.975 e a Vila Rural Raio de Luz foi implantada em novembro de 1998.

O distrito de Encantado do Oeste surgiu em 1.977. Seu traçado viário tem forma radial em volta da Praça Central. As quadras possuem formato trapezoidal e apresentam dimensões variáveis

Em 1995 foi implantada a primeira parte do Conjunto Habitacional Alcides Calgaro no distrito de Encantado do Oeste e em 2004 foi concluída a segunda parte.

Em relação a estrutura viária, o município de Assis Chateaubriand é marcado pela presença das seguintes rodovias estaduais: a PR 364 que liga o município à Palotina, a PR 317 que dá acesso a Toledo, a PR 486 que leva à Alto Piquirí e a PR 239 que vai ao município de Jesuítas.

Além dessas rodovias, existem no município as estradas municipais que fazem, principalmente, a ligação da sede municipal com os distritos e patrimônios. De maneira geral, essas estradas encontram-se em bom estado de conservação, com exceção a Estrada Municipal que liga a sede à Terra Nova do Piquirí, que se encontra em péssimo estado de conservação.

A PR 317, que conduz ao Distrito de Bragantina e ao patrimônio de Engenheiro Azaury encontra-se em boas condições, a PR 364 no trecho que conduz ao Distrito de Bragantina apresenta boas condições, assim como a PR 486 e a PR 239. A Estrada municipal que parte da PR 486 e vai até o Patrimônio de Nice, passando por Silveirópolis possui pavimentação asfáltica e também se encontra em bom estado.

O sistema viário urbano de Assis Chateaubriand estrutura-se a partir das Avenidas Tupãssi, Brasil, e D. Pedro II, visto que todo o tráfego da cidade converge para essas vias.

A partir do Plano de Desenvolvimento Urbano de 1990, as vias foram classificadas em principais, coletoras, locais, ciclovias e via paisagística.

Devido todo o ocorrido no passado esta refletindo no futuro pois os loteamentos existentes e os atuais sofrem sem a infra estrutura, devido a falta de planejamento e até mesmo de por em pratica o no novo plano diretor que apesar de ser novo não esta adequado a situação existente.

Portanto é necessário que seja feito as conferencias para se chegar a uma revisão do plano pois ele esta sendo executado somente pela metade não esta atingindo o objetivo esperado ali elencado.

FOTO PLANO PILOTO ASSIS CHATEAUBRIAND 1972



FOTO ATUAL



5. ANALISE DA LEGISLAÇÃO URBANA ANTIGA

Em uma análise na legislação antiga observa-se que esta contraria a nova legislação Plano Diretor atual, pois na antiga lei tinha-se uma noção de que o município cresceria para o norte indo do centro para o jardim progressivo, isso não aconteceu a cidade começou a crescer para o sul sentido oposto.

Porem hoje a nova direção esta mais para sul e sudeste do município voltando para o jardim Paraná, J. Europa J. Guaira. J. Santa Felicidade I e II, J. Universidade, J. Cristo Rei, J. Monaco. sentido totalmente oposto, onde expandiu novos bairros e mais valorizado se tornando bairro nobres⁴.

Quando Assis Chateaubriand foi criado pela colonizadora Norte do Parana, foi implantado um sistema de povoação e de loteamento colocado a disposição conforme já demarcada pela colonizadora, porem assim que teve sua emancipação política não se tinha um plano de desenvolvimento definido pois era feitos aleatórios. Porem só veio a ter noção aparentemente de um plano de desenvolvimento a partir de 1990 com a lei 965 de 25/09/1990 onde implantou um plano de ação de 1990 a 1995.

Mas o plano de desenvolvimento só veio a baila em 2006 plano eficiente teoricamente a lei 009/2006 Novo Plano Diretor de Assis Chateaubriand, onde foi elaborada varias etapas para sua aprovação obedecendo todos os preceitos constitucionais e Estatuto da Cidade.

Portanto não esta atingindo a nova legislação deixando a desejar pois precisa alem do plano diretor uma lei especifica que trata do assunto de IPTU progressivo no tempo Desapropriação e Parcelamento do solo.

5.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O Plano Diretor do Município de Assis Chateaubriand prevê em seu artigo primeiro que:

O Plano Diretor do Município de Assis Chateaubriand é o instrumento estratégico de desenvolvimento e expansão urbana e de orientação dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade, aplicando-se esta Lei em toda extensão territorial do Município (ASSIS CHATEAUBRIAND, 2006).

⁴ Secretaria de Engenharia Municipal, setembro 2012.

Em relação ao planejamento e a gestão municipal, são componentes deste:

- I - o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal;
- II - os instrumentos de democratização da Gestão Municipal;
- III - o Processo de Avaliação e Revisão do Plano Diretor.

De acordo com o Plano Diretor Municipal (2006), o poder executivo municipal promoverá a adequação da estrutura administrativa da Prefeitura, inclusive, quando for o caso, mediante a reformulação das competências de seus órgãos, departamentos e entidades de sua administração direta e indireta, para a incorporação dos objetivos, estratégias e ações previstas nesta lei.

O Plano prevê ainda que sua avaliação deverá ser feita por meio de Conferência, a cada 03 anos a contar da data de publicação desta Lei, sendo que a cada 3 conferências deverá ser realizada a revisão completa do mesmo. O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial será responsável pela operacionalização deste processo, tendo as Secretarias Municipais, que executar avaliações setoriais que serão encaminhadas ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

De acordo com o estabelecido no Plano Diretor Municipal (2006) sua avaliação é composta por duas formas de avaliação:

I - avaliação-diagnóstico, que tem por objetivo analisar a eficácia e a eficiência das ações em relação aos objetivos pretendidos pelo Plano Diretor;

II - avaliação-controle, cuja finalidade é verificar se as ações estão sendo implementadas e de que forma, indicando se há necessidade de revisá-las, modificando-as ou excluindo-as.

Em relação ao perímetro urbano da sede municipal, o Plano Diretor assim o delimita:

Partindo de um ponto denominado **0** = PP, segue em linha reta e seca até o ponto **01**, num azimute de 253°43'30" e uma distância de 1.603,83m; deste ponto segue acompanhando o Córrego Japi até o ponto **02**; segue em linha reta e seca até o ponto **03**, num azimute de 25°45'59" e uma distancia de 1.126,96m; segue em linha reta e seca até o ponto **04**, num azimute de 135°35'26" e uma distancia de 1.202,05m; segue acompanhando a margem esquerda do Rio Encantado até o ponto **05**; segue em linha reta e seca até o ponto **06**, num azimute de 146°47'43" e uma distancia de 1.413,85m; segue em linha reta e seca até o ponto **07**, num azimute de 123°12'17" e uma distancia de 1.738,40m; segue acompanhando a margem esquerda do Rio Alívio até o ponto **08**; segue em linha reta e seca até o ponto **09**, num azimute de 323°20'28" e uma distancia de 46,22m; segue em linha reta e seca até o ponto **10**, num azimute de 32°92'17" e uma distancia de 81,06m; segue em linha reta e seca até o ponto **11**, num azimute de 43°39'31" e

uma distancia de 444,84m; segue em linha reta e seca até o ponto **12**, num azimute de 85°09'41" e uma distancia de 279,91m; segue em linha reta e seca até o ponto **13**, num azimute de 283°28'32" e uma distancia de 1.815,54m; segue em linha reta e seca até o ponto **14**, num azimute de 41°59" e uma distancia de 573,23m; segue acompanhando o Córrego Ipacaraí até o ponto **15**, no encontro com o Córrego Buri; deste ponto segue acompanhando o Córrego Buri até o ponto **16**; deste ponto segue em linha reta e seca até o ponto **17**, num azimute de 31°31'13" e uma distancia de 1.039,26m; segue em linha reta e seca até o ponto **18**, num azimute de 277°42'23" e uma distancia de 274,87m; segue em linha reta e seca até o ponto **19**, num azimute de 212°08'49" e uma distancia de 440,96m; segue em linha reta e seca até o ponto **20**, num azimute de 321°52'06" e uma distancia de 264,78m; segue em linha reta e seca até o ponto **21**, num azimute de 240°05'33" e uma distancia de 299,18m; segue em linha reta e seca até o ponto **22**, num azimute de 270° e uma distancia de 95,84m; segue em linha reta e seca até o ponto **23**, num azimute de 309°54'09" e uma distancia de 760,21m; segue em linha reta e seca até o ponto **24**, num azimute de 293°01'19" e uma distancia de 501,31m; segue em linha reta e seca até o ponto **25**, num azimute de 277°46'24" e uma distancia de 150,52m; segue em linha reta e seca até o ponto **26**, num azimute de 263°24'55" e uma distancia de 298,13m; segue em linha reta e seca até o ponto **27**, num azimute de 258°39'52" e uma distancia de 1.019,32m; segue em linha reta e seca até o ponto **28**, num azimute de 170°56'56" e uma distancia de 688,58m; segue em linha reta e seca até o ponto PP = 0, onde a poligonal teve início, num azimute de 163°18'56" e uma distância de 461,77m; com área de 36.016.681,57m² ou 3.601,6681 hectares.

Esse Plano Diretor admite como loteamento, a subdivisão de uma gleba em partes para fins urbanos⁵.

5.2 PLANO DIRETOR

Segundo a Constituição Federal o Plano Diretor é um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, obrigatório para os municípios que possuam mais de vinte mil habitantes, que integrem área de "especial interesse turístico" ou em que haja atividades com significativo impacto ambiental, ou ainda que almejem utilizar parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóvel.

De acordo com Saboya, definir um plano diretor não é tarefa fácil, haja visto, este tem sido alvo de diferentes definições e suas características tem variado de município para município⁶.

Para a Associação Brasileira de Normas Técnicas, o plano diretor é o "*instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação*

⁵ Secretaria de Engenharia Municipal, Plano diretor lei municipal 009/2006.

⁶ SABOYA, Renato. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. 2007. Tese de Doutorado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina.

da política de desenvolvimento urbano, nortear a ação dos agentes públicos e privados⁷.

Para Villaça:

Seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infra-estrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal⁸.

O Estatuto das Cidades, por sua vez, define o plano diretor como “*um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano*”⁹.

Assim, Saboya apresenta um conceito mais abrangente de plano diretor citando que:

Plano diretor é um documento que sintetiza e torna explícitos os objetivos consensuados para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano converjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos¹⁰.

Ainda de acordo com o autor, um plano diretor precisa:

explicitar os objetivos para o desenvolvimento urbano do Município. Quando se deseja planejar algo, um elemento fundamental é poder responder à pergunta: “O que eu quero?” ou: “O que nós queremos?”. Esses objetivos não são “dados”, ou seja, não estão definidos a priori. Eles precisam ser discutidos democraticamente e consensuados de alguma maneira. A diversidade das cidades faz com que seja normal a existência de objetivos conflitantes e, por isso, discutir sobre os objetivos pode ajudar a encontrar soluções que contemplem mais de um ponto de vista¹¹.

Por meio do estabelecimento de princípios, diretrizes e normas, o plano diretor pode proporcionar informações para as ações que influenciam no

⁷ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NB 1350** - Normas para elaboração de plano diretor. Rio de Janeiro, 1991.

⁸ VILLAÇA, Flávio. Dilemas do Plano Diretor. In: CEPAM. **O município no século XXI: cenários e perspectivas**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247.

⁹ BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

¹⁰ Idem.

¹¹ SABOYA, Renato. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. 2007. Tese de Doutorado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina.

desenvolvimento das cidades. Essas ações podem ir desde a abertura de uma nova rua ou avenida até a construção de uma residência ou ainda a implantação de uma estação de tratamento e esgoto, entre outros. Em conjunto, essas ações definem o desenvolvimento da cidade e desta forma é necessário que sejam dirigidas de acordo com uma estratégia mais abrangente para que seja possível atuar em conjunto na direção dos objetivos propostos¹².

5.3 FUNCIONAMENTO DO PLANO DIRETOR

Para que um plano possa efetivamente funcionar, ele precisa orientar ações futuras, guiando-se por pelo menos três tipos de mecanismos de orientação, a saber:

- Estabelecimento de princípios ou critérios por meio dos quais as alternativas de ações possam ser avaliadas e escolhidas;
- Delineamento de ações ou programas a serem implementados em tempos determinados;
- Limitação das possibilidades de escolha por parte dos atores individuais.

Por outro lado, esse é apenas o primeiro passo. Para que o plano funcione realmente ele precisa ser utilizado como referencia para as ações, ou seja, quando se opta por não seguir uma determinada ação, deve-se embasá-la por uma forte justificativa.

Essa justificativa muitas vezes existe e é legítima, na medida em que é impossível planejar com 100% de certeza sobre o que acontecerá no futuro. Imprevistos surgirão e, dependendo de quais forem, talvez seja necessário reajustar a estratégia para melhor alcançar os objetivos.

É importante que os desvios do caminho traçado sejam feitos com muito critério, e com base em considerações que não poderiam ter sido feitas no momento da elaboração do plano original.

Outro requisito para o bom funcionamento de um plano é a robustez, ou seja, a necessidade de que essas modificações não alterem a lógica do plano. Caso isso ocorra, ele perde sua razão de ser, já que uma das grandes vantagens obtidas

¹² Idem.

a partir da elaboração de um plano é a integração entre as ações, no sentido de fazer com que todas contribuam para alcançar os objetivos desejados.

Assim sendo, a sinergia entre as ações deve ser maximizada, de modo que a consequência de uma atue no sentido de reforçar ou complementar as consequências das outras. Então, caso a intenção seja, por exemplo, fazer brotar subcentralidades nos bairros, algumas ações podem e devem ser combinadas, tais como a modificação do traçado para facilitar a integração viária e o aumento nos índices urbanísticos para edificações comerciais e de serviços. Em relação ao conjunto de todas as orientações do plano diretor, a integração requer coerência e um sentido de unidade que não podem ser perdidos com as modificações, mesmo que estas tenham se mostrado necessárias.

Caso ocorram dúvidas em relação à adequação da estratégia global, o melhor a fazer é realizar uma revisão do plano e optar por uma nova estratégia para enfrentar o problema. Caso contrário, o conjunto de modificações pode deturpar a estratégia concebida para o plano, e até mesmo torna-lo inconsistente.

Outro requisito de grande importância é a credibilidade do plano. Essa credibilidade é importante para apoiar os demais requisitos. Uma vez que o plano é um orientador das ações futuras ele precisa fornecer credibilidade aos responsáveis pela tomada de decisão de que as orientações são legítimas, acertadas e representativas. Legítimas porque serem concebidas dentro de um processo transparente e honesto. Esquivar-se das discussões públicas e pressionar diretamente os vereadores também não. Comportamentos desse tipo põem em dúvida a legitimidade das decisões tomadas e comprometem a capacidade que o plano tem de atuar como orientador. Acertadas no sentido de que foram adequadamente exploradas em termos das consequências previstas, alternativas disponíveis e objetivos e valores dos atores participantes do processo de elaboração do plano e representativas, para garantir que os valores ali embutidos sejam provenientes de uma parcela representativa da sociedade, e não de um único ou de alguns poucos grupos sociais ou políticos¹³.

Contudo Assis Chateaubriand, conta com 15.166 lotes urbano predial e territorial tendo uma visão geral aproximadamente de 02 duas pessoas por lote e

¹³ BRASIL. ASSIS CHATEAUBRIAND, PARANÁ.
pt.wikipedia.org/wiki/Assis_Chateaubriand_(Paraná), acessado em setembro de 2012.

tem uma previsão de aumento de mais de 1.224 lotes a serem aprovados em áreas já demarcadas totalizando 16.390 conforme na foto grifada em vermelho figura 4 (no anexo)¹⁴.

O novo conceito de Plano Diretor teve início na década de 1990, simultaneamente à tramitação do Estatuto da Cidade no Congresso Nacional, quando algumas prefeituras elaboraram Planos Diretores, seguindo os princípios da Reforma Urbana, ou seja, com foco nos problemas estruturais da cidade: a segregação territorial, a degradação ambiental, o financiamento do desenvolvimento urbano¹⁵.

Existe uma grande resistência das elites frente às novas propostas contidas nesses planos, particularmente em relação aos instrumentos que vinculam o direito de construir à função social da cidade e da propriedade tais como o coeficiente básico de construção, a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social, o IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos de dívida públicas devem ser utilizados de maneira sucessiva, como forma de penalizar os proprietários de imóveis a qual propriedades não cumprem sua função social pois existe uma grande força política envolvente.

Já o IPTU progressividade no tempo (este aumenta seu valor a cada ano em que o proprietário deixar de cumprir a função prevista no Plano Diretor), podendo chegar até o limite de 15 % do valor do imóvel e em um período de até cinco anos dessa forma levando a desapropriação .

E nesse contexto e por meio de representantes nas Câmaras de Vereadores, no Poder Judiciário, nos meios profissionais ou no Executivo, a elite econômica ligada ao setor imobiliário tentou, e vem tentando ainda obstruir a aprovação desses planos ou então só aprová-los após fazer grandes modificações que desfiguraram a proposta original ou, ainda, se aprovados, conseguem engavetá-los principalmente logo após mudança de administração.

O Ministério das Cidades, se fortaleceu o movimento a favor desses planos comprometidos com a implementação do Estatuto da Cidade a partir de 2003, em uma campanha nacional conduzida pelo Ministério das Cidades e pelo Conselho das Cidades que propôs e difundiu o Plano Diretor Participativo – PDP: Cidade de Todos. Esse Plano Diretor Participativo deveria se orientar por três eixos:

¹⁴ Secretaria de Engenharia Municipal, setembro de 2012.

¹⁵ PINHEIRO, OTILIE MACEDO. **Plano diretor e gestão urbana**. Florianópolis : Departamento de Ciências da Administração / UFSC; [Brasília] : CAPES : UAB, 2010.

- Inclusão territorial: que busca assegurar aos pobres o acesso à terra urbanizada e bem localizada, incluindo a segurança da posse da moradia.
- Justiça social: implica em uma distribuição mais justa dos custos e dos benefícios do desenvolvimento urbano.
- Gestão democrática: propõe uma participação cidadã na concepção, execução e fiscalização da política urbana.

Porém, é importante destacarmos que não se propunha um modelo. Os planos deveriam trabalhar em comum com esses eixos, e ainda os três instrumentos constitucionais contidos no art. 182 e 183, dessa forma poderá e deverá refletir na realidade de cada cidade.

O Plano Diretor deixa de ser um documento técnico elaborado por especialistas e passa a ser um processo político, dinâmico e participativo, que mobiliza a sociedade para discutir e estabelecer um pacto sobre o projeto de desenvolvimento do município propiciando debates e negociações de natureza política entre interesses conflitantes, muitas vezes antagônicos como os do setor imobiliário, ambientalistas e movimentos populares. Pois deve ser conduzido pelo Poder Executivo articulado com a sociedade civil. Deixa de ser apenas um instrumento que regula o uso do solo para estabelecer a função social da propriedade e da cidade¹⁶.

Contudo as análises técnico-científicas informam, fundamentam e subsidiam o processo de decisões que é político. Apesar da metodologia proposta pelo Ministério das Cidades sugeria, conforme as etapas, que deveriam ser conduzidas, elaboradas e acompanhadas pelas equipes técnicas de cada Prefeitura Municipal sociedades civis e por moradores do município no qual seria um plano participativo.

A realidade exposta, delimitando-se como tema de pesquisa critérios definidos dando prioridades a interesse da coletividade a um novo entendimento em conformidade com o novo plano diretor de Assis Chateaubriand, foi percorrido sobre a problemática deste, e a especificação de como são estabelecido os critérios para a liberação de novos loteamentos e quais as procedências a serem tomadas nos já existentes com referências as infra estruturas, pois buscou identificar cada fase do novo processo a fim de definir as reais necessidades no município.

A legislação vigente dentro da municipalidade definindo como prioridade, logo tem como objetivo geral Analisar o Plano Diretor de Assis Chateaubriand, instrumento legal voltado à Gestão Urbana do município, e como são definidas as

¹⁶ PINHEIRO, OTILIE MACEDO. **Plano diretor e gestão urbana**. Florianópolis : Departamento de Ciências da Administração / UFSC; [Brasília] : CAPES : UAB, 2010.

prioridades. E no objetivo especifica avaliar a coerência do Plano Diretor com as diretrizes contidas no Estatuto da Cidade.

Observando desse modo se o conteúdo e o processo de elaboração do Plano Diretor atendem às recomendações do Conselho das Cidades ao que se refere ao conteúdo e processo participativo de elaboração e revisão e se atende à função social.

Entendendo assim quais são as eventuais especificidades e potencialidades do município que estão contidas em seu Plano Diretor. Busca-se identificar o grau de participação dentre o plano a ser liberado pelo executivo municipal.

Descrito a parte documental e com um estudo em caso concreto vivenciado pelos moradores dos bairros com reflexos nos velhos loteamentos e nos novos desde emancipação política do município tem uma visão que precisara a gestão municipal ter uma administração voltada como medida de urgência para atender as deficiência na infra estrutura que faltam nesses bairros..

Considerando a importância da Gestão Urbana como políticas públicas fundamental ao desenvolvimento municipal, com atribuição legal, dada prioritariamente ao município, analisando o Plano Diretor, compreendendo o mesmo como principal instrumento e uma efetiva gestão do território urbano a ser utilizado beneficemente a disposição dos moradores.

5.4 LOTEAMENTO

O loteamento e desmembramento urbanos são regidos pela Lei nº 6.766, de 19/12/1979, alterada pela lei 9.785/99, que reforçam o dispositivo constitucional, condicionando a aplicação de praticamente todos os demais instrumentos urbanísticos ao disposto no plano diretor, legislação que detalha, clara e explicitamente, quais as providências necessárias à legalização. Trata-se de preceito de grande alcance social, tendo sido preparado com detalhes mais abrangentes com relação ao Decreto-lei No. 58, de 10/12/1937, este ainda em vigência, todavia, orientado somente para loteamentos de áreas rurais.

A Lei nº 6.766/79, em seus parágrafos 1º e 2º, explicita as definições de loteamento e desmembramento, sendo estes:

§ 1º - loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

A implantação ou desmembramento de um loteamento com fins urbanos está subordinado a Lei Federal nº 6766/79 e pela legislação do município no qual está inserida esta faixa de terras¹⁷.

Para que um loteamento seja considerado legal, a planta e o projeto precisam ser aprovados pela Prefeitura, depois de ouvidas as demais autoridades competentes, e no caso da área se encontrar na zona rural, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Segundo o art. 18 da Lei nº 6766/79, após ser aprovado para loteamento precisa ser registrado no Cartório Imobiliário de acordo com a legislação vigente, sendo que a execução das obras se dará de acordo com a aprovação deste.

A princípio para que um loteamento possa ser eficaz ele terá que seguir o que a legislação vigente a risca, seguindo todos os requisitos elencados para beneficiar os moradores e não os atravessadores imobiliários que faz dos loteamentos especulações fora da realidade beneficiando somente o poder econômico mais forte, deixando de atender a função social que é a real finalidade desse plano diretor colocado a disposição dos moradores.

Seguindo o plano diretor do município de Assis Chateaubriand, é possível observar que não esta tendo um estudo populacional para aprovação de novos loteamentos observa se que estão sendo aprovados a revelia não sabendo qual a função social atendidas, pois existe muitos lotes para pouca população¹⁸.

5.5 REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE UM LOTEAMENTO

Para que seja aprovado um loteamento tem que seguir a Lei Federal 6766/79, alterada pela Lei 9.785/99 é que regula a matéria referente as questões de

¹⁷ NOGUEIRA, Wagner Rodolfo Faria. Parcelamento do solo. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 84, 25 set. 2003. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4349>>. Acesso em: 14 maio 2009.

¹⁸ BRASIL, Constituição. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA**, 1988, Lei nº 6.766 de 19/12/1979, alterada pela Lei nº 9.785/99.

loteamento urbano, no entanto, as leis municipais traçam as diretrizes para a aprovação do parcelamento pela municipalidade.

Em geral, a elaboração de um projeto de loteamento é precedida de diretrizes fixadas pela Prefeitura local, exigindo alguns documentos específicos. É importante mencionar que no projeto de loteamento a ser aprovado deve constar ainda o plano geral do loteamento com assinatura do proprietário e do engenheiro responsável apresentando planta e curvas de nível, vias de circulação, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, recuo e áreas dos lotes, zonas de uso, número do contribuinte junto a Prefeitura, dimensões das divisas da área, perfis longitudinais, sistema de escoamento de águas pluviais, projeto de guias e sarjetas e pavimentação de vias, projeto de arborização e proteção de áreas sujeitas a erosão, memorial descritivo de cada projeto e cronograma de execução de obras.

Após cumpridos os requisitos exigidos, que podem variar de acordo com cada município, e desenvolvidos os projetos planialtimétrico, técnico, urbanístico além dos memoriais descritivos, dá-se início ao projeto de aprovação nos órgãos públicos municipais, estaduais e federais no intuito de regularizar o loteamento.

Aprovada a documentação, a execução de obras será autorizada de acordo com o cronograma estabelecido, sendo o projeto registrado no Cartório de Registro de Imóveis para que o proprietário loteador possa vender os lotes. É importante mencionar que o parcelamento do solo precisa seguir a regulamentação da Lei nº 6766/79 e das normas estabelecidas pelas leis municipais.

5.6 LEGISLAÇÃO URBANA

A partir do início deste século a regulação urbana evoluiu num conjunto básico de leis, no qual o zoneamento está incluso como um dos mais importantes, podendo ser descrito nas seguintes subdivisões:

- Lei do perímetro urbano;
- Legislação sobre Parcelamento Urbano;
- Legislação sobre Parcelamento de Solo;
- Legislação sobre Patrimônio Cultural;
- Lei de Zoneamento Municipal;
- Legislação sobre o Meio Ambiente Federal, Estadual e Municipal;

- Código de Posturas;
- Código Sanitário.

O Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 10 de Julho de 2001) foi implantado para regulamentar o capítulo referente a Política Urbana da Constituição Federal, e atribuiu aos municípios implantar planos diretores participativos, definindo instrumentos urbanísticos que venham a combater a especulação imobiliária e a regularização fundiária dos imóveis urbanos.

O Estatuto das Cidades surgiu em forma de projeto de lei no ano de 1989, sendo proposto pelo Senador Roberto Pompeu de Souza Brasil e posteriormente aprovado em 2001, criando uma série de instrumentos de auxílio ao desenvolvimento urbano, sendo o plano diretor o principal deles e que deve atuar de forma articulada com outros interesses municipais.

Portanto antes mesmo de aprovar qualquer que seja um loteamento tem que passar por o clivo do plano diretor existente, para não prejudicar os menos favorecidos atendendo dessa forma o que diz nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e Plano Diretor municipal nos seus artigos 4º e 5º atendendo a função social que vem de encontro com os habitantes desses bairros¹⁹.

¹⁹ BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.
BRASIL, Constituição. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA**, 1988, Lei nº 6.766 de 19/12/1979, alterada pela Lei nº 9.785/99.

6. EFEITOS E CONSEQUÊNCIAS

Quanto aos efeitos e consequências são os causadores maléficos aos loteamentos existente uma vez que o plano diretor atual não esta contemplando e não esta tendo aplicabilidade nas questões de melhoramentos dos bairros de classe A os chamados de bairro nobre do município tais como as sanções elencadas no mesmo conforme art. 4º e 5º da lei 009/2006 Plano Diretor Assis Chateaubriand.

Os efeitos seria uma maior cobertura do plano diretor em andamento na pratica para dar condições aos loteamentos antigos, e ser melhorado nas questões de asfalto, rede de esgoto, água, luz, galerias, buscando o que realmente a população moradores desses bairros necessita na questão de infra estruturas.

Já as consequências são aquelas que atinge diretamente os moradores, na questão de saúde e bem estar social e a desvalorização de seus imóveis sem as melhorias necessárias da não adequação das sacões imposta pelo plano diretor do município.

Vista por ângulos diferente o loteamento urbano, tem se uma grande importância hoje na implantação de novos bairros com o novo plano diretor, uma vez quando se implantou a cidade de Assis Chateaubriand, na época e onde não havia esse plano de desenvolvimento muito menos planejamento, não gerenciamento e nem mesmo a presença do IAP (Instituto Ambiental do Paraná) e outros órgãos competentes, de certa forma tem uma importância muito significativa agindo em conjunto com os municípios contribuindo para não depredar a natureza e o meio ambiente.

Ocorreu que as ocupações desse lotes sem o plano diretor os moradores construía sem mesmo ter a permissão dos órgãos competente pois não havia fiscalização por parte do gestor publico, como por exemplo, sem o alvará de construção, habite-se e mesmo assim era liberado pela prefeitura, sem restrições e direcionamento técnico.

No inicio cidade de Assis Chateaubriand cresceu desordenadamente sem ter uma visão lógica de desenvolvimento de referência, para saber qual norte a ser tomado visando a expansão de crescimento e qual o ponto de partida a ser seguido visando assegurar melhores condições de vida para população.

Ocorreram setores demarcados para áreas residenciais e comerciais industriais, por tanto com o advento do novo plano diretor e eficácia da legislação se

tornou mais pratico saber qual será o ponto certo de crescimento da cidade, pois anteriormente, sofreu com a desordenada direção o que reflete ate os dias de hoje com os furos de lotes vazios na avenida principal da cidade.

No passado as colonizadoras, que implantaram a cidade, com intuito apenas de vender lotes e obter lucros, com áreas grandes, com isso veio à grande consequência de não haver sido estruturado os bairros, sem um estudo técnico, a época diziam que o Jardim Progresso o primeiro loteamento seria a grande coqueluche de mercado seria um bairro residencial, porem é o mais velho bairro e que não tem infra estrutura, fato esse que não ocorreu, pois o desenvolvimento pendeu para outro direcionamento pois cresceu para lado oposto da cidade ao invés de crescer para o norte foi para o sul.

Hoje pode observar os bairros mais novos que cresceram mais rápido e tornaram mais habitáveis e mais procurado comercialmente mas ainda carente de infra estrutura, a exemplo o Jd. America, Jd. Paraná, Jd. Europa, e Jardins Jussara e Panorama.

Mas com aprovação deliberadamente sem atender um plano diretor, não fizeram a infra estrutura necessária para implantação, pois não há em grande parte desses bairros água, luz, rede de esgoto, arruamento, asfalto e galerias, porém a Cidade de Assis Chateaubriand tem hoje 27 bairros, 3 Distritos e 4 patrimônios. (conforme Figura 02 e seguintes no anexo).

O mapa evidencia que a sede urbana do município de Assis Chateaubriand é atendida não totalmente pela rede de energia elétrica e abastecida por água pois falta algumas extensões.

Quanto ao sistema de drenagem, não existem galerias de águas pluviais em algumas vias que compõem a malha urbana.

A situação torna-se mais crítica quanto à rede de coleta de esgoto que é inexistente em praticamente toda a cidade. Em Assis Chateaubriand apenas 31,79% da população é atendida por rede de coleta de esgoto. O restante da cidade conta com fossas sépticas para a deposição do esgoto.

A gravidade da situação se deve ao fato de que as principais origens da poluição das águas superficiais e subterrâneas, que podem comprometer os mananciais, são os esgotos domésticos, hospitalares e industriais. Além disso, há necessidade do controle da percolação de depósitos de resíduos sólidos como os aterros sanitários, os produtos químicos agrícolas como adubos, corretivos de solo,

inseticidas e herbicidas e controle dos produtos utilizados em atividades pecuárias e granjeiras.

Em Assis Chateaubriand já podem ser observados ao longo da área urbana, diversos pontos de ocorrência de processo erosivo, mas que atualmente não representam áreas críticas. E faz-se necessário ressaltar a condição que se encontram as bocas de lobo, sendo que muitas delas estão degradadas e podem causar acidentes.

A situação da arborização nas vias públicas também merece destaque, visto que em toda a cidade as árvores vêm sofrendo poda drástica e tem ficado praticamente sem copa, descaracterizando-a e impedindo que seja utilizada para sombreamento.

Quanto à condição da pavimentação existente na sede urbana pode ser considerada boa, contudo evidenciam-se longos trechos sem tal infra-estrutura, mesmo em área que já são ocupadas.

Assim os proprietários sem infra estruturas sofrem sem a implantação de rede de esgoto, asfaltos, água, luz, galerias, rede de esgoto, praças.

Porém hoje com o novo plano diretor para implantar um novo bairro é necessário primeiro a infra estrutura, após aprovação do IAP segue para Prefeitura aprovado o novo projeto segue para o cartório para averbação, assim o loteador proprietário começa abrir ruas, asfaltos, água encanada, energia elétrica, galerias fluviais, arborizações, e o principal, registro no cartório de imóveis com as respectivas garantias, após tudo isso terminado começa a ocorrer às vendas dos lotes aos interessados.

Ocorre que no passado abriam se loteamentos deliberadamente sem infra estrutura alguma só arruamento e sem direcionamento e ate mesmo sem um plano diretor definido, hoje muitos moradores sofrem com as conseqüências causadas.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Frente ao exposto no referencial teórico, ora apresentado, que buscou apresentar dados acerca da legislação municipal abrangendo especificamente o caso do Plano Diretor, é possível afirmar que este é uma ferramenta de grande relevância na administração municipal, sendo necessária sua evolução e reformulação periódica, principalmente em função das novas legislações que vão se impondo e da reestruturação das cidades devido ao seu próprio crescimento. Os dados levantados com a pesquisa bibliográfica demonstram que o município de Assis Chateaubriand – PR possui um Plano Diretor que data de 2006, estando este em processo de estudo e reformulação. No que tange ao loteamento urbano atual, tem-se que o mesmo possui capítulo específico que trata de sua regulamentação e determina o modo como o mesmo deve ser organizado.

Conclui-se assim que é preciso e necessário adequar a legislação municipal de acordo com a evolução local, buscando adaptar cada situação a realidade local ou seja grande partes dos bairros já existente de Classe B e C do município não possui infra estrutura, e quanto aos de Classe A foi elaborada uma lei municipal nº 2288 de 21/11/2007 alterada pela lei 2503 de 10/06/2009 (PAVICOM) que autoriza terceiros a executar as melhorias necessárias nos bairros, com aprovação de 80% dos moradores e 20 % contrapartida do município.

Já os distritos desde sua implantação só possui asfaltos nas avenidas principais e de certa forma sem conservação e que precisa se adequar ao novo plano diretor fazendo as ruas paralelas.

A princípio para uma melhor efetivação de aplicabilidade do novo Plano Diretor de Assis Chateaubriand é fazer da norma imperativa aplicando nos lotes vazios e seus proprietários a sanção mencionada a exemplo do Parcelamento do solo, a Edificação Compulsória e o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação seguindo este três instrumentos constitucionais é possível fazer uma cidade melhor.

Desta forma, na consciência de ter atingido ao objetivo que se propôs, resta afirmar que este trabalho não é conclusivo, pelo contrário, quer servir de base e início a outros mais aprofundados, com o intuito de buscar solução, antes da aprovação de um novo loteamento, fazer se necessário um estudo populacional se haverá,

contudo a certeza que este novo loteamento estará de acordo com o novo plano diretor cumprindo nos seus exatos moldes no que diz respeito à área ocupada e construída, a terceirização subutilização ou parcerias para não deixar furos de lotes vazios, como também o IPTU progressivo no tempo para que possa atingir a função social conforme descrita na Constituição Federal nos seus art. 182 e 183 bem como também na lei nº 009/2006 nos art. 4º e 5º do Plano Diretor, onde é possível desvincular o poderio econômico sobrepor ao Plano Diretor municipal e assim atender melhor os moradores as necessidades básicas garantida constitucionalmente.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NB 1350** - Normas para elaboração de plano diretor. Rio de Janeiro, 1991.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NB 1350** - Normas para elaboração de plano diretor. Rio de Janeiro, 1991.

BRASIL, Constituição. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA**, 1988, Lei nº 6.766 de 19/12/1979, alterada pela Lei nº 9.785/99.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

BRASIL. ASSIS CHATEAUBRIAND, PARANÁ.
pt.wikipedia.org/wiki/**Assis_Chateaubriand_(Paraná)**, acessado em setembro de 2012.

NOGUEIRA, Wagner Rodolfo Faria. Parcelamento do solo. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 84, 25 set. 2003. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4349>>. Acesso em: 14 maio 2009.

PINHEIRO, OTILIE MACEDO. **Plano diretor e gestão urbana**. Florianópolis : Departamento de Ciências da Administração / UFSC; [Brasília] : CAPES : UAB, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS CHATEAUBRIAND, **Secretaria de Engenharia**. Setembro de 2012.

SABOYA, Renato. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. 2007. Tese de Doutorado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina.

VILLAÇA, Flávio. Dilemas do Plano Diretor. In: CEPAM. **O município no século XXI: cenários e perspectivas**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247.

ANEXOS

Figura 01 mapas de Assis Chateaubriand e sua localização.

Figura 02 mapas dos Bairros e distritos e Patrimônio.

Figura 03 mapas dos loteamentos em andamento para aprovação.

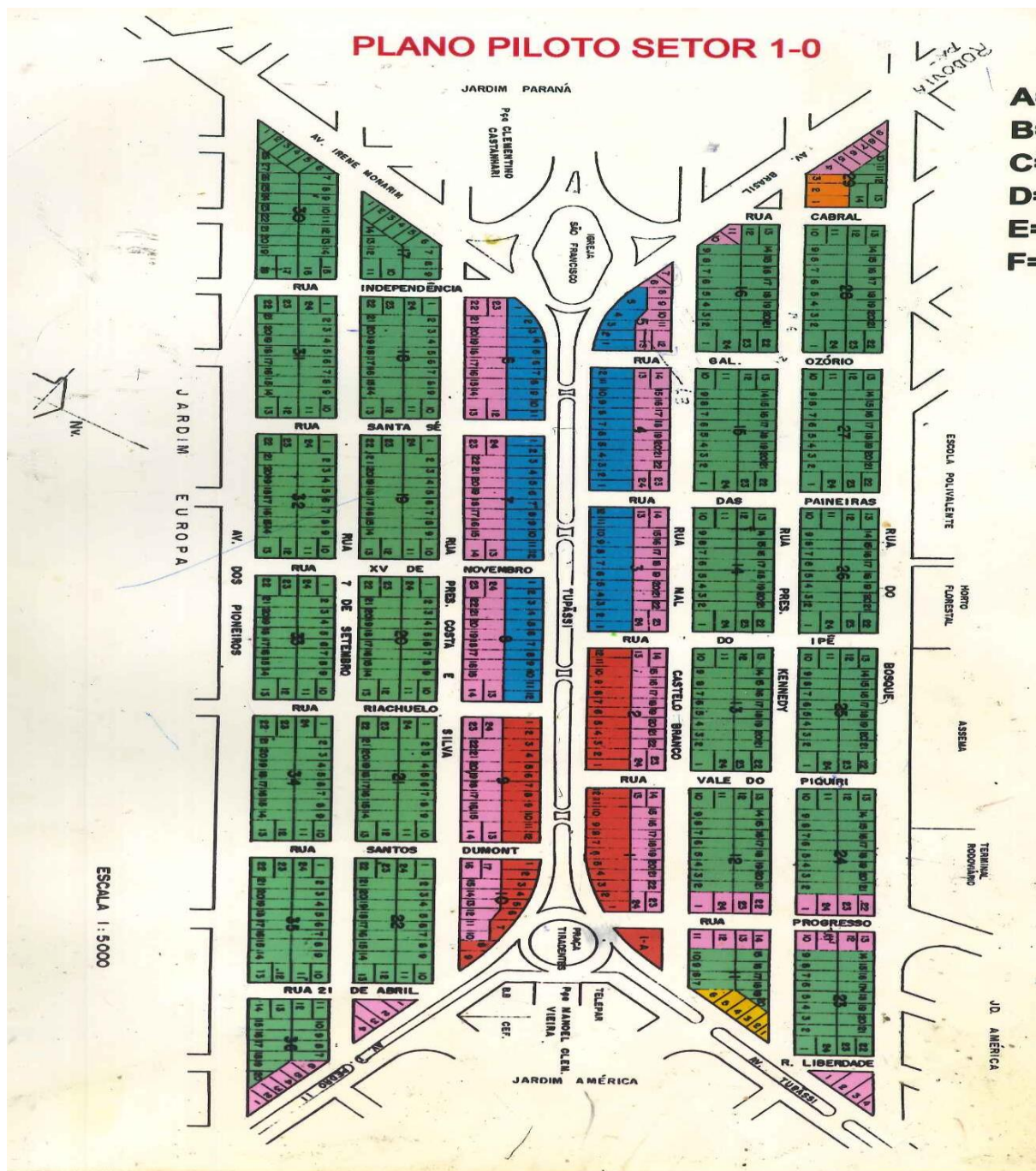
Figura 04 Áreas para futuros loteamentos já dado entrada na Prefeitura.

FIGURA -01



[http://pt.wikipedia.org/wiki/Assis_Chateaubriand_\(Paran%C3%A1\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Assis_Chateaubriand_(Paran%C3%A1))

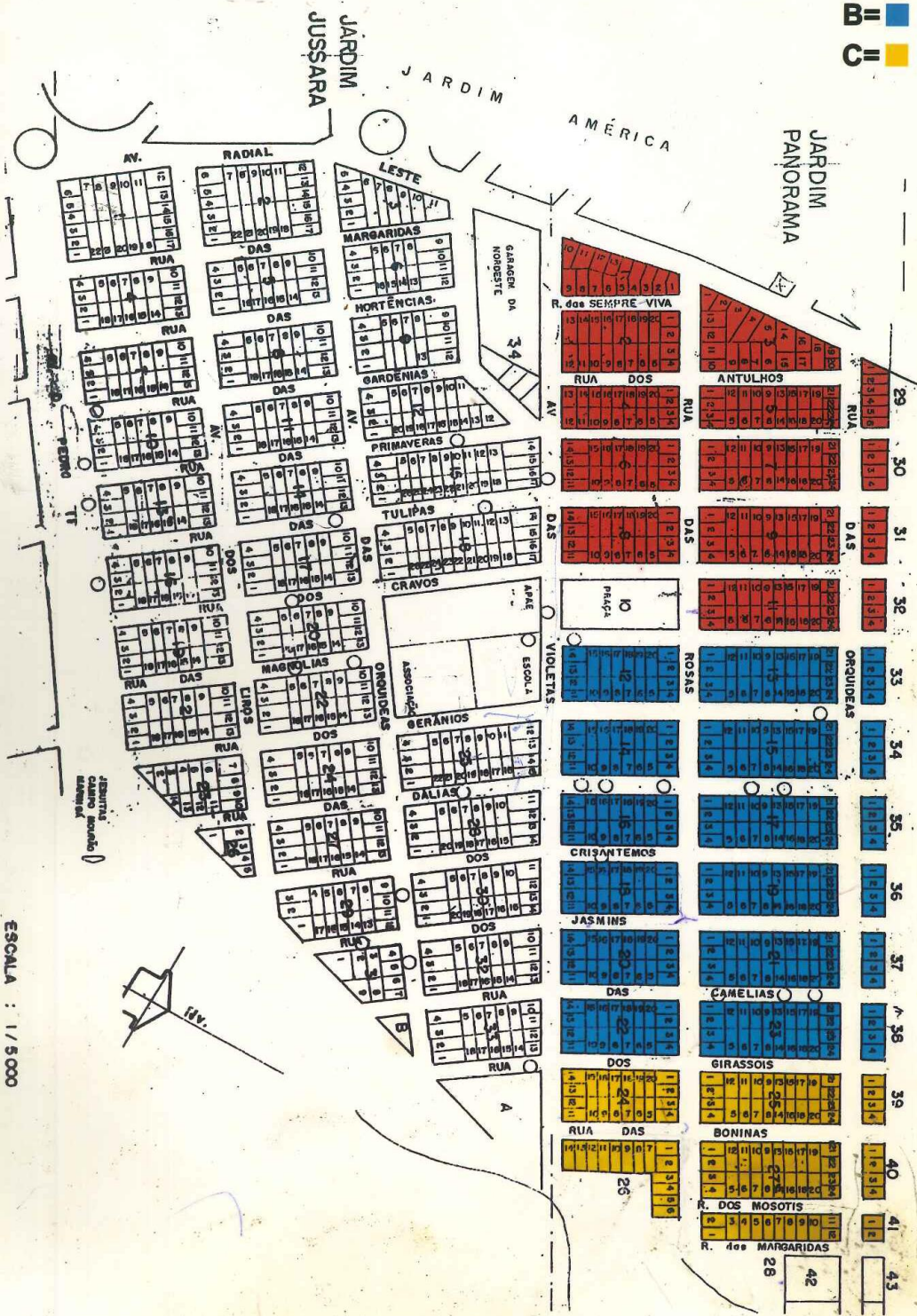
FIGURAS -02 CONTEM 27 MAPAS



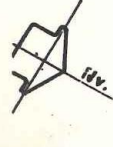
FONTE ENGENHARIA PREFEITURA DE ASSIS CHATEAUBRIAND PR.

JARDIM PANORAMA SETOR 4-0

A= ■
 B= ■
 C= ■

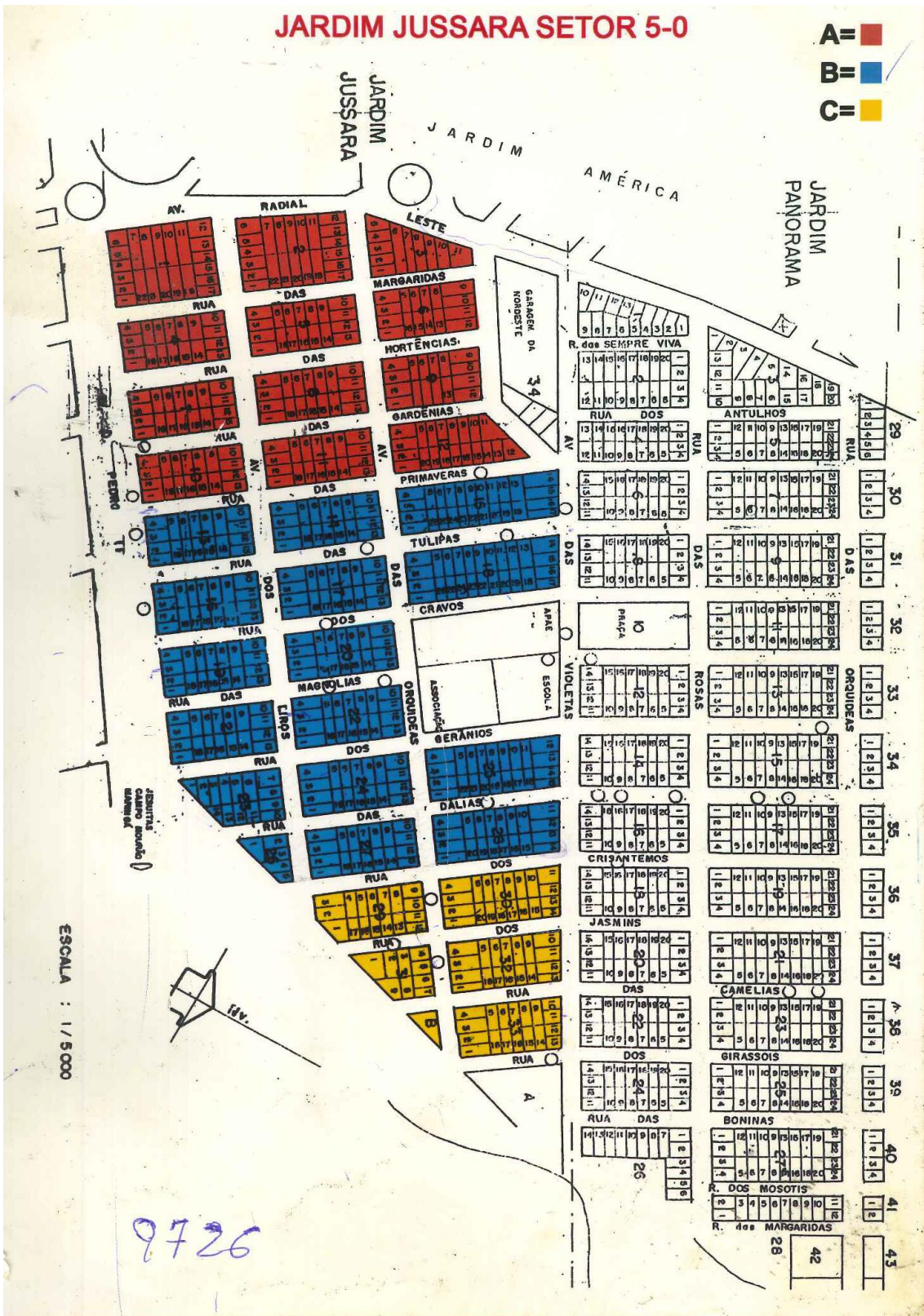


ESCALA : 1/5000



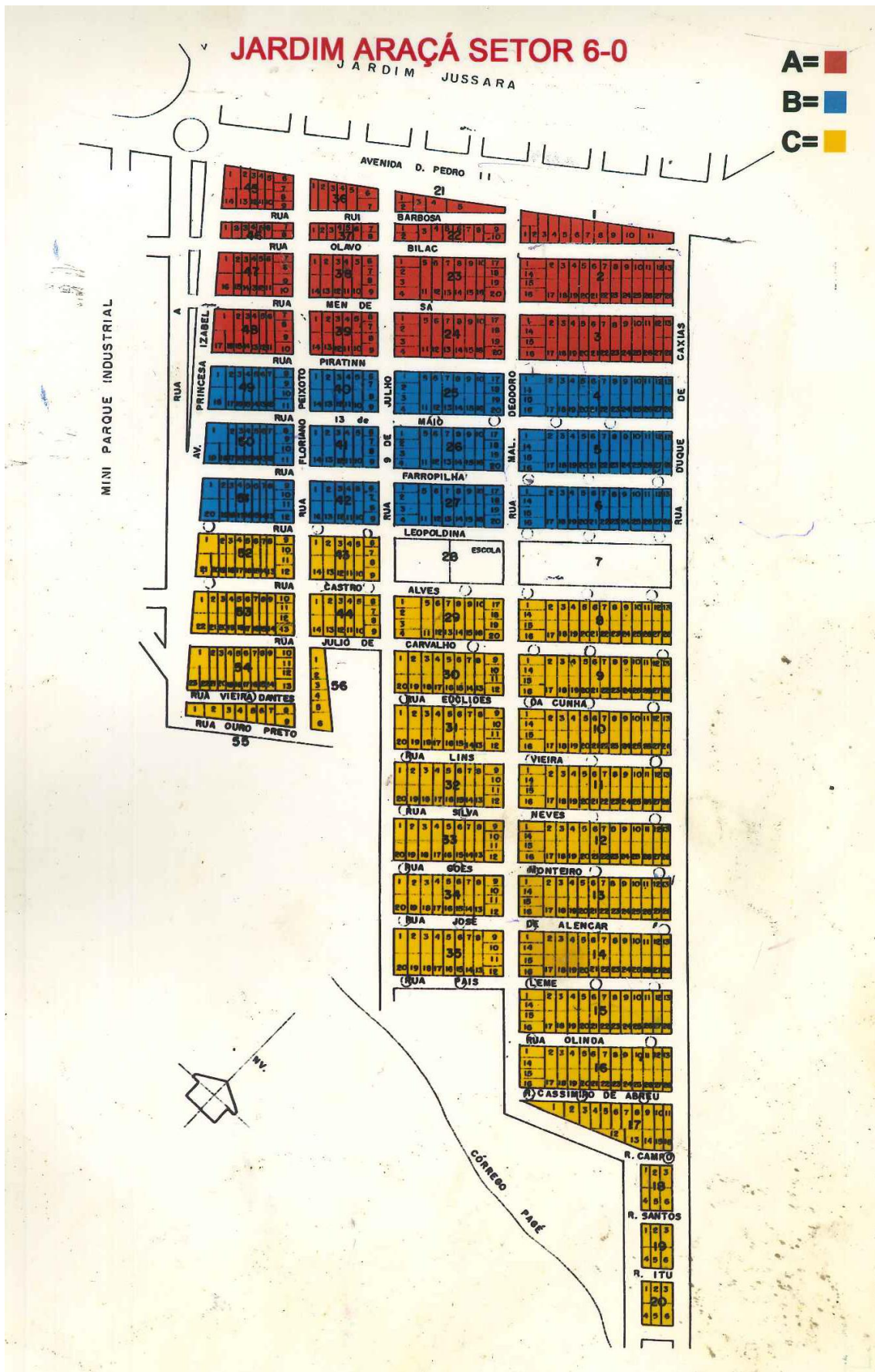
JARDIM JUSSARA SETOR 5-0

A= ■
 B= ■
 C= ■



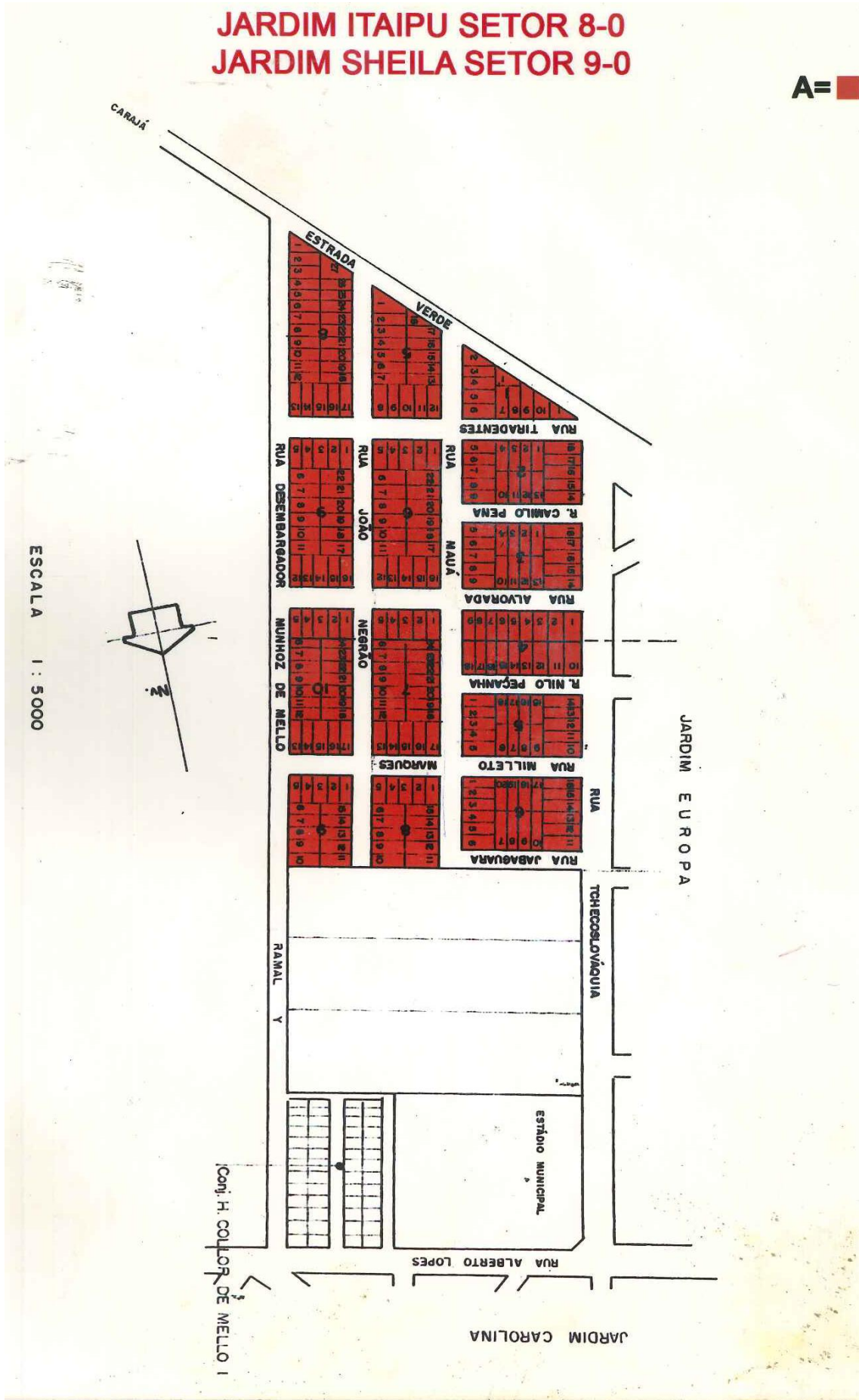
ESCALA : 1/5000

9726



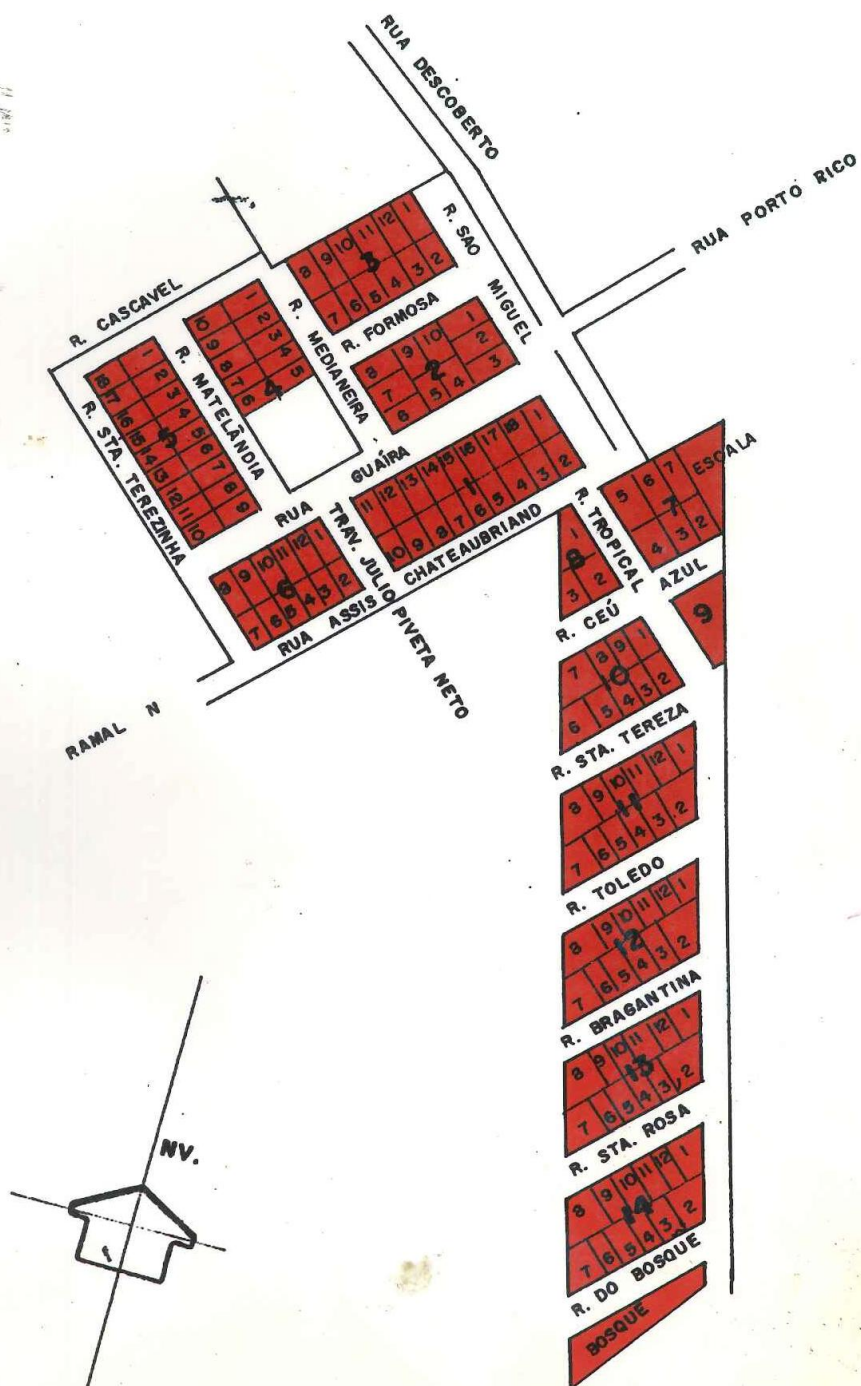
JARDIM ITAIPU SETOR 8-0 JARDIM SHEILA SETOR 9-0

A=



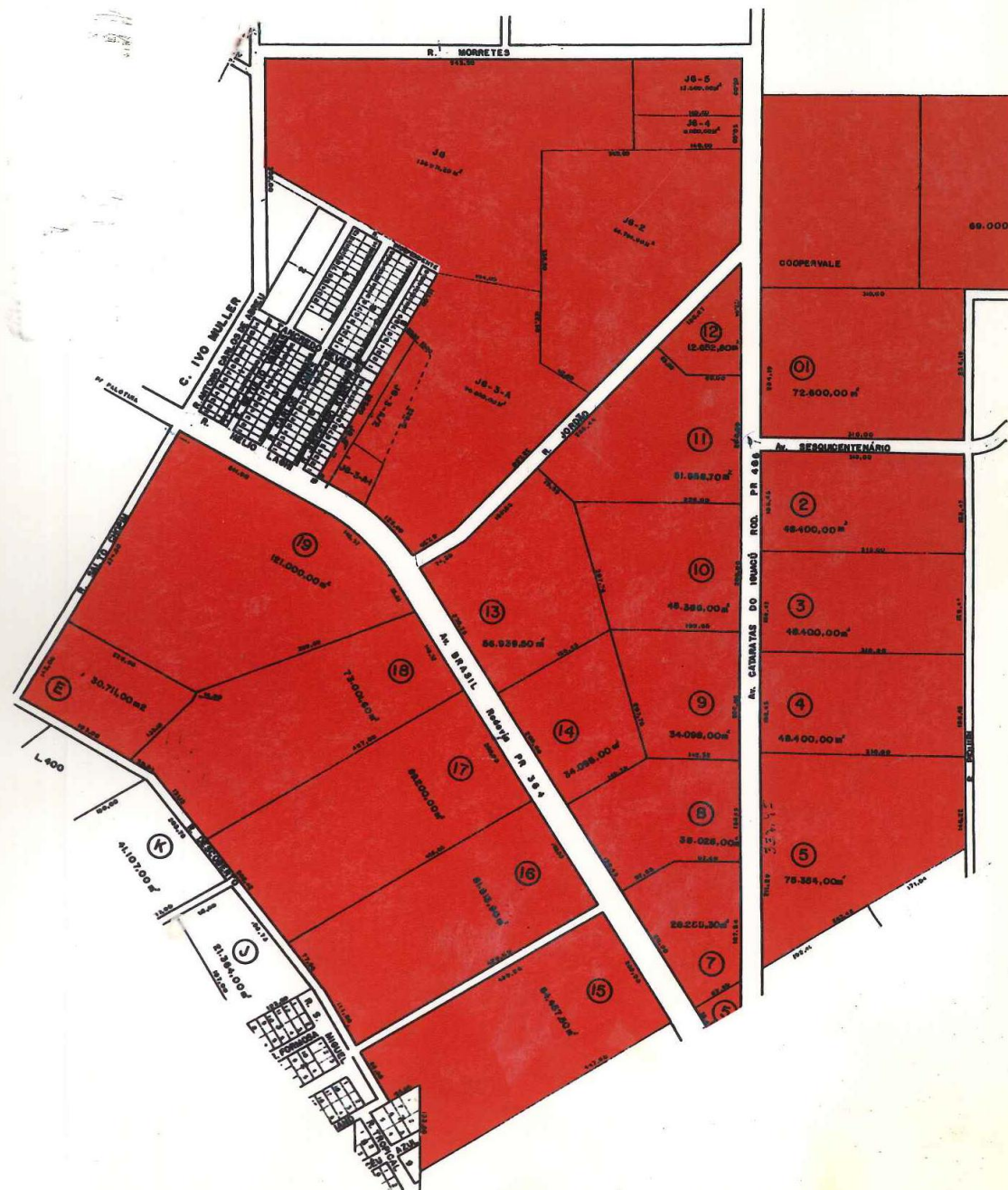
JARDIM TROPICAL SETOR 13-0

A= 



JARDIM GUÁIRA SETOR 14-0

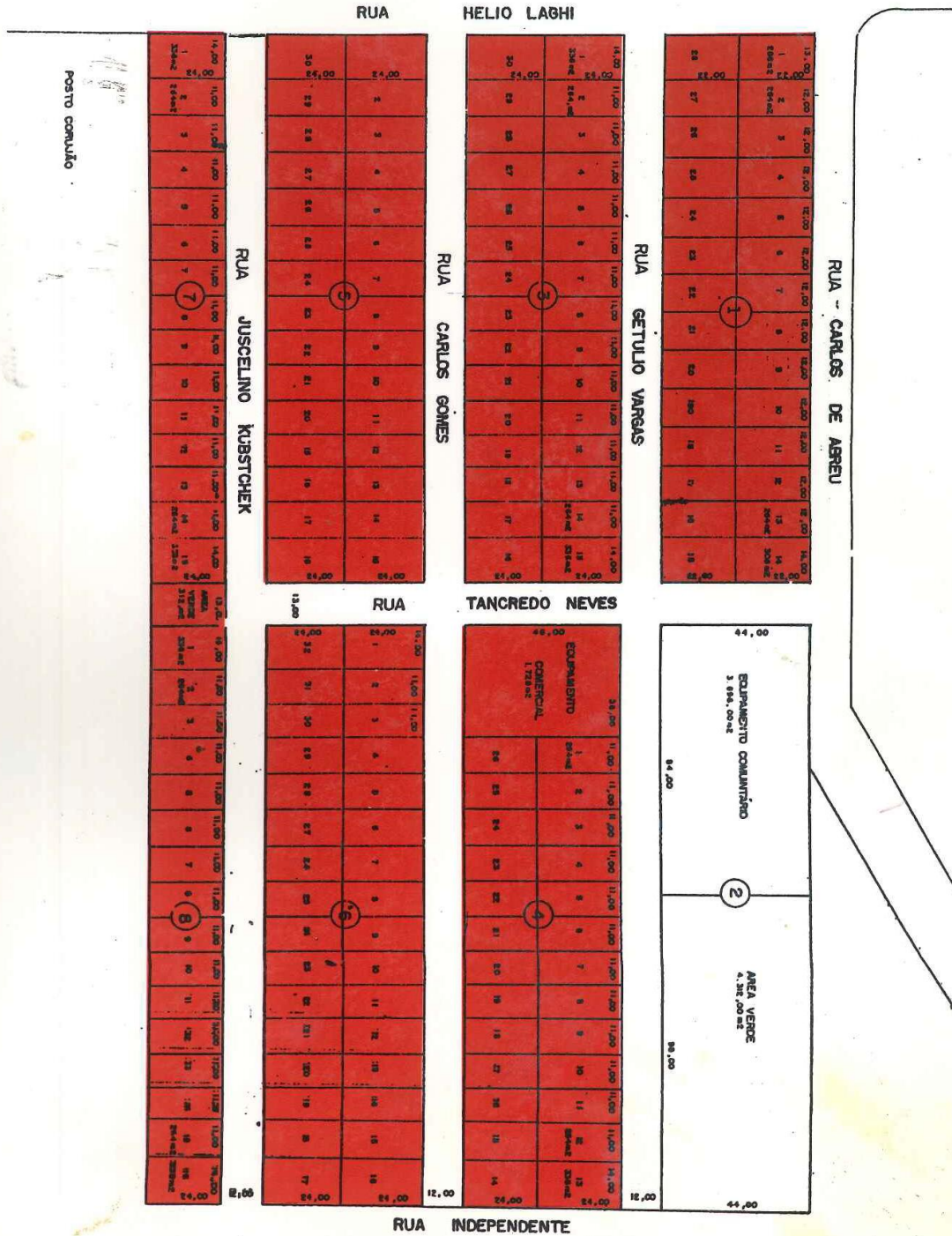
A=■



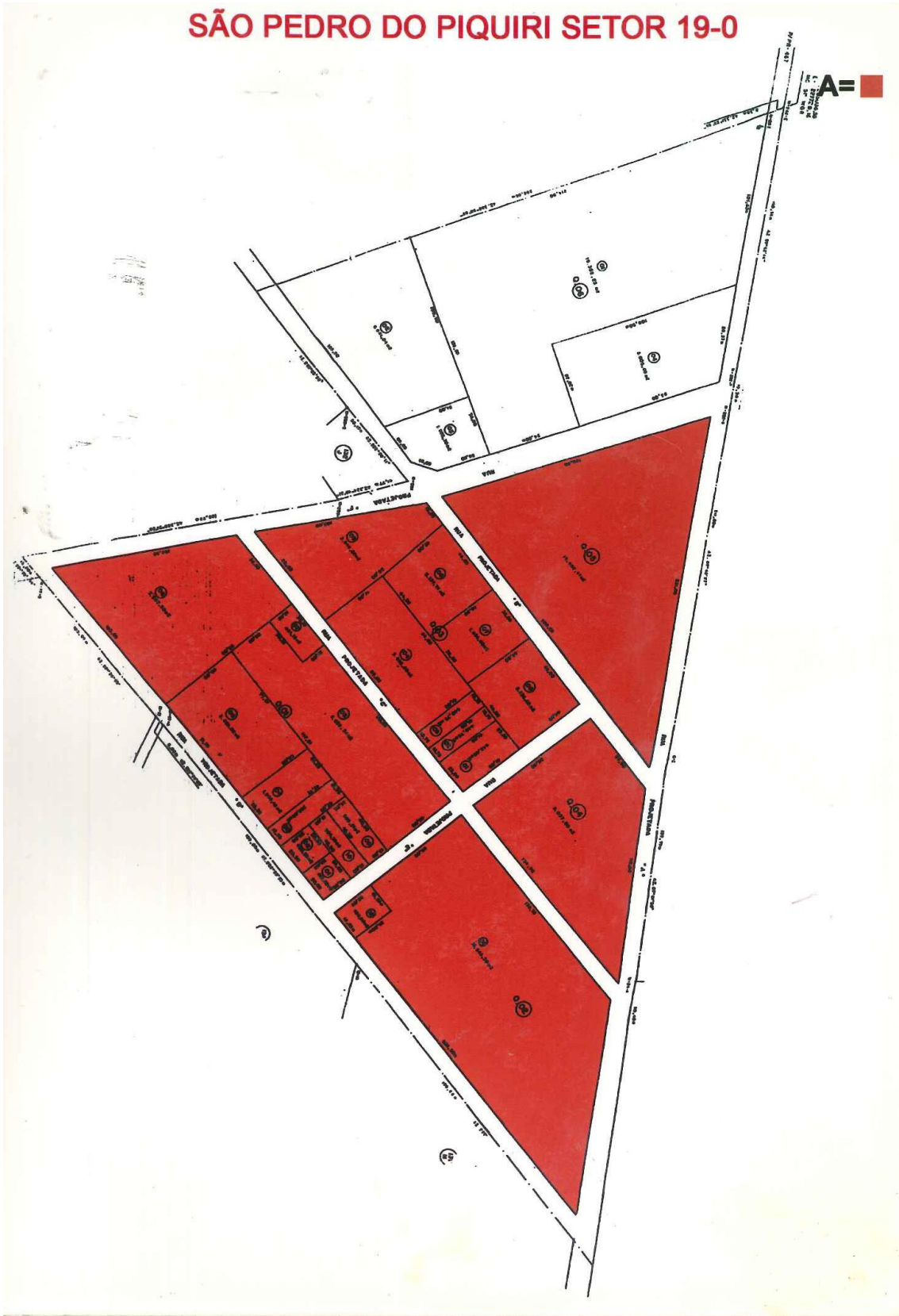
CONJ. HABITACIONAL IVO MULLER SETOR 15-0

A=

AVENIDA BRASIL PR-364

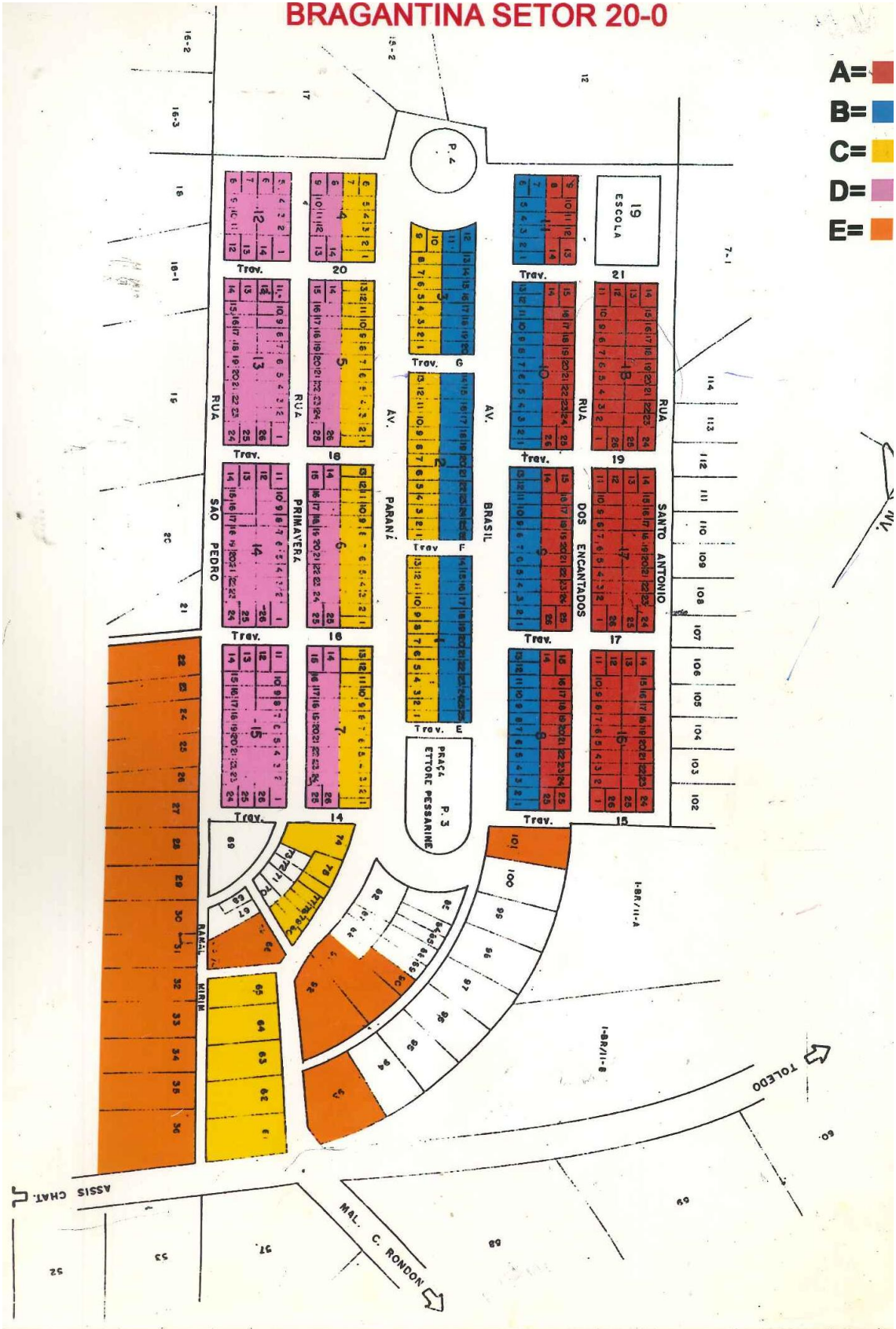


SÃO PEDRO DO PIQUIRI SETOR 19-0



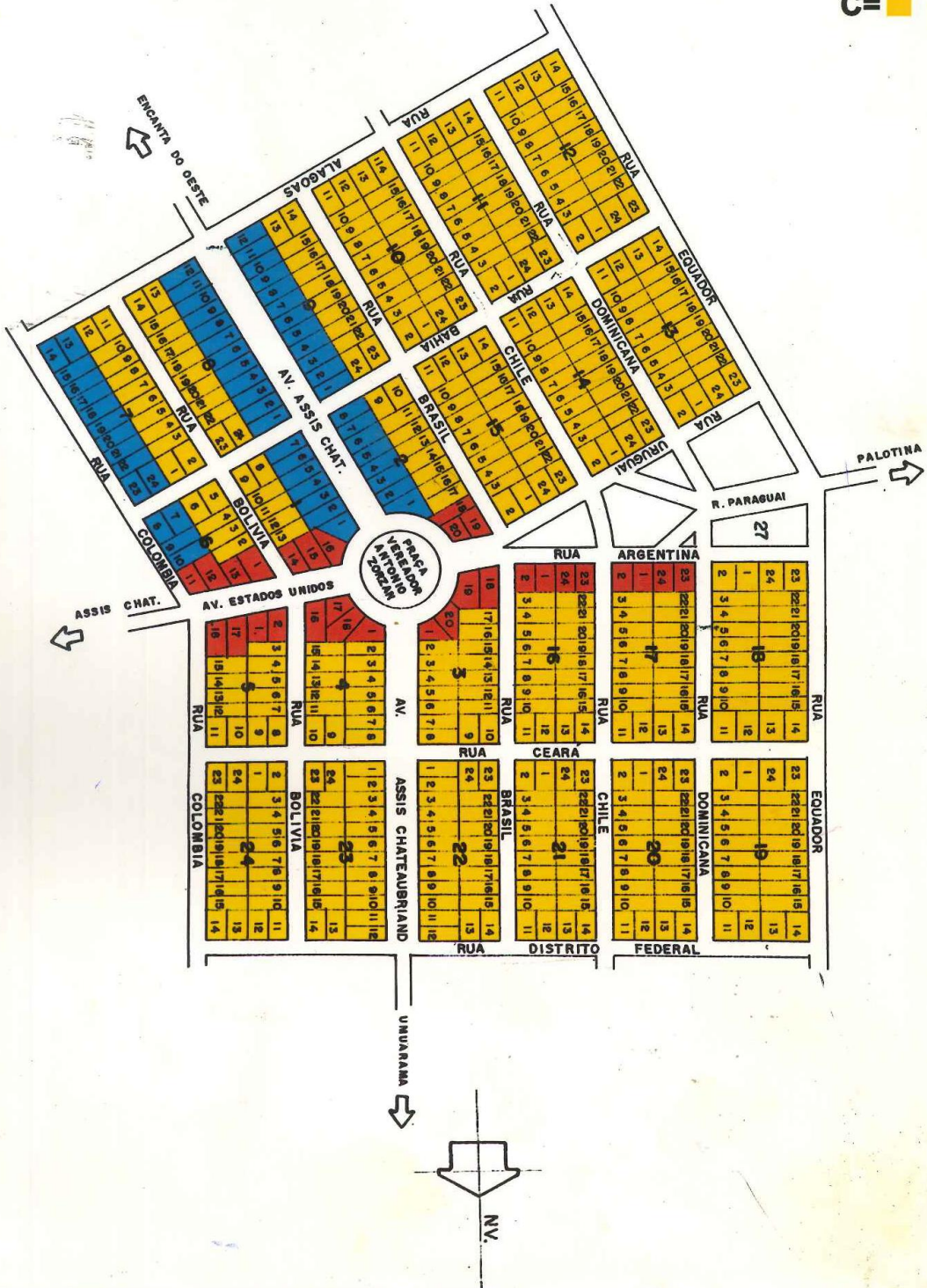
BRAGANTINA SETOR 20-0

- A=
- B=
- C=
- D=
- E=



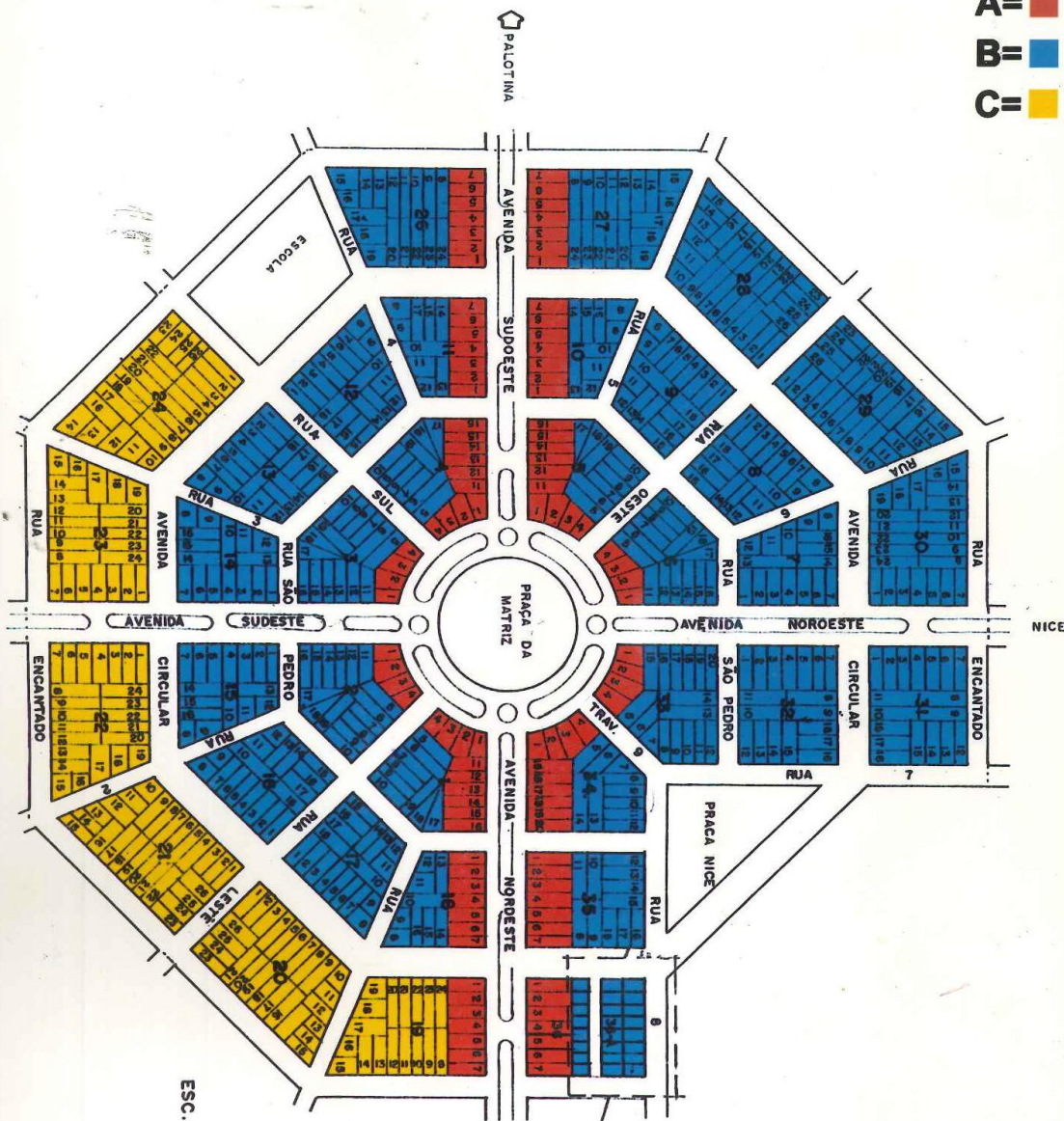
PATRIMÔNIO NICE SETOR 21-0

- A= ■
- B= ■
- C= ■

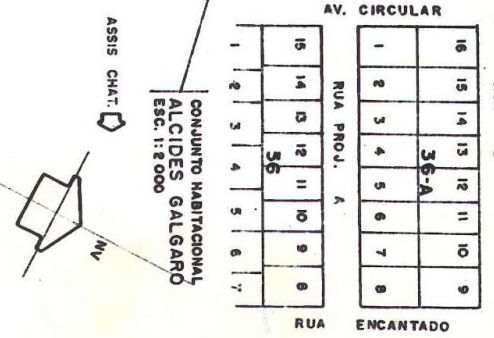


ENCANTADO DO OESTE SETOR 22-0

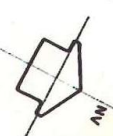
- A= ■
- B= ■
- C= ■



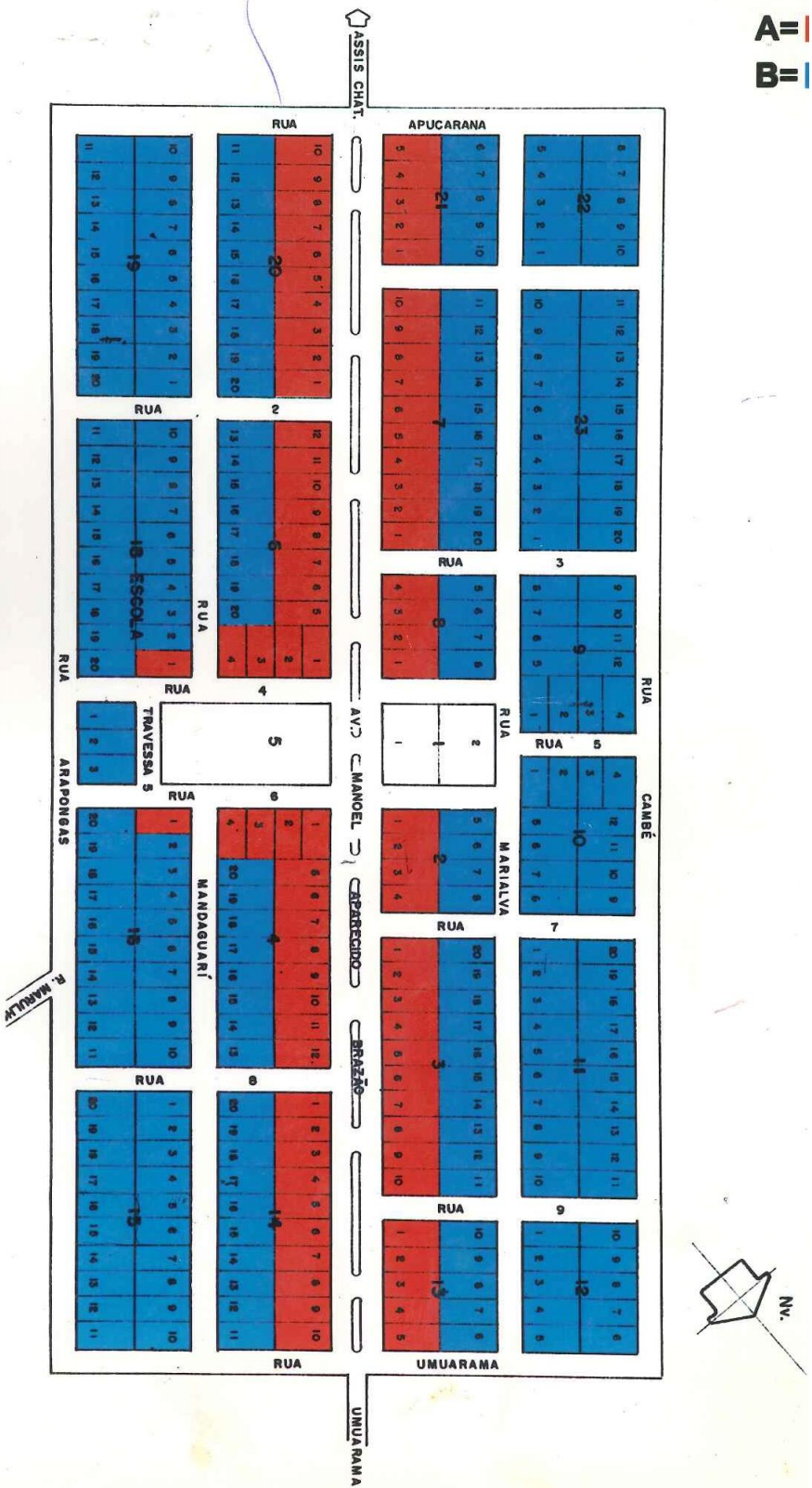
ESC.: 1: 5000



CONJUNTO HABITACIONAL
ALCIDES GALGARO
ESC.: 1: 2000



PATRIMÔNIO TERRA NOVA DO PIQUIRI SETOR 23-0



PATRIMÔNIO SILVEIRÓPOLIS SETOR 24-0

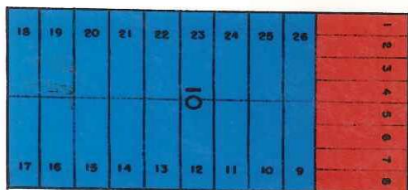
A= ■
B= ■



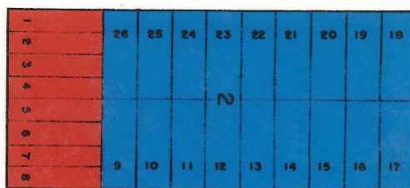
RUA



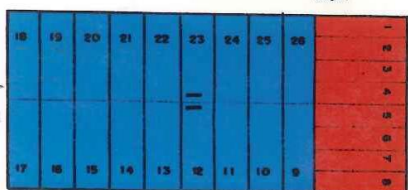
PARANÁ



RUA



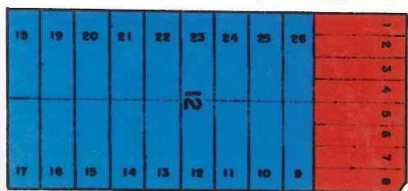
MINAS GERAIS



RUA



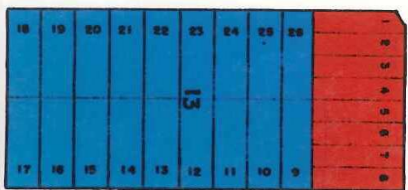
BAHIA



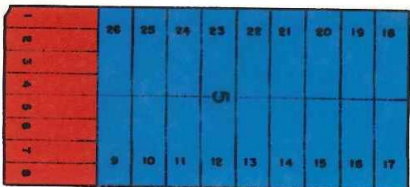
RUA



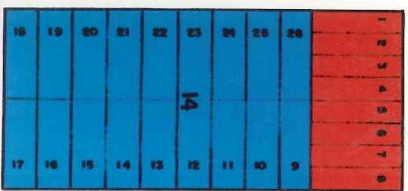
CONSTÂNCIO SILVEIRA



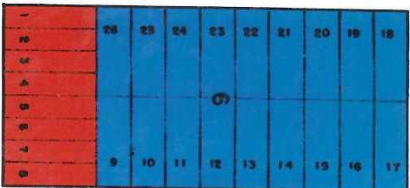
RUA



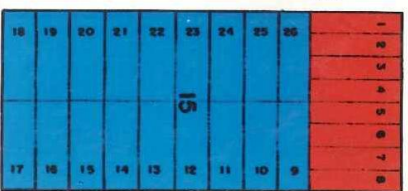
DONA ZÉLIA



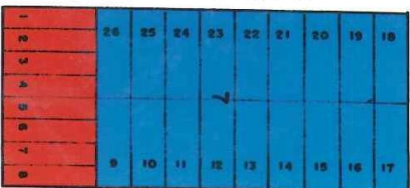
RUA



EDUINO TELLES RUDGE



RUA



SÃO PAULO



RUA



SÃO PAULO

RUA

ESQUERDA

AVENIDA

BRASIL

DIREITA

RUA

DIREITA

Imagem circular com o texto 'Imagem circular'.

PATRIMÔNIO ENG. AZAURY SETOR 25-0

A=■



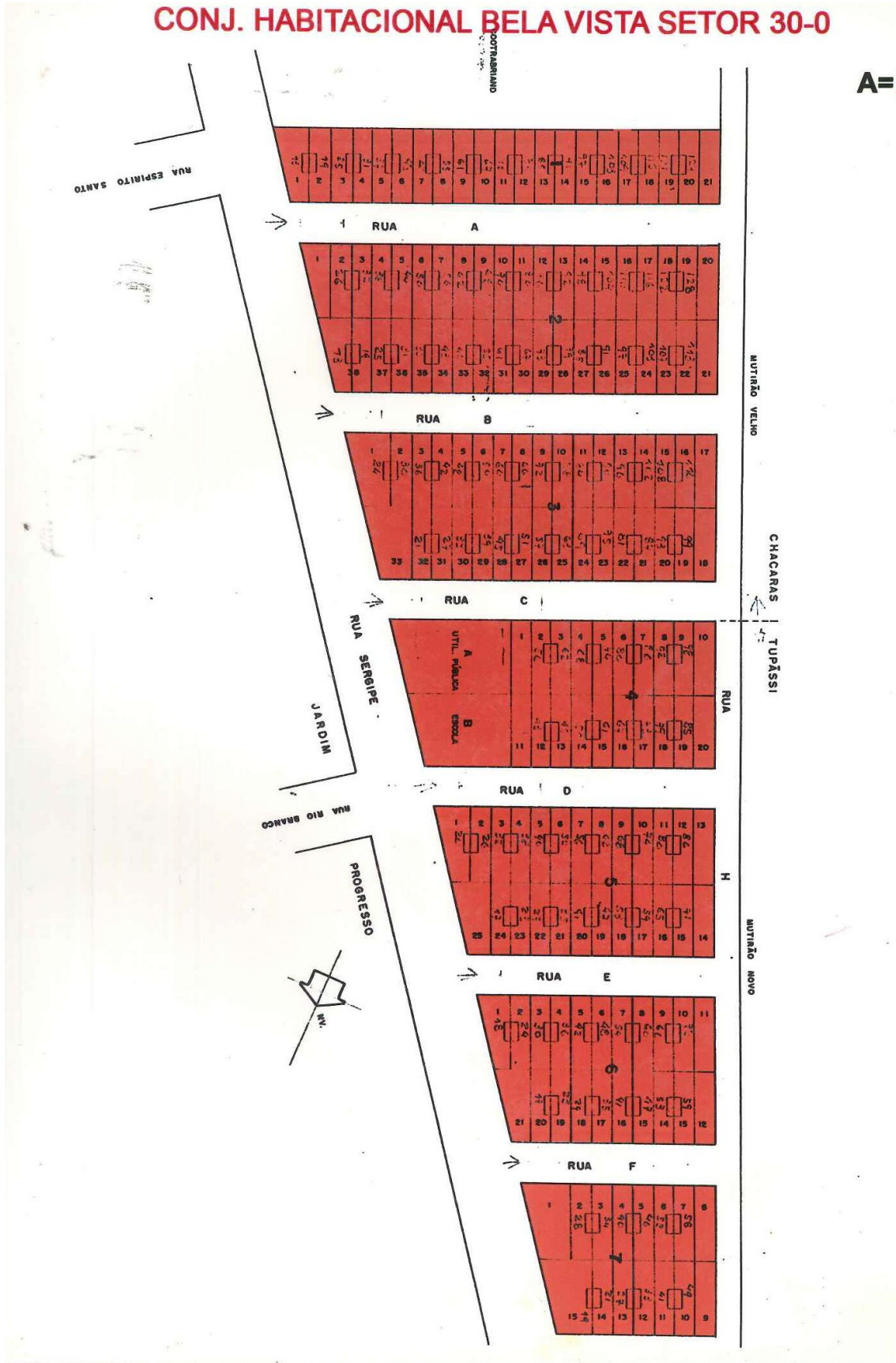
CONJ. HABITACIONAL ALVORADA SETOR 26-0
CONJ. HABITACIONAL HÉLIO LAGUI SETOR 27-0

A= ■



CONJ. HABITACIONAL BELA VISTA SETOR 30-0

A=



RESIDENCIAL CRISTO REI SETOR 31-0

A= ■

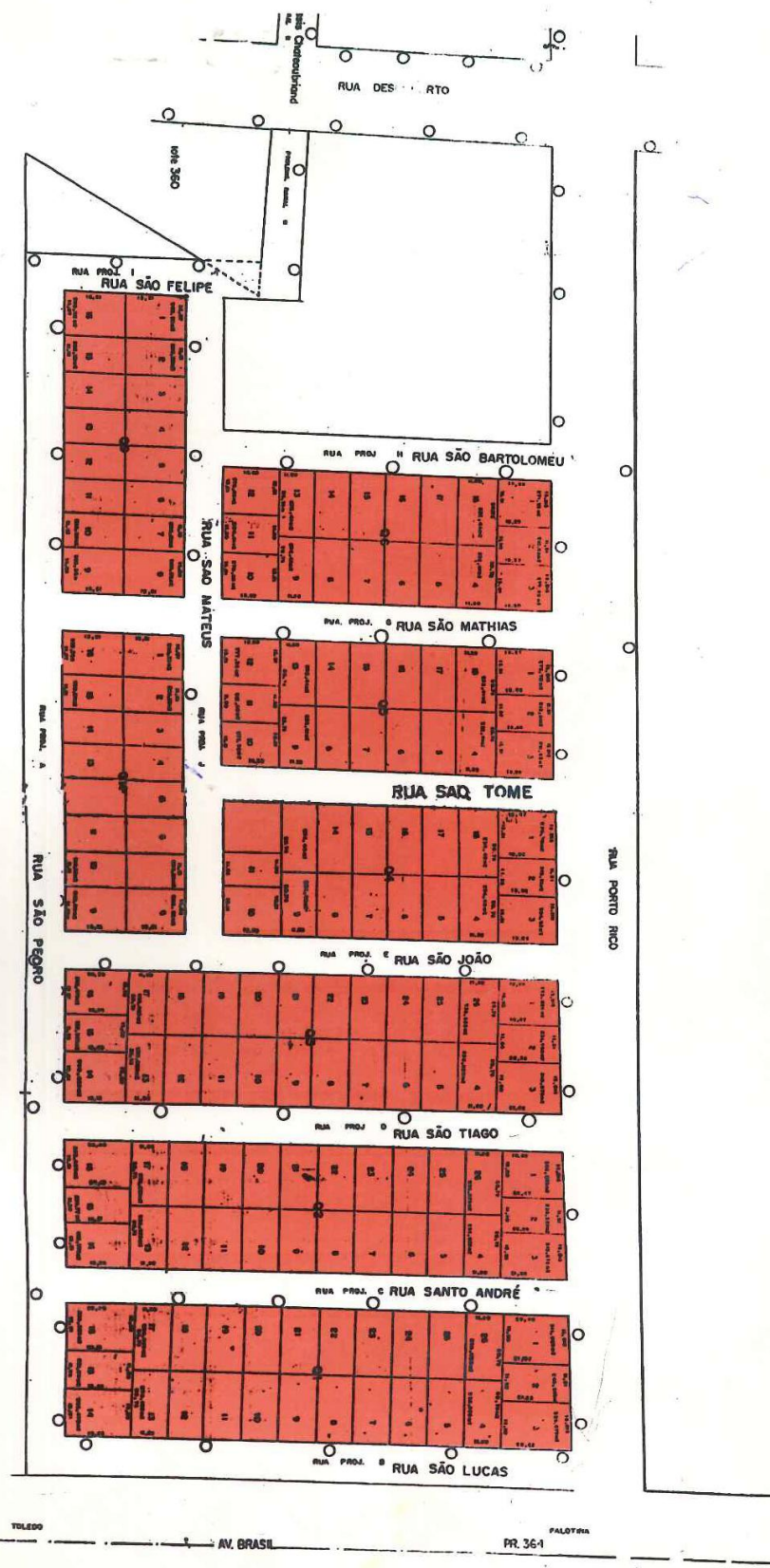
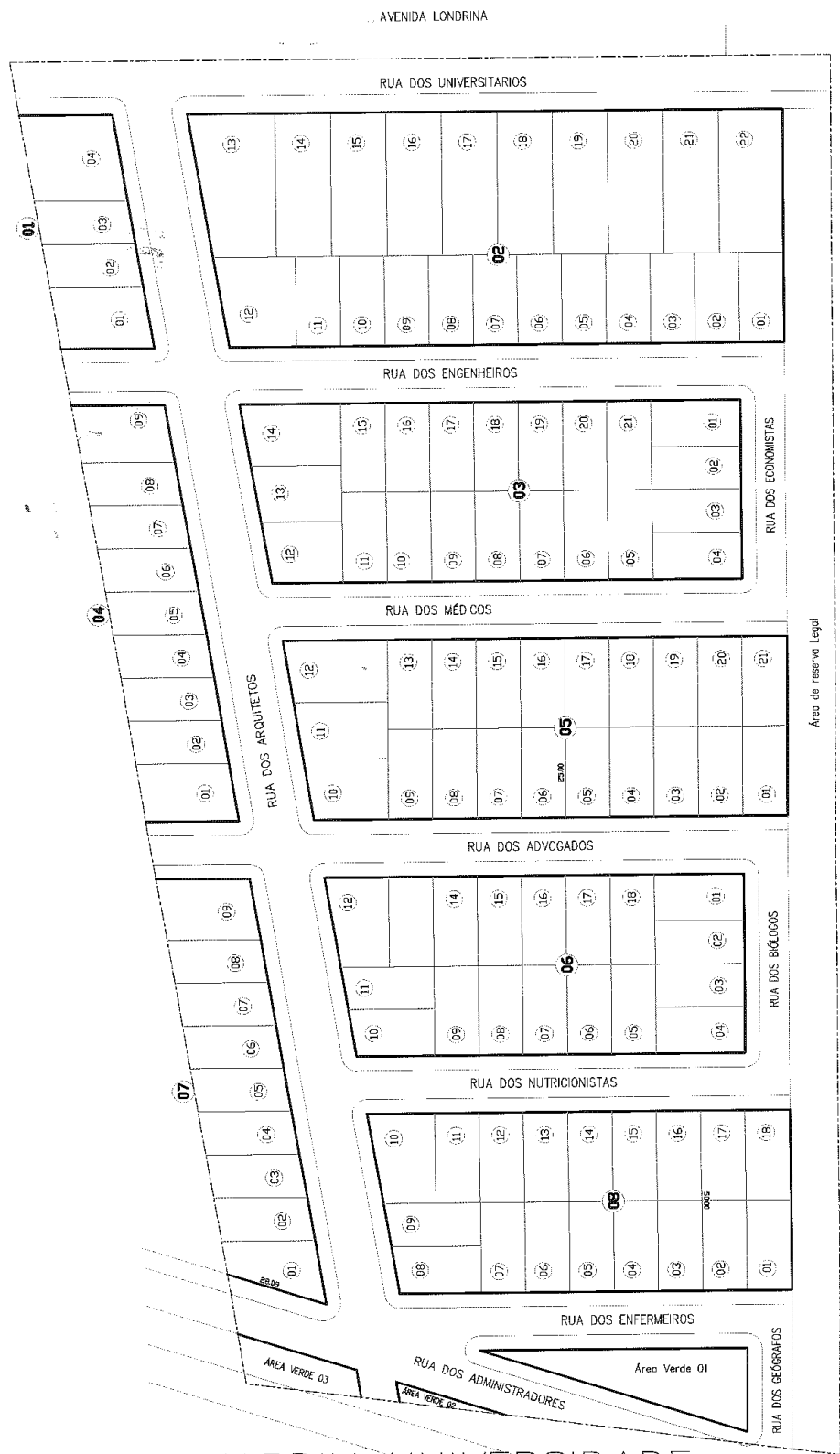


Figura 03

Jardins Universidade. Monaco, Italia, Casa Grande

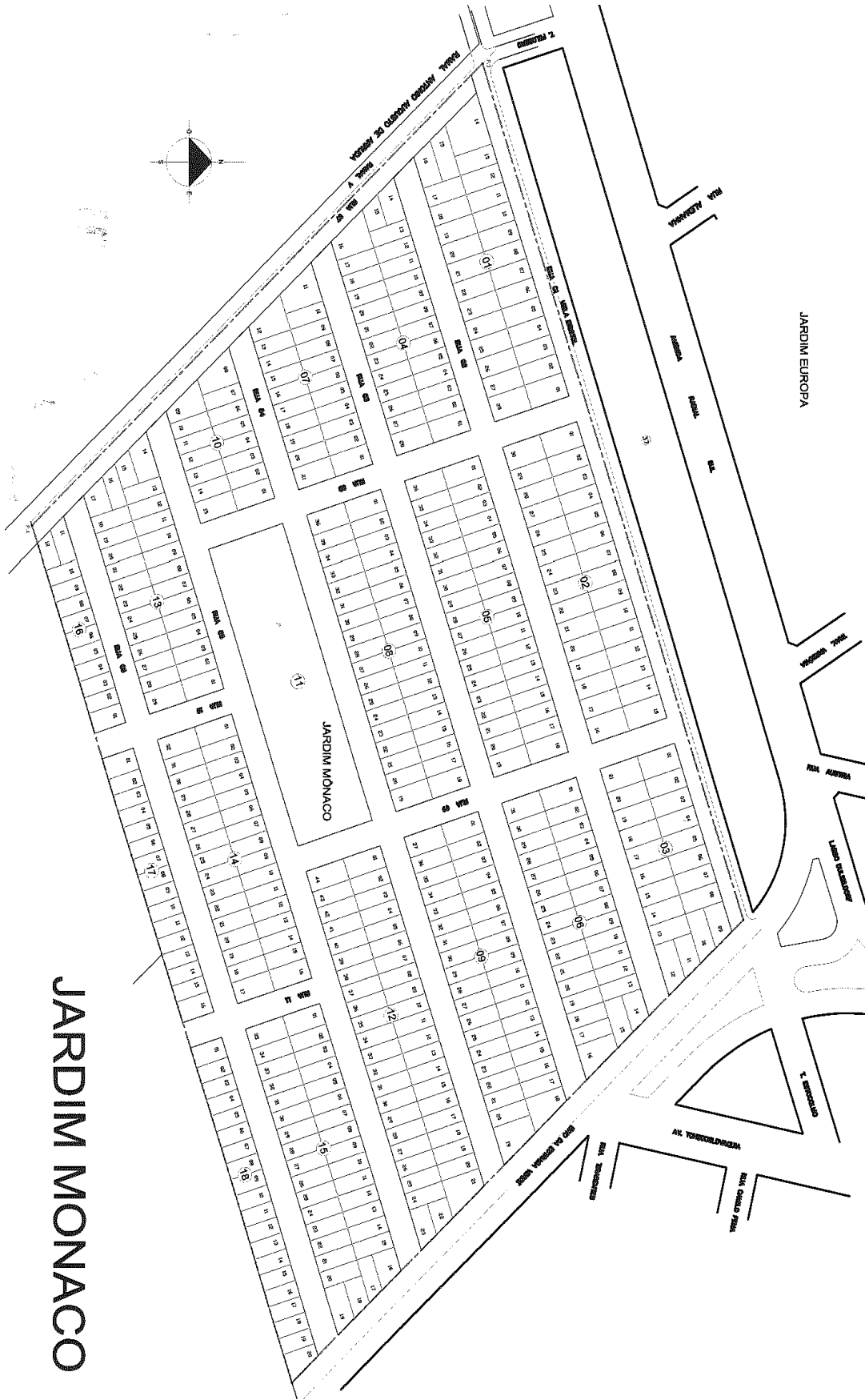


JARDIM UNIVERSIDADE
MUNICIPIO DE ASSIS CHATEAUBRIAND - PR

EUA CAMBARA



JARDIM MONACO



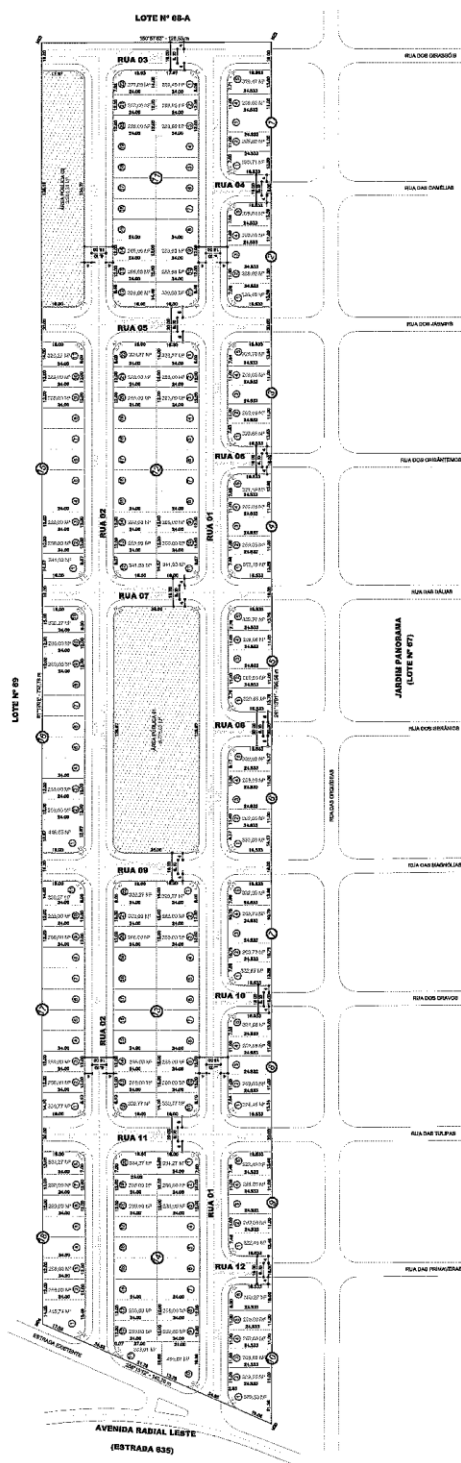


FIGURA -04





