

A oferta de parcelamento de lotes urbanos na zona de transição do município de Londrina-PR

Irene Domenes Zapparoli¹

Resumo

Londrina possui 118,504 Km² de zona urbana, e 119,796 Km² na zona de expansão urbana, ou zona rural, totalizando 238,30 Km². A zona urbana compreende as áreas urbanizadas ou em vias de ocupação. Na zona rural se prevê a implantação de equipamentos e empreendimentos considerados necessários à estrutura urbana. A transformação de zona de expansão em zona urbana fica vinculada ao processo de aceitação de loteamentos. As áreas rurais foram transformada em área de expansão urbana, seja através de alterações dos perímetros urbanos, seja através de ocupações clandestinas na zona rural. Assim questiona-se: De que forma vem sendo feita a expansão da zona urbana? Quais são os reflexos na zona de expansão urbana ou zona rural. Como a população de Londrina se manifesta a respeito dos parcelamentos de lotes urbanos? O objetivo geral deste artigo consiste em apreender os conceitos de áreas urbanizáveis e não-urbanizáveis em Londrina e seus reflexos na zona rural. Especificamente pretende-se: compreender o processo de transformação de zonas de expansão urbana ou zona rural; Identificar qual é a região de abrangência de Londrina. Esta pesquisa trata-se de um estudo de caso. A metodologia consistiu na fundamentação teórica e na coleta de dados juntos aos órgãos governamentais, utilizou-se uma pesquisa de campo para a confirmação de alguns aspectos sócio-econômicos regionais levantados. A pesquisa empírica foi realizada em Londrina, em janeiro de 2007, através da execução de 1.087 questionários. A população que participou da pesquisa é relativamente jovem recebe até cinco salários mínimos, 42% reivindicam parcelamento e 56,8% comprariam lotes urbanos. O parcelamento de lotes urbanos é uma reivindicação da sociedade de Londrina o que significa redução da área rural e pode ter como consequência a ocupação de fundos de vales e invasão de propriedades agrícolas na região.

Palavras-chaves: Zona Rural; Hegemonia; Londrina.

Abstract

Londrina has 118,504 Km² of urban area and 119,796 Km² in the area of urban expansion or rural area, computation 238,30 Km². The demographic density is of 259,07 habitants/Km² (IBGE, 2000). The urban area understands the urbanized areas or in occupation infrastructure. In the rural area it is implanted the equipments and enterprises considered necessary to the urban structure. The transformation of expansion area in urban area is linked to the process of acceptance of divisions into small area. The area was taken by great properties whose owners that subdivided them small area urban or rural. The rural areas were transformed in area of urban expansion through alterations of the urban perimeters or clandestine occupations in the rural area. In this sense asked: How form has been made the expansion of the urban area? Which are the reflexes in the area of urban expansion or rural area. How does the population of Londrina show regarding the dived of urban area? The general objective of this article consists of apprehending the concepts of areas urbanized and no-urbanized in Londrina and their reflexes in the rural

¹ Professora Adjunta do Departamento de Economia da UEL – Universidade Estadual de Londrina. Doutoranda pelo Programa de Educação do *Institute of Education/University of London* orientadora Professor Ingrid Cecilia Lunt (no período set. 2000 a jul. 2003) transferida para PUC/SP (jul. 2003) Programa Educação: História, Política, Sociedade, orientadora Doutora Alda Junqueira Marin. E-mail zapparoli@onda.com.br

area. Specifically it is intended: to understand the process of transformation of areas of urban expansion or rural area; To identify which is the area of inclusion of Londrina. This study is a case study. The methodology consisted of the theoretical background and in the collection of together data to the government system; a field research was used for the confirmation of some regional socio-economic aspects. The research was accomplished in Londrina, in January of 2007, through the execution of 1.087 questionnaires. The people that participated are very young receive until five salary. The parcelamento of urban area is a claim of the society of Londrina, 42%.

Key Words: Rural area; hegemonic process; Londrina.

1. INTRODUÇÃO

A zona urbana de Londrina possui 118.504 Km² e a zona de expansão urbana é de 119.796 Km², totalizando 238.30 Km². A densidade demográfica é de 259,07 habitantes/Km² (IBGE, 2000). O perímetro da zona urbana e da zona de expansão urbana de Londrina é definido pela Lei nº 7.484, de 20 de julho de 1998. A zona urbana compreende as áreas urbanizadas ou em vias de ocupação e as glebas com potencial de urbanização que ainda não sofreram processo regular de parcelamento em lotes urbanos. Na zona de expansão urbana se prevê ocupação ou implantação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana. A transformação de zona de expansão em zona rural fica vinculada ao processo de aceitação de loteamentos regularmente aprovados (TOMMASI, 1994).

Em Londrina as áreas rurais vêm sendo transformadas em área de expansão urbana, seja através de alterações dos perímetros urbanos, seja através de ocupações de fundos de vales ou através de ocupação clandestina na zona rural. Assim questiona-se: De que forma vem sendo feita a expansão da zona urbana? Quais são os reflexos na zona de expansão urbana ou zona rural. Como a população de Londrina se manifesta a respeito dos parcelamentos de lotes urbanos, ou seja, da expansão urbana?

O objetivo geral deste artigo consiste em apreender os conceitos de áreas urbanizáveis e não-urbanizáveis em Londrina e seus reflexos na zona rural. Especificamente pretende-se: compreender o processo de transformação de zonas de expansão urbana ou zona rural.

Para a elaboração deste estudo, além da coleta de dados juntos aos órgãos governamentais, utilizou-se uma pesquisa de campo para a confirmação de alguns aspectos sócio-econômicos do município de Londrina. A pesquisa foi realizada em Londrina, em janeiro de 2007, através da execução de 1.087 questionários. Analisando a representação da Tabela 1 observamos que a maioria dos entrevistados está na faixa entre 16 e 25 anos, 37,5%. O nível de formação é o terceiro grau incompleto, 32,1% com renda aproximada é de até 5 salários mínimos, 50,59%. Esse é o perfil das pessoas que aceitaram participar da pesquisa.

Com relação à metodologia a Tabela 1 mostra o perfil das pessoas que participaram da pesquisa respondendo aos questionários, em relação: a faixa etária, formação escolar e renda aproximada.

TABELA 1 - Faixa etária, formação escolar e renda aproximada dos entrevistados, Município de Londrina, 2007

<i>Faixa etária</i>			<i>Formação escolar</i>			<i>Renda aproximada</i>		
<i>Opções</i>	<i>Nº</i>	<i>%</i>	<i>Opções</i>	<i>Nº</i>	<i>%</i>	<i>Opções</i>	<i>Nº</i>	<i>%</i>
16 --- 25 anos	408	37,5	Fundamental	166	15,2	Até 5 SM	550	50,59
25 --- 35 anos	292	26,8	Fundamental incomp.	82	7,85	De 5 a 7 SM	321	29,5
35 --- 45 anos	192	17,6	2º grau completo	124	11,4	7 a 9 SM	65	5,9
45 --- 55 anos	118	10,8	2º grau incompleto	97	8,9	9 a 11 SM	60	5,5
Acima de 55 anos	74	7,0	3º grau completo	155	14,2	Acima de 11 SM	64	5,8
NR	3	0,3	3º grau incompleto	349	32,1	NR	27	2,71
			Pós-graduação	64	5,8			
			Pós-graduação incomp.	45	4,1			
			NR	5	0,45			
Total	1087	100		1.087	100		1.087	100

Fonte: Pesquisa de campo realizada em Jan. 2007

Este artigo está dividido em quatro partes. A primeira se pauta no entendimento da política de desenvolvimento e expansão urbana do município compreendendo as áreas urbanizáveis e não-urbanizáveis e uma discussão sobre zona rural ou zona de expansão urbana. A segunda parte faz um resgate da ocupação do solo no norte do Paraná se atendo, especificamente, aos aspectos históricos da ocupação de Londrina e a dinâmica demográfica de Londrina. Apresenta as mudanças de zoneamento e a questão habitacional. A terceira trata especificamente da cidade de Londrina. E, por último, trata-se de identificar como a população vê a questão das áreas de expansão urbana ou rural, trazendo o perfil das pessoas que responderam ao questionário.

2. POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO

O Plano Diretor de Londrina (2004) é composto por cinco leis instituídas e sancionadas passou a se constituir no instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana do município. O Plano Diretor, como o próprio texto legal define, abrange as funções da vida coletiva, em que incluem habitação, trabalho, circulação e lazer, e visa à melhoria da qualidade de vida da comunidade local. As Leis que integram o Plano Diretor compreendem: Lei nº 7482/98 que institui o Plano Diretor; Lei 7483/98, que dispõe sobre parcelamento do solo para fins urbanos do município de Londrina; Lei 7484, que define o perímetro da zona urbana e da zona de expansão urbana de Londrina; Lei 7485/98, que trata do uso e ocupação do solo da zona urbana e de expansão urbana de Londrina; Lei 7486/98, que trata dos critérios para a concepção do sistema viário de Londrina.

2.1 Áreas Urbanizáveis e Não-Urbanizáveis

Nos trabalhos de planejamento urbano, uma das primeiras ferramentas adotadas é o macro-zoneamento do território. O macro-zoneamento define as áreas urbanizáveis e não-urbanizáveis. Com sua institucionalização pode-se assegurar os limites preliminares de urbanização e preservar os elementos naturais essenciais, antes da elaboração de um micro-zoneamento detalhado.

Em meados dos anos de 1970, adotava-se um macro-zoneamento que dividia o território Municipal nas seguintes zonas: Zonas Não-Urbanizáveis: Áreas de Preservação Permanente (APP); Praias de mar aberto com menos de 2000 m; Encostas acima da cota 100 m; Terrenos de marinha; Ilhas marítimas; Sítios arqueológicos; Zonas Urbanizáveis: Zona Urbana (ZU); Zona de Urbanização Prioritária (ZUP); Zona de Expansão Urbana (ZEU); Zona de Urbanização Diferida (ZUD); As ZUP compreendiam os vazios urbanos, as áreas adjacentes às zonas urbanizadas, os balneários e outras áreas de interesse turístico e/ou de lazer. AS ZUD compreendiam as áreas não incluídas nas ZUP e ZEU, mas que podiam ser urbanizadas mediante alteração do macro-zoneamento ou através de projetos de urbanização vinculados à plano econômico de implantação prioritária (MAY, LUSTOSA & VINHA, 2003).

A partir do início dos anos de 1980, criou-se um novo macro-zoneamento, tentando evitar a urbanização descontínua de áreas rurais e de áreas ecologicamente frágeis que as ZUD propiciavam. Esse macro-zoneamento ampliou as zonas não urbanizáveis, de modo a incorporar a elas a maior parte das ZUD e ZEU, embora mantivesse um estoque de áreas urbanizáveis suficiente para a expansão urbana dos próximos 10 anos. As zonas adotadas foram as seguintes: Zonas Não-Urbanizáveis: 42% Áreas de Preservação Permanente (APP); 21% Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL); 17% Áreas de Exploração Rural (AER); Sítios arqueológicos; Zonas Urbanizáveis: Zona Urbana (20%); Zona de Expansão Urbana.

As APP passaram a incluir todas as áreas de preservação definidas pela legislação ambiental vigente na época, incorporando as encostas e praias. As APL foram criadas para incluir áreas não urbanizáveis segundo a legislação de parcelamento do solo urbano (encostas com mais de 30 % de declividade) e áreas de transição ecologicamente frágeis. No período 1985-2000, uma série de áreas rurais (Ha) foram transformadas em áreas de

expansão urbana, seja através de alterações dos perímetros urbanos, seja através de ocupações clandestinas na zona rural.

À partir do ano 2000, o macro-zoneamento foi modificado para ampliar as áreas urbanizáveis, com vistas a propiciar as áreas de expansão urbana necessárias para os próximos 20 anos e incorporar à esse perímetro as AER já urbanizadas. As demais zonas não-urbanizáveis deverão permanecer as mesmas salvo ampliações nas APP devido ao dinamismo da legislação ambiental.

Zona urbana é a área de um município caracterizada pela edificação contínua e a existência de equipamentos sociais destinados às funções urbanas básicas, como habitação, trabalho, recreação e circulação. No Brasil, a Lei Nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 define zona urbana deve observar o requisito mínimo da existência de melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do local considerado.

A legislação municipal pode ainda considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nesses termos. No Brasil a classificação das zonas urbanas obedece às normas da Instrução nº 4/79 do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU.

2.2 Zona Rural ou Zona de Expansão Urbana

A zona rural por oposição a zona urbana, definem-se as zonas rurais ou o meio rural, ou campo como as regiões no município não classificadas como zona urbana ou zona de expansão urbana, não urbanizáveis ou destinadas à limitação do crescimento urbano, utilizadas em atividades agropecuárias, agro-industriais, extrativismo, silvicultura, e conservação ambiental. Embora tradicionalmente estas áreas tenham sido primariamente utilizadas para a agricultura ou pecuária, atualmente grandes superfícies podem estar protegidas como uma área de conservação (de flora, fauna ou outros recursos naturais), terras indígenas, reservas extrativistas e ter outra importância econômica, por exemplo, através do turismo rural ou ecoturismo (ROMEIRO, REYDON & LEORNARDI, 1997).

3. A OCUPAÇÃO DO SOLO NO NORTE DO PARANÁ

O Norte do Paraná, uma região de terra fértil, era, até poucas décadas, uma extensa floresta. Com a colonização a região foi tomada por grandes propriedades cujos donos, via de regra, as subdividiam em pequenas parcelas vendidas como lotes urbanos ou rurais. Enquanto isso, vastas áreas de terra roxa de domínio estadual, localizadas a Oeste do Rio Tibagi, permaneciam praticamente inexploradas, sofrendo os efeitos de um lento e ineficaz plano de colonização do governo.

Em 1920, percebia-se uma séria frustração nas expectativas de ocupação da área, em virtude da morosidade do Estado. A partir de 1922, o governo estadual começa a conceder terras a empresas privadas de colonização, preferindo usar seus recursos na construção de escolas e estradas.

Em 1924, inicia-se a colonização pela Companhia de Terras Norte do Paraná, subsidiária da firma inglesa Parana *Plantations* Ltda, que deu grande impulso ao processo desenvolvimentista na região norte. Em 1924, a convite do governo brasileiro, os ingleses abriram áreas para o cultivo de algodão na região. Já de início, a Companhia concedeu todos os títulos de propriedade da terra, medida inusitada para as condições da região e mesmo do Brasil. Por isso, os conflitos entre colonos antigos e os recém-chegados, praticamente não existiram na zona colonizada pelos ingleses (PERFIL, 2003).

A política da Companhia de Terras Norte do Paraná procedeu a repartição dos terrenos em lotes relativamente pequenos. O que promoveu, desta forma, uma verdadeira reforma agrária, sem intervenção do Estado, no Norte do Paraná, oferecendo aos trabalhadores sem posses a oportunidade de adquirirem os pequenos lotes, já que as modalidades de pagamento eram adequadas às condições de cada comprador. Este sistema estimulou a concentração da produção, principalmente cafeeira, a explosão demográfica, a expansão de núcleos urbanos e o aparecimento de classes médias rurais.

3.1 Aspectos Históricos da Ocupação de Londrina

Londrina surgiu em 1929, como primeiro posto avançado para comercialização dos lotes. Em 21 de agosto de 1929, a expedição da Companhia de Terras Norte do Paraná denominou o local de Patrimônio Três Bocas, no qual surgiu Londrina. A partir daí, Londrina manteve um crescimento constante, consolidando-se, como principal ponto de referência do Norte do Paraná. Londrina é constituída pelos Distritos de Lerroville, Warta, Irerê, Paiquerê, Maravilha, São Luiz, Guaravera e Espírito Santo (PLANO, 2000).



Fonte: Perfil, 2003

Figura 1 – Divisão Distrital do Município de Londrina

Londrina é uma das principais cidades da Região Norte do Paraná. É um importante pólo de desenvolvimento regional e exercer influência sobre todo o Paraná. Londrina ocupa, segundo o IBGE, uma área de 1.724,7 Km², cerca de 1% da área total do Paraná. A densidade demográfica é de 259,07 hab./Km² (IBGE, 2000). A zona urbana de Londrina é de 118,504 Km² e a zona de expansão urbana é de 119,796 Km², totalizando 238,30 Km².

3.2 Dinâmica Demográfica de Londrina

Londrina está inserida em uma região metropolitana, instituída pela Lei Estadual Complementar nº 81 sancionada no dia 17 de junho de 1998, composta pelos municípios de Londrina, Bela Vista do Paraíso, Cambé, Ibiporã, Jataizinho, Rolândia e Tamarana, abrangendo uma população de 662.789 habitantes (IBGE, 2000), como mostra a Figura 3.

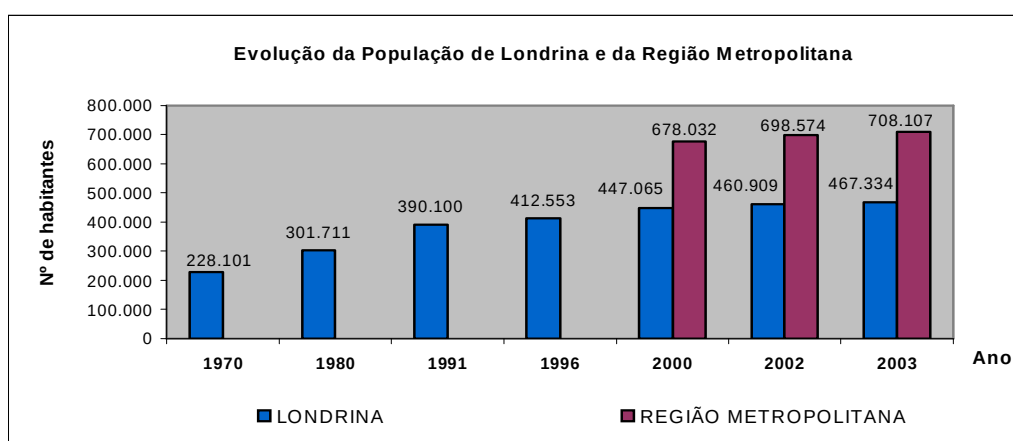


Figura 3 – Evolução da população na região metropolitana de Londrina, entre os anos de 1970 a 2000.

O município de Londrina apresenta-se neste contexto como o município mais densamente povoado e com as maiores taxa de crescimento populacional das últimas três décadas.

TABELA 2 – População dos Municípios que Compõem a Região Metropolitana de Londrina.

CIDADES	1970	1980	1991	1996	1998	1999	2000
Bela Vista Do Paraíso	18.097	14.998	15.098	14.678	14.307	14.138	15.031
Cambé	35.621	53.856	73.842	80.867	86.370	88.890	88.186
Ibiporã	27.193	27.624	35.168	38.798	41.438	42.647	42.153
Jataizinho	10.826	9.558	10.428	12.096	12.855	13.203	11.327
Londrina	228.101	301.711	390.100	412.553	426.607	432.257	447.065
Rolândia	47.964	41.452	43.776	44.379	47.399	48.782	49.410
Sertanópolis	21.877	16.480	14.291	14.307	14.383	14.512	15.147
Tamarana	12.525	8.921	8.756	8.790	9.089	10.012	9.713
TOTAL	389.679	465.679	582.703	626.468	652.448	664.441	678.032

Fonte: Perfil do Município de Londrina, 2003

Londrina chegou ao início do século XXI com uma população de 446.822 habitantes. No município de Londrina a taxa de crescimento demográfico é de aproximadamente 2,02% ao ano, dos quais 96,96% residiam na zona urbana e apenas 3,04 na zona rural, e apresenta um IDH índice de desenvolvimento humano no município de 0,824. A partir daí, Londrina manteve um crescimento constante, consolidando-se, pouco a pouco, como principal ponto de referência do Norte do Paraná e exercendo grande influência e atração regional (PERFIL, 2003).

TABELA 3 - Divisão Administrativa de Londrina, Municípios Limítrofes e Distribuição da População do Município de Londrina por Distrito Administrativo – 2000

Distritos	População		
	Urbana	Rural	Total
Espírito Santo ¹	2	2	2
Guaravera	2.382	2.002	4.384
Irerê	1.425	765	2.190
Lerrovile	1.686	3.018	4.704
Maravilha	464	749	1.213
Paiquerê	1.162	1.317	2.479
São Luiz	622	1.168	1.790
Warta	932	565	1.497
Total	8.673	9.584	18.257

Fonte: Perfil do Município de Londrina, 2003

O Município de Londrina é constituído pelo Distrito Sede e pelos Distritos de Lerroville, Warta, Irerê, Paiquerê, Maravilha, São Luiz, Guaravera e Espírito Santo (Tabela 3).

No contexto de densidade populacional Londrina a despeito dos outros municípios, que apresentam uma migração da população rural para urbana, tem comportamento diferente, em função da sua vocação de prestadora de serviços e centro regional. A Tabela 4 mostra o êxodo rural de Londrina.

TABELA 4 – Evolução da População Residente em Londrina-Pr, 1950 a 2000.

ANO	URBANA		RURAL		TOTAL		Taxa de crescimento geométrico (%)
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
1950	34.230	47,93	37.182	52,07	71.412	100,00	-
1960	77.382	57,40	57.439	42,60	134.821	100,00	6,60
1970	163.528	71,69	64.573	28,31	228.101	100,00	5,40
1980	266.940	88,48	34.771	11,52	301.711	100,00	2,82
1991	366.676	94,00	23.424	6,00	390.100	100,00	2,36
1996	396.121	96,02	16.432	3,98	412.553	100,00	-
1997	-	-	-	-	420.180	100,00	-
1998	-	-	-	-	426.607	100,00	-
1999	-	-	-	-	432.257	100,00	-
2000	433.369	96,93	13.696	3,07	447.065	100,00	-

Fonte: Perfil do Município de Londrina, 2003

Esta migração é proveniente dos ciclos econômicos da ocupação da região metropolitana e também o surgimento de novas tecnologias adotadas para a produção agrícola, condição necessária para o novo contexto agrícola de rotação de culturas temporária (trinômio soja-trigo-milho).

TABELA 5 – Município de Londrina, Regiões de Planejamento e Administração, 2004

Regiões	Área (há)	População	Densidade Demográfica (habitantes/ha)
Norte	3.839,616	107.425	27,978
Sul	3.250,206	71.660	22,048
Centro	1.477,770	84.733	57,338
Leste	3.834,717	80.475	20,986
Oeste	3.829,144	80.403	20,998

Fonte: Perfil do Município de Londrina – 2004

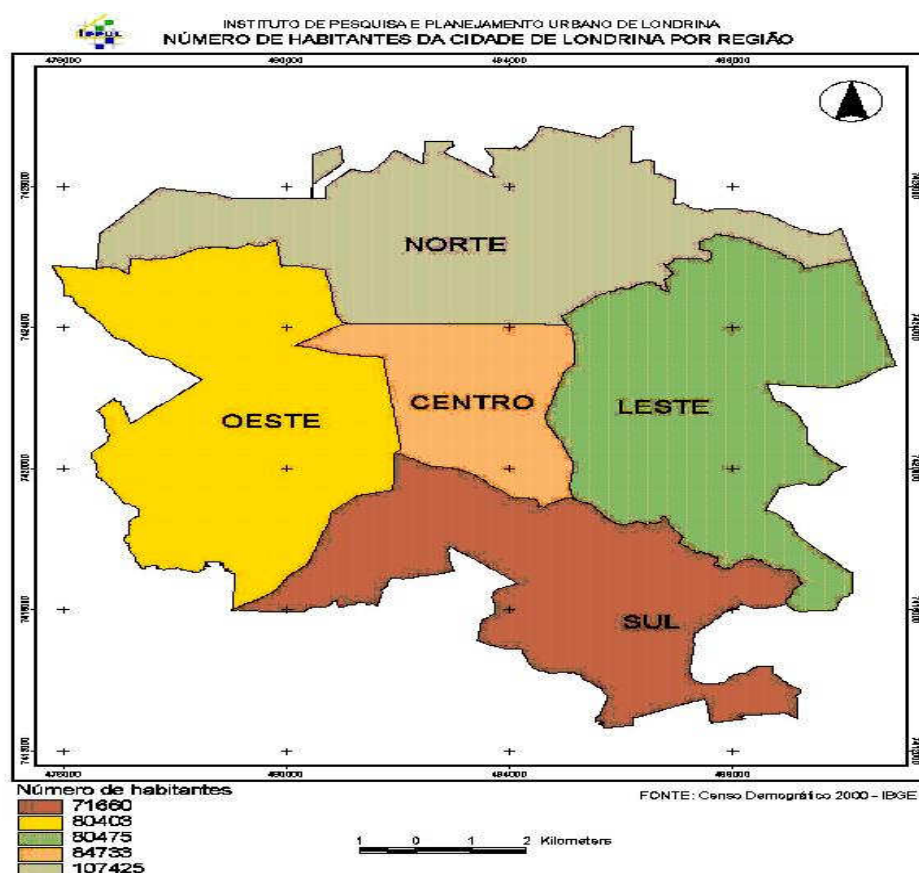


FIGURA 6 - Número e Habitantes da Cidade de Londrina por região, 2004

Considerando o ciclo econômico do café, uma cultura permanente, com produção intensiva no uso de mão de obra, desenvolveu-se ao longo das décadas de 1930 a 1960 e o ciclo econômico da soja, trigo, milho, a policultura e pecuária com desenvolvimento mais acentuado no final da década de 1970. Tanto na pecuária como na agricultura, a utilização de tecnologia tornou-se intensiva, resultou no êxodo rural. A região urbana de Londrina, para fins de planejamento e administração é dividida em cinco regiões. A região norte possui uma densidade populacional superior as regiões sul, leste e oeste, considerando as regiões que possuem áreas de transição.

Áreas de intervenção urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano nas quais aplicam-se os instrumentos de intervenção previstos na Lei Federal no 10.257, de 10 de Julho de 2001, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes,

criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental (BECKER, 2002).

4 RELAÇÃO ENTRE MUDANÇA DE ZONEAMENTO E QUESTÃO HABITACIONAL

Não existe em Londrina um levantamento que indique precisamente a necessidade quantitativa de novas moradias. Não existe uma projeção sobre as necessidades e a conciliação com desenvolvimento sustentável (SACHS, 2002). Em 2000, a demanda por novos domicílios era de 30.106 moradias. Destas, 27.787 unidades eram demandadas por famílias sem moradias, sendo que para renda familiar até 3 salários mínimos a necessidade levantada era de 23.576 unidades habitacionais, ou seja, 78% do total. Quanto a distribuição regional, pode-se observar que existe uma concentração de pessoas sem moradias na zona norte da cidade (27% do total) e certo equilíbrio entre as outras regiões (15% na zona sul e oeste, 19,5% na zona leste e 18,6% no centro). A demanda verificada nos distritos e patrimônios foi de 139 unidades, 0,5% do total. Para a zona rural, um outro levantamento elaborado pelas subprefeituras demonstra a necessidade de 367 novas unidades, abarcando um universo de 1.835 pessoas, principalmente localizadas nos distritos de Guaravera, Irerê e Warta (PROGRAMA, 2004).

A Tabela 6 mostra a região, número de pessoas que vivem em um mesmo domicílio e o tempo de residência.

TABELA 6 – Região onde reside, número de pessoas e tempo de residência, Município de Londrina, 2007

<i>Região</i>			<i>Nº de pessoas residentes</i>						<i>Tempo de residência</i>		
Opções	Nº	%	Opções	Nº	%	Opções	Nº	%	Opções	Nº	%
Norte	186	17,1	1 a 2 pessoas	248	22,8	Alugada	455	41,8	1 a 3 anos	271	24,9
Sul	248	22,8	3 a 5 pessoas	701	64,4	Própria	397	36,5	3 a 6 anos	484	44,5
Leste	211	19,4	Acima de 5 pessoas	135	12,4	Financiada	111	10,4	6 a 9 anos	163	14,9
Oeste	181	16,6	NR	3	0,4	Outros	75	6,8	9 a 12 anos	76	6,9
Centro	256	23,5				NR	49	4,5	Acima de 12 anos	84	8
NR	5	0,6							NR	9	0,8
Total	1.087	100		1.087	100		1.087	100		1.087	100

Fonte: Pesquisa de campo realizada em Jan. 2007

Analisando a representação da Tabela 6 observa-se que dos entrevistados em sua maioria residem região central 23,5%, ou seja, 256 dos entrevistados. As famílias possuem entre 3 e 5 pessoas na mesma moradia, o que representa 64,4%. Em relação aos

entrevistados 41,8% moram em casas alugadas e 44,5% moram no mesmo imóvel por um período de 3 a 6 anos.

Assim, o déficit habitacional para o município de Londrina era de aproximadamente 9.869 unidades, sendo que 9.690 unidades (98,20%) nas áreas urbanas e 179 (1,80%) na área rural. Há que se considerar a difícil valoração entre o qualitativo e o quantitativo no déficit habitacional (SERÔA DA MOTTA, 2002). Observa-se que o maior componente do déficit se encontra na coabitação, representando 96,62% (8.699 famílias) do déficit habitacional básico, com 8.520 famílias conviventes nas áreas urbanas (97,94%). Destas famílias, 6.155 (72,24%) com renda mensal familiar de até 3 salários mínimos e mais 1.278 famílias (15,00%) com renda mensal familiar entre 3 a 5 salários mínimos. Ou seja, um universo de mais de 87% com menos de 5 salários mínimos, confirmando a tendência nacional de concentração do déficit habitacional nas áreas urbanas e nas faixas mais baixas de renda da população (IBGE, 2000).

Londrina possui 57 assentamentos subnormais com 9.144 residências, para uma população de 45.766 pessoas residentes, sendo que 5.258 domicílios, ou seja, 57,50% do total e 26.290 pessoas residentes, em 50 assentamentos, considerados como: favela urbanizada não regularizada possui 1.085 unidades, assentamentos não regularizados são de 1.854 unidades e ocupações irregulares em áreas públicas compreendem 1.483 unidades e particulares são de 836 unidades; e 3.886 domicílios, ou seja, 42,50% do total e 19.476 pessoas residentes, em 7 assentamentos, considerados como favelas regularizadas possui 677 unidades e assentamentos regularizados somam 3.209 unidades (PROGRAMA, 2004).

Os 79 assentamentos em áreas de risco e de proteção ambiental são compostos por 5.102 domicílios habitados por 25.510 pessoas assim distribuídos: 515 domicílios em áreas de inundações com 2.575 pessoas, 838 domicílios em condição de desabamento somam 4.190 pessoas, 182 domicílios localizados em áreas de faixa de domínio com 910 pessoas, 718 domicílios localizados em áreas insalubres com 3.590 pessoas, 1.065 domicílios em áreas de proteção de mananciais com 5.325 pessoas e 1.784 domicílios implantados em áreas de preservação permanente com 8.920 pessoas. De todos estes residentes, o diagnóstico indica a existência de 2.319 domicílios de famílias de faixa de renda de até 3 salários mínimos (PERFIL, 2003).

O número total de domicílios vagos no município de Londrina é de 15.457 unidades, sendo que 14.142, ou seja, 91,50% nas áreas urbanas e 1.315, o que representa 8,5% unidades na área rural. O número de unidades sem uso no município de Londrina é

de aproximadamente 36.206, ou seja, 18,28% do total, enquanto que no distrito-sede o número de unidades sem uso era de 34.770, ou seja, 17,92% do total (PERFIL, 2003).

TABELA 7 – Meio de locomoção, região onde realiza as compras, preferência de construção em seu bairro, Londrina, 2007

<i>Qual seu meio de locomoção?</i>			<i>Onde sua família costuma fazer compras?</i>			<i>Preferência de construção no seu bairro?</i>		
Opções	Nº	%	Opções	Nº	%	Opções	Nº	%
Carro	413	37,9	Bairro	173	15,9	Loteamento	459	42,2
Moto	152	13,9	Centro	536	49,3	Comércio	362	33,3
Ônibus	197	18,1	Shopping	267	24,5	Nada	262	24,1
Bicicleta	100	9,1	Outros	103	9,4	NR	4	0,4
Carona	133	12,2	NR	8	0,9			
Outros	85	8,0						
NR	7	0,8						
Total	1.087	100	Total	1.087	100	Total	1.087	100

Fonte: Pesquisa de campo realizada em Jan. 2007

Analisando a representação da Tabela 7 observa-se que o meio de locomoção mais utilizado dentre os entrevistados é o carro (37,95), e suas famílias costumam fazer compras na região central de Londrina (49,3%), em sua maioria preferem a construção e loteamentos próximos aos seus respectivos bairros de moradia (42,25%).

TABELA 8 – Aquisição de Lotes urbanos, necessidades de lazer próximo a residência, qual é a contribuição do loteamento, Município de Londrina, 2007

<i>Havendo um loteamento em seu bairro você adquiriria um terreno?</i>			<i>O que você gostaria que tivesse próximo a sua casa?</i>			<i>Qual a contribuição mais importante no loteamento da cidade?</i>		
Opções	Nº	%	Opções	Nº	%	Opções	Nº	%
Sim	618	56,8	Quadra esportiva	208	19,1	Aumento de arrecadação	171	15,7
Não	456	41,9	Cinema	241	22,1	Atrair novos investimentos	271	24,9
NR	13	1,3	Piscina	327	30	Ampliação de áreas de lazer	128	11,7
			Teatro	121	11,1	Divulgação da região	165	15,1
			Sala de jogos	120	11	Geração de emprego	203	18,6
			Outro	55	5	Aquecimento do comércio	89	8,18
			NR	15	1,7	Outro	45	4,13
						NR	15	1,69
Total	1.087	100	Total	1.087	100	Total	1.087	100

Fonte: Pesquisa de campo realizada em Jan. 2007

Analisando a representação da Tabela 8 observa-se que havendo um loteamento a maioria adquiriria um terreno (56%). Para seu lazer gostariam que fossem disponibilizadas mais piscinas (30%) e consideram que a principal contribuição do loteamento seria atrair novos investimentos 924,9%).

CONCLUSÃO

A delimitação das áreas urbanas e de expansão urbana se destina a manter sob o controle do Município de Londrina a expansão ordenada da cidade, de acordo com o crescimento da população e das atividades urbanas, de forma a otimizar o uso do sistema viário e demais equipamentos urbanos e comunitários já existentes. A delimitação faz-se pelo estabelecimento do perímetro urbano, que corresponde à linha divisória entre a zona urbana e a de expansão urbana e rural. Área urbana é aquela que se delimita no interior do perímetro urbano. Área de expansão urbana é aquela localizada fora do limite do perímetro urbano e de interesse do Município no planejamento, controle e ordenação da expansão urbana. A área de expansão urbana forma um contorno na perpendicular ao longo da linha limítrofe do perímetro urbano existente. A transformação de área rural em área urbana ou de expansão urbana é feita de acordo com a Lei Municipal.

O zoneamento de usos do solo no município são estabelecidas de acordo com a tendência de uso predominante e classificadas como: PCS – Pólo de Comércio e Serviços; ZR – Zona Residencial; ZR M – Zona Residencial Mista; APP – Área de Preservação Permanente; AE – Área Especial; e A Ex Ur – Área de Expansão Urbana. As unidades espaciais Industriais dividem-se nas categorias discriminadas na Lei Federal 6.803, de 01 de julho de 1980, nos casos de áreas críticas de poluição, periculosidade e onde o sistema viário não comporte tráfego pesado.

Habitação de interesse social é aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade ou de menor renda familiar. Na falta desse equipamento social e de parcelamento de lotes urbanos tem-se a invasão de fundo de vales. A questão da habitação no município de Londrina, de acordo com o censo IBGE 2000, a população residente no município de Londrina era de 447.065 habitantes, com 13.696 (3,06%) na área rural e 433.369 (96,94%) nas áreas urbanas. Este número representa mais de 65% da população residente na região metropolitana de Londrina, composta por 8 municípios, a saber: Bela Vista do Paraíso (2,22%), Cambé (13,00%), Ibiporã (6,22%), Jataizinho (1,67%), Londrina (65,94%), Rolândia (7,29%), Sertãoópolis (2,23%) e Tamarana (1,43%). Já nos outros 8 distritos (Espírito Santo, Guaravera, Irerê, Lerroville, Maravilha, Paiquerê, São Luiz e Warta) habitavam 18.257 pessoas (4,09% do total dos habitantes do município), sendo que 9.584 pessoas na área rural e 8.673 pessoas nas suas áreas urbanas.

Londrina apresentava 127.692 domicílios particulares permanentes, dos quais 3.556, ou seja, 2,78% na área rural e 124.136, ou seja, 97,22% nas áreas urbanas. Desses

dados 26,96% dos domicílios em Londrina se encontram na faixa de renda mensal familiar de até 3 salários mínimos, 19,51% na faixa de 3 a 5 salários mínimos, 26, 71% na faixa de 5 a 10 salários mínimos e 26,82% na faixa acima de 10 salários mínimos.

No entanto, depreende-se que embora o déficit habitacional quantitativo e qualitativo esteja caracterizado, é evidente o desajuste entre o estoque imobiliário não utilizado e a demanda por habitação. É possível concluir que existe uma difícil conciliação entre zona de expansão urbana ou zona rural. O êxodo rural coloca o Plano Diretor de Londrina em uma situação de checagem sobre o que ofertar em Londrina se parcelamento de lotes urbanos transformando zonas de expansão urbana em zona urbana, ofertar de moradias, principalmente para pessoas para famílias que possuem renda de até três salários mínimos. Os equipamentos sociais são disponibilizados nos parcelamentos de lotes efetuados e, em sua grande maioria ficam ociosos, o que se constatou é que em 1950, 52% da população era fixa na zona rural e, em 1996, apenas 3% da população estão na zona rural. Assim na difícil conciliação rural versus urbano possuem um retrato 79 assentamentos em áreas de risco e de proteção ambiental são compostos por 5.102 domicílios habitados por 25.510 pessoas.

Na pesquisa identifica-se o uso do carro meio de locomoção, os entrevistados realizam suas compras no centro e gostariam que houvesse parcelamento de lotes urbanos próximos a sua residência. Esse fato pode evidenciar que os domicílios vagos não atendem a população de até três salários mínimos. Observa-se que havendo um loteamento a maioria dos entrevistados adquiriria um terreno (56%) e consideram que a principal contribuição do loteamento seria atrair novos investimentos (24,9%). A expansão da zona urbana ou zona rural vêm sendo demandada para parcelamento de lotes urbanos em contrapartida tem-se a difícil conciliação redução da área agrícola e aumento da produção agrícola.

REFERÊNCIAS

BECKER, Dinizar Fermiano (org.). **Desenvolvimento sustentável: Necessidade e/ou possibilidade?**. 4. ed., rev. e amp. Santa cruz do sul: Edunisc, 2002.

CORNÉLIO, F.N.M; REYDON, B.P. & SARAIVA, O F. Políticas públicas locais e valorização Fundiária: Um Estudo de Caso In: ANAIS XL CONGRESSO BRASILEIRO DE ECONOMIA E SOCIOLOGIA RURAL; Passo Fundo, 2002. p.382-396.

GONÇALVES, J.C. Especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso. Dissertação de Mestrado, Campinas, IE/ Unicamp, 2002.

IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) - **O Déficit Habitacional no Brasil**. 2.ed. Rio de Janeiro: Centro de Estatística e Informações, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), Fundação João Pinheiro, 2000

IBGE. Resultados do Universo do Censo Demográfico. Rio de Janeiro, 2004

MAY, P.& LUSTOSA, M.C. & VINHA, V. **Economia do Meio Ambiente**. Rio de Janeiro: Campus, 2003

MIRANDA, Z. A. I. **A incorporação de áreas rurais às cidades**: um estudo de caso sobre Campinas, S.P. Tese de doutorado. Campinas: IE: UNICAMP, 2002.

PERFIL de Londrina 2004. Londrina: PML/SEPLAN/DP/GPI, 2003

PLANO Diretor 2004. Londrina: PML/SEPLAN/DP/GPI, 2004

PROGRAMA Habitar Brasil, BID: **Políticas de Habitação Londrina**: Companhia e Habitação de Londrina – COHAB, 2004.

REYDON, B.; CORNÉLIO, F.N.M (org.) **Mercados de terras no Brasil**: estrutura e dinâmica. Debate NEAD; 7. Brasília: NEAD, 2006.

ROMEIRO, A.R. & REYDON, B. P & LEORNARDI, M.L.A. **Economia do Meio Ambiente**. Campinas: Unicamp, 1997.

SACHS, I. **Caminhos para o desenvolvimento sustentável**. Rio de Janeiro: Garamond, 2002

SANTOS, Rozely Ferreira. **Planejamento Ambiental**: teoria e Prática: São Paulo: Oficina de Textos, 2004.

SERÔA DA MOTTA, R. **Manual de Valoração Econômica de Recursos Ambientais**. Brasília: MMA, 1998.

TOMMASI, LR. (1994) **Estudos de Impacto Ambiental**. São Paulo: Terragraph Artes e Informática, 1994.