

DO PLANEJAMENTO AO DESPLANEJAMENTO: O CASO DE ALGUNS BAIRROS DA REGIÃO NORTE DE MARINGÁ (PR)

Américo José Marques

Prof. Ms. da UEM/Maringá, PR
Doutorando da UEL/Londrina, PR
ajmarques74@hotmail.com

Mirian Vizintim Fernandes Barros

Profª. Drª. da UEL/Londrina, PR
mirianvizintim@gmail.com

RESUMO

Maringá é uma cidade planejada como todas as cidades colonizadas nas terras adquiridas pela Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP). Porém, o planejamento realizado, baseado nas concepções da cidade-jardim, foi ímpar considerando as realizações da Companhia. Todavia, com a incorporação de novas áreas a partir da década de 1960, o planejamento que até então predominava foi totalmente alterado e a Universidade Estadual de Maringá (UEM), fundada em 1969, que até então se localizava lindeiro ao limite norte da área urbana planejada de Maringá ficou ilhada pelos novos loteamentos que foram incorporados e se transformou em um obstáculo para os moradores, acarretando problemas causados pela falta de planejamento na implantação dos novos loteamentos. Assim sendo, o presente trabalho visa analisar a maneira como foi conduzida a expansão urbana a partir da década de 1960, contrapondo-a ao plano original implantado pela CMNP, nos bairros da zona norte de Maringá que sofrem diretamente com a localização da UEM. As análises realizadas apontam que o planejamento efetuado em Maringá sofreu transformações a partir da década de 1960 com a implantação de novos loteamentos na área urbana e isso vem acarretando vários problemas à população residente nos bairros da região norte de Maringá.

Palavras-Chave: Loteamento; Expansão Urbana; Cidade-Jardim.

FROM PLANNING TO UNPLANNING: THE CASE OF SOME NORTHERN NEIGHBOURHOODS IN MARINGÁ (PR)

ABSTRACT

Maringá is a planned city as all cities colonized in the lands acquired by the Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). However, the planning performed, based on the concepts of a garden city, was unique considering the achievements of the Company. Conversely, with the incorporation of new areas since the 1960s, the planning that had hitherto prevailed changed completely and the State University of Maringá (UEM), founded in 1969, which until then was located in the northern boundary of the planned urbanized area of Maringá, was surrounded by new subdivisions that were incorporated and became an obstacle for the residents. This currently has led to problems due to the lack of planning in the establishment of new housing developments. Therefore, this study aims to examine how urban spread has happened since the 1960s, in contrast with the original design implemented by CMNP in the northern neighborhoods of Maringá which are directly influenced by the location of UEM. The analysis shows that the planning done in Maringá has been changed since the 1960s with the establishment of new settlements in the urban area and this has been resulting in hassles to the population residing in northern neighborhoods in Maringá.

Keywords: Allotment; Urban expansion; Garden City.

INTRODUÇÃO

O projeto inicial da área urbana de Maringá abarcava características inerentes ao que seria uma cidade-jardim. Esta concepção é uma forma de cidade idealizada por Ebenezer Howard, publicada no livro *Garden Cities of tomorrow*, em 1889, na Inglaterra, consistindo em esquema teórico de uma cidade autônoma, de gestão comunitária, de dimensão limitada por extensa faixa agrícola que a circundava e caracterizada por altas taxas de áreas verdes. Maringá foi uma cidade planejada nestes moldes pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) no desenho de Jorge de Macedo Viera. Com a incorporação de novas áreas ao projeto inicial, as diretrizes que inicialmente foram adotadas ficaram de lado e essa concepção deixou de existir no contexto urbano do município.

A cada loteamento que se implanta, a cidade ganha novas vias de circulação e se expande o número de habitantes naquela área. Um local vazio vai se desenvolvendo a partir da implantação de um loteamento, trazendo mais moradores, serviços e atividades. No futuro, esse local estará total ou parcialmente inserido na malha da cidade, com veículos cruzando as vias para ter acesso a novas áreas, localizadas muito além daquele antigo local vazio.

Um grande problema surge quando não se planeja o loteamento considerando as mudanças neste espaço a médio e longo prazo. Dentre as consequências geradas têm-se vias mal projetadas que não suportam o fluxo de veículos que fazem uso delas, gerando os engarrafamentos. Na elaboração de um projeto de loteamento, deve-se pensar em todo o contexto da cidade, projetando vias de circulação que além de suportar o fluxo de veículos atual, possam suprir também as necessidades no futuro.

A escolha da área de estudo se justifica pelo fato de serem bairros atualmente que sofrem diretamente com problemas relacionados à falta de vias de ligação direta com as regiões central e sul da cidade pelo fato de a Universidade Estadual de Maringá (UEM) ser um “obstáculo” em face dessa realidade.

A UEM foi criada pela Lei Municipal nº 678, de 7 de junho de 1969, que autorizou crédito adicional especial para aquisição de terreno destinado à construção da Universidade de Maringá. Com a implantação de novos loteamentos, a área prevista para sua implantação, localizada a princípio no limite do perímetro urbano do município, ficou ilhada, o que causa grandes transtornos para a população que se desloca dos bairros que estão localizados ao norte da UEM para o centro e para a região sul da cidade.

Esta realidade vem causando um impasse entre a UEM e a Prefeitura Municipal de Maringá (PMM), uma vez que esta planeja a passagem de ruas e avenidas que cortam o campus universitário, o que afetaria diretamente aspectos importantes no que tange a questões de ensino e pesquisa da universidade.

O presente trabalho visa analisar a maneira como foi conduzida a expansão urbana em alguns bairros da zona norte do município de Maringá a partir do início da década de 1960, contrapondo-o ao plano original implantado pela CMNP, apresentando aspectos que atualmente vêm acarretando problemas aos seus moradores devido à falta de planejamento na implantação dos novos loteamentos.

MATERIAIS E MÉTODOS

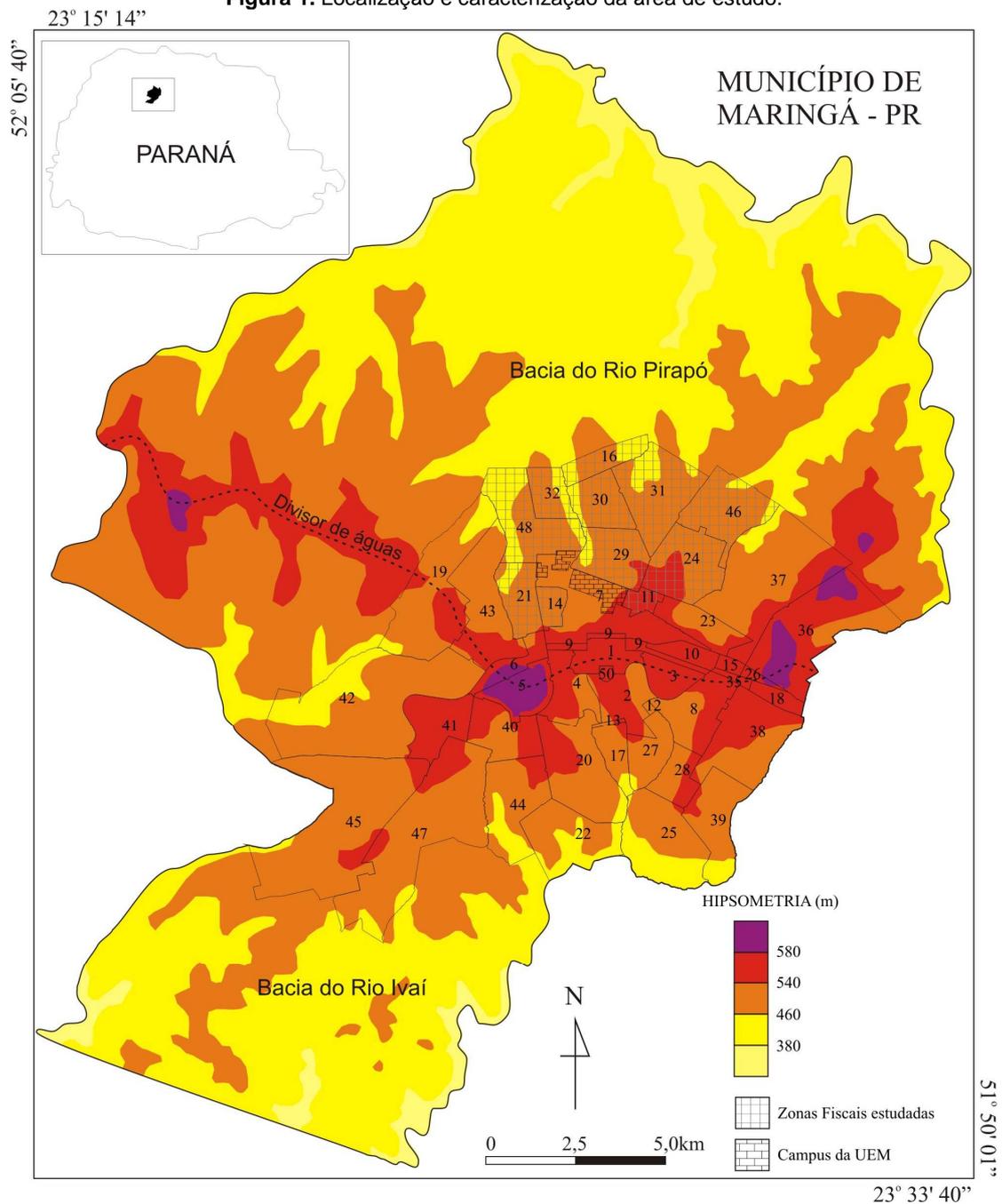
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Maringá, fundada em 10 de maio de 1947, é uma cidade planejada com o objetivo de ser concebido dentro das características inglesas de cidade-jardim. Ela está localizada no norte do estado do Paraná, região sul do Brasil, entre as coordenadas geográficas de 23° 15' 14" e 23° 33' 40" de latitude Sul e 51° 50' 01" e 52° 05' 40" de longitude Oeste. O sítio urbano do município se encontra no divisor de águas entre as bacias do rio Ivaí, ao sul, e rio Pirapó, ao norte (Figura 1).

Nesta área o relevo é de planalto, apresentando patamares e mesetas com colinas suaves, características adequadas para a implantação de um núcleo urbano e que, neste caso, foi de primordial importância na determinação das características urbanísticas implantadas no município.

A lei complementar municipal no. 50/94 dispõe sobre a divisão política de planejamento de serviços públicos: as zonas fiscais. Elas são zonas homogêneas com as mesmas peculiaridades que foram definidas para disciplinar o crescimento urbano, racionalizando a extensão dos serviços públicos, inclusive com efeito na elaboração do Plano Plurianual de Investimentos e na implantação de banco de dados administrativos. A área de estudo compreende um total de setenta e três bairros localizados ao norte da cidade, inseridos nas zonas fiscais 11, 14, 16, 21, 24, 29, 30, 31, 32, 46 e 48 e que sofrem diretamente com a localização do campus universitário da Universidade Estadual de Maringá (Figura 1).

Figura 1. Localização e caracterização da área de estudo.



MÉTODO

Inicialmente foi elaborada uma carta hipsométrica do município, com o objetivo de apresentar as características locais do relevo, mostrando a importância geomorfológica na escolha da área

mais adequada para implantação do sítio urbano de Maringá. Para tanto foram utilizadas as cartas topográficas de Maringá (SF-22-Y-D-II-3), Bom Sucesso (SF-22-Y-D-V-1), Ivatuba (SF-22-Y-D-IV-2), Mandaguaçu (SF-22-Y-D-I-4), todas elas na escala de 1:50.000. A base cartográfica utilizada foi obtida através do projeto Paraná Cidade em pranchas na escala de 1:2.000.

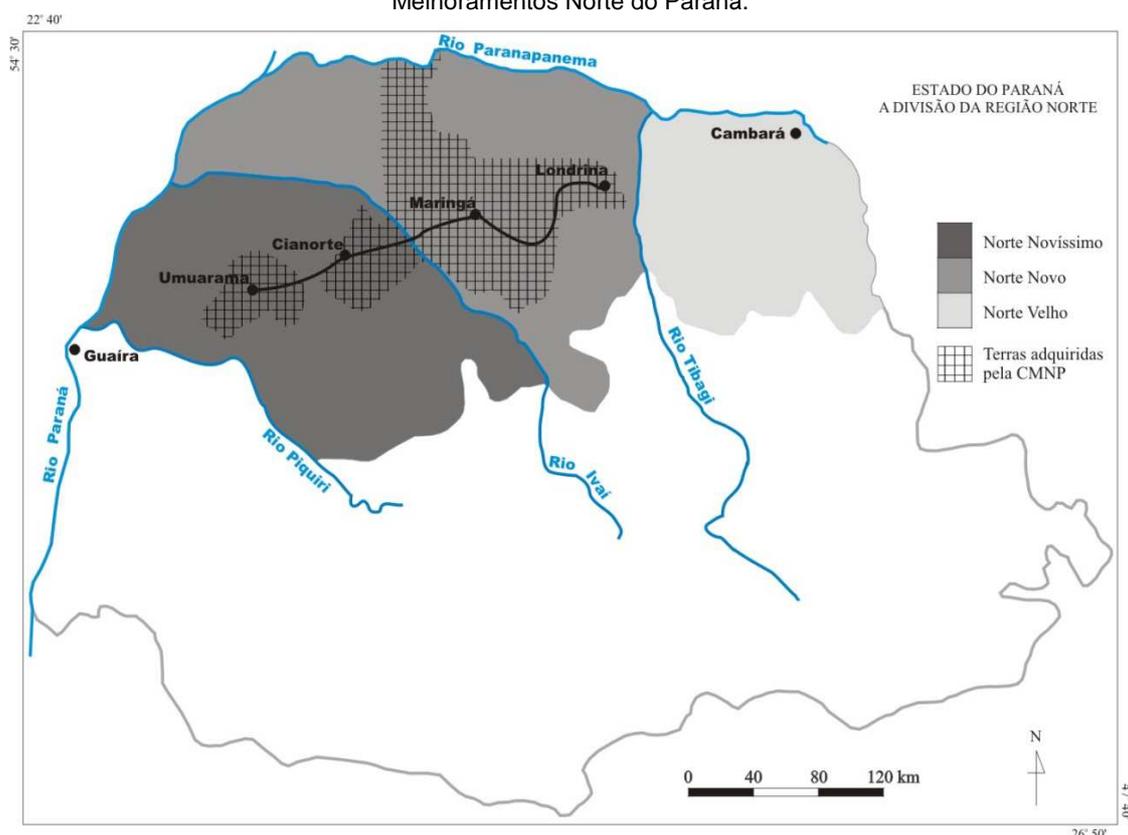
As cartas topográficas foram georreferenciadas para serem utilizadas no SPRING (Sistema para Processamento de Informações Georreferenciadas), versão 5.2.6, banco de dados geográfico de segunda geração, desenvolvido pelo Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE.

A delimitação dos bairros foi realizada a partir da base cartográfica existente no portal do cidadão da Prefeitura Municipal de Maringá (MARINGÁ, 2015). O arquivo com as datas de aprovação dos bairros para a elaboração dos mapas de evolução da implantação dos loteamentos nas zonas fiscais estudadas foi obtido junto ao setor de Geoprocessamento do mesmo órgão. Já os dados referentes à quantidade e tamanho dos lotes foram obtidos a partir da página eletrônica da sub100, portal especializado em negociações de imóveis.

ASPECTOS HISTÓRICOS

A região habitualmente designada como Norte do Paraná poder ser determinada “como a soma territorial dos vales muitos férteis formados pelos afluentes da margem esquerda dos rios Paraná e Paranapanema, no arco que esses dois cursos d’água traçam entre as cidades de Cambará e Guaíra” (CMNP, 1975, p. 35), conforme é apresentado na Figura 2.

Figura 2. A região Norte do Paraná, sua subdivisão e as terras adquiridas pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.



Fonte: adaptado de CMNP (1975, p. 120).

Segundo Serra (1992), o deslocamento do movimento expansionista à região norte, tendo o café como carro chefe, teve início por volta da década de 1860 a partir das correntes migratórias de mineiros e paulistas provenientes, principalmente, das zonas onde estavam localizadas as lavouras de café mais antigas e em fase decadente de produção.

Conforme a época e a origem da colonização, o Norte do Paraná pode ser dividido em três fases (LUZ, 1997; SERRA, 1992):

- A primeira fase, compreendeu o período do final do século XIX até a segunda década do século XX, designada Norte Velho ou Norte Pioneiro, foi marcada pela colonização espontânea, estendendo-se desde a divisa com São Paulo até o rio Tibagi.
- A segunda fase, chamada de Norte Novo, dá-se a partir de 1930 de forma lenta até o final de segunda guerra mundial, acelerando posteriormente. Esta área se estende do rio Tibagi, passando por Maringá, até as margens do rio Ivaí.
- A última etapa do processo de colonização no norte do Paraná ocorre entre 1940 e 1960, definindo o Norte Novíssimo, compreendendo a região que se estende do rio Ivaí até o rio Piquiri.

A colonização efetuada a partir de 1930 (segunda etapa de colonização, o designado Norte Novo), foi realizada pela empresa inglesa Companhia de Terras, atual Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). Esta adquiriu diversas áreas que totalizaram 515 mil alqueires e posteriormente comprou mais 30 mil alqueires de terras situadas à oeste da gleba principal conforme mostrado na Figura 2.

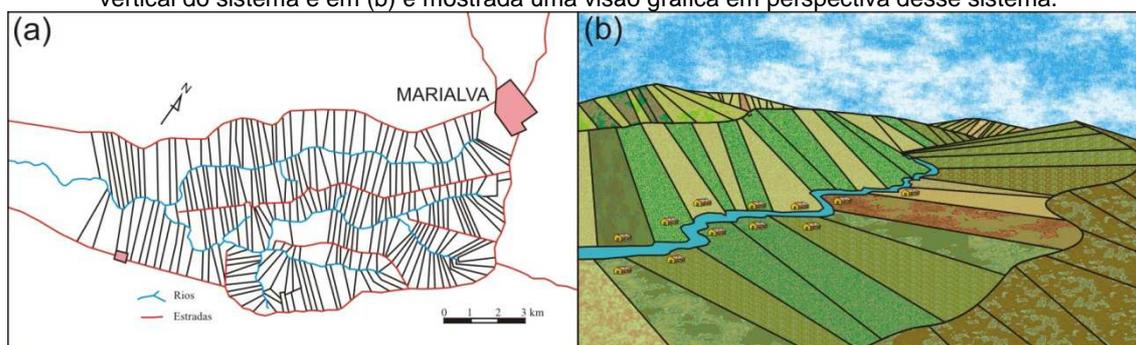
O planejamento realizado nas terras adquiridas pela CMNP obedeceu aos seguintes critérios, conforme relatado por Herman Moraes de Barros (Diretor Gerente da CMNP):

Os núcleos básicos de colonização foram estabelecidos progressivamente, distanciados cerca de 100 quilômetros uns dos outros, na seguinte ordem: Londrina, Maringá, Cianorte e Umuarama. (...) Entre estes núcleos principais, fundaram-se, de 15 em 15 quilômetros, pequenos patrimônios, cidades bem menores cuja finalidade é servir como centro de abastecimento para a numerosa população rural (BARROS, 1975, p. 125).

Barros (1975, p. 126) relata ainda o trabalho realizado pela Companhia com relação à divisão dos lotes rurais (Figura 3):

[...] a zona rural colonizada pela Companhia foi dividida em pequenos lotes, de área variável, demarcados de tal maneira a incluírem todos eles uma parte de baixada e uma de espigão. Contam ainda com água corrente e acesso por estrada de rodagem.

Figura 3. Sistema de repartição de terras executado pela CMNP. Em (a) é apresentada uma visão gráfica vertical do sistema e em (b) é mostrada uma visão gráfica em perspectiva desse sistema.



Fonte: CMNP (1975, p. 121 e p. 122, respectivamente)

As quatro cidades principais fundadas, nesta região foram planejadas por profissionais da Companhia ou contratados por ela. Duas delas, Maringá e Cianorte, foram traçadas pelo engenheiro Jorge de Macedo Vieira concebida segundo ressonância de planos de cidades novas e concepções urbanísticas inglesas.

Maringá, até o início da década de 1960, obedeceu ao planejamento implantado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). Porém, a partir de então, havendo a

expansão do perímetro urbano e com a implantação de novos loteamentos, não houve respeito a esse planejamento, desvirtuando o que vinha sendo construído.

Nas proximidades da Universidade Estadual de Maringá (UEM) isso não foi diferente. Basta considerar o loteamento, conhecido como Vila Esperança, implantado em três etapas, a partir da década de 1970, que cercou a universidade, trazendo graves consequências para a população, pois os moradores têm que contornar toda a instituição para ter acesso ao centro. E atualmente, com a implantação de novos loteamentos nesta região, os problemas só foram intensificados.

MARINGÁ: DO PLANEJAMENTO AO DESPLANEJAMENTO

O termo desplanejamento não se trata aqui da falta de planejamento na implantação dos novos loteamentos em termos de infraestrutura, uma vez que o município exige, atualmente, a implantação dela para que os lotes possam ser comercializados. Este neologismo, no contexto deste artigo, significa a direção tomada na forma de implantação dos novos loteamentos, uma vez que os mesmos vão à contramão da proposta inicial de se estabelecer um sítio urbano nos moldes inglês da cidade-jardim, idealizado por Ebenezer Haward e estimulado pelos arquitetos Raymond Unwin e Barry Parker.

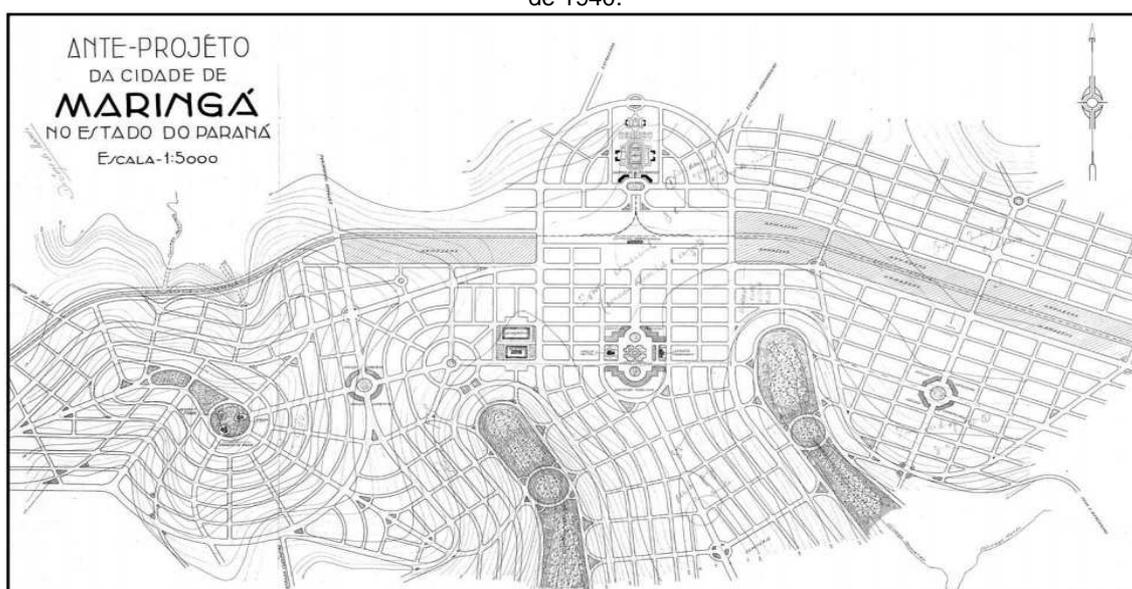
De acordo Meneguetti (2007), a cidade de Maringá foi concebida como parte importante de um empreendimento comercial de características singulares. A autora descreve ainda que:

[...] a localização da cidade, sobre o espigão, em uma área de relevo suave e vários cursos d'água, e a contratação de um profissional de fora do corpo técnico da companhia, denotavam a preocupação com aquela que seria a cidade símbolo do empreendimento (MENEQUETTI, 2007, p. 117).

O profissional do qual a autora faz menção é o engenheiro Jorge de Macedo Vieira. O início de sua carreira profissional foi na Companhia City (ou Cia. City), empresa que contratou o escritório de arquitetura de Raymond Unwin e Barry Parker, para implantar os primeiros bairros-jardins em São Paulo (STEINKE, 2007, p. 86).

Segundo Rego (2001, p. 1571), Jorge de Macedo Vieira, durante o período em que trabalhou na Cia. City (1917 – 1919) teve sua carreira muito ligada a esses dois profissionais, principalmente a Barry Parker do qual não deixou de sofrer a influência das ideias e das soluções formais do estilo cidade-jardim desenvolvidas nos loteamentos da empresa, como se pode ver no seu projeto para Maringá (Figura 4).

Figura 4. Anteprojeto da cidade de Maringá elaborado por Jorge de Macedo Vieira em meados da década de 1940.



Fonte: Museu de Bacia do Paraná

Neste projeto elaborado por Jorge de Macedo Vieira, baseado nos trabalhos de Inwin e Parker,

[...] se traduz os conceitos de cidade-jardim nos cuidados em se proteger as nascentes sujeitas à erosão e em preservar exemplares da vegetação nativa, bem como de promover farta arborização das vias públicas, a fim de se recuperar um agradável microclima à área de temperaturas elevadas que seria totalmente desmatada (MENEGUETTI, 2009, p. 18).

Outros aspectos que também chamam a atenção no anteprojeto de Macedo Vieira, destacado por Rego (2001), é o contraste entre os traçados regular e irregular no desenho orgânico das vias, a adaptação da forma urbana à circunstância geográfica e a individualidade da cidade, intransferível e extraordinária.

A partir desta individualidade da cidade, das suas potencialidades e condicionantes, Maringá foi organizada de acordo com as características do lugar, dando às irregularidades naturais uma organização artística, conforme pode ser percebido nas duas nascentes, que constituíram parques urbanos, e com o interflúvio, onde se instituiu o centro da cidade e, nos bairros, o traçado das vias urbanas seguem as pendentes do terreno (REGO, 2007, p. 14).

Conforme explicita Steinke (2002, p. 253), quanto à forma que o arquiteto inglês Robert Inwin postulou ao tratar da conveniência de ruas retas e curvas para se projetar um assentamento “é explícita as características de subúrbio-jardim: ruas curvas onde o trânsito desliza suavemente, separado das vias de tráfego rápido, contando com inúmeras praças, intercalando seus cruzamentos.”

A partir da década de 1960, na região norte da cidade (Figura 5), a incorporação de novas áreas desvirtuou o planejamento que até então comandava, seja por influências políticas ou de mercado. A começar com o Jardim Alvorada e posteriormente com outros bairros, como, por exemplo, a Vila Esperança que, contigua a Universidade Estadual de Maringá, possui um traçado que até hoje destoia de todo o desenho urbano de Maringá.

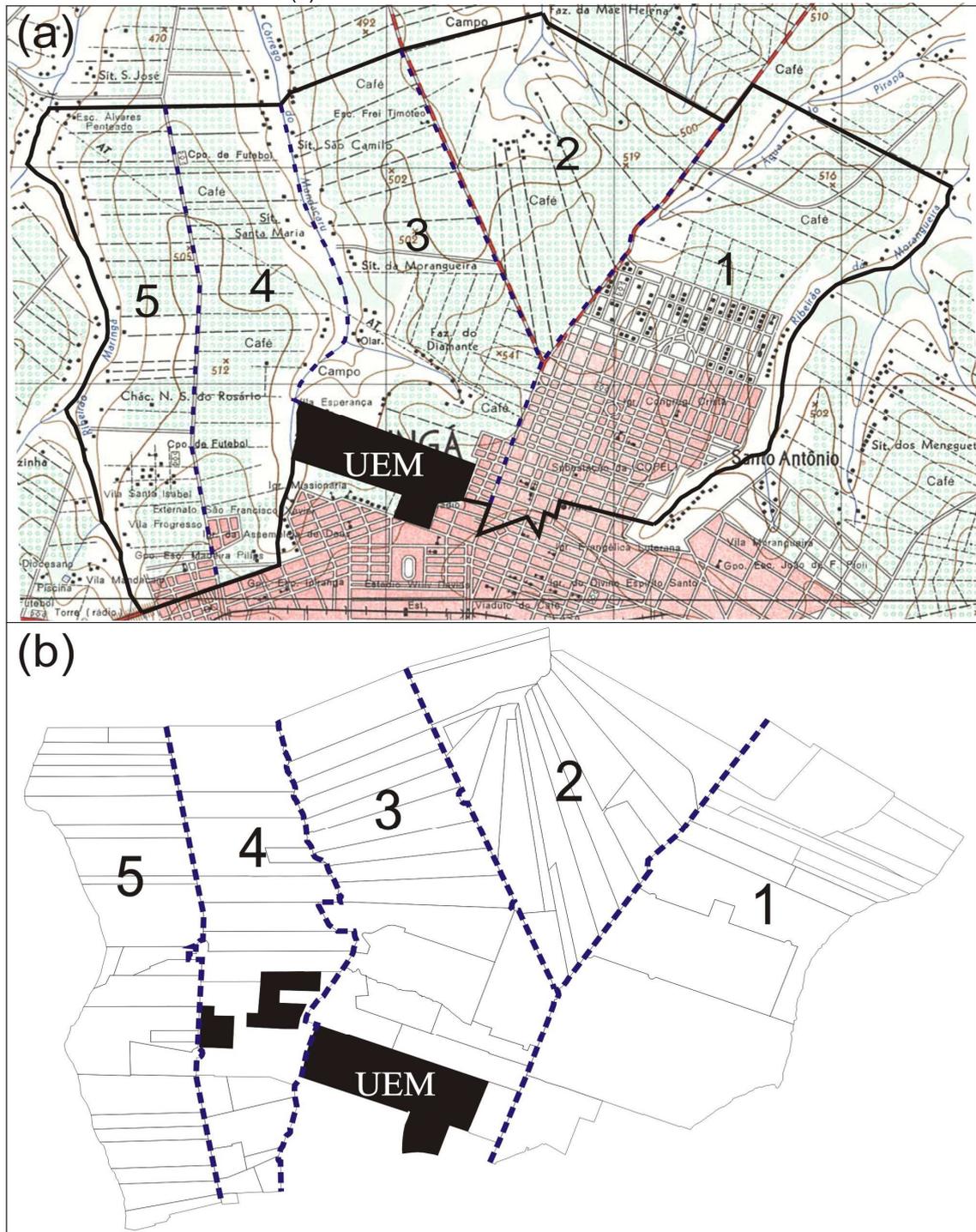
Segundo Graça e Oliveira (2009), “a Vila Esperança foi fundada na década de 1970, após loteamento de uma fazenda produtora de café que existia no local. Assim o bairro no seu início foi sendo povoado pelos ex-trabalhadores da extinta fazenda, posteriormente sendo habitados também por pessoas vindas de outros bairros e de outras cidades.” Ainda sobre este bairro, Freury e Silva *et al.* (2007, p. 128) destacam que

[...] faz parte de três loteamentos da década de 1970, realizados em datas próximas, que possuíam como intenção, acomodar o maior número de moradores, sendo assim, sua trama é uma repetição de quadras retangulares iguais, com pouquíssimas variações e sem qualquer qualidade de desenho. Além da ausência de qualidades urbanísticas, o bairro é interrompido radicalmente em dois de seus limites pelos muros da Universidade Estadual de Maringá, prejudicando a sua inserção e participação não só na malha da cidade, mas também na paisagem da mesma.

O que se percebe no processo de expansão para além do plano piloto da cidade é que houve simplesmente o prolongamento de ruas e avenidas, não havendo praticamente nenhuma preocupação com os aspectos relacionados, por exemplo, às formas topográficas do relevo como era a preocupação de Jorge Vieira de Macedo em seu projeto inicial. Além disso, pela comparação entre a expansão urbana nos cinco setores dos lotes urbanos e a divisão dos lotes rurais divididos à época da colonização, percebe-se que a forma predominante dos bairros coincide com a divisão dos lotes rurais presentes na carta topográfica (Figura 6). Não só a Vila Esperança, como vários dos novos loteamentos urbanos seguem as características do planejamento de implantação dos loteamentos rurais realizado pela CMNP.

Enquanto que no projeto inicial um dos aspectos fundamentais encontrados era essencialmente a imbricação dos contornos das vias com as curvas de nível, bem como a manutenção de fragmentos de matas nas nascentes e fundos de vale, os loteamentos provenientes da expansão além do perímetro inicial foram efetivados, basicamente, sobre a divisão dos loteamentos rurais parcelados pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná no

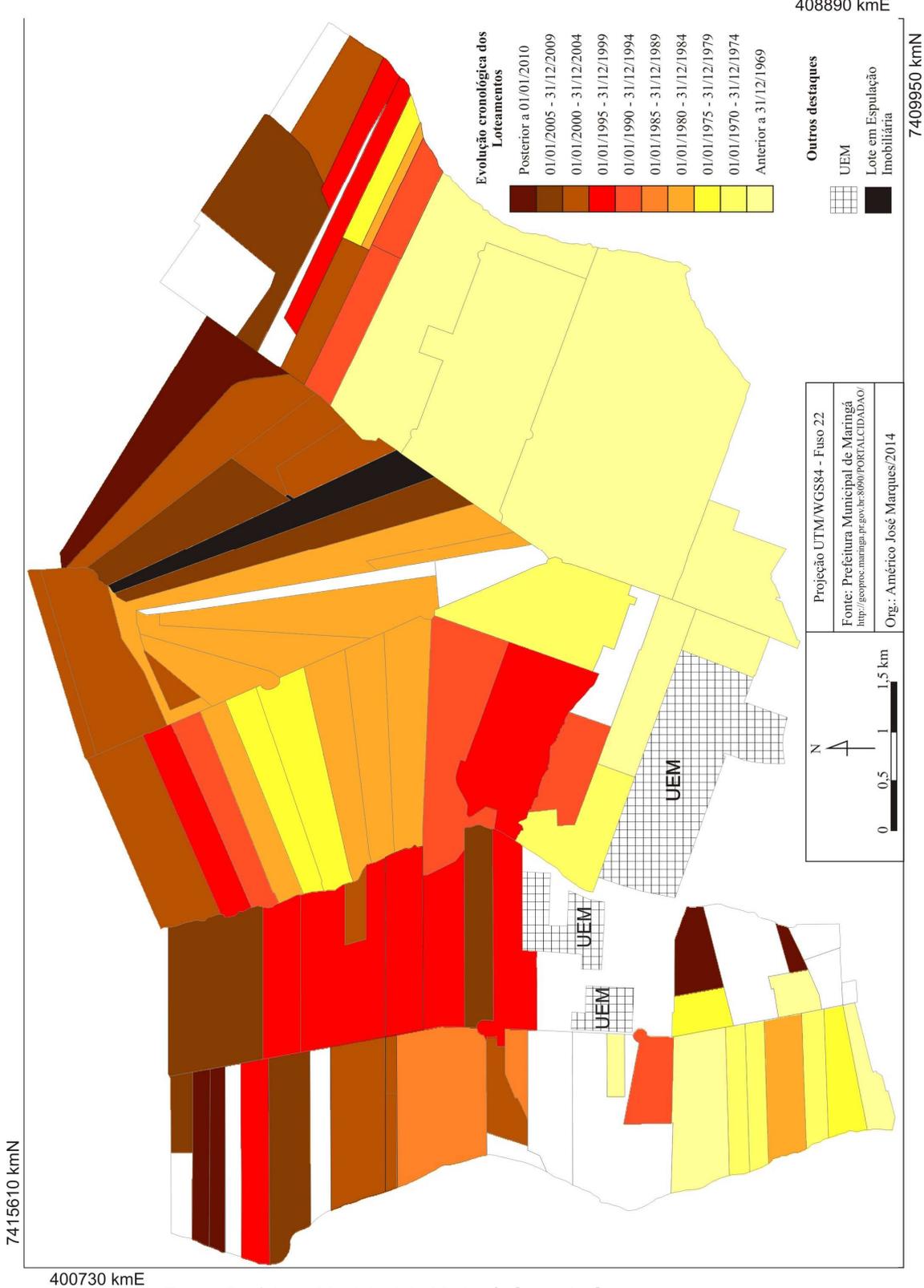
Figura 6. Comparação entre a expansão urbana nos cinco setores dos lotes urbanos e a divisão dos lotes rurais, tracejados que dividem os imóveis rurais, nos cinco setores da carta topográfica. (a) Fragmento da carta topográfica de Maringá, folha SF-22-Y-D-II-3, apresentando a área de estudo dividida em 5 setores. Os lotes rurais, divididos à época da colonização, estão expostos em linhas tracejadas na própria carta e (b) a mesma área com a divisão dos bairros.



Outro aspecto a ser destacado é que os loteamentos não seguiram uma ordenação cronológica da área inicial para a periferia do atual perímetro urbano, principalmente quando se trata dos bairros localizados nas zonas fiscais 29, 30 e 31. Este fato pode ser analisado pelas datas de implantação dos loteamentos conforme é apresentado nos mapas da Figura 7. Isso deixa muito claro a estratégia de especulação imobiliária utilizada pelas incorporadoras, ao deixar vários

lotes vazios (vazios urbanos) cercados por áreas construídas, esperando a máxima valorização para o seu parcelamento e venda.

Figura 7. Evolução da implantação dos loteamentos. Destaque para área em preto por apresentar uma área não loteada, sendo esta representativa da questão da especulação imobiliária atual.



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, Setor de Geoprocessamento.

Segundo Ferrari (2009, p. 23):

Especação imobiliária é a compra ou aquisição de bens imóveis com a finalidade de vendê-los ou alugá-los posteriormente, na expectativa de que seu valor de mercado aumente durante um espaço de tempo decorrido.

Os bairros loteados anteriormente a 31 de dezembro de 1979 nestas zonas fiscais se restringiam apenas ao Conjunto Residencial Hermans Moraes de Barros e o Parque das Palmeiras, deixando um grande vazio urbano entre esses dois bairros e o campus da UEM (sendo a Vila Esperança a única exceção nesta área). A aprovação dos demais loteamentos realizada posteriormente foi sendo efetuada gradativamente e, somente após quase vinte anos, é que se loteou praticamente toda essa área.

Foi dito 'praticamente' porque ainda existem alguns loteamentos esperando o seu parcelamento. Um exemplo deles, destacado por Galvão (2012, p. 164-165), é a faixa de terras com largura variando entre 120 e 280 metros e comprimento de 1.870 metros, que corresponde a uma área de aproximadamente 374.000 m² (Figura 7 – área destacada em hachuras) entre o Jardim Tóquio e os Jardins Licce, Dias I e Dias II (Figura 5, Zona Fiscal 31), onde anteriormente se localizava uma fazenda da família Dias (dessa família Dias fazem parte os irmãos Álvaro Dias (PSDB – senador da República pelo Estado do Paraná) e Osmar Dias (PDT – ex-senador)), sendo possível perceber, assim, a atuação do poder local como facilitador de ações que culminem em especulação imobiliária.

Segundo Galvão (2012, p. 164), o Poder Executivo e Legislativo da cidade autorizaram o parcelamento da parte do imóvel onde hoje estão consolidados os três jardins citados (Licce, Dias I e II), deixando para trás esta área onde os proprietários cultivam soja, milho e trigo, conforme a época do ano, aguardando pacientemente a valorização, para com isso conseguirem auferir lucros maiores em seu futuro loteamento.

Ferrari (2009, p. 24) destaca que os prejuízos resultantes da especulação são muitos e abrangem tanto aspectos sociais, quanto ambientais e econômicos, porque a terra acaba perdendo seu valor social, de assentamento, pois o valor mercantil e a busca pelo lucro passam a serem os interesses principais por parte dos agentes imobiliários.

Além da especulação imobiliária, outros problemas vão aparecendo com a implantação desses novos loteamentos. Como os loteamentos são muito alongados, as vias ficam muito longas e com vários cruzamentos, o que aumenta os riscos de acidentes de trânsito. Este formato de vias contrasta com as ideias de Inwin para os bairros e com o idealizado por Macedo Vieira no projeto inicial.

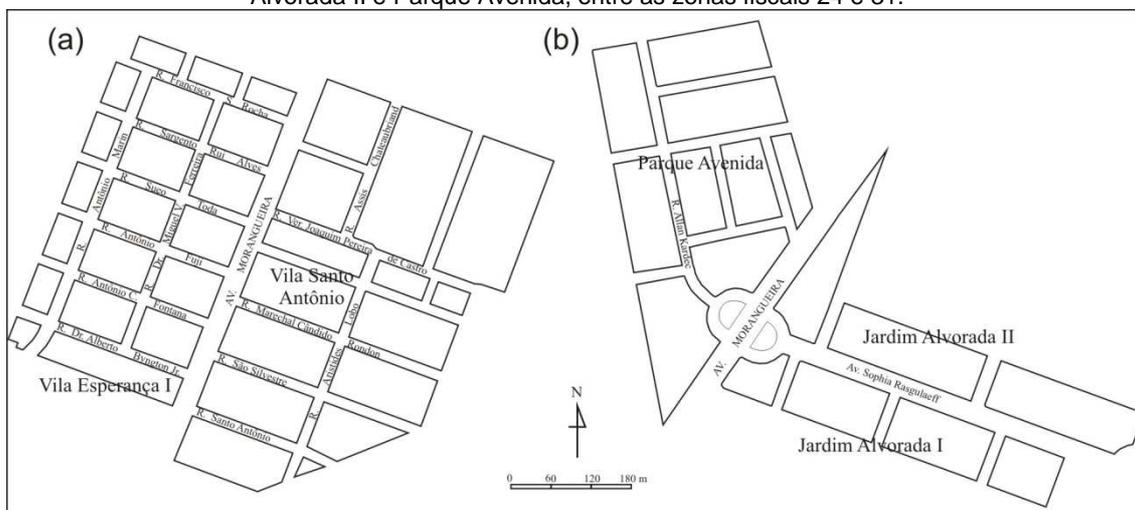
Outro problema na implantação destes loteamentos, conforme é apresentado na Figura 8, é a falta de conectividade entre as vias (Figura 8a) ou de mudança de um tipo de via para outra (Figura 8b).

No primeiro caso (Figura 8a), o que se percebe é que várias ruas da Vila Santo Antônio não coincidem com as ruas da Vila Esperança na zona fiscal 11 (Figura 5). O segundo caso apresentado mostra a falta de continuidade da mesma via em um mesmo segmento, conforme é explicitado pela Avenida Sophia Rasgulaeff e a Rua Allan Kardec (Figura 8b), na junção entre as zonas fiscais 24 e 31. Estes problemas trazem consequências sérias quando no que tange a questões de trânsito.

Com relação ao tamanho dos lotes, Luz (1997), relata que:

[...] de 1946 a 1960 foram vendidas pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná 7.665 lotes no perímetro urbano de Maringá. Quanto à área dos referidos terrenos, constatou-se, pelo levantamento realizado nos arquivos da Companhia, que a maior parte deles – 6.535 ou 85,3% – tinha uma extensão de 500 a 700 m²; com área inferior a 500 m² havia apenas 343 lotes (4,5 %), enquanto 787 (10,2 %) tinham área superior a 700 m² (LUZ, 1997, p. 112).

Figura 8. Problemas com relação à implantação dos loteamentos nos bairros da região norte: (a) discordância entre ruas na área entre a Vila Santo Antônio e Vila Esperança I; na zona fiscal 11 e (b) mudança no tipo de vias, passando de avenida para rua no caso na área entre Jardim Alvorada I, Jardim Alvorada II e Parque Avenida, entre as zonas fiscais 24 e 31.



Conforme estimativa realizada em 594 imóveis residenciais construídos à venda nos bairros em estudo, a partir de pesquisa efetuada na página da sub100, constatou-se que 371 lotes (62,46%), possuem área inferior a 250 m², e destes, 333 lotes (89,76%) fazem parte dos loteamentos implantados após 01 de janeiro de 1995 (Quadro 1).

Esta realidade é reflexo da liberação da construção de casas geminadas em meados da década de 1990. A partir daí essa prática se transformou numa atividade muito comum nos loteamentos, conforme os números apresentados na Quadro 1.

Quadro 1. Número de lotes construídos à venda, por tamanho, nos loteamentos estudados.

	150 (m ²)	150 – 250 (m ²)	300 (m ²)	300 – 400 (m ²)	>= 400 (m ²)
Loteamentos implantados antes de 31/12/1994	19	19	29	54	56
Loteamentos implantados após 01/01/1995	231	102	34	46	4

Fonte: SUB100 (2014)

Com a possibilidade de subdivisão, os empreendedores imobiliários (loteadoras) vislumbraram um atrativo a mais como alternativa na venda dos lotes urbanos. Uma vez podendo particioná-los, os compradores, quando particulares, podem comprar o lote em sociedade para a construção de duas casas geminadas, ficando assim mais facilitado o acesso ao terreno. Outra circunstância disso é a venda desses lotes para construtores, em muitos casos autônomos, que constroem as casas geminadas no lote, com o intuito de vender cada casa separadamente.

Por um lado, a construção de casas geminadas permite um maior aproveitamento da infraestrutura urbana, uma vez que em uma quadra, por exemplo, vai ser utilizado praticamente a mesma quantidade de tubulação de esgoto, a mesma área asfáltica, a mesma quantidade de postes, a mesma metragem de fiação elétrica, entre outros equipamentos, que seriam utilizados em uma quadra em que não fosse permitido a divisão dos lotes.

Em contrapartida, conforme entrevista dada ao jornal 'O Diário' em 04/08/2011, o então prefeito de Maringá, Silvio Barros, relata que:

[...] nós temos casas que têm problema de insolação, com problema de ventilação, com problema de permeabilidade, com impossibilidade de ampliação, casas com um aumento de densidade e a transposição de um problema de estacionamento, que hoje nós temos no centro (LINJARDI, 2011, [s.p.]).

Além dos problemas físicos da construção em si relatados pelo então prefeito, estão também outros dois problemas. Um deles se refere ao número de habitantes nos bairros, uma vez que aumentando o número de casas, aumenta também a população do bairro. Segundo o censo realizado em 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Maringá possui uma população de 357.077 pessoas, destas 88.515, ou seja, $\frac{1}{4}$ da população reside nos bairros em estudo.

O outro está relacionado ao trânsito devido ao aumento acelerado de carros. Coincidentemente, a partir de meados da década de 1990, com a implantação do Plano Real e com ele a estabilidade da moeda, aliado à isenção de impostos para estimular a compra de bens duráveis, houve a flexibilização na compra desses bens, com a possibilidade de parcelamento da dívida em longo prazo que impulsionou, entre outros bens, a venda de veículos automotores.

Maringá, segundo o IBGE (2014), conta atualmente com uma média de 1 carro para cada 1,78 habitantes. Se for considerado o número de habitantes citado, somente essa região teria aproximadamente 50.000 veículos, sobrecarregando a sua estrutura viária. Se não bastasse essa quantidade de veículos, outro problema é que, esses bairros atualmente sofrem diretamente com problemas relacionados à falta de vias de ligação direta com o centro (Zona 1) e com os demais bairros da região sul da cidade pelo fato de a UEM ser um obstáculo.

O termo obstáculo serve, neste artigo, para denotar que o que acontece atualmente é um problema na implantação dos loteamentos que foram surgindo com o tempo, uma vez que, quando da implantação da UEM pela Lei Municipal nº 678, de 7 de junho de 1969, que autorizou crédito adicional especial para aquisição de terreno destinado à construção da Universidade de Maringá, a área prevista para sua implantação estava localizada no limite do perímetro urbano do projeto inicial do município, não existindo até então a maioria dos loteamentos implantados atualmente.

Com a expansão do perímetro urbano além do projeto inicial, a universidade foi cercada no processo de urbanização e hoje se encontra praticamente no coração da área urbana, trazendo grandes transtornos à população que se desloca dos bairros da região norte em direção ao centro. Por essa razão há um impasse entre Prefeitura Municipal de Maringá (PMM) e a UEM.

De acordo com a Lei Complementar Municipal nº 333/99, de 23 de dezembro de 1999, que dispõe sobre o sistema viário básico do município, há a previsão de passagem de ruas e avenidas cortando o campus universitário, o que afetaria diretamente aspectos importantes no que concerne a questões de ensino e pesquisa da universidade. Conhecido como projeto de transposição da UEM, o objetivo destas vias é ligar o centro aos bairros da região de estudo do presente trabalho. Uma consequência disto é que poderão ser anulados os 33 anos de coletas e pesquisas da Estação Climatológica da instituição de ensino. A alteração de qualquer característica do local onde fica esta estação pode resultar até na sua exclusão do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), órgão aferido pela Organização Mundial de Meteorologia e pertencente a uma rede mundial de dados.

Para finalizar, cabe citar Souza (2003, p. 101) que descreve que:

Um desenvolvimento urbano autêntico, sem aspas, não se confunde com uma simples expansão do tecido urbano, [...] mas, antes e acima de tudo, um desenvolvimento sócio-espacial na e da cidade: vale dizer, a conquista de melhor qualidade de vida para um número crescente de pessoas e de cada vez mais justiça social.

Fica claro, então, que o impasse existente entre a Prefeitura Municipal de Maringá e a Universidade Estadual de Maringá foi causado pela falta desse planejamento autêntico, caracterizado a partir do final da década de 1960, que simplesmente desvirtuou o que vinha sendo desenvolvido no tecido urbano de Maringá e que, praticamente meio século depois, reflete na vida de toda população residente nos bairros estudados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O planejamento efetuado em Maringá foi deturpado a partir da década de 1960 com a implantação de novos loteamentos na área urbana. As características ímpares encontradas no projeto inicial foram alteradas em detrimento das questões de mercado.

Os loteamentos não seguiram o que vinha sendo aplicado a princípio e, com isso, foram levados em consideração na expansão somente os alicerces do planejamento deixado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) no que diz respeito ao parcelamento efetuado nos lotes rurais no município de Maringá, ou seja, os novos bairros que surgiram além do perímetro urbano inicial têm seus limites coincidentes com os lotes rurais implantados pela CMNP. Porém, as características urbanísticas, levando em consideração, por exemplo, as formas topográficas do relevo como era a preocupação de Jorge Vieira de Macedo em seu projeto inicial, não foram implantadas nos novos loteamentos.

A partir deste desplanejamento cabe aqui ressaltar os diversos problemas acarretados: a falta de conectividade das ruas entre bairros adjacentes; mudanças nos tipos de vias (passando de avenida para ruas) nos diferentes bairros, aliado a esses problemas, ainda há o aumento do fluxo de veículos nas vias; aumento na densidade populacional em bairros onde há grande número de construções de casas geminadas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS, H.M. de. **Hernans Moraes de Barros**: Depoimento. CMNP: Colonização e desenvolvimento do norte do Paraná. São Paulo: "Ave Maria" Ltda., 1975.

CMNP – Companhia Melhoramentos Norte do Paraná. **Colonização e desenvolvimento do norte do Paraná**. São Paulo: "Ave Maria" Ltda., 1975.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Apresenta dados estatísticos do Brasil, dos seus estados e municípios**. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em 21 de agosto de 2014.

_____. **Cidades**: Maringá. 2014. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em 21 ago. 2014.

FERRARI, W.J. **A expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon – PR: a produção da cidade a partir do campo**. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Dourados, MS: UFGD.

FLEURY E SILVA, B.; et al. A construção do lugar: o desempenho perceptivo de dois bairros da cidade de Maringá. In: MACEDO, O.L.C. de; CORDOVIL, F.C. de S.; REGO, R.L (Coord). **Pensar Maringá: 60 anos de Plano**. Maringá: Massoni, 2007. p. 127–132.

GALVÃO, A.A. **Políticas públicas urbanas, espaço público e segregação em Maringá – PR**. 2012. Tese (Doutorado em Geografia) – Maringá, PR: UEM.

LINJARDI, F. Silvio Barros: Maringá não precisa das geminadas. **O Diário do Norte do Paraná**, Maringá, 4 ago. 2011. Disponível em: <<http://digital.odiarario.com/cidades/noticia/458692/casa-geminada-nao-e-bom-para-cidade-afirma-silvio-barros/>>. Acesso em: 30 de junho de 2014.

LUZ, F. **O fenômeno urbano numa zona pioneira**: Maringá. Maringá: A prefeitura, 1997.

MARINGÁ. **Lei Municipal nº 678, de 7 de junho de 1969**. Disponível em: <<http://www2.leismunicipais.com.br/prefeitura/pr/maringa>>. Acesso em: 04 de agosto de 2014.

_____. **Lei Municipal nº 333, de 23 de dezembro de 1999**. Disponível em: <<http://www2.leismunicipais.com.br/prefeitura/pr/maringa>>. Acesso em: 06 de agosto de 2014.

_____. **Portal do cidadão**. 2014. Disponível em: <<http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/PORTALCIDADA0/>>. Acesso em: 06 de agosto de 2014.

MENEGUETTI, K.S. **Cidade-Jardim, cidade sustentável: a estrutura ecológica urbana e a cidade de Maringá**. Maringá: Eduem, 2009.

REGO, R.L. O desenho urbano de Maringá e a ideia de cidade-jardim. **Acta Scientiarum**, v.23, n.6, p.1569–1577, 2001.

_____. Curvas, descompassos, aproximações e distanciamentos. In: MACEDO, O.L.C.; CORDOVIL, F.C.S.; REGO, R.L. (Coord). **Pensar Maringá: 60 anos de Plano**. Maringá: Massoni, 2007. p. 11–21.

SERRA, E. Os primeiros processos de ocupação da terra e a organização pioneira do espaço agrário no Paraná. **Boletim de Geografia**, v.10, n. 1, p. 61–93, 1992.

SOUZA, M.L. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

STEINKE, R. **Ruas curvas versus ruas retas: a trajetória do urbanista Jorge de Macedo Vieira**. Maringá: Eduem, 2007.

SUB100. **Imóveis**. 2014. Disponível em: <<http://www.sub100.com.br>>. Acesso em: 06 de agosto de 2014.