

***** REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO *****

- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV (SIMPLIFICADO)
- RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIVI (SIMPLIFICADO)
- PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Lei Fed. nº 13.465)
- PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Lei Fed. nº 13.465)

Complementam este Estudo os Seguintes Documentos Anexos:

- Projeto de Regularização de Parcelamento do Solo
- Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento do Solo
- Memorial de Cálculo de Regularização de Parcelamento do Solo
 - Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP
 - Ficha de Cadastro dos Proprietários
 - Demais Documentos Necessários

ANA MARIA BETTI MENEZES E OUTROS (VIDE PROJETO)

**Rua Pedro Betti, Estrada Municipal João Peruchi - COR 137,
Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP, Bairro do Cascalho,
Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC, Macrozona Urbana,
Incra nº: 624.063.003.948, Município de Cordeirópolis / SP**

MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO

AGOSTO / 2018

INTRODUÇÃO, DISCUSSÕES E CONCEITUAÇÕES TÉCNICAS E JURÍDICAS

O empreendimento / situação objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, com o consequente Relatório de Impacto de Vizinhaça – RIVI, refere-se a:

NOME:	Ana Maria Betti Menezes e Outros (Vide Projeto).
EMPREENHIMENTO:	REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP
ENDEREÇO:	Rua Pedro Betti, Estrada Municipal João Peruchi - COR 137, Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP, Bairro do Cascalho, Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC, Macrozona Urbana, Incra nº: 624.063.003.948, Município de Cordeirópolis / SP.
MACROZONEAMENTO:	Macrozona Urbana.
ZONEAMENTO:	Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC.

Cordeirópolis, 02 de Agosto de 2018.

SISTEMA VIÁRIO
ESTRADA MUNICIPAL JOÃO PERUCHI-COR 137
(CONFORME LEI COM. MUNICIPAL Nº 177)
MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS / SP

SISTEMA VIÁRIO
RUA PEDRO BETTI
(CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 2192)
MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS / SP

LOTE 14
PROP.: ALCINETE ALMEIDA BULHÕES E OUTRO
CPF:278.097.478-86/RG:29.420.547

LOTE 15
PROP.: ALCINO ALMEIDA BULHÕES E OUTRO
CPF:259.396.318-27/RG:28.944.853

LOTE 11 E LOTE 18
PROP.: ANA MARIA BETTI MENEZES E OUTRO
CPF:820.897.108-10/RG:6.590.198

LOTE 10
PROP.: ANTÔNIO CERQUIARI E OUTRO
CPF:600.403.198-49/RG:5.478.212

LOTE 05
PROP.: ANTONIO R. LOPES DE LIMA E OUTRO
CPF:714.829.208-59/RG:7.858.334

LOTE 06 E LOTE 20
PROP.: ROSA APARECIDA SHNEIDER BETTI E
OUTRO
CPF:160.727.918-50/RG:7.802.510

LOTE 07 E LOTE 19
PROP.: CARLOS ALBERTO HESPANHOL E
OUTRO
CPF:057.360.428-27/RG:13.267.501

LOTE 04
PROP.: CLÁUDIO LUIZ DE ARAÚJO E OUTRO
CPF:603.302.798-15/RG:6.493.712

LOTE 16
PROP.: ELISANDRA AP. L. DE ALENCAR E
OUTRO
CPF:304.794.638-83/RG:30.447.807

LOTE 08
PROP.: JOSÉ APARECIDO RODRIGUES E OUTRO
CPF:776.989.168.04/RG:9.249.612

LOTE 13
PROP.: JOSÉ SILVA DA COSTA E OUTRO
CPF:008.573.308-37/RG:13.362.190

LOTE 09
PROP.: LUIZ ANTONIO BETI E OUTRO
CPF:055.026.548-18/RG:12.876.935

LOTE 01, LOTE 02 E LOTE 03
PROP.: MOACYR CALDERARO
CPF:412.017.608-87/RG:19.445.876
MARINA CALDERARO (CURADORA)
CPF:035.881.458-85/RG:11.504.239

LOTE 12 E LOTE 17
PROP.: VALDEMIR BETI E OUTRO
CPF:553.850.958-34/RG:4.284.242

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
ANDRÉ LUIZ SANCHES
TECNICO EM CONSTRUÇÃO CIVIL
CREA/SP: 5069172212
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 54.00821
CPF: 352.166.378-77 / RG: 45.235.685-4

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
TANIA CARINI BROGGIAN
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP: A74034-9 - RRT: 0000005456620
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 52.01421
CPF: 336.216.318-10 / RG: 32.924.094-8

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
RENAN SANCHES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5063229269 - ART: 28027230171538721
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 52.01306
CPF: 382.802.258-89 / RG: 46.372.700-9

Inicia-se a título introdutório, a apresentação das informações, conceituações e embasamentos técnicos e jurídicos da temática que envolve o instrumento urbanístico denominado de “Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV”, que embasarão posterior discussão neste trabalho.

À luz da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a qual instituiu um estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, e o desenvolvimento, diante dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, como um dos fundamentos indicado no artigo 1º, do preâmbulo deste importante marco jurídico brasileiro, têm-se no “CAPÍTULO IV – DOS MUNICÍPIOS”, exposto nesta mesma legislação, em especial pautado no artigo 30, os pontos relevantes expostos quanto ao que “Compete aos Municípios”:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

(BRASIL, 1988).

Através desta primeira citação, é exposto ao entendimento que conforme regramentos legais superiores, o município é responsável, entre outros temas, pelos “assuntos de interesse local”, de forma a promover o “adequado ordenamento territorial”, traduzidos para este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV o papel do município, representado pelo seu específico órgão responsável, ou seja, a prefeitura municipal, em analisar, orientar, deliberar, e aprovar dado empreendimento, atividade ou uso, que implique na compatibilização urbanística e uso do solo de dada localidade, e / ou parcelamento de propriedade resultando em novo “bairro” agregado à cidade, respeitando as diretrizes prévias contempladas no processo planejado de crescimento e desenvolvimento.

Especificamente, têm-se estes primeiros pontos ao entendimento deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que almeja como objetivo principal o empreendimento traduzido pela REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP.

No decorrer deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será melhor caracterizado o respectivo empreendimento objeto deste trabalho, em complemento aos memoriais descritivos e projetos.

Portanto, com base nestes primeiros dizeres é seguro o entendimento que cabe ao Município de Cordeirópolis, representado pelo seu poder executivo - Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, os “assuntos de interesse local”, promovendo “mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, o adequado ordenamento territorial, proporcionando crescimento e desenvolvimento municipal, do qual tal empreendimento objeto faz parte desta temática.

Ao encontro desta conceituação inicial, tem-se sob a abrangência da Constituição Estadual de São Paulo de 1989, “inspirado nos princípios constitucionais da República e no ideal de a todos assegurar justiça e bem estar”, o “CAPÍTULO II – DO DESENVOLVIMENTO URBANO”, que dispõe em seu artigo 180 e, “assegura os Municípios”:

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;
[...]
V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida.
(SÃO PAULO, 1989).

Além disso, complementa-se o conteúdo exposto com a interface do artigo 181 da Constituição Estadual de São Paulo de 1989, indicando que a “Lei Municipal estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre o zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes”.

De forma a concordar com os dizeres iniciais deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no que diz respeito da responsabilidade do município aos “assuntos locais”, esta citação de nossa renomada Constituição Paulista visa repassar os deveres aos municípios, que através de seus processos administrativos e leis, norteará o crescimento, desenvolvimento e organização da cidade, dentre outros aspectos relevantes.

Tendo portanto, previsão legal sob âmbito federal e estadual, das responsabilidades referentes aos parcelamentos, usos e ocupações do solo, dos quais o referido empreendimento objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV faz parte, por contemplar a temática.

Como o objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV visa em um dos seus objetivos o atendimento de dada demanda habitacional local, por se tratar de um empreendimento residencial, pode-se expor que atenderá uma das básicas funções sociais da cidade, a “moradia”, contemplada no artigo 180 da Constituição Estadual de São Paulo de 1989, sendo um item assegurado pelos municípios em legislação, garantindo o conseqüente bem estar

dos habitantes, observando primordialmente as normatizações urbanísticas, bem como aos regramentos de crescimento, desenvolvimento e organização da urbe, traduzidos, no caso deste trabalho, através da Lei Complementar Municipal nº 177 de 29/12/2011 – Plano Diretor, da Lei Complementar Municipal nº 178 de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e da Lei Municipal nº 2.780 – Parcelamentos e Urbanizações Especiais, do Município de Cordeirópolis, estudados posteriormente.

Esta idéia da necessidade de moradia / habitação vai ao encontro dos dizeres expostos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em especial no “CAPÍTULO II – DOS DIREITOS SOCIAIS”, em seu artigo 6º, e também ao encontro dos dizeres expostos na Constituição Estadual de São Paulo de 1989, em especial no “CAPÍTULO II – DO DESENVOLVIMENTO URBANO”, em seu artigo 182, com os seguintes dizeres:

Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.
(BRASIL, 1988).

Artigo 182 - Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.
(SÃO PAULO, 1989).

Justapostas, estas duas citações exprime a idéia, meta e objetivo do poder público quanto a prioridade no atendimento destas necessidades, uma vez que estão reconhecidas no texto constitucional nacional e paulista, e, uma vez reconhecido a necessidade, embasado no conceito de cuidar dos “assuntos locais”, passando a ser necessário vistas a este tema pelo poder público municipal.

Em suma, estes dois trechos constitucionais nos passam a certeza do direito a moradia / habitação, com o conseqüente reconhecimento de atender a este direito, seja através da previsão legal de dados programas habitacionais de interesse social ou não, ou através das ferramentas do planejamento urbano / urbanismo, contempladas no processo de crescimento e desenvolvimento organizado da cidade.

Nesta iminente e necessária temática, apresenta-se como pretendido o empreendimento aqui representado neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, caracterizado no decorrer deste trabalho, visando contribuir com a otimização do atual quadro habitacional local, uma vez que, em concordância com os aspectos legais e jurídicos federais e estaduais frente ao tema

moradia, tem-se na própria Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis o reconhecimento e previsão de medidas e ações, necessárias e existentes, indicadas nas citações abaixo:

Art. 11 – Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:
I – assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e a estadual, notadamente no que diz respeito;
[...]
i) à promoção de programas de construção de moradias, melhorando as condições habitacionais e de saneamento básico.
(CORDEIRÓPOLIS, 1990).

Entende-se até o momento, de forma sintetizada, que, segundo as disposições e regramentos constitucionais de âmbito federal e estadual, o município, na condição de “legislar sobre assuntos de interesse local”, possui a capacidade de promover, ordenar, fiscalizar e reger, as ações e situações atreladas ao desenvolvimento controlado e adequado da cidade, por meio do zoneamento, macrozoneamento, planejamento, parcelamentos, e usos do solo / território, como instrumentos essenciais para a urbe, bem como outros de grande relevância não pautados neste escopo.

E essa capacidade que dispõe o município, acerca dos assuntos atrelados à política urbana municipal, é amplamente retratada diante de seu próprio Plano Diretor, criado e sustentado por meio dos previstos no CAPÍTULO II – DA POLÍTICA URBANA, da Constituição Federativa do Brasil de 1988, através do artigo 182:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
(BRASIL, 1988).

Esse mesmo artigo 182, juntamente com o seu posterior artigo 183, da mesma Constituição, foram regulamentados mediante a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que na execução da política urbana, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Neste Estatuto da Cidade, também de acordo com as disposições legais expostas até o momento, indica que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, destacando como diretrizes relevantes a pauta deste estudo, os seguintes incisos deste Artigo 2º:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
 - II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
 - III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
 - [...]
 - XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
 - [...]
 - XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.
- (BRASIL, 2001).

Além destas diretrizes que relevam o objetivo deste estudo, a referida Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, cria instrumentos para auxílio e complementação à política urbana, sendo eles indicada no “CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA”, regidas pelas legislações que são próprias, observando a citada anteriormente “legislar sobre assuntos de interesse local”, com vistas ao disposto neste Estatuto.

Pautam-se como instrumentos a serem levados em consideração neste estudo, indicados no artigo 4º da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade:

- III – planejamento municipal, em especial:
 - a) plano diretor;
 - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - [...]
 - VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).
- (BRASIL, 2001).

Com relação aos instrumentos da política urbana supracitados, destacam-se alguns pontos importantes para futura discussão e entendimento:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

(BRASIL, 2001).

Com base neste último instrumento, apresentado – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – observando que a “lei municipal definirá” os aspectos relevantes ao assunto, sob ordem e caráter local, a nível municipal portanto, tem-se o embasamento primordial ao qual este fora constituído, sob a batuta da Lei Complementar Municipal nº 177 de 29/12/2011 – PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS, que introduz o tema “Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV” à temática da cidade.

Antes de vislumbrar os regramentos técnicos e jurídicos desta legislação municipal, expõem-se primeiramente a conceituação de “Plano Diretor”, através da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, indicado no “CAPÍTULO III – PLANO DIRETOR”:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

[...]

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

[...]

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei.

(BRASIL, 2001).

Embasado nestas citações jurídicas, entende-se que o objeto estudado neste trabalho, caracterizado como o empreendimento traduzido pela REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP, visa

cumprir sua função social junto a cidade, atendendo todas as exigências técnicas e jurídicas fundamentais, respeitando o ordenamento e crescimento regulado municipal.

Esta afirmação pode ser comprovada através deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, buscando junto a esta organização prévia de informações do almejado, a conseqüente gestão democrática da cidade, sob a abrangência da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, principalmente naquilo que diz respeito aos instrumentos da política urbana.

Tendo como base os dispositivos compilados nas diversas legislações federais e estaduais, de forma a introduzir um embasamento superficial às apresentações e discussões referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, é apresentado a seguir, os regramentos técnicos e jurídicos da temática no âmbito municipal, em especial, no Município de Cordeirópolis.

Como citada anteriormente, o Município de Cordeirópolis, localizado no interior do Estado de São Paulo, dispõe do Plano Diretor, aprovado no final do ano de 2011, que juntamente com a legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e com a legislação de Parcelamento e Urbanização Especial, forma a tríade de legislações que norteiam o crescimento, desenvolvimento e ordenamento adequado à cidade:

- Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – PLANO DIRETOR.
- Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.
- Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO ESPECIAL.

De forma introdutória ao Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, tem-se em concordância com as legislações anteriores, a conceituação sobre o desenvolvimento, crescimento e ordenamento regulado da cidade, e das funções nela existentes e previstas, indicado no Artigo 1º:

Art. 1º – Em atendimento às disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, ao capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, fica instituído o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS, consubstanciado nas disposições desta Lei Complementar.

§ 1º – O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, por disposição constitucional, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município e deve expressar as exigências fundamentais da sua ordenação.

§ 2º – Os demais dispositivos legais que vierem a ser promulgados, tais como Leis de Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais, Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Códigos de Obras e Edificações, de Posturas, terão sua aplicação condicionadas a este Plano Diretor.

§ 3º – As políticas e diretrizes, ora fixados, devem ser observadas por todos os cidadãos, mas, sobretudo, pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam no projeto, construção e gestão da cidade.

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Importante apontar nesta prévia inicial do Plano Diretor, a importante interface que se faz aos regramentos federais e estaduais, constitucionais e não constitucionais, afunilando os trâmites e disposições ao próprio instrumento municipal, reforçando o importante objetivo em prol da política urbana de desenvolvimento, crescimento e ordenamento da cidade.

Conforme indicado, todos os outros instrumentos complementares à política urbana passam a condicionar ao Plano Diretor, portanto, traduzem nas principais regras e normas observadas no ato de utilizar e / ou parcelar o solo urbano, como o caso do empreendimento apresentado neste trabalho.

Finalmente, e não menos importante, o último parágrafo desta citação legal nos demonstra as observâncias das normas contidas por parte dos cidadãos em geral, reservando uma atenção especial aos agentes públicos, privados e sociais que atuam no projeto, construção e gestão da cidade, ou seja, para este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, temos como principais agentes atuantes a Empresa responsável pelo empreendimento, caracterizada neste trabalho, que visa proporcionar o crescimento da cidade, otimizando o quadro habitacional local, temos a Prefeitura Municipal, responsável por planejar, direcionar e ordenar tal crescimento proposto, visando também a otimização dos problemas habitacionais existentes, e como resultante temos a sociedade, que recebe o empreendimento como uma oportunidade de atender as suas necessidades e fazer cumprir os seus direitos à moradia / habitação, proporcionando em um segundo momento o natural desenvolvimento urbano.

Também como visto anteriormente, tem-se no “TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA”, do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, os seguintes pontos a serem observados:

Art. 2º – Os agentes públicos e privados responsáveis pelas políticas, diretrizes e normas explicitadas nesta lei devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I. do direito à cidade.

II. da promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e regionais;

[...]

V. da função social da propriedade;

[...]

XI. do fortalecimento do setor público, através do planejamento, articulação e controle da política urbana;

XII. da legislação urbanística baseada no interesse público;

[...]

XIV. da gestão democrática da cidade, com a participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade, nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano.

[...]

Art. 3º – A cidade cumpre sua função social quando assegura a todos o direito de acesso: à moradia, ao transporte coletivo, ao saneamento ambiental, ao trabalho, à educação, à saúde, aos esportes, ao lazer, à cultura em geral e as demais demandas de seus habitantes.

Parágrafo único: nos casos em que existam parcelas da população desprovidas de seus direitos, o Poder Público Municipal redobrará esforços até a superação da questão.

Art. 4º – Para garantir o cumprimento da função social da cidade, o Poder Público Municipal deve atuar de maneira a:

I. promover políticas públicas num processo permanente de gestão e de participação popular;

[...]

Art. 5º – A propriedade, para cumprir sua função social, como preceito constitucional, deve atender:

[...]

III. a promoção da função social da cidade;

IV. o parcelamento, aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com o desenvolvimento sustentável, promovendo, em especial:

a) qualidade do meio ambiente;

b) o respeito ao direito de vizinhança;

c) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;

d) a preservação dos recursos naturais e da memória histórica e cultural; a não formação de vazios urbanos ou de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas.

[...]

Art. 6º – São objetivos da Política Urbana:

I. pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;

II. bem estar e melhoria da qualidade de vida dos munícipes;

[...]

V. articulação dos diversos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento urbano;

[...]

XVII. ampliação da participação dos cidadãos na gestão municipal.

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Nestes pontos indicados no Plano Diretor que tratam da política urbana municipal, observa-se que é aplicável aos agentes públicos e privados as diversas diretrizes e normas, representados neste estudo, conforme citado anteriormente, pela Empresa responsável pelo empreendimento, na condição de agente privado, e pela Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, na condição de agente público.

Dos pontos supracitados, levando em consideração o elevado déficit habitacional do Município de Cordeirópolis, é exposto o princípio do “direito à cidade”, da “promoção da justiça social”, bem como da “gestão democrática da cidade”, que equacionados resultam na necessidade de moradia / habitação à população desprovida de tal direito, não somente aquela traduzida pelos menos favorecidos, mas também pelos outros que não dispõem de oportunidades

para o atendimento deste. Oportunidades estas representadas pela oferta de moradia, proporcionada por empreendimentos habitacionais necessários, objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Quanto a função social da cidade, temos que apenas ela é cumprida quando do atendimento e acesso aos direitos básicos como: moradia, saúde, educação, entre outros. Neste horizonte, levando em consideração mais uma vez o elevado déficit habitacional do Município de Cordeirópolis, conclui-se que a função social da cidade se encontra prejudicada por conta do aspecto moradia / habitação, que certamente pode ter um reflexo positivo atrelado ao lançamento e / ou aprovação de empreendimentos residenciais, dispostos conforme a técnica e legislação vigente, respeitando principalmente os aspectos de crescimento, desenvolvimento e organização urbana. O empreendimento aqui apresentado neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, visa otimizar este quadro problemático atual, otimizando a função social da cidade de modo a proporcionar a oportunidade de atender aos direitos básicos de moradia / habitação da população, em parceria com o poder público municipal, uma vez que o mesmo deve “redobrar esforços até a superação da questão”.

Através da ideal urbanização, que visa proporcionar o adequado parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme citado pelo Plano Diretor, o empreendimento objetiva cumprir sua “função social da propriedade”, respeitando além dos trâmites, dispositivos e aspectos técnicos e jurídicos da legislação municipal, estadual e federal, o respeito e compatibilização com a vizinhança da região do empreendimento, proporcionando “oferta de condições dignas de moradia aos habitantes da cidade”, conseqüentemente contribuindo com a minimização dos vazios urbanos e de áreas subutilizadas.

Então, em concordância com os “objetivos da Política Urbana”, levando em consideração o contexto discutido até então, busca-se com o empreendimento objeto o “bem estar e melhoria da qualidade de vida dos munícipes”, contribuindo com a cidade no “pleno desenvolvimento das funções sociais”, por meio da “articulação dos diversos agentes públicos e privados” neste processo, sendo conforme já citado anteriormente, a Empresa responsável pelo empreendimento, na condição de agente privado, e a Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, na condição de agente público.

Em concordância com a Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, e reforçando a discussão proposta à temática, o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis possui os seguintes instrumentos levados em consideração neste estudo, pautados no “CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA”:

Art. 11 – A Política Urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

I. Planejamento e Gestão:

a) plano diretor;

b) legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, de edificação e posturas;

[...]

f) zoneamento municipal;

[...]

III. Institutos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

[...]

r) estudo de impacto ambiental (EIA), relatório de impacto ambiental (RIMA), estudo de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIVI).

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Como vistos anteriormente, os instrumentos da Política Urbana do Município de Cordeirópolis, naquilo que tange ao “Planejamento e Gestão”, são aqueles representados através da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, da Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e da Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial.

No que se trata dos “Instrumentos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos”, tem-se como último supracitado instrumento, que é motivo, pauta e objetivo deste documento, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, em concordância com o Estatuto da Cidade, ao qual é introduzido pelo artigo 61 e, previsto no artigo 83 ao 89 do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, regradados os aspectos técnicos e jurídicos, quanto à forma da elaboração, apresentação e aprovação.

Este instrumento da Política Urbana foi regulamentado mediante o Decreto Municipal nº 3.618, de 15 de maio de 2012, e Decreto Municipal nº 4.277, de 03 de dezembro de 2013, que dispõe, em complementação ao Plano Diretor, de formas, regras e normas para a tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, fazendo a interface entre interessado e poder público, em prol da correta análise e aprovação dos pretendidos.

Vale lembrar que apesar da característica de empreendimento habitacional, que envolve todos os pontos discutidos até o momento, o grande importante contemplado neste processo é a **REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP**, que objetiva além do combate aos déficits habitacionais, a regularização documental e física da localidade.

Antes da complementação às informações dadas aqui, no que tange a didática e teoria sobre os Parcelamentos Irregulares, segue abaixo a conceituação sobre a legalidade e técnica que envolve o tema.

Atualmente no Brasil, os processos de urbanização de áreas e criação de novas unidades urbanas são feitos através do parcelamento do solo ou da ocupação deste, fatores estes que ocorrem de modo geral sob duas formas de intervenção, sendo o primeiro modo os loteamentos, desmembramentos e outros, de caráter legal e regular, propiciando a sustentação e o desenvolvimento das atividades e dos usos, decorrentes da expansão geográfica regular e organizada das áreas urbanas.

A segunda forma de ocupação do solo está centrada nas ações, de caráter irregular e ilegal, caracterizada pela invasão de propriedade pública ou privada, promovendo a instalação de atividades e uso do solo pautados na expansão irregular e desorganizada da cidade. Essas afirmações podem ser contrapostas ao exposto por Mota (1980, apud BARREIROS; ABIKO, 1998, p.2), que observou ser o parcelamento do solo, realizado sob a forma de loteamento ou desmembramento, um dos instrumentos urbanísticos utilizados para promover a organização territorial dos municípios brasileiros.

O autor observou ainda que é através deste instrumento que o município pode direcionar suas políticas em relação ao uso do solo de modo a promover a distribuição adequada dos lotes, equipamentos e vias públicas, bem como suas respectivas dimensões, taxas de ocupação, áreas para recreação e outros usos comunitários e infraestrutura mínima.

Deste modo, percebe-se que os instrumentos da política urbana são cercados de objetivos, voltados a assegurar a organização racional das estruturas urbanas, de forma a atender as funções de habitar, recrear, circular e trabalhar, estimulando o desenvolvimento urbano e, evitando a formação de figuras de ocupação como vazios urbanos e áreas subutilizadas, proporcionando desta maneira o controle do adensamento das cidades e, uma utilização planejada da infraestrutura existente, garantindo analogamente índices adequados de qualidade de vida ao território.

Como exposto por Lima:

O parcelamento do solo constitui o instituto jurídico pelo qual se realiza a primeira e mais importante etapa de construção do tecido urbano, que é a da urbanização. Nessa etapa, define-se o desenho urbano, constituído pela localização das áreas públicas destinadas a praças, equipamentos urbanos e comunitários, traçado do sistema viário e configuração dos lotes. Os lotes definem a localização precisa das edificações que serão sobre eles construídas, nos termos fixados pelo plano diretor. Assim sendo, uma boa gestão do parcelamento do solo é condição indispensável para que a cidade tenha um crescimento harmônico, que respeite o meio ambiente e que propicie qualidade de vida para os moradores (LIMA, 2008, p. 9 e 10).

Nesta linha de raciocínio e, tomando-se como exemplo o cenário brasileiro, deve-se levar em consideração portanto a relação entre os conceitos de parcelamento do solo e o quadro habitacional nas cidades, em especial no que diz respeito às necessidades existentes e a carência por moradias, a fim de representar uma “boa gestão do parcelamento do solo” (LIMA, 2008), o que de certa forma coincide com o que apontou Leonelli:

A busca da moradia é um valor incorporado em todas as classes sociais do Brasil. Em cidades grandes, médias ou pequenas, de norte a sul do país, o acesso a casa é um objetivo prioritário da maioria dos nossos cidadãos: sejam em centros urbanos, em áreas periféricas, apartamentos, casas isoladas, condomínios fechados, ocupações informais, irregulares ou clandestinas. No entanto, em nossas cidades, anteriormente à construção de qualquer moradia ou edificação para outros usos, além do residencial, é preciso se ter acesso ao lote, a terra urbanizada. É o lote a porção de terra que irá receber a moradia, seja ela unifamiliar ou multifamiliar (LEONELLI, 2010, p. 29).

É importante apresentar uma conceituação no que tange ao parcelamento do solo, com raiz no entendimento inicial das formas propriamente ditas de ordenação da malha urbana, ou seja, nos loteamentos, desmembramento e outros. Inicialmente, entende-se que parcelamento do solo consiste na divisão do solo, ou melhor, na separação em partes de determinada propriedade, idéia esta que de acordo com o pensamento de Lima (2008), quando falamos em parcelar, entende-se como dividir em parcelas, ou seja, fragmentar ou fracionar.

Observando-se o pensamento de Miranda (1953), o parcelamento também pode ser apontado como a transformação de um dado terreno em dois, ou mais de dois: o terreno velho desaparece, surgindo os novos.

Pode-se notar nos estudos de Azevedo (1983), que este caracterizou o parcelamento do solo como a divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. Assim, o autor apontou que a gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de “lotes”.

Daí a denominação de “loteamento” (AZEVEDO, 1983). Deste modo o parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar a gleba na cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos, ou seja, uso residencial, industrial e institucional (AZEVEDO, 1983). Analogamente, quando ocorre um parcelamento para o qual não se destina a finalidade de compor o espaço urbano, ou não se classifica como um parcelamento como tais características, não integrando, por exemplo uma gleba na cidade, as resultantes deste instrumento são diferentes do que foi mencionado, sendo conforme Lima, conceituado da seguinte forma:

Portanto, vale ressaltar que somente há loteamento, quando uma gleba é subdividida em lotes para edificação. No caso da subdivisão de uma gleba em parcelas de terras não destinadas à edificação, com finalidades rurais, e dela resultar novos lotes, para os efeitos da Lei, haverá novas glebas. Quando a Lei Municipal fixar a dimensão máxima do lote, como decisiva para a sua caracterização, no caso de esta ser superior às dimensões definida pelo Município será considerada gleba, e, quando houver o desmembramento, nascem os lotes (LIMA, 2008, p. 22).

Dentro da esfera conceitual de parcelamento do solo, com base no exposto até agora, existe um ponto importante a ser entendido, que consiste na diferença entre o loteamento e o desmembramento, bem como a diferença entre lote e gleba. Diante desta questão, importa destacar o que foi apontado por Meirelles:

Loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e a limitação dos lotes. O desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação, etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha, etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência ao domínio público (MEIRELLES, 1976, p. 62).

Complementando o conceito mencionado anteriormente, destaca-se também o que foi afirmado por Lima:

Pode-se, assim, conceituar gleba, nos termos da Lei, “como a porção de terra que, não tenha sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano”. Já o lote, “é toda porção de terra resultante do parcelamento urbano de uma gleba, destinada à edificação” (LIMA, 2008, p. 22).

Além destes conceitos que englobam o cenário do parcelamento do solo, existem outros mais que complementarão estas análises, destacados e comentados no decorrer deste estudo, por caracterizarem de modo mais abrangente as esferas técnicas e jurídicas acerca do tema.

Complementando esta contextualização preliminar, é prudente comentar deste modo, a presente diferença que o próprio nome entre ambos conceitos nos proporciona: enquanto o termo “parcelamento do solo”, baseado nos conceitos previamente apresentados, consiste em um instrumento de divisão de determinada porção de território em partes ideais, sendo esta com finalidade urbana ou não, a “ocupação do solo” concerne em uma ação com conseqüências para determinado local, e que resulta também na divisão em porções de áreas, estas caracterizadas ou não como urbanizadas, porém de caráter irregular, em contraponto à primeira.

Outra diferença a ser pontuada entre ambos os conceitos, são os objetivos que os cercam, uma vez que o parcelamento do solo, com base no exposto no início deste capítulo, tem foco em assegurar a organização racional das estruturas urbanas, de forma a atender as funções sociais, estimulando o desenvolvimento urbano, evitando situações negativas e buscando proporcionar situações favoráveis à evolução da cidade. Isto pode se dar, por exemplo, pela utilização otimizada da infraestrutura planejada.

A ocupação do solo por outro lado, é geralmente cercada de objetivos voltados a “regularizar” ou “suportar” a organização racional das estruturas urbanas existentes no local, de forma a ajustar as funções sociais e, estimulando o correto desenvolvimento urbano. Também auxilia na mitigação de situações negativas e previne transtornos à problemática presente, principalmente no que tange à infraestrutura precária ou inexistente.

Ocupação do solo consiste em, de modo simplista, um parcelamento feito sem a aprovação ou controle do poder público, ou seja, aplicado em detrimento à legalidade, por vezes constituído de famílias moradoras das classes menos favorecidas economicamente, que justificam o ato pela precariedade no processo de acesso à moradia. Sobre isso, Jelinek (201?) afirmou que é regular o parcelamento urbano que atende a todas as exigências administrativas do Poder Público e que, depois de aprovado pelo Município, é registrado perante o Registro de Imóveis da circunscrição onde se encontra a gleba fracionada.

O autor complementou ainda que é irregular, num sentido amplo, todo o parcelamento que não obedeceu às regras técnico-administrativo-jurídicas exigidas na lei, que não foi cadastrado e regularizado junto ao Oficial de Registro de Imóveis, ou que não foi executado em consonância com os projetos. Esses parcelamentos em desacordo com a lei podem ser clandestinos ou irregulares. Com base nisso, Weyer et al. apontaram de modo a complementar essa afirmação:

De repente, vários loteamentos clandestinos tomam de assalto as terras livres, transformando-as em verdadeiros bairros, nos quais, são construídas casas da forma que lhes convém, embora isso não transforme sua condição social, possibilita-lhes ter um “teto”. Essas construções, executadas sem a autorização do Poder Público, colocam-se como verdadeiro desafio às autoridades constituídas, desmentindo a tese de que a habitação é responsabilidade do Estado. A sociedade prova que não necessita do sistema legal para construir suas casas e muitos menos da autorização da prefeitura para formação espontânea de bairros, pessoas de origem humilde tornam-se, em poucos dias donos de uma moradia, que em geral possui péssimas condições (WEYER et al., 2010, p. 3).

Segundo Corrêa (2001, apud WEYER et al., 2010, p.3) a periferia, por exemplo, é resultado da justaposição de numerosos loteamentos que acabam formando um mosaico irregular, cujo conteúdo em termos de equipamentos de consumo coletivo é extremamente precário, é a combinação dos diversos agentes produtores do espaço urbano. É um sistema de autoconstrução, gerador de precárias e inacabadas habitações e uma paisagem nunca completada, apesar de ser o resultado de um sobretrabalho.

Como já pontuado no contexto do parcelamento do solo, deve-se levar em consideração também as ligações entre o conceito de ocupação do solo e o quadro habitacional cotidiano, naquilo que diz respeito às necessidades existentes e a carência por moradia em nosso quadro social atual, de forma a perceber o intercâmbio entre o déficit habitacional dinâmico e as necessidades da “massa ocupante”, buscando esse entendimento no afirmado por Corrêa:

A habitação é um bem de acesso seletivo, disponível apenas para quem tem renda para alugar ou comprar um imóvel. Segundo o autor, à essa exclusão somam-se a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego e o subemprego. Assim, resta aos grupos sociais excluídos, como alternativas de moradia, os cortiços próximos ao centro da cidade, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e a favela (CORRÊA, 1993, p. 94).

São diversas as razões pelas quais se desencadeiam as ocupações do solo, estas que envolvem vários vetores responsáveis da sociedade urbana, tanto de modo isolado, quanto em conjunto, e ainda outras mais, que têm sua variação decorrente conforme a situação, características e cultura do local. Segundo Weyer et al. (2010) os direcionamentos e razões que os conduzem a essas ocupações são os mais variados possíveis; vão desde a carência de habitação até a facilidade em adquirir lotes a preços baixos.

Conforme este autor a valorização e a especulação imobiliária do espaço urbano, que ligam o centro e a periferia, perfazem articulação imobiliária pública e privada que acaba por estipular a criação de novos loteamentos sem parâmetros urbanos e ambientais.

Tal situação requer políticas públicas com programas preventivos e educativos, ou mesmo a aplicação e cumprimento do plano diretor, importante instrumento viabilizador de cidades mais planejadas e, se oportunizando a participação dos segmentos organizados da sociedade civil, pode tornar o espaço local mais democrático, garantindo o acesso a moradia e toda a infraestrutura necessária, uma vez que acreditamos ser essa a solução para a tentativa dos problemas sociais, políticos e urbano ambientais que regem a especulação imobiliária (WEYER et al., 2010).

Neste contexto e embasado nos apontamentos de Jelinek, a ocupação do solo consiste em ser um parcelamento do solo irregular, ou seja, em desacordo com a lei podendo ser clandestinos ou irregulares. Quanto às duas denominações, “irregulares” e “clandestinos”, Jelinek afirma o seguinte:

Irregulares são os parcelamentos cujos projetos são aprovados pela autoridade municipal e não registrados no Registro de Imóveis competente ou cujas obras de urbanização não foram executadas ou o foram em desacordo com a licença expedida, apesar de ter sido efetivada a venda, cessão ou ocupação de lotes. Clandestinos são os parcelamentos que não têm projeto aprovado pela autoridade municipal – e conseqüentemente não registrados –, mas implementados de fato (JELINEK, 201?, p. 3 e 4).

Quanto à denominação de “clandestinos”, Freitas apontou o seguinte:

Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador, com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes e com a edificação de casas pelos adquirentes (FREITAS, 2000, p. 335).

Ainda, com relação a esta conceituação, Staurenghi (2001) afirmou que a doutrina jurídica tradicionalmente classifica o parcelamento do solo em loteamentos ou desmembramentos, regulares, irregulares ou clandestinos.

Este autor acrescentou que os assentamentos informais – invasões, também são formas de parcelamento clandestino do solo, que exigem regularização fundiária, com correção dos aspectos dominiais, urbanísticos e ambientais.

Como demonstrado no conceito de parcelamento do solo, além destes fatores que englobam o contexto da ocupação, existem outros mais que complementam todo o escopo da apropriação da terra nas cidades, e ainda as esferas técnicas e jurídicas acerca do tema, e que serão também objetos de análise neste estudo.

Deste modo nota-se que, as divisões do solo e da propriedade, nos municípios brasileiros, seja para fins urbanos ou não, são inseridas por intermédio do instrumento do parcelamento do solo (loteamentos ou desmembramentos ou outros), de modo regular e legal, ou mesmo através da ocupação do solo (clandestina ou irregular), de modo marginal e ilegal, variando de acordo com as características históricas, culturais, técnicas e normativas do objeto analisado, bem como da temática socioespacial na qual o mesmo está inserido.

Objetivando-se o entendimento da concepção socioespacial das cidades, com vistas mais específicas ao interior paulista, uma vez que estas informações proporcionam uma melhor compreensão do estudo de caso proposto neste trabalho, analisar-se-á a contextualização histórica atrelada à temática em estudo, com vistas nos estudos elaborados por alguns autores e pesquisadores na área de planejamento urbano.

Inicialmente, observa-se segundo os conceitos de Leonelli (2010), que o tema do parcelamento do solo no Brasil remonta a uma questão anterior: a da propriedade da terra urbana.

A partir deste princípio, surge a ideia da porção de terra denominado lote urbano, com a finalidade de suprir todas as necessidades advindas da vida na cidade, sendo o mesmo caracterizado no atual momento histórico, como mercadoria devido a grande procura existente pela aquisição e posse, de acordo com Leonelli:

A ação de lotear está relacionada a um objetivo básico: a produção de porções de terra menores para serem comercializadas e atenderem a diversos usos que compõem a vida urbana. Tendo como finalidade a comercialização, a existência do lote urbano, enquanto resultado do parcelamento do solo, pressupõe a possibilidade da aquisição da terra e sua transação de mercado (LEONELLI, 2010, p. 47 e 48).

Entretanto, nota-se que há pouco mais de um século e meio a terra enquanto mercadoria vem se tornando objeto de lutas e valorização no Brasil, e que há um período menor ainda, o processo de urbanização brasileiro se consolidou (LEONELLI, 2010).

Segundo este autor, a partir destes fatores, o intercâmbio que se faz entre o histórico dos processos de parcelamentos e ocupações do solo e suas “entrelinhas”, com a cronologia dos processos de urbanização e da evolução dos conceitos de lote e propriedade, na condição de transação e mercadoria, faz-se necessário ao entendimento do cenário histórico proposto, até atingir as situações presentes pautadas nas irregularidades cotidianas, existentes nos diversos municípios (LEONELLI, 2010).

A posse das propriedades no país passou por três momentos: o domínio régio, o domínio público e o domínio privado, conforme afirmado por Osório Silva (2008, apud LEONELLI, 2010, p.48), sendo o domínio régio, conforme Leonelli:

O domínio régio das terras no Brasil refere-se ao período colonial, caracterizado pelas sesmarias sob os objetivos da Coroa Portuguesa, marcado pela agricultura escravocrata em grandes propriedades, voltadas para a exportação. A sesmaria foi o regime jurídico de distribuição de terras adotado pela Coroa Portuguesa para a colonização brasileira no período de 1530 a 1822 (LEONELLI, 2010, p. 48).

Nota-se que este tipo de domínio esteve presente no início da história do Município de Cordeirópolis, cidade objeto do estudo de caso aqui proposto, que será demonstrado adiante neste trabalho, o qual proporcionará desta forma uma possível visão histórica do “cenário nacional” da época, ou seja, o século XIX, com o “cenário local”, que vai ao encontro dos conceitos firmados, por exemplo, por Manfredini:

[...] na porção do Estado de São Paulo representada pela atual Região Administrativa de Campinas, a partir dos séculos XVIII e XIX, as tramas urbano-rurais se formaram e evoluíram a partir da doação de Sesmarias que compuseram áreas de municípios atuais no entorno de Limeira, como: Cordeirópolis, Iracemápolis, Santa Gertrudes, Rio Claro e ainda Engenheiro Coelho, Arthur Nogueira, Mogi-Mirim e Araras (MANFREDINI, 2010, p. 23).

Voltando as formas de domínio de propriedade na história do país, Leonelli pauta o segundo momento desta temática, caracterizado pelo domínio público:

Em 1822, meses antes da Independência do Brasil, finda-se o regime de sesmarias e o sistema de posse torna-se a única forma de se apropriar o território brasileiro. No intervalo entre 1822 a 1850, a terra de domínio público, pertencente à Coroa de Portugal era apropriada por intermédio da posse, prática cada vez mais freqüente nas terras brasileiras (LEONELLI, 2010, p. 49).

É de se observar que até então não existia uma forma estabelecida e legalizada para a apropriação das terras no país, apesar das formas pouco abrangentes e empíricas utilizadas até o ano de 1850, tendo o marco inicial na estruturação deste tema a partir desta data com a aprovação da “Lei de Terras” no Brasil, em um cenário em que a economia cafeeira já se encontrava consolidada no Vale do Paraíba no Estado do Rio de Janeiro, e se iniciava a expansão do café no interior paulista, em um período que caracterizava a falência do tráfico de escravos e ascensão da migração de estrangeiros europeus (LEONELLI, 2010).

Neste contexto, é introduzido o terceiro momento do domínio das propriedades, o domínio privado, sendo conforme vislumbrado por Leonelli:

A partir de sua aprovação, é determinado que a única forma de apropriação de terras estabelecida no Brasil passa a ser a transação de compra e venda e não mais por intermédio da concessão do Estado.

Surge assim não só o loteador, mas também o loteamento no Brasil. Portanto, a primeira lei brasileira que permite que a terra seja loteada é a Lei de Terras, de 1850. Esta regulamenta a forma de aquisição da propriedade. Não se trata de uma lei de loteamento, mas sua aprovação teve como efeito a introdução da prática de parcelar o solo no Brasil, tanto para terras rurais como urbanas (LEONELLI, 2010, p. 49 e 51).

No ano de 1889, ocorre a proclamação da República, e juntamente com isso, é criada a Primeira Constituição do Brasil, organizando o quadro dos poderes vigentes no país, fazendo com que as atribuições entre o Estado e principalmente a Igreja, que até então era amplamente influente nas questões relacionadas ao repasse, doação, destinação, e registro das terras adquiridas, seja sob forma de gleba ou de lote, rural ou urbano, ficassem evidentes, de forma que a partir de então, a administração do espaço urbano é competência estatal e não religiosa (LEONELLI, 2010).

Deste período em diante, o estado passa a possuir com mais evidência, mesmo que de forma superficial e pouco técnica, a organização espacial da produção de lotes, conseqüentemente, passando a possuir a responsabilidade de fazer a gestão de forma planejada, em prol do crescimento e desenvolvimento organizado das cidades, conforme afirmado por Leonelli:

Com a realização de loteamentos, a municipalidade se preocupa em assegurar o arruamento, alinhamento e nivelamento das vias, o que acaba por organizar espacialmente a produção de lotes. Há também a cobrança de tributos sobre os mesmos. O estado passa a ter um controle sobre os lotes produzidos. A prática de se lotear a terra e, ainda, um tímido controle sobre sua execução alteram os núcleos urbanos do final do século XIX (LEONELLI, 2010, p. 52).

Milton Santos (1994, p.17, apud LEONELLI, 2010, p.52) denominou de “urbanização pretérita” o período de 1530 até o final do século XVIII, quando a urbanização no Brasil começa a se desenvolver, salientando que só no século XIX que a urbanização brasileira se expressa com maior relevância. Até 1872, Rio de Janeiro, Salvador e Recife eram as únicas cidades com mais de 100.000 habitantes. “Tratava-se muito mais da geração de cidades que mesmo de um processo de urbanização” (SANTOS, 1981, p.20 apud LEONELLI, 2010, p.52).

Conforme Leonelli (2010), na transição do século XIX para o XX, a urbanização torna-se mais presente no país, as cidades se expandem, outras surgem e com elas a demanda por novas áreas urbanas. A expressão espacial deste crescimento urbano ocorre por meio de novas áreas loteadas, abertura de ruas, e produção de lotes para moradia. A demanda por lotes cresce proporcionalmente ao processo de urbanização e industrialização.

“A existência do loteamento é anterior a sua regulação urbanística e administrativa.” (LEONELLI, 2010).

Destes primórdios em diante, as cidades começam a crescer e a se desenvolver, de forma pouco regrada, como pode ser visto na próxima parte deste trabalho, em decorrência do

“atraso” da criação de legislações melhores definidas de gestão planejada do crescimento e desenvolvimento das cidades, sendo um dos principais motivos que acarretaram os inúmeros problemas sociais, econômicos e habitacionais da maioria das cidades brasileiras.

Nas afirmações de Manfredini (2010), pode ser observado que nos primórdios da ocupação paulista, ainda no século XVIII, as tropas que se embrenhavam pelo interior em busca de minérios e comércio com as populações do Centro-Oeste e Minas Gerais encontravam, na porção onde atualmente está ao Município de Limeira (cidade o qual o Município de Cordeirópolis fazia parte, antes de sua emancipação), abrigo e descanso em uma parada já utilizada anteriormente pelos bandeirantes.

Ainda o autor indica que, observando-se o período inicial do século XIX nota-se que a cultura da cana-de-açúcar estabeleceu-se na área onde hoje se encontra a cidade, e prevaleceu como produção de destaque até a década de 1840, transferindo-se, de modo gradual, para o plantio do café, que durou praticamente sete ou oito decênios.

Pode-se fazer uma interligação histórica das afirmações supracitadas, com os dados históricos constantes do processo de emancipação do Município de Cordeirópolis, detalhados pelo historiador Tamiazo (2003) e Tamiazo (2012), no capítulo seguinte deste trabalho.

As afirmações de Leonelli (2010) e Manfredini (2010) indicam que o princípio do século XX foi marcado pelo advento da industrialização, que tomou corpo na área urbana de Limeira (em consequência na área urbana de Cordeirópolis), seguindo pela expansão da produção de citros de tipologia diversa como laranja, o limão e seus enxertos.

Por fim, chega-se aos tempos atuais, enraizado nos primórdios da Revolução Industrial, com a cidade se enquadrando na condição de elemento dinâmico, se caracterizando pelas resultantes das ações da sociedade humana sobre o espaço, que através das afirmações expostas por Manfredini (2010), apóia nas necessidades de obtenção de produtos e serviços, adentrando o atual século na condição de abrigar e oferecer sobrevivência, por intermédio, dentre outros fatores, das oportunidades de emprego e renda, chegando ao século XXI estruturadas em uma existência atrelada ao panorama global e constituindo-se em núcleos pontuais da rede mundial de localidades.

Diante disto, é de entendimento que o Município de Limeira, conseqüentemente o Município de Cordeirópolis, local objeto do estudo de caso deste trabalho, seguem a mesma linha de raciocínio exposta pelos pesquisadores acima citados, no tocante a formação, crescimento e organização da urbe, até pelo fato desta última localidade ter sido emancipada da primeira em 1948.

Destaca-se ainda que os processos de ocupação decorrentes em Limeira tomaram corpo diante destes elementos históricos, atrelados ao cenário instalado no país desde a colonização pelos poderes dominantes, dinâmicas estas resultantes da liberdade de ações ofertada àqueles que atenderam aos interesses governamentais e, pautadas em especial na contrapartida da apropriação e domínio socioespacial que teve como suporte a reprodução do capital (MANFREDINI, 2010).

Estes acontecimentos e aspectos históricos acabaram por equacionar um resultado negativo a urbanização brasileira, ou seja, a aparição dos Parcelamentos e Ocupações Irregulares do Solo.

Tendo como base a égide legal federal, estadual, ou municipal, aplicada ao parcelamento do solo, demonstrada inicialmente dentro de uma cronologia, estabelecer-se-ão os conceitos para a evolução do presente estudo.

Cabe notar que através de regras diversas, foram marcadas na história brasileira, as primeiras ferramentas normativas destinadas à organização do parcelamento e gestão urbanística, disciplinando e organizando as cidades, como, por exemplo, em âmbito federal, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, uma das primeiras formas de ordenação de parcelamentos e ocupações dos imóveis no país.

Esta lei foi publicada em 20 de dezembro de 1979 e consiste, até o presente momento, no instrumento legal que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, sendo conhecida também por “Lei Lehmann”, por conta do autor do Projeto de Lei apresentado em 1977, pelo Senador Otto Cyrillo Lehmann.

Importante observar que esta, a primeira forma organizada de caráter legislativo, ocorreu com certo atraso, se levado em consideração os poucos mais de 500 anos de existência do país, e também se considerado as formas empíricas e pouco abrangentes tecnicamente de parcelamentos e ocupações ocorridas até então.

É claro que não se pode esquecer que já existiam formas de parcelamento e ocupações do solo desde os tempos de império, como as sesmarias, sendo que para os grandes proprietários, em busca de terras férteis para início de cultura, a requisição de uma carta de sesmaria era o passo para oficialização da posse (TAMIAZO, 2012).

Neste contexto, cabe apontar o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, ordenações que tratavam dos assuntos relacionados com aos parcelamentos e ocupações do solo, porém de forma

simplista e tecnicamente insuficiente para atender às demandas necessárias à ordenação urbana no país.

Esse atraso nas interpretações das necessidades urbanísticas de modo planejado, pautada em um desinteresse jurídico federal, repercutiu aos municípios de médio e grande porte pouca relevância, se comparado aos municípios de pequeno porte, por demandarem menos de multidisciplinaridade de profissionais e conhecimentos, os quais ainda não possuíam uma legislação com requisitos técnicos e urbanísticos necessários a evitar as divisões desorganizadas e irregulares.

Observa-se também que os municípios só viriam a ter uma competência melhor definida quantos aos assuntos relacionados aos parcelamentos e ocupações do solo, bem como os demais assuntos de interesse local, com o nascimento da Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental;

VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual (BRASIL, 1988, p. 20).

Outro marco importante na definição das competências urbanísticas, de interesses municipais, visando regras claras de parcelamentos, usos e ocupações do solo, estão expostas na Constituição do Estado de São Paulo, de 05 de outubro de 1989, em seu Artigo 180.

Através destes pontos apresentados, entende-se que a legislação sobre as questões de parcelamentos e ocupações do solo embasa na tríade constituída pela Lei Federal nº 6.766, pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e, pela Constituição do Estadual, ficando a cargo dos municípios as definições mais peculiares e técnicas à aplicação destas legislações.

Como visto, através desta compilação jurídica, e levando em consideração os temas discutidos no início deste trabalho, pode ser considerado, tomando a Lei Federal nº 6.766 como instrumento de pesquisa, que as formas de parcelamento do solo urbano criadas para o país, traduzidas tecnicamente à aplicação dos parceladores e empreendedores do solo urbano, implica nos “loteamentos” e “desmembramentos”:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

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

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (BRASIL, 1979, p. 1).

Tanto o loteamento, quanto o desmembramento, possuem como fruto da aplicação técnica da ferramenta de divisão de solo, o lote, dado como unidade urbana de uma quadra, bairro, e ou cidade, entendido no artigo 2º, § 4º, da Lei Lehmann como “o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” (BRASIL, 1979).

Como mencionado, em várias partes da Lei Federal nº 6.766, e demais complementações, muitas regras são complementadas através de legislações municipais, zoneamento, e plano diretor, adequando desta maneira as características peculiares e específicas, em cada município do país, abrangendo questões como, por exemplo, os “índices urbanísticos”.

Demonstrando estas questões, temos ainda na legislação federal, outras atribuições como as delimitações de zonas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica, demonstradas no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, complementada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999:

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (BRASIL, 1999, p. 2).

No texto da Lei Federal nº 6.766 também é contemplado os casos não permitidos de parcelamento e ocupações do solo, mais especificamente no parágrafo único do artigo 3º:

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção (BRASIL, 1979, p. 2).

Os parcelamentos do solo, segundo a legislação, devem possuir equipamentos públicos previstos dentro de uma visão planejada, implantados, reservados, ou projetados, de forma integrada aos parcelamentos adjacentes ao pretendido, e principalmente à cidade. A lei os classifica como equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, demonstrados no artigo 4º, § 2º, e parágrafo único do artigo 5º, da Lei Federal nº 6.766:

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (BRASIL, 1979, p. 2 e 3).

Os equipamentos urbanos contemplam toda uma gama de sistemas implantados e previstos para o parcelamento do solo almejado, dentro de um conjunto de diretrizes especificados conforme as características e necessidades locais, integrando-se a toda demais infraestrutura existente na mancha urbana ao qual a gleba parcelada faz parte, sendo obrigatoriamente por força de legislação, possuir uma infraestrutura básica. A Lei Federal nº 6.766, atualizada pela Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, demonstra de forma mais clara através do artigo 2º, § 5º:

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (BRASIL, 2007, p. 15 e 16).

A exceção a esta regra são os parcelamentos do solo inseridos em determinadas zonas especiais reconhecidos por legislação específica, como as Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS), e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que em termos de infraestrutura básica, dispensam apenas a iluminação pública. A Lei Federal nº 6.766, atualizada pela Lei Federal nº 9.785, demonstrada de forma mais clara através do artigo 2º, § 6º:

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar (BRASIL, 1999, p. 1 e 2).

Estes equipamentos públicos urbanos e comunitários, integram, juntamente com os chamados “espaços livres de uso público”, entendidos como as praças, jardins, e similares, um dos requisitos para análise e aprovação dos parcelamentos, regidos pela Lei Federal nº 6.766, atualizada pela Lei Federal nº 9.785, demonstrada através do artigo 4º:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem (BRASIL, 1999, p. 2).

Além destes requisitos necessários ao parcelamento do solo, existem na legislação pontos importantes no que diz respeito às vias de circulação, e às dimensões dos lotes resultantes dos respectivos planos de divisão do solo, expostas na Lei Federal nº 6.766, através do mesmo artigo mencionado anteriormente:

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local (BRASIL, 1979, p. 2).

Uma outra determinação a ser observada, são as faixas não edificantes, ou “*non aedificand*”, delimitadas ao longo dos corpos d’água, rodovias e ferrovias, o qual pelo próprio nome diz, são área que não admitem edificações ou benfeitorias, indicadas na Lei Federal nº 6.766, através do mesmo artigo mencionado anteriormente, com complementações dadas pela Lei Federal nº 10.932, de 03 de agosto de 2004:

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica (BRASIL, 2004, p. 1).

É de suma importância não confundir este requisito da Lei Federal 6.766, que trata das faixas não edificantes de corpos d'água, com os conceitos do Código Florestal Brasileiro, instituído pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que pautam as Áreas de Preservação Permanente ao longo dos corpos d'água:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

- a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
- b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas (BRASIL, 2012, p. 5 e 6).

Entende-se que com estes dois mecanismos, as áreas adjacentes aos corpos d'água adquirem restrições urbanísticas e ambientais dispostas ao mesmo tempo, em duplicidade, porém não cumulativa, pois enquanto a Lei Federal nº 6.766 indica uma faixa onde não se deve ocorrer construções.

A Lei Federal nº 12.651 delimita também uma faixa, de por exemplo 30 metros, o qual possui “a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas” (BRASIL, 2012).

Assim, não significa que existe um recuo de 45 metros do corpo d'água (somando os dois mecanismos) que não pode ser utilizado, significa uma primeira faixa paralela ao corpo d'água com 15 metros, onde se classifica como Área de Preservação Permanente “e” não edificante, somado a uma segunda faixa paralela a faixa anterior com 15 metros, onde se classifica como Área de Preservação Permanente apenas.

É ainda importante destacar que existem vários outros tipos de delimitações de Área de Preservação Permanente no Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651), porém fora apenas coletado uma parte de interesse para o entendimento de um exemplo esporádico.

Como a Lei Federal nº 6.766 já resguardou as particularidades de cada estado e município, em termos de parcelamento e ocupação do solo, isto anteriormente a Constituição de 1988, e da posterior Constituição do Estado de São Paulo, de 1989, ficam condicionados ao planejamento e gestão de desenvolvimento de cada município, através das leis de parcelamento do solo complementar, zoneamento de uso e ocupação do solo, e do plano diretor, que complementam os dispositivos federais e estaduais principais.

Na Lei Federal nº 6.766, artigo 4º, § 1º, é mencionado o referido:

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento (BRASIL, 1979, p. 2).

Portanto é seguro afirmar que a Lei Federal nº 6.766 foi o marco seminal da reorganização e remodelação da matéria no país, que criou diretrizes básicas melhores adaptadas a época, deixando de lado o modo empírico e pouco técnico das legislações passadas.

Tal lei foi complementada posteriormente com outras legislações federais, e até mesmo pelas constituições (Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e Constituição do Estado de São Paulo 1989), que necessitam de medidas e ações contínuas e complementares instituídas pelos municípios, dos quais a grande maioria dispõe de corpo técnico e jurídico reduzido e carente, aos trabalhos em prol de construção de legislações e dispositivos sobre os parcelamentos, usos, e ocupações do solo local.

Como mencionado anteriormente, a ferramenta legislativa criada posteriormente a Lei Federal nº 6.766, que condiciona maior força às questões fundiárias e de propriedade, é a atual Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que garante que “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e estrangeiros residentes no país a inviolabilidade de direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade” (BRASIL, 1988).

Neste artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, fica mais que claro que “é garantido o direito à propriedade” a todos os habitantes do país, dando-lhes em contrapartida a obrigação de que “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988).

Isso significa que quando fazemos o intercâmbio desse importante conceito com as questões de parcelamentos e ocupações do solo, o impacto causado quando do não

comprimento de um ou de ambos é grande, necessitando desta forma dos dispositivos complementares locais e regionais.

Esse mesmo instrumento reforça, no artigo 21, a competência da união à matéria:

Art. 21. Compete à União:

IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos (BRASIL, 1988, p. 12 e 13).

Neste cenário constitucional, os municípios, como sintetizado anteriormente neste trabalho, possuem algumas competências:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (BRASIL, 1988, p. 20).

Portanto, entende-se a grande integração entre as relações institucionais em prol do desenvolvimento urbano planejado, dentro de um horizonte legalmente constitucional, o qual os municípios devem atuar como importantes multiplicadores locais dos dispositivos, responsáveis enfim, pelo ordenamento dos parcelamentos do solo, e das ocupações, sendo omissos quando da irregularidade dos mesmos.

Ainda sobre a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, foi prevista na mesma, a chamada “política urbana”, ou melhor, “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (BRASIL, 1988).

O artigo que pauta este importante tema dessa análise, é o artigo 182, representado principalmente pelos seus dois parágrafos demonstrados abaixo:

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (BRASIL, 1988, p. 85).

Não menos importante que os dizeres da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, são os contidos na Constituição do Estado de São Paulo 1989, uma vez que

nosso estudo e análise estão focados aos parcelamentos e ocupações do solo, regulares ou não, de nosso estado paulista.

Nesta constituição paulista, são estabelecidas diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, assegurados pelo Estado e Municípios, previstos no capítulo que trata “Do Desenvolvimento Urbano” (SÃO PAULO, 1989).

São asseguradas as seguintes diretrizes primordiais do desenvolvimento urbano, conforme o artigo 180:

- I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;
- II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;
- III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural (SÃO PAULO, 1989, p. 49).

Esse trecho da Constituição do Estado de São Paulo 1989 faz uma interligação interessante aos contidos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, demonstrando o reconhecimento em âmbito federal e estadual, à necessidade de ferramentas técnicas e jurídicas, e de diretrizes estudadas, a fim de atender ao desenvolvimento urbano regular e planejado, que em termos de parcelamentos e ocupações do solo, é de extrema relevância.

Como já apontado anteriormente, o número elevado de irregularidades nas cidades, em termos de planejamento e gestão de crescimento e desenvolvimento, traduzido nos parcelamentos e ocupações irregulares, é decorrente dentre outros fatores, do atraso da criação destes mecanismos legais de política urbana, criados a pouco mais de 20 anos, consideradas recentes se comparados à “idade” do nosso país.

Tal cultura da irregularidade, herdada pela inexistência e ineficiência de ferramentas técnicas e jurídicas anteriores, teve que ser enfrentada e adaptada, visando a regularização, exposta em contidos da Constituição do Estado de São Paulo 1989, que transferem o poder de tal ação aos municípios, os quais estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerados urbanos, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamento irregulares (SÃO PAULO, 1989).

Este é um dos focos centrais deste trabalho, visando demonstrar os “parcelamentos e ocupações irregulares”, através de um estudo de caso proposto no Município de Cordeirópolis, interior do Estado de São Paulo.

Adiante serão demonstrados estes “critérios para regularização e urbanização, de assentamentos e loteamentos irregulares”, traduzidos nas legislações do Município de Cordeirópolis.

O artigo 181 da Constituição do Estado de São Paulo 1989, reforça a responsabilidade dos municípios em prol do desenvolvimento urbano, dando-lhes autonomia, dentro de critérios aceitáveis, uma vez que cada unidade emancipada do estado dispõe de suas características particulares, distintos uns dos outros:

Artigo 181 - Lei municipal estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal.

§ 2º - Os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias (SÃO PAULO, 1989, p. 50).

O Estado apresenta também em sua base constitucional, a preocupação com os aspectos habitação e indústria, englobados também no tema desenvolvimento urbano:

Artigo 182 - Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Artigo 183 - Ao Estado, em consonância com seus objetivos de desenvolvimento econômico e social, cabe estabelecer, mediante lei, diretrizes para localização e integração das atividades industriais, considerando os aspectos ambientais, locais, sociais, econômicos e estratégicos, e atendendo ao melhor aproveitamento das condições naturais urbanas e de organização especial.

Parágrafo único - Competem aos Municípios, de acordo com as respectivas diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei, e respeitadas as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente urbano e natural (SÃO PAULO, 1989, p. 50).

Um último ponto de grande importância ao tema do estudo, no que diz respeito a regularização dos parcelamentos e ocupações irregulares, caracterizada como aspecto técnico, é exposto na Constituição do Estado 1989, no artigo 180, inciso VII:

Artigo 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

VII - as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originariamente alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de: loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada, ou seja, de difícil

reversão; equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento; imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas (SÃO PAULO, 1989, p. 49 e 50).

Em resumo, entende-se que quando se tratar de regularização, poderá ser dispensado o rigor da destinação parcial ou total, bem como a reserva, das áreas institucionais (aquelas destinadas aos usos dos equipamentos públicos e/ou urbanos, vistos anteriormente), e das áreas verdes, se justificado o interesse social e a difícil reversão da realidade.

Engloba-se também neste caso, a situação predefinida em projeto (não aprovado), além daquelas destinadas às organizações religiosas já consolidadas “in loco”, sendo todas admitidas observando os critérios de iniciativa municipal, que reconheçam a supressão das necessidades de equipamentos urbanos e públicos pelos existentes no entorno (SÃO PAULO, 1989).

Um exemplo deste conteúdo constitucional é a possibilidade de legalizar loteamento considerado irregular, não aprovado, e não registrado nos devidos órgãos públicos, que não dispõe de áreas verdes e áreas institucionais (equipamentos públicos e urbanos), e que se encontra suprido (população) em suas necessidades pelos equipamentos dos bairros vizinhos atualmente, desde que este seja considerado de interesse social, e que o município que o abriga tenha o interesse e o reconhecimento da necessidade de sua regularização.

Assim, tomando-se os aspectos legais e normativos, relativos aos parcelamentos e ocupações do solo, regulares ou irregulares, através do apontamento dos diversos instrumentos, notou-se que existe um intercâmbio nas informações técnicas e jurídicas, reguladas nos três âmbitos do poder executivo (federal, estadual e municipal), ficando a cargo dos municípios, conforme diretrizes primordiais e auxílio dos dois primeiros poderes, o ajuste peculiar característico de cada realidade, divergindo os mesmos entre si, quanto aos conteúdos das normas relacionadas ao tema “parcelamento e ocupação do solo”, e outros mais, a serem traduzidos em políticas urbanas.

A realidade de cada município, dentro das diretrizes estaduais e federais, quando nos referimos as regras, técnicas, legislações e políticas, de gestão, planejamento e desenvolvimento urbano local, é regida pelo Plano Diretor, previsto em ambas constituições, estadual e federal, melhor detalhado no “Estatuto das Cidades”.

A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e demais providências, amplamente conhecida no país como o “Estatuto da

Cidade”, tendo por objetivo principal, como exposto até o momento neste trabalho, objetivos voltados à política urbana, embasado no contexto de desenvolvimento e crescimento regulado, de forma a cumprir as funções sociais das cidades e das propriedades nela instaladas, integrando o bem estar do coletivo, de cada cidadão dele constituído, do meio ambiente e do ambiente urbano como um todo, melhor definido em seu primeiro artigo:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001, p. 1).

Em seu artigo 2º, o Estatuto da Cidade contempla a política urbana como a matéria que possui por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, mediante um conjunto de diretrizes gerais (BRASIL, 2001), das quais é indicado àquelas que possuem maior relevância ao assunto parcelamentos e ocupações regulares e irregulares.

O Estatuto da Cidade cria através do seu artigo 4º, ferramentas e instrumentos a serem utilizados em prol dos objetivos predefinidos anteriormente, dos quais atendem os processos municipais quando das necessidades de dispositivos locais, sendo demonstrado também apenas aqueles que possuem maior relevância ao tema estudado:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

q) regularização fundiária;

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) legitimação de posse.

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil (BRASIL, 2001, p. 3 e 4).

É perceptível a “insistência” jurídica objetivando a gestão planejada do crescimento, regulação e desenvolvimentos dos diversos município e regiões do país, traduzido nas diversas legislações demonstradas até então, seja de âmbito estadual, ou federal, porém, a mais abrangente é aquela que retrata os detalhes e peculiaridades urbanas de cada município, sendo o Estatuto da Cidade um dos responsáveis diretos desta concepção, proporcionando através de seus artigos 39 e 40, a obrigação aos municípios brasileiros de criar seus planejamentos urbanos.

Por fim, um último ponto a ser considerado no estudo do Estatuto da Cidade, é o marco da gestão democrática dos processos urbanos, e todos aqueles que dizem respeito à gestão planejada dos sistemas e processos das cidades, aproximando as decisões estratégicas a todos os cidadãos locais, proporcionando maior democracia nos processos de crescimento, dispositivo e desenvolvimento dos municípios brasileiros:

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (BRASIL, 2001, p. 14).

Outro conceito técnico e jurídico a ser englobado nesta compilação legal, que amplamente vem se destacando no interior de nosso estado paulista, é a ferramenta instituída em 13 de agosto de 2007, através do Decreto Estadual nº 52.052, que dispõe sobre o “Programa Estadual de Regularizações de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal”, através da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pasta administrativa responsável pelo tema.

Este instrumento jurídico visa implementar auxílio aos Municípios, mediante a orientação e apoio técnico, nas áreas municipais de regularização de parcelamentos do solo, e de núcleos habitacionais sendo eles públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal (SÃO PAULO, 2007).

O “Cidade Legal” é adotado pelo município interessado através de convênio específico, o qual uma vez aderido dispõe de todo o auxílio e a gerência do Estado, representado por um “Comitê de Regularização” (SÃO PAULO, 2007), definido por legislação municipal, a qual caracteriza os objetos e peculiaridades dos locais que serão afetados pelo “Cidade Legal”.

Bem como as demais legislações vistas até o momento, o Decreto Estadual nº 52.052 – “Cidade Legal”, além de reconhecer os problemas e as necessidades dos parcelamentos e ocupações irregulares paulistas, vai além, propondo uma gestão integrada através da interface “Município – Estado – Irregularidade”, visando melhor distribuição dos ônus assumidos em decorrência de tal regularização, proporcionando melhor facilidade ao poder público executivo na minimização do problema.

Esta ferramenta é mais bem sintetizada através do § 1º do artigo 3º do Decreto Estadual nº 52.052:

Artigo 3º - O Comitê de Regularização será presidido pelo Secretário da Habitação, ou por quem este designar, e contará com Secretaria Executiva, cujas atribuições serão previstas no Regimento Interno do programa.

§ 1º - À Secretaria Executiva do Programa Cidade Legal incumbe receber e protocolar os projetos e documentos apresentados pelos interessados, gerenciando sua tramitação até os trabalhos finais da regularização, orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais (SÃO PAULO, 2007, p. 1).

Neste trabalho são apresentados os conteúdos legais e técnicos do objeto estudado, constituídos principalmente pelo seu “Plano Diretor”, pela legislação de “Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo”, e legislação de “Parcelamento do Solo e Urbanização Especial”.

O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis foi instituído através da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29 de dezembro de 2011, portanto considerado novo, constituído de vários anexos auxiliares, visando melhor entendimento dos elementos presentes.

Por disposição constitucional estadual, constitucional federal, e pelo Estatuto das Cidades, o Plano Diretor visa abranger a realidade do Município de Cordeirópolis, sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, demonstrando em seu artigo 1º essa importância:

Art. 1º – Em atendimento às disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, ao capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, fica instituído o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS, consubstanciado nas disposições desta Lei Complementar.

§ 1º – O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, por disposição constitucional, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município e deve expressar as exigências fundamentais da sua ordenação.

§ 2º – Os demais dispositivos legais que vierem a ser promulgados, tais como Leis de Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais, Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Códigos de Obras e Edificações, de Posturas, terão sua aplicação condicionadas a este Plano Diretor.

§ 3º – As políticas e diretrizes, ora fixados, devem ser observadas por todos os cidadãos, mas, sobretudo, pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam no projeto, construção e gestão da cidade (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 1).

Pouco diferente das diversas leis correntes, trata-se o Plano Diretor de um instrumento público, construído de forma participativa, que visa aproximar os interesses comuns do município, objetivando a gestão planejada do desenvolvimento da cidade.

Estreitando então a análise do Plano Diretor, relacionada aos assuntos de parcelamentos e ocupações do solo, temos no artigo 5º, em especial o inciso IV, e o § 2º, a previsão do cumprimento da função social da propriedade, como uma das maneiras de garantir o desenvolvimento regulado da cidade:

Art. 5º – A propriedade, para cumprir sua função social, como preceito constitucional, deve atender:

IV. o parcelamento, aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com o desenvolvimento sustentável, promovendo, em especial:

- a) qualidade do meio ambiente;
- b) o respeito ao direito de vizinhança;
- c) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;
- d) a preservação dos recursos naturais e da memória histórica e cultural; a não formação de vazio urbano ou de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas.

§ 2º – A dispersão de empreendimentos nos arredores da malha urbana, com o fim de combater a vontade manifesta de ganhos com a terra, evitando a formação já acentuada de espaços vazios, inter e intra loteamentos, além da expansão desordenada do tecido urbano (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 3).

Políticas Fundiárias, almejando a população de baixa renda, e as áreas de interesse social, são previstas no Plano Diretor, totalmente relevantes aos assuntos de regularização de parcelamentos e ocupações do solo pautadas neste estudo, expostas no artigo 7º:

Art. 7º – A Política Fundiária deve fazer parte intrínseca das atribuições do Poder Público Municipal com os seguintes objetivos:

IV. promover o ordenamento territorial e a implantação de estruturas urbanas adequadas às funções sociais e ao atendimento das necessidades da população carente;

V. democratizar o acesso a terra e à habitação, estimulando os mercados acessíveis às faixas de menor renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 4 e 5).

Ao encontro das Políticas Fundiárias municipais, temos indicados no artigo 8º, a Política Urbana municipal, reforçando as possibilidades eminentes de regularização e ordenação urbana:

Art. 8º – Na promoção da Política Urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, e as seguintes diretrizes locais:

II. propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia nos aglomerados de habitações ocupadas pela população de baixa renda;

III. implementar medidas necessárias para a regularização física, urbanística, imobiliária, administrativa e fundiária das áreas referidas no inciso II, com o fim de assegurar o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 5).

Tanto a Política Fundiária, visando a minimização dos grandes déficits habitacionais, e melhoria do quadro fundiário municipal, quanto a Política Urbana, visando a gestão e regularização de todos os processos no meio urbano, fazem parte “Dos Princípios” almejados pelo Plano Diretor (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, dispõe de vários instrumentos técnicos e legais, listados dentro da esfera da Política Urbana, dos quais revelam às questões de parcelamento e ocupações do solo, demonstrados no artigo 11:

Art. 11 – A Política Urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

I. Planejamento e Gestão:

a) plano diretor;

b) legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, de edificação e posturas;

f) zoneamento municipal;

III. Institutos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

g) áreas especiais de interesse social;

o) regularização fundiária;

p) assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 7 e 8).

Outra informação traduzida com o Plano Diretor, é a divisão do território do Município de Cordeirópolis, em Macrozona Urbana, Macrozona de Expansão Urbana e Macrozona Rural, necessárias às diversas aplicações de ordem técnica e jurídica dos instrumentos e diretrizes, mapeadas nos anexos complementares do Plano Diretor.

Art. 15 – Para facilitar o planejamento e a execução dos serviços e das obras necessárias ao bem-estar da comunidade, o Município de Cordeirópolis fica dividido em três macrozonas de funções complementares, a saber:

I. Macrozona Urbana;

II. Macrozona de Expansão Urbana; e

III. Macrozona Rural.

§ 1º – Incluem-se dentro das macrozonas as Áreas de Especiais Interesses.

§ 2º – A Planta do Perímetro Urbano e da Expansão Urbana está definida no Anexo II desta lei (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 9 e 10).

Tem-se então as Macrozonas Urbanas como porções do território, cujo espaço predominantemente possui funções com atividades tipicamente urbanas, as Macrozonas de Expansão Urbana aquela que contornam a linha limítrofe do Perímetro Urbano, destinados ao

crescimento do aglomerado urbano, e as Macrozonas Rurais as áreas excedentes do território, apontadas como elementos referentes aos parcelamentos e ocupações do solo, constantes no Plano Diretor, no § 2º do artigo 18, e no parágrafo único do artigo 19:

§ 2º – Os parcelamentos irregulares ou assentamentos informais com características urbanas, existentes e localizados na zona de expansão urbana do Município poderão ser transformados em bolsões urbanos para fins de regularização fundiária e urbanística, através de legislação específica, desde que justificado o interesse público e social junto aos órgãos competentes.

Parágrafo único – Os parcelamentos irregulares ou assentamentos informais com características urbanas, existentes e localizados na zona rural do Município poderão ser transformados em bolsões urbanos para fins de regularização fundiária e urbanística, através de legislação específica, desde que justificado o interesse público e social junto aos órgãos competentes (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 10).

Portanto, como a legislação e as constituições estaduais e federais criam possibilidades de regularização, auxílio e incentivo aos parcelamentos e ocupações irregulares do solo, mediante o reconhecimento e ação do poder público municipal em relação a estes objetos, é seguro afirmar que o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, possui instrumentos técnicos e legais para tal efeito, tanto para situações presentes em sua zona urbana, como naqueles presentes na expansão urbana e zona rural.

Almejando essa regularização, o próprio Plano Diretor, complementa essa possibilidade através da “Seção I – Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente”, inseridos nas “Disposições Transitórias”.

É previsto no artigo 221 do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, nas suas “Disposições Finais”, a regulamentação, gestão e complementação, por um conjunto normativo composto por vários instrumentos, o qual nos dois primeiros incisos, consta a “Lei do Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais”, e a “Lei do Zoneamento de Uso e ocupação do Solo”, já existentes e regulamentadas pelo poder público atualmente (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

A Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais do Município de Cordeirópolis, conforme indicado no parágrafo anterior como um dos instrumentos a serem criados na complementação dos conjuntos normativos de regulação urbanística, é prevista no artigo 54 do Plano Diretor:

Art. 54 – O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Fracionamento, Desdobro ou Remembramento.

Parágrafo único – A Lei de Parcelamento do Solo específica definirá as diretrizes para urbanização especial de: loteamento fechado, vila, condomínio residencial fechado, empreendimentos habitacionais de interesse social, chácaras e sítios de recreio, loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 23).

Os elementos contidos neste artigo, serão apresentados e discutidos mais adiante, quando da análise dos mecanismos dispostos na Lei Municipal nº 2.780.

O Plano Diretor ainda reforça as proibições indicadas na Lei Federal nº 6.766, quando da implantação de parcelamento ou ocupação do solo, indicado através do artigo 58:

Art. 58 – O Chefe do Executivo Municipal não autorizará parcelamentos para fins urbanos localizados em áreas com restrições a ocupação assinaladas em Lei, relativas a declividades, proximidades de corpos d'água e de vegetação protegida ou com interesse ambiental (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 24).

Como já visto neste trabalho, as questões de habitação estão totalmente relacionadas com as temáticas dos parcelamentos e ocupações do solo.

Quando existem ocupações clandestinas, invasões, ou parcelamentos irregulares no município ou região, é evidente, na maioria das vezes, que ocorreram ou ainda são decorrentes, problemas com a habitação, percebidos normalmente pela elevação do seu déficit, que reflete inclusive em municípios vizinhos, quando estes se encontram interligados, por exemplo, por questões produtivas e econômicas.

De certa forma, o Plano Diretor, em seu capítulo IV, abrange o tema da habitação onde são apontadas as diretrizes e objetivos da matéria, com os seguintes conteúdos:

Art. 150 – Habitação de Interesse Social observará os seguintes objetivos e diretrizes:

VI. planejamento, acompanhamento e implementação de projetos específicos no contexto da política municipal de habitação de interesse social;

VIII. promover o reassentamento, preferencialmente em área próxima ao local de origem, dos moradores das áreas de risco e das destinadas a projetos de interesse público;

XI. fortalecer a política de controle e fiscalização dos loteamentos clandestinos e irregulares;

XII. coibir ocupações por assentamentos habitacionais inadequados em áreas de preservação ambiental e de mananciais, oferecendo alternativas de moradia em locais apropriados (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 68).

Diante destes itens, não deve-se dispensar o entendimento que o Plano Diretor nos proporciona sobre a “moradia digna” e os direitos que a envolvem, bem como a diferença conceitual de “moradia” e “sub moradia”.

Art. 150 – Habitação de Interesse Social observará os seguintes objetivos e diretrizes:

XIII. assegurar o direito à moradia digna como direito social, conforme definida no § 1º do artigo 150 desta lei.

§ 1º – Entende-se por moradia digna aquela que garanta as condições de habitabilidade e seja atendida por serviços públicos essenciais, como água potável, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos sociais básicos.

§ 2º – Entende-se por submoradia aquela que não atenda aos padrões construtivos e urbanísticos necessários à moradia digna (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 68).

O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis prevê em seus artigos 151, 152 e 153, as ações planejadas em prol da gestão habitacional municipal, sendo estes três artigos de suma importância no estudo de caso proposto adiante deste trabalho.

Art. 151 – O Poder Público Municipal promoverá ações que contemplem medidas visando diminuir o déficit de habitações populares, através de moradias e lotes urbanizados, executando assim a política habitacional do Município.

Art. 152 – São ações previstas pela política habitacional do Município:

I. elaborar e implantar um Plano Local de Habitação de Interesse Social, assegurando às pessoas com deficiência o direito à moradia;

II. priorizar habitações destinadas às famílias com menor rendimento, em especial aquelas com rendimento inferior a 3 (três) salários mínimos mensais de acordo com o Governo Federal;

III. estimular alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais;

IV. implantar isoladamente ou em conjunto com a iniciativa privada o Programa de Lotes Urbanizados, para construção de casas populares pelo sistema de mutirão ou autogestão;

V. criação de um projeto denominado “Vila do Idoso”, que garanta o acesso a moradia digna para idosos.

Art. 153 – Cabe ao órgão encarregado da Política Habitacional a articulação entre os diversos organismos e entidades, para o encaminhamento de soluções habitacionais, especialmente para a população de baixa renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 68 e 69).

Ainda reforçando este conceito, os históricos pautados nas diversas bibliografias citadas, retratam as questões de habitação concordando entre si com a interligação dos problemas da habitação com as irregularidades nos parcelamentos e ocupações do solo urbano, sendo estes três artigos supramencionados objetos importantes na proposta, visando as possíveis soluções dentro de um embasamento legal, demonstrando também no final deste trabalho.

Enfim, uma última seção de grande relevância a matéria, presente no capítulo que trata do tema habitação, é a “Seção II – Da Regularização Fundiária”, que tem tudo a ver com os parcelamentos e ocupações do solo irregulares, dando poder ao Poder Executivo Municipal de fazer gestão da regularização urbanística e fundiária no Município de Cordeirópolis.

Art. 154 – O Poder Executivo Municipal com base nas atribuições previstas no inciso VIII, do artigo 30, da Constituição da República e no Estatuto da Cidade, em caso de eventuais assentamentos precários, favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos, providenciará sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, especialmente:

I. instituição de Zona Especial de Interesse Social;

II. concessão do direito real de uso;

III. concessão de uso especial para fins de moradia, prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001 e no Estatuto da Cidade;

IV. usucapião especial de imóvel urbano;

V. direito de preempção;

VI. viabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 69).

Também nesta seção do Plano Diretor, é previsto a articulação dos diversos agentes públicos no processo de regularização dos parcelamentos e ocupações irregulares, não apenas àqueles atuantes no Poder Público, mas também nas demais instâncias do Poder Público de modo geral. Fica claro com este artigo 155 do Plano Diretor o reconhecimento da problemática como de responsabilidade compartilhada, condizendo mais uma vez com os dizeres primordiais da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Constituição do Estado de São Paulo 1989, da Lei Federal nº 6.766, e do Estatuto das Cidades.

Art. 155 – O Poder Público Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários, do Governo Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 69 e 70).

O Plano Diretor abre a possibilidade de democratizar ainda mais o processo, de modo que o resultado seja alcançado no comum interesse da maioria, principalmente dos moradores do respectivo parcelamento ou ocupação do solo irregular, embasando no artigo 156:

Art. 156 – O Poder Público Municipal poderá promover plano de urbanização de áreas usucapidas, isolada ou coletivamente, habitadas por população de baixa renda, com a participação de seus moradores, visando à melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 70).

Finalmente, o último artigo do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, que diz respeito aos parcelamentos e ocupações do solo, seja eles regulares ou não, dentro do entendimento da habitação como matéria intrínseca aos problemas e soluções fundiárias, pauta a grande abrangência que o Poder Executivo dispõe no estudo das regularizações, gestão e planejamento urbano.

Art. 157 – Cabe ao Poder Executivo Municipal estudar medidas voltadas à garantia de assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, mediante a celebração de convênios com universidades, entidades de classe e outras representatividades, buscando promover a inclusão da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 70).

Como demonstrado a pouco, o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis cria o instrumento complementar de ordenamento urbano denominado “Zoneamento”, regulamentado com a aprovação da Lei Complementar Municipal nº 178, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cordeirópolis, tendo em vista os objetivos voltados a disciplinar, ordenar, e regulamentar os diversos usos e ocupações no município.

Art. 1º – A presente lei regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, através de construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal e estadual; e atende o artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. disciplinar a localização das atividades humanas dentro do município;
- II. disciplinar a expansão da área urbanizada;
- III. regular a implantação de edificação nos lotes;
- IV. regulamentar a área dos lotes em função de sua utilização; e
- V. garantir a qualidade de vida, no território do município, através da ocupação planejada (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 1).

Assim como o Plano Diretor, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo possui como parte integrante da legislação, os respectivos anexos que demonstram os mapas relacionados aos diversos assuntos abordados no escopo legal, além de fazer menção as divisões do território municipal, em macrozonas, sendo portanto a mesma divisão e classificação, objetivando-as no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo através do artigo 7º:

Art. 7º – A delimitação das macrozonas e zonas tem por objetivo:

- I. incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;
- II. contenção da expansão da área urbana que acarretar degradação sócio-ambiental;
- III. a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- IV. ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município;
- V. garantir que no processo de expansão territorial e desenvolvimento do município, áreas destinadas à implantação de distritos industriais, sejam incentivadas pelo Poder Público Municipal, quanto à observância das normas ambientais e das potencialidades econômicas do município, valendo-se, para tanto, da lei das parcerias público-privadas, se necessário for (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 3).

O conhecimento destas macrozonas faz-se necessário quando das delimitações previstas no mapa de zoneamento municipal, em especial para nosso objeto de estudo, sendo

aqueles no tocante aos parcelamentos e ocupações do solo, regulares ou não, de preferência com interesse social.

Com base neste conceito, o artigo 9º do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo nos proporciona os seguintes elementos:

Art. 9º – Para disciplinar os usos previstos no Anexo I, as macrozonas, nos termos do Plano Diretor, ficam divididas nas seguintes zonas, distribuídas no Anexo III:

§ 1º – A Macrozona Urbana, fica assim subdividida:

IX. zona especial de interesse social - ZEIS;

§ 2º – A Macrozona de Expansão Urbana fica assim subdividida:

[...]

§ 3º – A Macrozona Rural, fica assim subdividida:

[...]

§ 4º – As Áreas de Especiais Interesses, incluídas dentro das macrozonas, ficam assim subdivididas:

VI. área especial de interesse social (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 4 e 5).

Como visto nas legislações federais, e na constituição estadual e federal, o aspecto “interesse social”, traduzido como “zona especial de interesse social”, “zona de interesse social”, “zona habitacional de interesse social”, ou até mesmo “área especial de interesse social”, entre outras, fazem menção ao mesmo entendimento que trata da localização característica, entendidas em todos estes conceitos legais, principalmente nos municípios, que visam enquadrar nos instrumentos de auxílio, regulação, regularização, incentivo, e até mesmo a desburocratização destas áreas, de predominância de fragilidade social, baixa qualidade de vida, desigualdade social e carência.

Nestes termos, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, demonstra os conceitos de “Zona Especial de Interesse Social”, e de “Área Especial de Interesse Social”, cujo não devem ser confundidos.

Art. 22 – As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, prioritariamente, a edificações de Habitações de Interesse Social (HIS) ou do Mercado Popular (HMP), recuperação de imóveis degradados, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Parágrafo único – São áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, as que não cumprem a função social da propriedade e apresentam potencial de urbanização ou de uso, em relação às quais o Poder Executivo determinará o parcelamento da edificação ou utilização compulsória de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou exercerá o direito de preferência para aquisição de imóvel destinado a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social ou de equipamentos sociais.

Art. 23 – As ZEIS são consideradas importante instrumento de política urbana, visando o atendimento da população de baixa renda do município e deverão ser definidas no Plano de Habitação Municipal (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 8 e 9).

O Município de Cordeirópolis ainda não dispõe de um “Plano de Habitação Municipal”, conforme indicado no artigo 23, demonstrado anteriormente, no entanto estas zonas deverão estimular a participação do Poder Público Municipal, Federal e da iniciativa privada, na construção de habitação de interesse social (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

A título de detalhamento, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, compreende por habitação de interesse social também os lotes urbanizados presentes nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Já as Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, são porções de território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Ao encontro da pauta dos estudos dos parcelamentos e ocupações do solo, principalmente quando das suas irregularidades, o artigo 51 do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, indica a luz da legislação a discussão sobre o assunto:

Art. 51 – As áreas definidas como AEIS são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infra-estrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:

- I. reurbanização;
- II. remoção com reassentamento;
- III. regularização urbanística, física e fundiária;
- IV. recuperação de imóveis degradados;
- V. provisão de infra-estrutura, equipamentos sociais e culturais;
- IV. espaços públicos qualificados, serviços e comércio de caráter local (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 21).

Além das Áreas Especiais de Interesse Social definidas no artigo 51, a legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo apresenta as áreas definidas pela iniciativa pública ou órgão institucional, pautando ainda as possibilidades da delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social:

Art. 52 – São também definidas como AEIS as áreas compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social.

Parágrafo único – Compreendem-se por habitação de interesse social também os lotes urbanizados, desde que executados pela municipalidade.

Art. 53 – Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social:

- I. poder executivo;
- II. poder legislativo;
- III. associações habitacionais;
- IV. associações de moradores de áreas passíveis de delimitação (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 21).

O artigo 54 do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo demonstra, complementado de um dos anexos constantes desta Lei Complementar, algumas das Áreas Especiais de Interesse Social:

Art. 54 – As Áreas Especiais de Interesse Social conforme os locais do Anexo IV.1 desta lei, são as seguintes:

I. AEIS 01 – Assentamento Santa Rita de Cássia;

II. AEIS 02 – Parcelamento Engenho Velho – Rua Domingos Peruchi – Núcleo Inicial de Cascalho;

III. AEIS 03 – áreas da Rede Ferroviária Federal, entre a Avenida Vilson Diório e Rodovia Washington Luís (SP310), que não estejam em APP e não sejam de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico;

IV. AEIS 04 – Invasão Bairro Constante Peruchi – Rodovia Constante Peruchi (SP316) ao lado do Jardim Eldorado (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 21).

O Poder Executivo Municipal fica autorizado a regularizar os parcelamentos e ocupações irregulares existentes, bem como os assentamentos, caracterizados nestas Áreas Especiais de Interesse Social, demonstradas no artigo 55 do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, desde que não apresentem risco ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Por fim, o artigo mais importante dos apresentados até então, pertinentes ao Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no Município de Cordeirópolis, é o artigo 56, que pauta as diretrizes gerais em prol da regularização dos parcelamentos e ocupações do solo no município.

Art. 56 – As iniciativas destinadas a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverão vir acompanhadas de um Plano de Urbanização para cada uma delas assinalando-se:

I. índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei;

II. forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

III. fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IV. plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.

§ 1º – Deverão ser constituídos em todas as AEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º – Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata o artigo 56 desta lei.

§ 3º – Para a implementação dos Planos de Urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos de Fundos Específicos, após parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis – COMDEC (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 22).

Como já mencionado, não se pode então confundir ZEIS com AEIS, pois a primeira se trata de uma região, uma zona, que está mediante um planejamento, destinada a finalidade social, geralmente não utilizada, ou subutilizada.

Já a segunda concerne de uma área específica, o qual já é consolidado uma determinada situação que requer medidas em prol da regularização. Podemos ter duas caracterizações existentes classificadas ao mesmo tempo para um dado local.

Para fins técnicos, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, apresenta em seu “Anexo V. 4. Quadro D”, os parâmetros urbanísticos para projetos de edificação de uso “R”, ou seja, de uso residencial, para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o qual é constante as informações básicas para novos empreendimentos habitacionais, delimitando aspectos relevantes ao número de pavimentos admitidos, área mínima dos lotes resultantes, recuos diversos a serem respeitados, os respectivos coeficientes de ocupação máximo das áreas dos lotes, os coeficientes de aproveitamento máximo dos lotes, e demais observações necessárias a serem consideradas.

É importante observar que este quadro de diretrizes se refere aos casos de construções novas de empreendimentos sociais, sendo àqueles já consolidados abrangidos por outra visão legal.

Adiante neste trabalho, o estudo de caso proposto, será apresentado e discutido em relação aos anexos constantes do Plano Diretor e do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, que tenham alguma relevância no tema “parcelamentos e ocupações do solo”, propondo o intercâmbio de informações entre os diversos mapeamentos com a localização do objeto do caso estudado.

Assim, apresentou-se uma compilação dos aspectos mais importantes e relevantes à análise técnica e jurídica dos parcelamentos e ocupações do solo, regulares e irregulares, abrangidos por dispositivos municipais, estaduais e federais.

No entanto, há ainda que se destacar que o mais importante referencial jurídico, e principalmente técnico do assunto, que trata de pontos peculiares e detalhados, abrangidos no território do Município de Cordeirópolis, é regido pela Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais do Município de Cordeirópolis.

Esta lei foi elaborada com base nas indicações inseridas no Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, assim como o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, o qual revogou a antiga concepção que se tinha sobre o assunto, pautados na Lei Municipal nº 1.156,

de 26 de maio de 1981, que regravava o assunto de maneira parecida ao qual contemplava a Lei Federal nº 6.766, já discutida anteriormente.

Juntos, o Plano Diretor, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais, todos do Município de Cordeirópolis, formam a base primordial do desenvolvimento planejado, dentro de um conjunto de dispositivos técnicos e jurídicos, visando a gestão urbana de forma regular e satisfatória, almejando o correto crescimento e desenvolvimento do município.

O ano de 2011, para o Município de Cordeirópolis, foi o marco inicial desta ordenação legal tão importante à cidade, e que até então possuía um conjunto de instrumentos de política urbana fracos e pouco específicos.

Inicialmente, a Lei Municipal nº 2.780, em seu artigo 1º, dispõe seus objetivos:

Art. 1º – A presente lei regulamenta o Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos, observadas as disposições das legislações federal e estadual. Atende o artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, tendo em vista os seguintes objetivos:

I. assegurar a organização racional das estruturas urbanas capacitando-as a atender plenamente as funções de habitar, trabalhar, recrear e circular;

II. estimular e orientar o desenvolvimento urbano;

III. a não formação de vazios urbanos ou de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas;

IV. garantir a qualidade de vida, no território do município, através do controle de adensamento da ocupação e da utilização planejada da infraestrutura existente;

V. assegurar a reserva e localização adequada de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 1).

Estes pontos iniciais desta Lei Municipal vão ao encontro dos dispositivos encontrados nas legislações estaduais e federais, vislumbradas até então, o que demonstra a menção complementar que faz a elas.

A Lei Federal nº 6.766, por exemplo, demonstra a possibilidade de dois tipos de parcelamentos do solo: o loteamento e o desmembramento. A Lei Municipal nº 2.780, aprofunda as possibilidades de parcelamentos do solo, criando outros tipos complementares.

Art. 4º – Todo e qualquer loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro ou remembramento de terrenos na área urbana ou de expansão urbana são regidos por esta lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 61 – Toda anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s) só será autorizado(a) desde que as partes restantes dos objetos tenham frente para uma via pública oficial e obedeçam as normas de segurança e de preservação da saúde (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 2 e 24).

Através de seu Anexo I – Glossário de palavras, siglas e termos utilizados na Lei Municipal nº 2.780, se esclarece a diferença técnica no entendimento entre estas formas de parcelamentos do solo:

Anexação: União de faixa de terreno a outro lote, cujo remanescente atenda a legislação pertinente.

Desdobro: Divisão de um lote em dois outros lotes.

Desmembramento: Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Fracionamento: Divisão de um lote em mais de dois outros lotes.

Loteamento: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Reloteamento: fazer novo loteamento, tornar a lotear.

Remembramento: Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

Retalhamento: Divisão de gleba em duas ou mais glebas.

Unificação: União de 2 (dois) ou mais lotes ou de 2 (duas) ou mais glebas para a formação de um só lote ou de uma só gleba, respectivamente (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 61, 63, 64, 65, e 66).

Poderá o Poder Público Municipal, através do seu chefe executivo, por meio do artigo 5º da Lei Municipal em questão, regular de forma mais específica, os novos parcelamentos e ocupações do solo, visando à gestão urbana sustentável, pois neste artigo foi previsto que toda a aprovação e licença de execução de urbanização de terrenos no Município dependerão de anuência do Prefeito Municipal, mediante análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

De forma análoga ao disposto na Lei Federal nº 6.766, a Lei Municipal nº 2.780 restringe a permissão de parcelamentos do solo em determinadas situações indicadas no artigo 8º:

Art. 8º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana.

§ 1º – Não será permitido o parcelamento do solo e urbanizações especiais em terrenos:

I. alagadiços e sujeitos a inundação, sem que sejam previamente aterrados ou executadas as obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol freático a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo;

II. que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, medida a ser devidamente comprovada por laudo técnico fornecido por entidade competente;

III. com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;

IV. nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, independentemente de sua declividade;

- V. localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;
- VI. localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;
- VII. localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 3 e 4).

Há ainda, de acordo com esta Lei, que se diferenciar “Parcelamento do Solo” com “Urbanizações Especiais”, sendo abrangidos dentro das Urbanizações Especiais, os dispositivos técnicos e legais referentes aos “Loteamentos Fechados”, “Vilas”, “Conjuntos Residenciais Fechados”, “Habitações de Interesse Social”, “Chácaras e Sítios de Recreio” e “Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços”, contendo suas peculiaridades e detalhamentos específicos, diferentes dos Parcelamentos do Solo, que delimitam os dispositivos técnicos e legais referentes às demais formas conhecidas de parcelamentos e ocupações do solo.

O artigo 3º desta Lei Municipal, juntamente com alguns itens contidos no “Anexo I – Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei”, indicam alguns pontos complementares às afirmações supramencionadas:

Art. 3º – Para atender às suas finalidades, são sistematizados os elementos componentes do parcelamento do solo e urbanizações especiais do Município da seguinte forma:

I. Parcelamento do Solo (Urbanização de Terrenos);

II. Urbanizações Especiais.

Parcelamento do solo: Normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Cordeirópolis, onde poderá ser feita a subdivisão de gleba em lotes, mediante loteamento ou desmembramento.

Urbanização: Dotar determinada gleba de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos, os quais deverão atender as necessidades de seus habitantes (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 2, 65 e 67).

A Lei Municipal indica também limitações urbanísticas em forma de faixas “non aedificandi”, previstas nos artigos 11 e 12 da mesma, sendo pontos técnicos importantes a serem considerados nos planos de urbanização e regularização dos parcelamentos e ocupações do solo.

Quanto as “Áreas a Serem Reservadas” em um plano de parcelamento ou ocupação do solo, é detalhado as porcentagens propostas de modo geral, podendo ser modificadas em determinados pontos específicos da mesma legislação, quando da variação do tipo, da forma, ou da finalidade da urbanização proposta. Essa regra geral é indicada no artigo 13 da Lei Municipal nº 2.780:

Art. 13 – As áreas reservadas em todos os parcelamentos de solo, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 36% (trinta e seis por cento), no mínimo, da área total a ser loteada, assim distribuídas:

I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;

II. 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);

III. 6% (seis por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º – Além das áreas mencionadas nos incisos do artigo 13 desta lei, serão igualmente doados sem encargos para o Município lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m, conforme tabela abaixo:

Área Total a Lotear	Número de Lotes
Até 200.000 m ²	02 (dois)
Acima de 200.000 m ² até 400.000 m ²	04 (quatro)
Acima de 400.000 m ² até 600.000 m ²	06 (seis)
Acima de 600.000 m ²	08 (oito)

(CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 5).

Observando a sequência da Lei nº 2.780, são indicadas as regras de como as “Áreas a Serem Reservadas” devem ser dispostas no parcelamento ou ocupação do solo, divididos nos artigos 14 e 15, respectivamente como “Espaços Livres de Uso Público” e “Áreas institucionais”.

Questões relacionadas à mobilidade proposta ao parcelamento do solo, ou da ocupação do mesmo, de forma a integrar ao sistema viário existente, compatibilizando aos dispositivos e diretrizes do Plano Diretor, bem como no que diz respeito à hierarquia do sistema viário urbano e da expansão urbana, o dispositivo municipal de parcelamento do solo mescla estas questões, indicando os conceitos técnicos básicos dos “Logradouros Públicos”, tratando de questões relacionadas às dimensões dos gabaritos viários, as praças de retorno, declividades máximas e mínimas, entre outras (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Outro aspecto técnico importante a ser considerado, são aqueles que pautam as quadras e os lotes.

Quanto aos “Serviços e Obras Obrigatórios” que deverão compor os parcelamentos ou ocupações do solo, a fim de evitar problemas urbanísticos, e a fim de respeitar as legislações, em especial a Lei Municipal nº 2.780, que em comparação a Lei Federal nº 6.766, compõe mais pontos a serem exigidos em um plano de urbanização.

Como observado acima, fora indicado apenas o início de cada inciso e alínea que pauta as infraestruturas necessárias, sendo na continuação destes pontos, os detalhamentos específicos da forma de apresentação das informações em um projeto proposto.

De modo geral, a Lei Municipal nº 2.780 indica vários aspectos técnicos a serem aplicados no ato do projeto proposto de um parcelamento ou ocupação do solo, tendo como raízes as constituições e legislações estaduais e federais, principalmente a Lei Federal nº 6.766.

Portanto, no âmbito do Município de Cordeirópolis, a Lei Municipal nº 2.780 aponta o “norte” na aplicação desta matéria urbana, pautando o “passo a passo”, indicado na seção “Plano de Parcelamento do Solo, sua Documentação e Processo de Aprovação”, que como o seu próprio nome sugere, indica a sequência da análise e aprovação do parcelamento ou ocupação do solo, detalhado item a item, conforme o artigo 35:

Art. 35 – O plano de parcelamento do solo compreende:

- I. certidão de diretrizes;
- II. consulta prévia;
- III. projeto urbanístico – aprovação preliminar;
- IV. projetos de infraestrutura;
- V. aprovação definitiva do parcelamento do solo;
- VI. execução do plano de parcelamento do solo; e,
- VII. plano de urbanização – liberação.

Parágrafo único – As Urbanizações Especiais: Loteamento Fechado, Vila, Condomínio Residencial Fechado, Conjunto Habitacional, Chácaras e Sítios de Recreio, e Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços, atenderão ao artigo 35 desta lei (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 14).

Tomando como exemplo apenas o primeiro “passo” do plano para o parcelamento do solo em Cordeirópolis, temos:

Art. 36 – Antes da consulta prévia, o interessado deverá requerer à Prefeitura a certidão de diretrizes para viabilidade ou não de urbanização de imóvel, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. croquis da área a ser loteada com a denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel para possível parcelamento do solo, em relação a qualquer loteamento vizinho ou próximo existente; e,
- II. preenchimento dos dados constantes do Anexo II do artigo 2º, parte integrante desta lei.

§ 1º – O Poder Executivo Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo, após ouvir a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e demais órgãos competentes, se pronunciará, comunicando por escrito ao interessado, sobre as diretrizes para urbanização ou não (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 14).

Com base na análise supramencionada da legislação municipal, cabe apontar que o Município de Cordeirópolis possui poder e controle para efetivar a gestão planejada do crescimento e desenvolvimento da cidade, dentro dos dispositivos dados pela Lei Municipal nº 2.780.

Não menos importante, a Lei Municipal n 2.780, indica os conceitos técnicos e legais referentes aos tipos de parcelamentos do solo, diferentes do loteamento padrão:

Art. 61 – Toda anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s) só será autorizado(a) desde que as partes restantes dos objetos tenham frente para uma via pública oficial e obedeçam as normas de segurança e de preservação da saúde (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 24).

Esta Lei, no que diz respeito a estes tipos de parcelamento do solo, indica também, os dispositivos de tamanho mínimo de lote, pautados no artigo 62 e artigo 65, no § 2º de ambos:

Art. 62 – Em qualquer caso de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), (...)

§ 2º – Em qualquer caso, a aprovação de projeto só será permitida quando o lote objeto de desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação, resultar parte restante do lote ou os lotes, que tenham área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m, para que possam constituir lotes independentes.

Art. 65 – Ficarão autorizados o desdobro e o fracionamento de lote urbano, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

§ 2º – Na zona mencionada no artigo 65 desta lei, a área mínima admitida por lote desdobrado ou fracionado será de 125,00 (cento e vinte e cinco) m² e frente mínima de 5,00 (cinco) m (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 24 e 26).

Também são demonstrados os requisitos mínimos a serem apresentados em projetos que contemplem estes tipos de parcelamentos do solo, indicados anteriormente.

Por fim, a Lei Municipal nº 2.780 ainda contempla no final de seu texto jurídico, dizeres sobre as responsabilidades, infrações e penalidades demonstrando o processo detalhado, pautando questões como valores de multa, embargos, prazos, entre outros, sendo relevante neste momento, o artigo 121 no entendimento da matéria.

Art. 121 – A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 51).

Com relação à aplicação do Plano Diretor, o “COMDECOR – Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis”, criado pelo artigo 207 do Plano Diretor Municipal de Cordeirópolis, é um conselho constituído por 20 membros, sendo de várias representações do quadro social do Município de Cordeirópolis, responsável pela gestão do Plano Diretor, bem como de suas ferramentas, previstas nos dizeres diversos da legislação do mesmo (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Assim, por intermédio desta síntese das legislações municipais, estaduais, e federais, demonstrou-se claro a complexidade do assunto pela grande interligação que o tema parcelamento e ocupação do solo possui nos diversos âmbitos do poder público, além do estudo multidisciplinar que o contempla, combinado as diferentes variáveis entre as localidades dos municípios, e entre os estados, dentro da dinâmica urbana, mutável de tempos em tempos.

Dentro desta grande complexidade de dispositivos técnicos e legislações, portanto, o que se compreende é a importância no dinamismo imposta pela elaboração de uma norma para cada município, em especial quando se almeja o crescimento regulado e controlado dos novos parcelamentos e ocupações do solo, e a remodelação e regularização dos velhos parcelamentos e ocupações irregulares – pois estas vão refletir as necessidades socioespaciais, culturais, políticas e econômicas de cada localidade.

Recentemente a nível federal, foi criado e aprovado a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, que “dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana”, entre outros temas, ao qual indica a possibilidade e o rito para aprovação de parcelamentos e ocupações irregulares no país.

Baseado nesta nova lei federal, e levando em conta todos os conceitos, discussões e aspectos técnicos e jurídicos demonstrados até o momento sobre toda a temática que envolve o parcelamento do solo, ocupação do solo, suas irregularidades e as formas de adequação e solução destes problemas, será apresentado posteriormente, utilizando-se também dos pontos indicados no rito do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, as respectivas informações e dados necessários, visando cumprir a legislação municipal, estadual e principalmente, a federal, de modo que sem sombra de dúvidas a **REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP**, possa ser aprovada e registrada, resultando na total e correta adequação da problemática.

INFORMAÇÕES ATUAIS E HISTÓRICAS DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS

No início da formação do território, hoje estabelecido como pertencente ao Município de Cordeirópolis, no início do século XIX, estavam propriedades rurais, que cultivavam em um primeiro momento a cana-de-açúcar, e posteriormente o café, conforme apontado por Tamiazo, que também, expõe as formas de apropriação das terras naquele período:

O início da ocupação do território do atual município de Cordeirópolis se deu com a formação das primeiras grandes propriedades rurais, destinadas ao cultivo de cana para exportação de açúcar e, mais tarde, café para exportação. Existiam duas formas de apropriação da terra na região, dependendo da posição social do pretendente: para os grandes proprietários, em busca de terras férteis para início de cultura, a requisição de uma carta de sesmaria era o passo para oficialização da posse. (...) As sesmarias que depois, originaram as principais fazendas da cidade (Morro Azul, Ibicaba, Cascalho, Cordeiro, Santa Maria, São Joaquim), foram concedidas num período que vai de 1817 a 1821, sendo que, no ano seguinte, o sistema foi suspenso, por ordem do Imperador D. Pedro I. (...) A outra forma de apropriação da terra era realizada pelos homens livres e escravos libertos que, numa região onde o centro urbano mais próximo era Piracicaba (elevada a Vila – município em 1821), consistia em ocupar terras distantes das sedes das fazendas, evitando ser expulsos pelo “legítimo” proprietário da sesmaria, formando um “sítio”, onde ele cultivava produtos de subsistência. Havia também propriedades que plantavam cana para serem moídas no engenho, produzindo açúcar, isto no período açucareiro paulista (fins do século XVIII – primeira metade do século XIX) (TAMIAZO, 2012, p. 17 e 18).

Havia, em meados do século XIX, iniciativas defendidas no plano imperial, em prol da diminuição da dependência da mão de obra escrava, substituída pela mão de obra imigrante europeia, idealizadas dentre outros, pelo Senador Nicolau Pereira de Campos Vergueiro, proprietário da Fazenda Ibicaba, localizada em Cordeirópolis - contratados inicialmente pelo sistema de parceria, e após por meio de pagamento de salários, devido à crise da escravidão, e das diversas revoltas que estavam aflorando por todo o país.

Com a ampliação da produção de café, aliada às dificuldades de escoamento do produto pelo Porto de Santos (de onde partia a exportação do fruto rumo ao exterior), e a escassez de mão de obra para trabalho nas plantações devido à crise em que já entrava a escravidão, ocorreu a implantação do transporte ferroviário na região, como exposto por Tamiazo:

Visando diminuir o custo de transporte do café, da plantação até o porto, os proprietários rurais de S. Paulo fizeram gestão para a construção de uma linha ferroviária que ligasse estas duas regiões. Em 1867, foi inaugurada, ligando Jundiá ao porto, a Estrada de Ferro Santos – Jundiá, conhecida como S. Paulo Railway, ou a “Ingleza”.

Diante da considerável redução dos custos e do aumento das quantidades embarcadas, os fazendeiros da região se mobilizam no sentido de criar uma companhia ferroviária que ligasse a região produtora de Campinas à “ponta de trilho” de Jundiaí. Em 1872, chega a Campinas a ferrovia, inaugurada a 11 de agosto.

A partir de Campinas, era necessário continuar a ligação até Rio Claro, um grande centro produtor, que concentrava muitos proprietários capitalizadores. (...) Em 11 de agosto de 1876 as estações de Limeira, Cordeiro e Rio Claro foram inauguradas oficialmente (TAMIAZO, 2012, p. 20-22).

Em um segundo momento, através do governo provincial da época, foi proposta uma lei que tinha por objetivo, sanar os problemas enfrentados nas propriedades e nas lavouras de café paulista, visando ainda o desenvolvimento:

Em 1884, o governo provincial promulgou a lei n. 29, de 28 de março, que subvencionava a imigração para S. Paulo do pagamento antecipado de passagens para o trabalhador, custo que deveria ser reembolsado, posteriormente. No projeto, existia um artigo que autorizava a criação de cinco núcleos coloniais próximos a estradas de ferro ou rios navegáveis. Nesta lei se encontram as duas estratégias mais comuns para a atração de imigrantes para S. Paulo. A primeira consistia em atrair o imigrante com a perspectiva de um emprego garantido, na lavoura, onde, ao final de seu contrato, o lavrador teria um pecúlio acumulado e, se quisesse, poderia ir para a cidade mais próxima trabalhar no comércio ou prestar serviço. A segunda defendia que, para fixar o imigrante a terra, era necessário dar a ele um lote onde ele pudesse plantar. É essa concepção que tinha um dos autores do projeto inicial, o deputado Antonio Prado. A sua aprovação teve como consequência a criação do Núcleo Colonial do Cascalho, fator de desenvolvimento da região situada em torno da Estação de Cordeiro, origem da nossa cidade (TAMIAZO, 2012, p. 23).

O Núcleo Colonial do Cascalho, mencionado por Tamiazo (2012), atualmente denominado Bairro do Cascalho, é ainda característico pela presença maciça de famílias de origem italiana, que mantêm suas tradições de cultura, convívio, e dos sobrenomes.

Tal influência está disseminada não apenas no Bairro do Cascalho, mas em toda a Cordeirópolis, porém de forma menos acentuada, e mais mesclada às outras “descendências” europeias e brasileiras.

Como apontado por Villaça (2001), com a vinda dos imigrantes através das ações e acontecimentos anteriormente citados, iniciou-se além do Núcleo Colonial do Cascalho, previsto em lei, a ocupação e urbanização das terras próximas da estação ferroviária, a exemplo de vários municípios do interior paulista, como ocorreu com a própria cidade de São Paulo em dado momento de sua história:

Parece haver íntima relação entre as vias regionais de transporte e o crescimento físico das cidades. As ferrovias provocam crescimento descontínuo e fortemente nucleado, em que o núcleo ou pólo se desenvolve junto às estações (VILLAÇA, 2001, p. 70).

Nas metrópoles, assim como nos demais municípios paulistas, a presença do setor ferroviário se fez marcante, em especial, caracterizando um núcleo, ou um encontro, formado por intermédio das estações de parada.

Em Cordeirópolis, na época ainda povoado sem denominação, pertencente ao Município de Limeira, a Estação Ferroviária ficou caracterizada então na área central, provocando posteriormente a ampliação da cidade, a oeste da mesma, pelos bairros “Vila Barbosa” e “Vila Pereira”.

Tal disposição é amparada pelo exposto por Villaça:

A influência da ferrovia foi enorme e, hoje, continua importante na estruturação territorial das metrópoles brasileiras. Não apenas no tocante a direção e intensidade da expansão territorial, mas também quanto à distribuição territorial das camadas sociais, ao desenvolvimento, tamanho e natureza dos subcentros de comércio e serviços, além, evidentemente, de ter influenciado a localização das indústrias. É significativo que grandes subcentros de comércio e serviços das nossas regiões metropolitanas, até hoje incluídos dentre os maiores, tenham surgido e/ou sofrido forte expansão em função da ferrovia (VILLAÇA, 2001, p. 106).

Os dados históricos do Município de Cordeirópolis, sintetizados pelo historiador Tamiazo (2003), demonstram o ano de 1899 como o marco do fim do povoado, e consequente elevação à “Distrito de Paz”, que era constituído por diversas habitações no Núcleo Colonial do Cascalho, bem como na região próximo da estação ferroviária, hoje conhecida como Centro, que já tinha sido loteada em 1885, pelo fazendeiro Manoel Barbosa Guimarães, cujo loteamento oficialmente fora denominado “Capela de Santo Antonio do Cordeiro”, localizado e conhecido hoje como os imóveis próximos da “Igreja Matriz de Santo Antonio”, na região central.

Além disso, o povoado possuía também comércio próprio de pequeno porte, aliado ao cultivo de produtos agrícolas para exportação, e de gênero alimentício, requisitos básicos exigidos na época no processo de elevação à Distrito.

[...] a povoação conseguiu, em 7 de agosto de 1899, através da Lei Estadual n. 645, a sua elevação a distrito. A partir daquela data o lugar passaria a contar com um juiz de paz, destinado a resolver conflitos de pequenas causas e um cartório de registro civil e de notas. Era o primeiro passo para a sua separação de Limeira que só ocorreria em 1948 (TAMIAZO, 2003, p. 9).

Era denominado na época como “Distrito de Paz de Cordeiro”, pertencente ao Município de Limeira, que constituía este nome devido à parada da estação ferroviária

existente, que segundo Tamiazo (2003), o nome de “Estação de Cordeiro” é atrelado a Sesmaria de Cordeiro, propriedade ao qual a estação fora implantada.

Essa denominação foi então alterada por força de determinação federal:

Em 1944, por determinação do Governo Federal, foi realizado um plebiscito destinado a renomear lugares que tivessem nomes iguais, como Cordeiro, por exemplo. Nessa oportunidade, o professor Bento Avelino Lordello, principal agitador do fracassado movimento emancipador de 1934, sugeriu o atual nome de Cordeirópolis para substituir o original, conseguindo vencer outras sugestões como Jupia, Itapema, Citrópolis, denominação oficializada em novembro do mesmo ano (TAMIAZO, 2003, p. 11 e 12).

No entanto, pouco tempo depois, mais precisamente quatro anos, o então “Distrito da Paz de Cordeirópolis” fora finalmente emancipado, conforme dados históricos de Tamiazo:

Quatro anos depois, com a redemocratização, as circunstâncias políticas favoráveis permitiram o surgimento de um novo movimento emancipador, em 18 de março, visando criar, agora, o município de Cordeirópolis. Realizado o plebiscito em outubro, a proposta emancipadora foi vitoriosa, sendo oficializada a autonomia municipal pela Lei Estadual nº. 233, de 24 de dezembro de 1948. As eleições para a Prefeitura e a Câmara Municipal foram realizadas em 13 de março de 1949 e o município instalado em 28 de março (TAMIAZO, 2003, p. 12).

Cordeirópolis conquistou sua emancipação devido a autonomia política, e econômica principalmente, que nasceu através das grandes propriedades produtoras de cana-de-açúcar, substituídas pela ascensão do café paulista, que aos poucos fora cedendo espaço a expansão da citricultura, das práticas comerciais urbanas, e da industrialização, tendo como frentes as indústrias de seda, predominantes no século XX no município.

Hoje, Cordeirópolis constitui-se em um município da Região Administrativa de Campinas, Estado de São Paulo, Região Sudeste do Brasil, e localiza-se na área leste paulista, distante 160 Km aproximadamente da capital em direção noroeste.

O Município faz divisa com o Município de Araras ao norte, distante aproximadamente 17 Km, Santa Gertrudes à oeste, distante aproximadamente 10 Km, Limeira à leste e ao sul, distante aproximadamente 14 Km, e com o Município de Iracemápolis ao sudoeste, distante aproximadamente 15 Km (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Está instalado em um importante entroncamento rodoviário do Estado de São Paulo, constituído pela Estrada Estadual SP310 – Rodovia Washington Luís, Estrada Estadual SP316 – Rodovia Constante Peruchi, Estrada Estadual SP330 – Rodovia Anhanguera, e Estrada Estadual SP348 – Rodovia dos Bandeirantes, além da estrada de ferro existente - antigo trecho

Campinas - Rio Claro, sub-ramal pertencente à conhecida “São Paulo Railway”, hoje sob concessão da empresa América Latina Logística – ALL (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Conforme dados e informações coletadas junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2014), à Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE (2014), e à Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S. A. – EMPLASA (2011), além das informações constantes na Lei Complementar Municipal nº 177 de 29 de dezembro de 2011 – Plano Diretor do Município de Cordeirópolis (CORDEIRÓPOLIS, 2011), e na Lei Complementar Municipal nº 178 de 29 de dezembro de 2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no Município de Cordeirópolis (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

O município possui 137,5 Km² de área total de domínio, sendo 17,7 Km² de área urbana, correspondendo a 12,9 % da área total, 44,8 Km² de área de expansão urbana, correspondendo a 32,6 % da área total, e 75,0 Km² de área rural, correspondendo a 54,5 % da área total, com um perímetro total de 63,996 Km. A altitude mínima do município localiza-se no encontro entre o Ribeirão do Tatu e o Córrego São Francisco, na região sul do território, na divisa com o Município de Limeira, com valor correspondente a 554 m em relação ao nível do mar. A altitude máxima do município localiza-se no ponto superior do Morro Azul, na região sul do território, próximo a divisa com o Município de Limeira, com valor correspondente a 826 m em relação ao nível do mar. Possui como coordenadas geográficas, Latitude Sul 22°28'55”, Longitude Oeste 47°27'24”, e Altitude 651,13 m.

O Município de Cordeirópolis faz parte juntamente com outros municípios, da Aglomeração Urbana de Piracicaba, composta por 22 municípios e com uma área total de aproximadamente 7.000 Km², correspondendo a 2,82 % da área total do estado, e 0,08 % da área total nacional. Os habitantes da Aglomeração Urbana de Piracicaba representam 3,17 % da população estadual, e 0,69 % da nacional, o qual em 2010 eram 1.307.256 moradores em seus 22 municípios, com uma densidade média de 186,80 habitantes por quilômetro quadrado (EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO S. A., 2014).

No Censo Demográfico ocorrido no país, tomando os dados indicados para Cordeirópolis, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, no ano de 2010, indicava uma população correspondente a 21.080 habitantes, sendo o mesma quantidade apontada pela Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S. A. – EMPLASA, no mesmo ano. As projeções para ano de 2013 estimavam um salto na casa dos 22.096 (FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS, 2013) aos 22.648 habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2013),

podendo considerar atualmente, uma população residente no município na média dos 22.500 habitantes (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

A base econômica atual do Município de Cordeirópolis encontra-se enraizada nas indústrias e atividades atreladas a cerâmica, principalmente a de revestimento, sendo parte integrante do pólo cerâmico da região que abrange o Município de Santa Gertrudes e o Município de Rio Claro, atividades estas que desencadeiam um leque de outras indústrias e prestações de serviços, dando suporte ao pólo cerâmico, como as transportadoras, por exemplo, que exploram não apenas a grande gama de serviços e necessidades imediatas do setor cerâmico, mas também do grande potencial logístico e fator locacional perante as diversas rodovias estaduais presentes na malha municipal (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Conforme afirmações indicadas por Reis (2001), em seu levantamento da situação e das carências tecnológicas dos minerais industriais brasileiros, a lavra das argilas sedimentares da região de Cordeirópolis – Santa Gertrudes, a 200 km na direção noroeste da capital de São Paulo, iniciou-se a cerca de 30 anos a partir dos mineradores de argila que produziam telhas e tijolos para construção local.

Há cerca de 20 anos atrás, esta mineração se transformou em fornecedor de matéria prima para indústria de cerâmica para ladrilhos e pisos, que rapidamente substituiu a outra atividade menos lucrativa. As quarenta fábricas implantadas na região produzem atualmente 18 milhões de m²/mês de cerâmica que consomem cerca de 300.000 toneladas mensais de argila processada, como matéria prima (REIS, 2001).

Atualmente, este cenário cerâmico encontra-se amplo e difundido pelo pólo, em comparação há 10 anos, porém a de se observar, através dos parâmetros numéricos acima, a grande influência que as atividades ceramistas proporcionam no Município de Cordeirópolis.

Assim, demonstrou-se de modo singular, a conceituação histórica, técnica e jurídica que envolve o tema principal deste trabalho, o “Parcelamento e Ocupações do Solo”, retratando também as características do objeto de estudo, o Município de Cordeirópolis, por intermédio da compilação histórica e cronológica dos principais fatos, socioespaciais, econômicos, dentre outros, perfazendo deste modo a interface de informações voltadas à melhor compreensão do estudo de caso proposto a seguir.

Através do arcabouço teórico compilado e discutido nos primeiros eixos de discussão deste trabalho, analisou-se de forma introdutória os objetivos e justificativas do estudo e elaboração do mesmo, indicando a metodologia utilizada para proceder com o almejado, seguido da conceituação histórica do país, estado e município.

Auxiliado pelas contribuições bibliográficas de diversos conhecedores da área de parcelamentos e ocupações do solo, bem como o respaldo do arcabouço legal e técnico do assunto, formou-se uma interface de informações e conceituações, aderidas ao caso estudado, o do Município de Cordeirópolis, que conforme já apresentado e caracterizado, historicamente e conceitualmente, servirá de objeto às informações contidas neste contexto.

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

(MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP)

Inicialmente, conforme informações coletadas junto à Câmara e Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, em especial a Secretaria de Planejamento e Habitação, foram expostas que durante as audiências públicas do Plano Diretor do município, em sua etapa de elaboração / construção, realizadas pelo poder executivo em meados do ano de 2010, foram trazidas à pauta questões atreladas aos parcelamentos e ocupações irregulares existentes no território. Tais questões sociais, econômicas e sanitárias foram discutidas, principalmente aquelas que se referem às ocupações por famílias de baixa renda, distantes da normalidade regradada pelos meios descritos em capítulos anteriores, necessitando de “medidas e condições dignas às pessoas que ali residem, ou removê-las para outro local, se for o caso” (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Além destas discussões, no decorrer das audiências foram abordados questões referentes às chácaras e lotes em parcelamentos e ocupações irregulares, com os seus respectivos instrumentos de compra e venda “sem valor legal”, que não garantem aos “proprietários” a efetivação notarial no registro de imóveis, tanto pela documentação inapropriada para sua existência e garantia comprovada, quanto pelo não cadastramento junto ao município.

Assim, não são efetuados, no caso do poder público local, os devidos recolhimentos dos tributos pertinentes, criando uma realidade desigual dentro da cidade, em termos de legalização e taxaço, e no campo notarial do registro do imóvel, garantia de propriedade e uso legalizado do solo.

Outro assunto tratado nas respectivas audiências públicas é o crescimento desordenado proporcionado pela situação da irregularidade fundiária, causando a primeiro momento o acúmulo de habitantes em determinadas regiões / bairros, normalmente com falta de equipamentos comunitários, equipamentos urbanos, e infraestrutura, além dos usos inadequados que muitas vezes não se coadunam com a realidade local, tendendo a diversos problemas de curto, médio e longo prazo.

Assim, entende-se que a questão da irregularidade dos parcelamentos e ocupações do solo existentes no Município de Cordeirópolis, deveria ser de conhecimento dos moradores da cidade, uma vez que fora objeto de apresentação e discussão em audiência pública do Plano Diretor, o mesmo caracterizado anteriormente neste trabalho, hoje aprovado e instituído

através da Lei Complementar Municipal nº 177 de 29 de dezembro de 2011, ou seja, aproximadamente um ano depois das primeiras discussões sobre o assunto.

Também vale ressaltar que, a situação destes parcelamentos e ocupações do solo no Município de Cordeirópolis é advinda de períodos anteriores ao ano de 2010, sendo portanto, a aprovação do Plano Diretor – aprovado no final de 2011 - o marco oficial do reconhecimento e da criação de ferramentas e mecanismos, em âmbito municipal, para estudar e combater a situação, almejando a minimização da problemática. Relembrando os conteúdos técnicos e legais indicados anteriormente, com referência aos mecanismos e trâmites regradados dentro do território municipal, no que diz respeito à regularização de parcelamentos e ocupações irregulares, através do Plano Diretor, expõe-se o trecho compreendido no “Título VIII – Das Disposições Transitórias e Finais – Capítulo I – Das Disposições Transitórias – Seção I – Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente”, em especial do artigo 216 ao artigo 219.

É importante o entendimento que, segundo as informações coletadas no caso estudado, temos preliminarmente dois momentos, sendo o primeiro caracterizado pelo reconhecimento da cidade, na condição de habitantes e poderes administrativos municipais, da problemática fundiária e suas entrelinhas (social, econômico, infraestrutura, taxaço, entre outros), e o segundo, a criação de ferramentas de regularização da problemática já reconhecida (Plano Diretor).

Portanto, diante desta prévia compilação sintetizada dos aspectos técnicos e legais, que correspondem diretamente e indiretamente ao tema “Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV”, com as complementações conceituais urbanísticas que o cercam, bem como o direcionamento às observações das normas municipais, fora elaborado este estudo ao qual norteia-se primordialmente aos dispositivos indicados nos artigos 83 ao 89 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, no Decreto Municipal nº 3.618, de 15 de maio de 2012, e no Decreto Municipal nº 4.277, de 03 de dezembro de 2013.

Neste contexto estão contemplado dois aspectos simultaneamente, sendo o primeiro através do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que é um documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação, e, sendo o segundo através do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, que é o relatório sobre as repercussões significativas dos

empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do EIV, em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

Como o empreendimento / situação estudada, suas características e peculiaridades são de mediana exigência técnica minuciosa, por já necessitar de desprendimento multidisciplinar proveniente de diversos profissionais apresentados pelos projetos e documentos constituintes da urbanização almejada, fora elaborado um documento de forma a atender as duas situações simultaneamente (EIV e RIVI).

O estudo apresentado a seguir está sendo encaminhado à análise e parecer da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, ouvidos o Grupo Especial de Análise – GEA, e demais órgãos da administração pública envolvidos, conforme §5º do Artigo 83, do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, de forma a propor uma ideal discussão e entendimento, buscando a viabilização do comum interesse ao objeto pretendido.

Como proposta de “Medidas Mitigadoras dos Possíveis Impactos Negativos”, com relação a elaboração e apresentação do projeto de construção e urbanístico, e com relação a execução das obras de construção e urbanização do local, bem como aos possíveis impactos com relação ao empreendimento e suas fases de tramitação / execução, fica os responsáveis comprometidos à elaborar, apresentar, aprovar e executar, todo e qualquer objeto / ação / material proposto pelo Poder Público Executivo Municipal, em conformidade com as legislações federais, estaduais, e municipais, principalmente pela Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial, primordiais regramentos ao tema.

Este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, fica à disposição para posteriores entendimento, complementações e correções, visando no final dos respectivos acertos, a adequada publicidade, conforme Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, em especial no Artigo 89:

Art. 89 – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente.

§ 1º – Serão fornecidas, nos termos da regulamentação administrativa, cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º – O órgão público responsável pelo exame do EIV poderá realizar Audiência Pública as expensas do empreendedor, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 3º – A Audiência Pública não tem caráter deliberativo, mas os elementos apontados em Audiência Pública pela população devem necessariamente ser avaliados no processo de tomada de decisão final.

A título de entendimentos junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, e Grupo Especial de Análise – GEA, este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV servirá de debate, complementações, correções e discussões, objetivando o posterior trabalho definitivo, em conformidade da comum aceitação e viabilidade positiva dos agentes envolvidos, de forma a cumprir a “Gestão Democrática da Cidade”, garantindo o ideal crescimento, desenvolvimento e ordenamento urbano de Cordeirópolis.

É importante lembrar também, que além dos aspectos previstos no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, apresentados acima, o grande embasamento e importância deste trabalho volta-se para o “PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA” e “PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA”, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, que “dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana”, entre outros temas, de modo que as exigências legais municipais, estaduais e federais acabam por serem atendidas neste trabalho, que através dos diversos títulos, faz a interface de informações e dados necessários a cada regramento existente, visando em sua totalidade a aprovação final deste PARCELAMENTO IRREGULAR.

Conforme o artigo 83 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor temos:

Art. 83 – Os empreendimentos com significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infraestrutura urbana, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º – A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º – Poderão ser dispensados de elaboração do EIV os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente

§ 3º – No caso de empreendimentos privados, o EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor.

§ 4º – O Município, nos empreendimentos necessários por ele promovidos, obriga-se a elaborar os relatórios previstos no artigo 83 desta lei e enviá-los ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis - COMDEC.

§ 5º – O EIV será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, ouvidos o Grupo Especial de Análise – GEA e demais órgãos da Administração envolvidos.

§ 6º – Decreto do Chefe do Executivo Municipal regulamentará as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos de validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI.

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

O respectivo empreendimento objeto deste estudo, mais precisamente a “REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP”, possui a necessidade da elaboração, apresentação e análise do Estudo de IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV e do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, com o propósito de cumprir o citado trecho da legislação municipal, estadual e federal, uma vez que possui significativa repercussão no meio urbano e ambiental, bem como na infraestrutura urbana, buscando através deste “Instrumento da Política Urbana”, o ideal e comum entendimento e aceitação.

Conforme o artigo 84 do Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, temos:

Art. 84 – Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I. projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;
II. edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 100 (cem) pessoas simultaneamente;

[...]

IV. empreendimentos que abranja toda a testada de quarteirão e/ou maior que 5.000 (cinco mil) m², exceto na zona industrial;

V. empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 50 (cinquenta) vagas;

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Devido o empreendimento apresentar dadas características que se enquadram nos incisos I, II, IV, e V do artigo 84 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, existe a necessidade da elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, que justifica este trabalho, bem como os pontos necessários indicados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, que “dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana”, entre outros temas, no tocante a regularização fundiária urbana.

Este trabalho contempla os aspectos positivos e negativos do empreendimento “REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP”, quanto à qualidade de vida da população residente, usuária, e próxima da área objeto e seu entorno, expondo as seguintes questões a seguir, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, e com o artigo 86 e artigo 87 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, demonstrando a possível viabilidade positiva do empreendimento para a cidade:

Art. 86 – O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. capacidade de infraestrutura de saneamento.

§ 1º – Também poderão ser analisadas e propostas soluções de impactos referentes à:

- a) equipamento urbano: especialmente o consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais; Equipamentos comunitários, especialmente os de saúde e educação;
- b) sistema de circulação e transporte, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- c) poluição sonora;
- d) geração de resíduos sólidos.

§ 2º – Deverão ser definidas no EIV as medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como aquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 87 – O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI deve atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I. cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico habilitado quando vinculado ao CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- II. relatório do uso específico a que se destina o imóvel;
- III. descrição das áreas, vagas de veículos e número de pessoas esperadas;
- IV. situação do sistema viário;
- V. destinação final dos resíduos sólidos;
- VI. proximidade dos cursos d'água;
- VII. forma de infiltração e destinação das águas pluviais.
- VIII. área construída;
- IX. projeto de urbanização;
- X. estimativa do consumo de água, energia elétrica e geração de resíduos;
- XI. previsão de impacto sobre a paisagem ambiental;
- XII. previsão de tipos de poluição (ambiental, sonora e visual) e outros;
- XIII. projeto de acessibilidade a portadores de necessidades especiais; e,
- XIV. previsão de serviços públicos comunitários.

Parágrafo único – Caso o imóvel esteja situado em via principal do sistema viário, deverá o empreendedor apresentar opção principal de entrada por vias adjacentes. (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Em concordância com os pontos supramencionados da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, é apresentado também, de forma a complementar o entendimento dos itens exigidos no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os dispositivos e regramentos constantes na Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

(BRASIL, 2001).

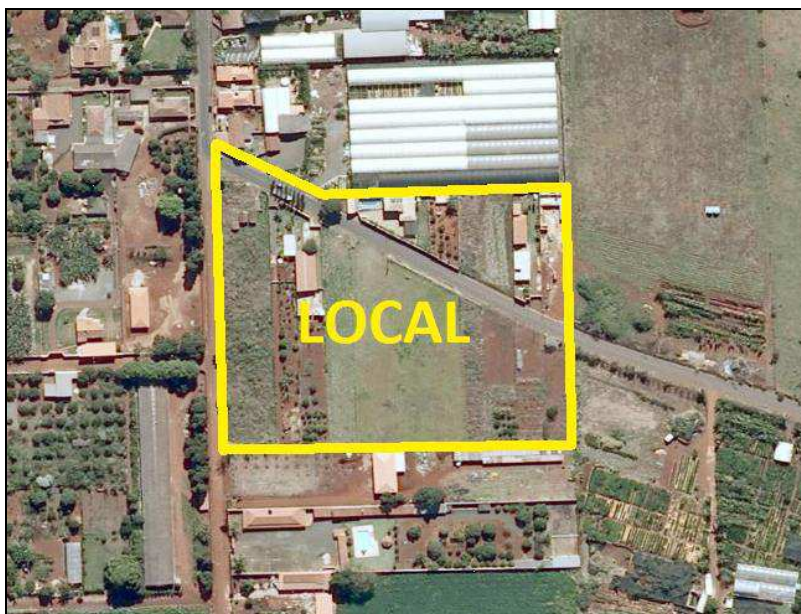
Portanto, com base em toda a compilação técnica e jurídica apresentada até então, levando em consideração também as discussões expostas frente aos regramentos legais constantes ao tema, são apresentados na sequência os pontos relevantes deste trabalho.

Características do Local:

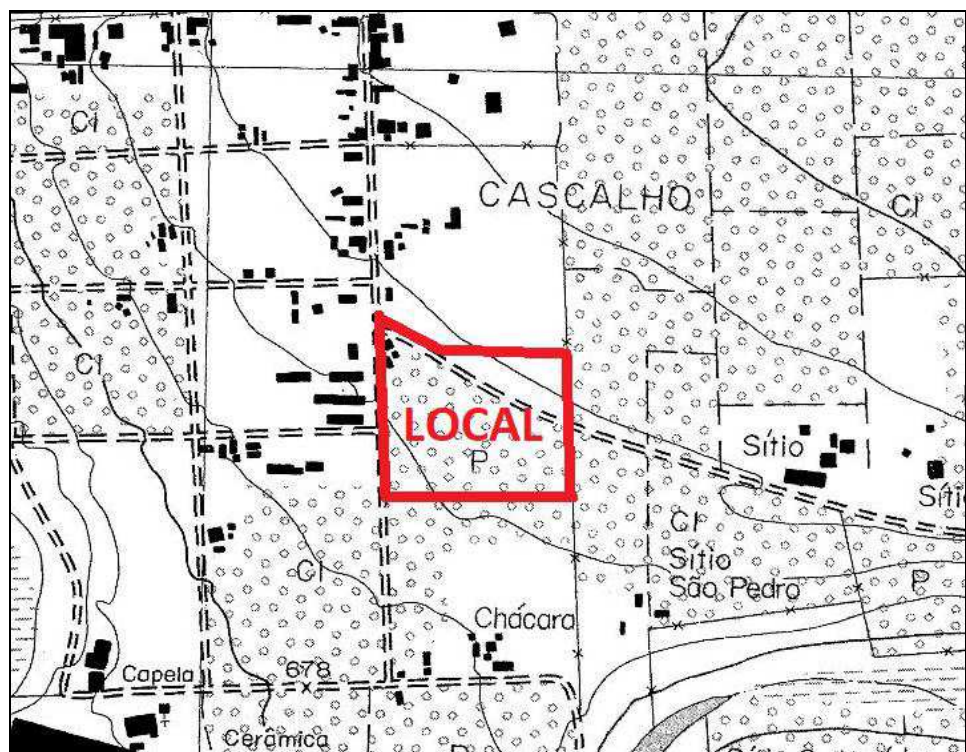
O empreendimento objeto deste trabalho, caracterizado como “REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP”, está localizado na Rua Pedro Betti, Estrada Municipal João Peruchi - COR 137, Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP, Bairro do Cascalho, Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC, Macrozona Urbana, Incra nº: 624.063.003.948, Município de Cordeirópolis / SP, conforme imagens abaixo:



IGC - INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO - Imagem Aérea de 2010



IGC - INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO - Imagem Aérea de 2010



IGC - INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO - Imagem Aérea de 1979



Foto Aérea do Local



Foto Aérea do Local



Foto do Local e Estrada Municipal João Peruchi - COR 137

Bairro do Cascalho



Foto do Local e Rua Pedro Betti
Bairro do Cascalho



Foto do Local e Rua Pedro Betti esquina com Estrada Municipal João Peruchi - COR 137
Bairro do Cascalho



Foto do Local e Estrada Municipal João Peruchi - COR 137

Bairro do Cascalho



Imagem Aérea do Local

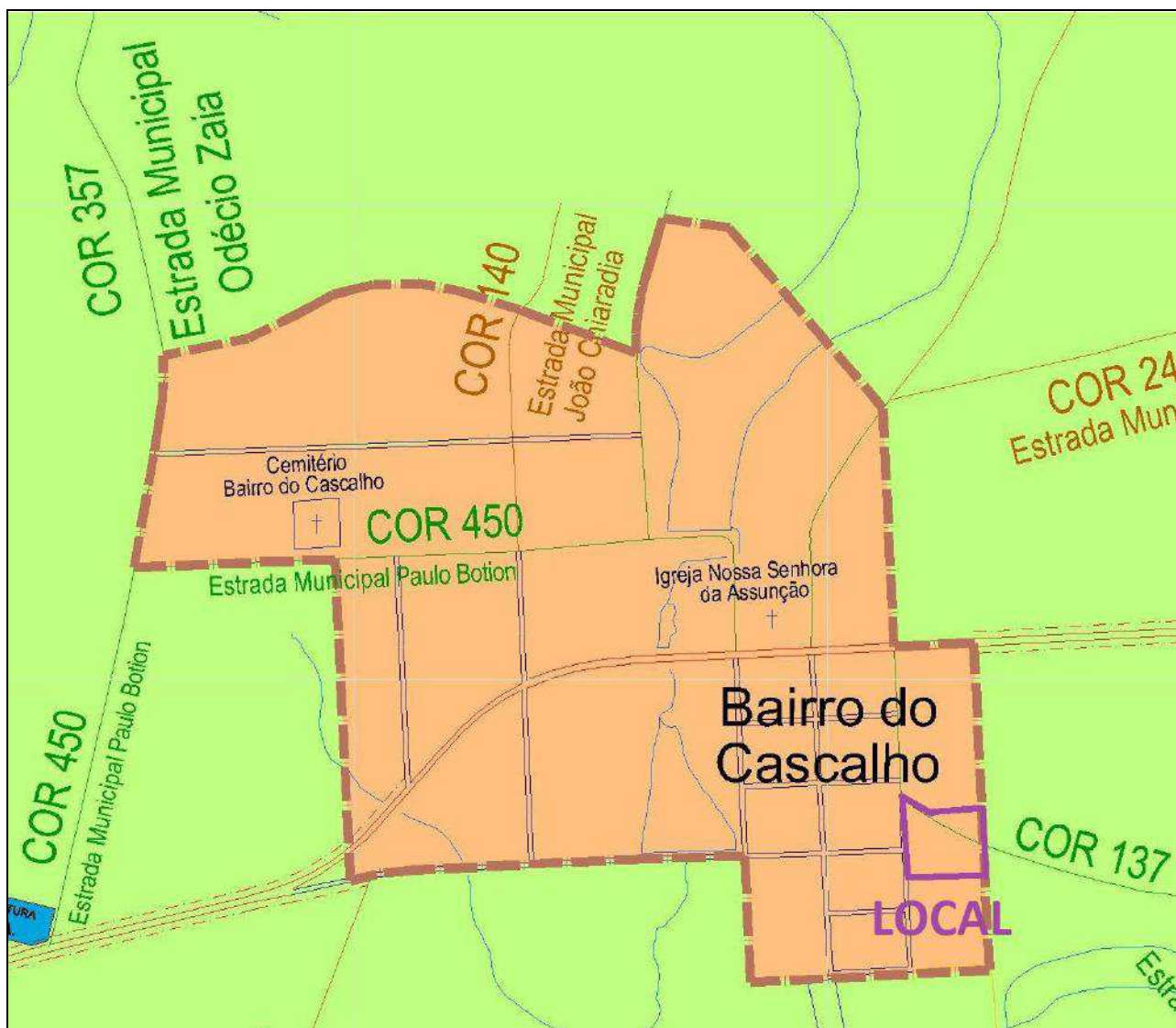
Planta com Divisão de Bairros e Nomes de Ruas / Estradas



Imagem Aérea do Local

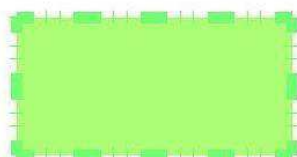
Planta com Divisão de Bairros e Nomes de Ruas / Estradas

Em concordância com os elementos técnicos e jurídicos provenientes da compilação das leis federais, estaduais, e municipais, além da localização e caracterização das imagens e mapas acima destacados, visando complementar o entendimento do empreendimento e sua inserção, tem-se a seguir a demonstração nos diversos “Anexos” da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, e da Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, bem como suas demais complementações e alterações.



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido
Inserido na Macrozona Urbana

LEGENDA

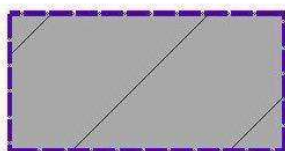


EXPANSÃO URBANA

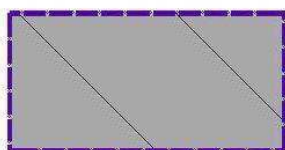
ÁREA = 44,849 Km²
32,656 %



ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE
INDUSTRIAL (FAIXA 500 m)
ÀS MARGENS DAS RODOVIAS



ÁREA DE INTERESSE INDUSTRIAL
POLO CERÂMICO

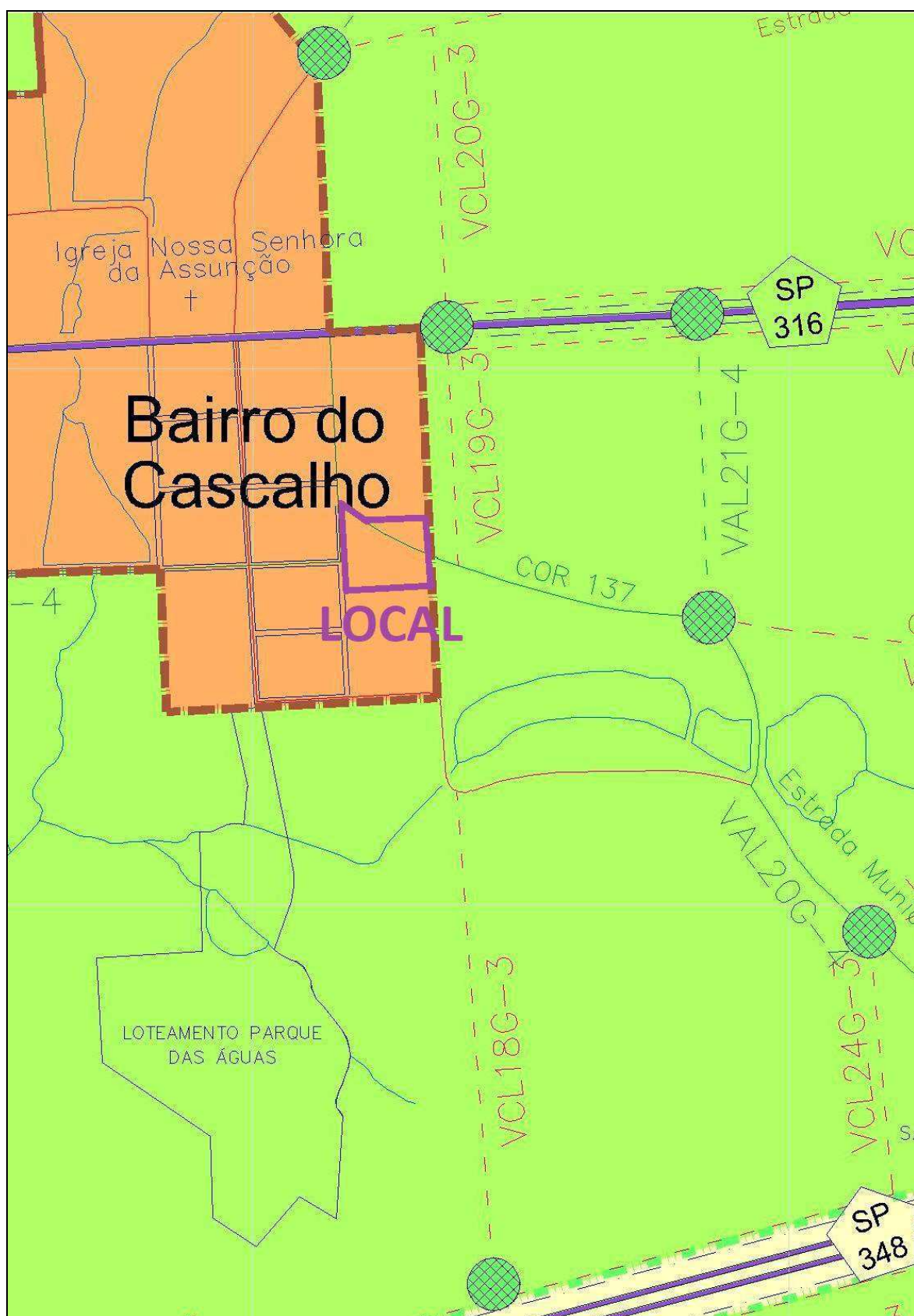


ÁREA DE INTERESSE INDUSTRIAL
POLO LOGÍSTICO E EMPRESARIAL



ÁREA DO MUNICÍPIO

ÁREA = 137,337 Km²
100,00 %

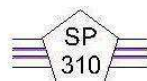


Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido
 Demonstrando Todos os Elementos Constituintes do Sistema Viário Projetado / Diretrizes

LEGENDA



ESTRADA DE FERRO



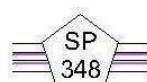
ESTRADA ESTADUAL - SP310
RODOVIA WASHINGTON LUÍS



ESTRADA ESTADUAL - SP316
RODOVIA CONSTANCE PERUCHI



ESTRADA ESTADUAL - SP330
RODOVIA ANHANGUERA



ESTRADA ESTADUAL - SP348
RODOVIA DOS BANDEIRANTES



ANEL VIÁRIO - TRECHO EXECUTADO



ANEL VIÁRIO PROJETADO



VIAS ARTERIAIS



VIAS ARTERIAIS PROJETADAS



VIAS COLETORAS



VIAS COLETORAS PROJETADAS



VIAS LOCAIS



ESTRADA MUNICIPAL



ESTRADA MUNICIPAL ASFALTADA



ESTRADA DE TERRA-CARREADOR



ESTRADA DE OUTRO MUNICÍPIO



DISPOSITIVO DE TRANSIÇÃO DE FLUXOS E VELOCIDADES
ANEL VIÁRIO



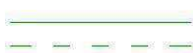
DISPOSITIVO DE TRANSIÇÃO DE FLUXOS E VELOCIDADES
VIA ARTERIAL

GABARITOS VIÁRIOS



ANEL VIÁRIO PROJETADO: **AV**

Gabarito: G-7 (39,00 m)



VIAS ARTERIAIS: **VA**

Gabaritos: G-3 (15,00 m); G-4 (18,00 m); G-5 (29,00 m) e G-6 (34,00 m)



VIAS COLETORAS: **VC**

Gabaritos: G-2 (14,00 m) e G-3 (15,00 m)

NOTA 2: G-5*

Poderá ser utilizado gabarito existente da Avenida Presidente Vargas.

NOTA 3: AV-S-II*

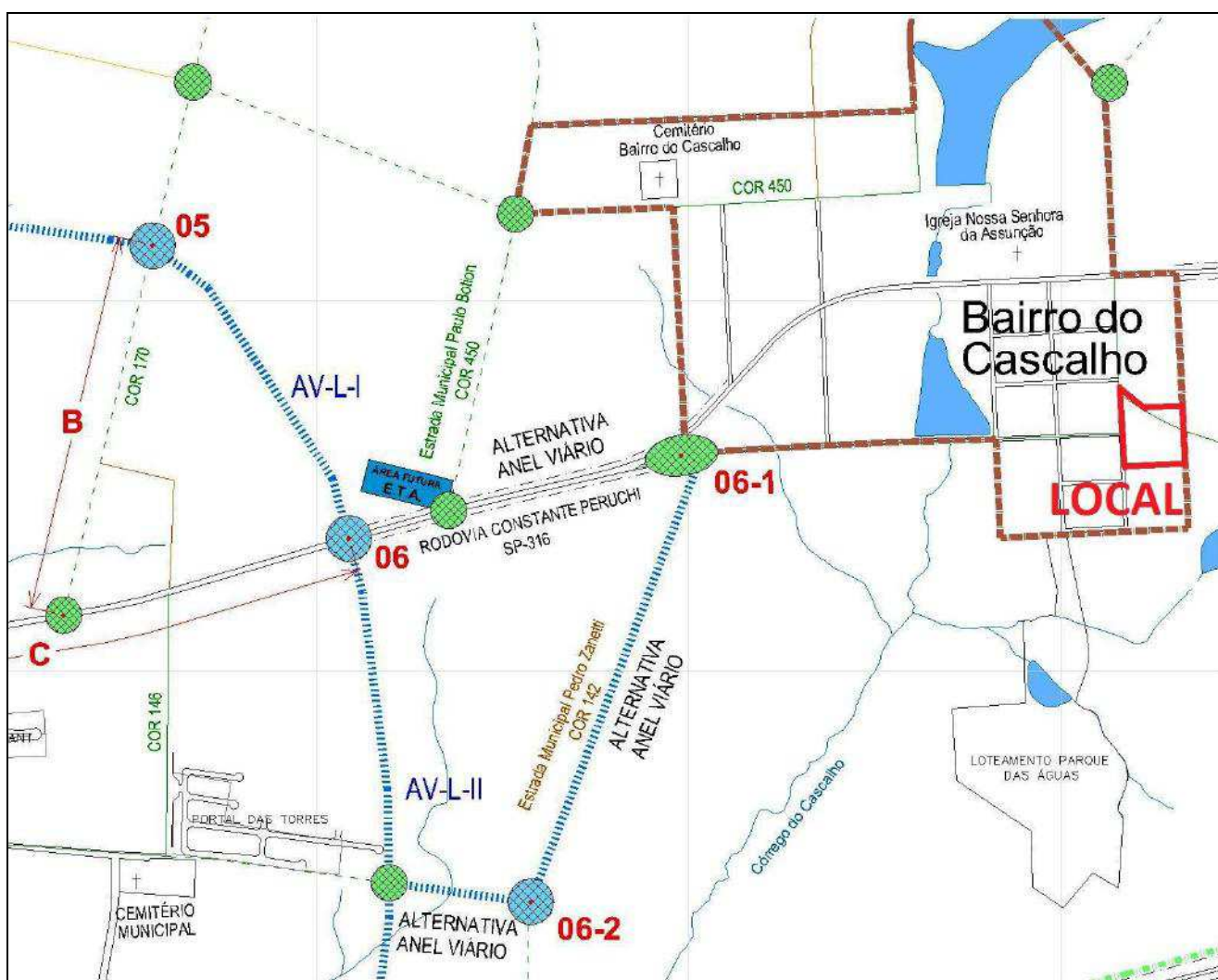
Anel Viário aproveitando Estrada Municipal Dr. Cássio de Freitas Levy.

NOTA 4:

Outros gabaritos a critério da SMPH, para acomodar situações existentes.

NOTA 5:

Ao longo das rodovias, faixas non aedificande de 15 m de cada lado, destinadas preferencialmente como vias coletoras G-3 (avenidas marginais), mais recuo obrigatório de 5,00 m.



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando Todos os Elementos Constituintes do Anel Viário Projetado / Diretrizes

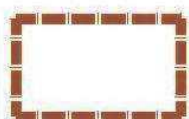
LEGENDA



RIBEIRÕES OU CÓRREGOS



REPRESAS, LAGOS OU LAGOAS



PERÍMETRO URBANO

ÁREA = 17,716 Km²

12,900 %



ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

ÁREA = 44,849 Km²

32,656 %



ÁREA DO MUNICÍPIO

ÁREA = 137,337 Km²

100,00 %



LINHAS DE ALTA TENSÃO



LIMITE DO MUNICÍPIO



E. T. A. = Estação de Tratamento de Água (Previsto)



E. T. E. = Estação de Tratamento de Esgoto (Previsto)

GABARITOS VIÁRIOS



ANEL VIÁRIO PROJETADO: **AV**

Gabarito: G-7 (39,00 m)



VIAS ARTERIAIS:

Gabaritos: G-3 (15,00 m); G-4 (18,00 m); G-5 (29,00 m) e G-6 (34,00 m)

Ponto	Distância (m)		Início da Medida
01			Eixo da Rua André Franciscatto, lado da Avenida Aristeu Marcicano, em frente ao Jardim Cordeiro;
02			Eixo da continuidade da Avenida Presidente Vargas, entre a Vila das Palmeiras e o Jardim Eldorado, em local a ser definido (Alternativa);
03	A	1.353,00	Eixo da Rodovia Constante Peruchi (SP316), início no cruzamento da continuidade da Rua Flaminio Levy indo até o Ponto 03, lado Oeste;
04			Eixo da Estrada Municipal do Barro Preto (COR 020), no cruzamento com o início da Estrada Municipal Carmello Fior (COR 010);
05	B	1.027,00	Eixo da Rodovia Constante Peruchi (SP316), início no cruzamento da continuidade do eixo da Estrada Municipal COR 170 e por este até o Ponto 05, lado Norte;
06	C	1.782,00	Eixo da Rodovia Constante Peruchi (SP316), início no cruzamento da continuidade da Rua Flaminio Levy indo até o Ponto 06, lado Leste;
07	D	2.195,00	Eixo da Rodovia Washington Luiz (SP310), início no cruzamento do eixo da Ponte Misés Tocchio (Viaduto Km 159+690) indo até o Ponto 07, lado Oeste;
08	E	1.940,00	Eixo da Rodovia Dr. Cássio de Freitas Levy (SPV017), início no ponto 09 e por este indo até o Ponto 08, lado Sul;
09	F	1.616,00	Eixo da Rodovia Dr. Cássio de Freitas Levy (SPV017), início no cruzamento com o eixo da Avenida Fazenda Ibicaba e pelo eixo da rodovia indo até o Ponto 09, lado Sul;
10	G	1.683,00	Eixo da Rodovia Dr. Cássio de Freitas Levy (SPV017 - COR 030), início no Ponto 09 e por este indo pelo eixo da Estrada Municipal Hugo Bacochina (COR 364) até o Ponto 10, lado Noroeste.

Notas:

1) Trata-se de anteprojeto de traçado e que após levantamento topográfico planialtimétrico e estudos de viabilidade, será definido o traçado definitivo para implantar o Anel Viário;

2) Deverá ser estudado a alternativa do ponto 06 para o ponto 06-1 pela Rodovia Constante Peruchi (SP316), daí dobra à direita pela Estrada Municipal Pedro Zanetti (COR 142) até a continuidade da Avenida da Saudade, ponto 06-2, daí dobra novamente à direita até encontrar o trecho AV-L-II.

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil		
Alterações	Data	Visto



Praga Francisco Orlando Stocco, 35 – Centro
Fone: (19) 3556-9900 CP: 18 CEP: 13.490-970

CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Planta de Zoneamento de Uso

ANEXO III

rubrica do Secretário

CORDEIRÓPOLIS / SP

29 / Dez / 2011

SMPH


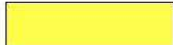
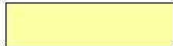



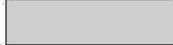








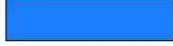



Secretário: **Marcos Aparecido Tonelotti**

Renan Sanches

Z. III

ANEXO Z - III

LEGENDA - ZONEAMENTO

	ZONA CENTRAL	ZC
	ZONA MISTA CENTRAL	ZMC
	ZONA MISTA GERAL	ZMG ZMGC
	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	ZPR ZPRC
	ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL ABERTA	ZER1
	ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL FECHADA	ZER2
	ZONA INDUSTRIAL	ZI
	ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - BAIRRO DO CASCALHO - ZI-BC	ZI-BC
	ZONA INDUSTRIAL: POLO CERÂMICO	ZI-PC
	ZONA INDUSTRIAL: POLO LOGÍSTICO E EMPRESARIAL	ZI-PLE
	ZONA INDUSTRIAL CONSTANTE PERUCHI	ZI-CP
	ZONA COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONSTANTE PERUCHI - ZCPS-CP1	ZCPS-CP1
	ZONA COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONSTANTE PERUCHI - ZCPS-CP2	ZCPS-CP2
	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	ZEIS
	ZONA INSTITUCIONAL	ZInst.
	ZONA TURÍSTICA, HISTÓRICA E CULTURAL	ZTHC
	ZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL URBANA	ZPMU
	ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA BACIA DO CASCALHO	ZEUBC
	ZONA DE EXPANSÃO URBANA	ZEU

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil		
Alterações	Data	Visto



Administração 2009/2012
CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Planta das Áreas Especiais de Interesse Histórico e de Interesse Social

ANEXO IV.1

rubrica do Secretário

CORDEIRÓPOLIS / SP

29 / Dez / 2011

SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO

Secretário: **Marcos Aparecido Tonelotti**

Eng.º Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571198

Renan Sanches

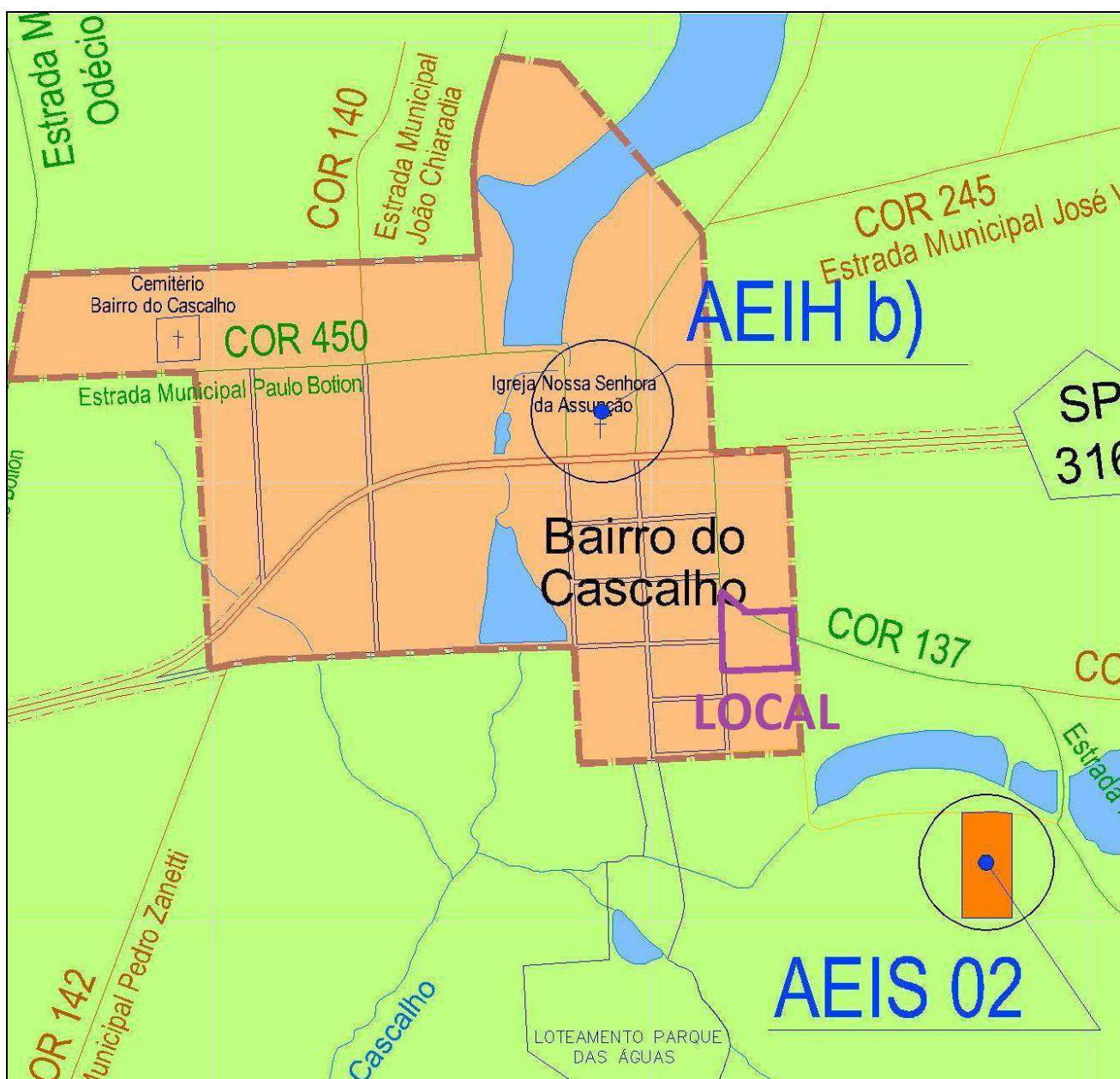
Z - IV.1

1: 25.000

Arquivo:

ANEXO Z - IV.1

Urbanístico



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Não Proximidade do Almejado com as Áreas Especiais de Interesse Histórico, e a Não Proximidade com as Áreas Especiais de Interesse Social

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO:

AEIH a)

- FAZENDA IBICABA;

AEIH b)

- BAIRRO DO CASCALHO;

AEIH c)

- ÁREA DO PÁTIO DA REDE FERROVIÁRIA ENTRE A AVENIDA VILSON DIÓRIO E A RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310);

AEIH d)

- ÁREA DA COLÔNIA REDE FERROVIÁRIA AVENIDA VILSON DIÓRIO;

AEIH diversos:

- IMÓVEIS DISPERSOS PELO TERRITÓRIO E ÁREAS TOMBADAS OU PRESERVADAS POR MEIO DE LEGISLAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL, EM ESPECIAL AS PROPRIEDADES DO CICLO DO CAFÉ E DO PERÍODO MIGRATÓRIO, PRINCIPALMENTE NO BAIRRO DO CASCALHO, DECLARADAS COMO PATRIMÔNIO HISTÓRICO.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL:

AEIS 01

- ASSENTAMENTO SANTA RITA DE CÁSSIA;

AEIS 02

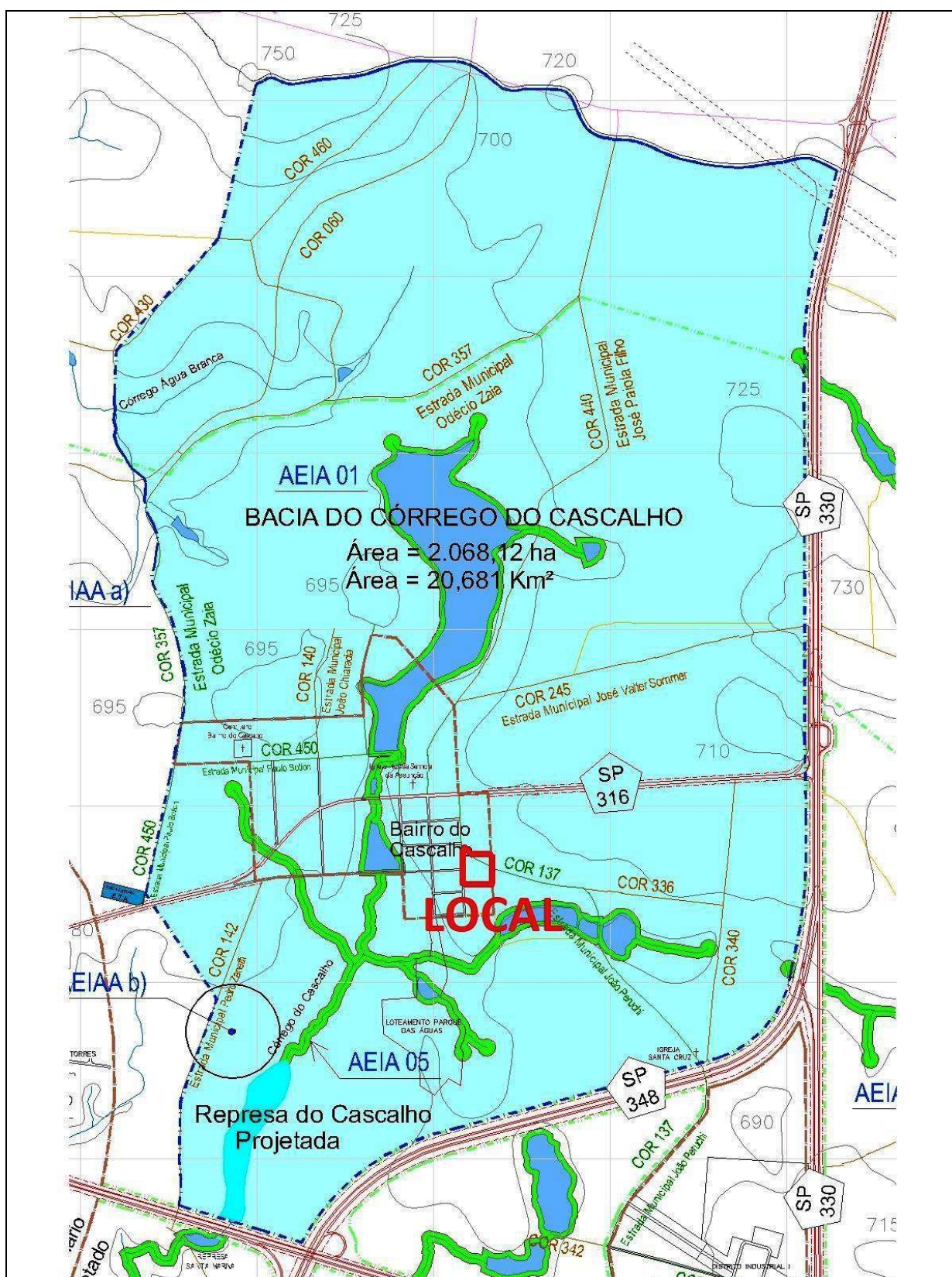
- PARCELAMENTO ENGENHO VELHO - RUA DOMINGOS PERUCHI - NÚCLEO INICIAL DE CASCALHO;

AEIS 03

- ÁREAS DA REDE FERROVIÁRIA FEDERAL, ENTRE A AVENIDA VILSON DIÓRIO E RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310), QUE NÃO ESTEJAM EM APP E NÃO SEJAM DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO;

AEIS 04

- INVASÃO BAIRRO CONSTANTE PERUCHI - RODOVIA CONSTANTE PERUCHI (SP316) AO LADO DO JARDIM ELDORADO.



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - AEIA 01, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

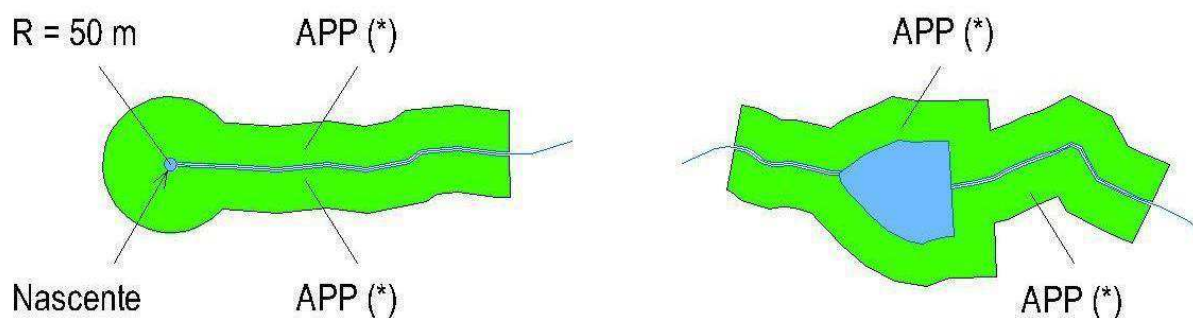
Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - AEIA 01, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL:

AEIA 01	- BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA;
AEIA 02	- BACIA DO CÓRREGO IBICABA;
AEIA 03	- APP's DO RIBEIRÃO DO TATU;
AEIA 04	- APP's DO CÓRREGO DAS AMOREIRAS;
AEIA 05	- APP's DO CÓRREGO DO CASCALHO;
AEIA 06	- APP's DO CÓRREGO SÃO FRANCISCO;
AEIA 07	- APP's DO CÓRREGO SALTINHO;
AEIA 08	- APP's DO CÓRREGO SANTO ANTÔNIO;
AEIA 09	- APP's DO RIBEIRÃO DO BOSQUE;
AEIA 10	- APP's DO RIBEIRÃO DO PINHAL;
AEIA 11	- APP's DO CÓRREGO SANTA TEREZA;
AEIA 12	- APP's DO CÓRREGO DA FAZENDA BARREIROS;
AEIA 13	- APP's DO CÓRREGO SANTA BÁRBARA;
AEIA 14	- APP's DO CÓRREGO DO CAPIM FINO.

Nota: E todos os afluentes



Nota: (*) APP – Área de Preservação Permanente mínima de 30,00 (trinta) metros a partir da orla de acumulação máxima.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL ANTRÓPICO:

AEIAA a)

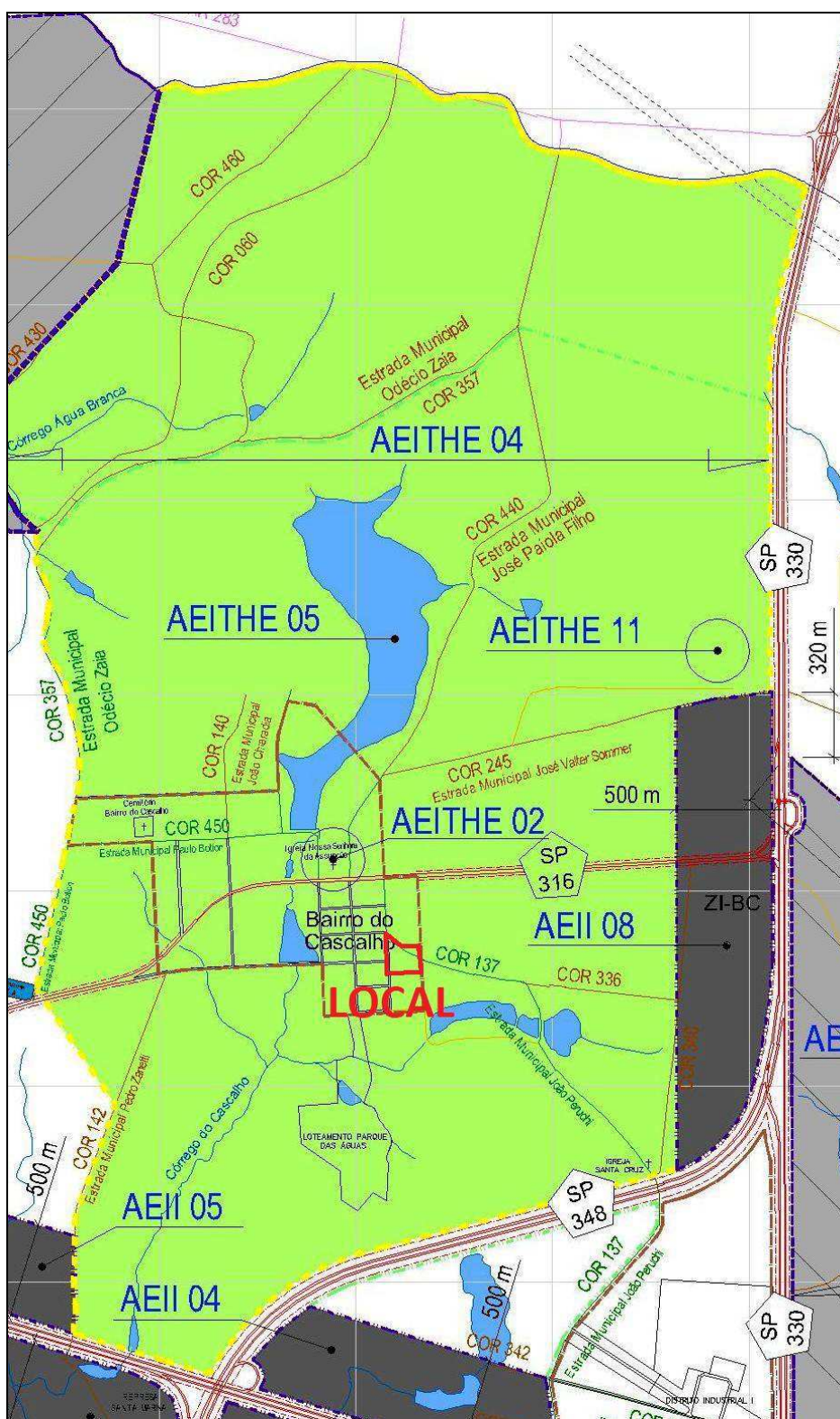
- CAVA ANTIGA FRAGNANI;

AEIAA b)

- CAVA ANTIGA OLARIA LOURENÇO BATISTELLA -
ESTRADA MUNICIPAL PEDRO ZANETTI (COR 142);

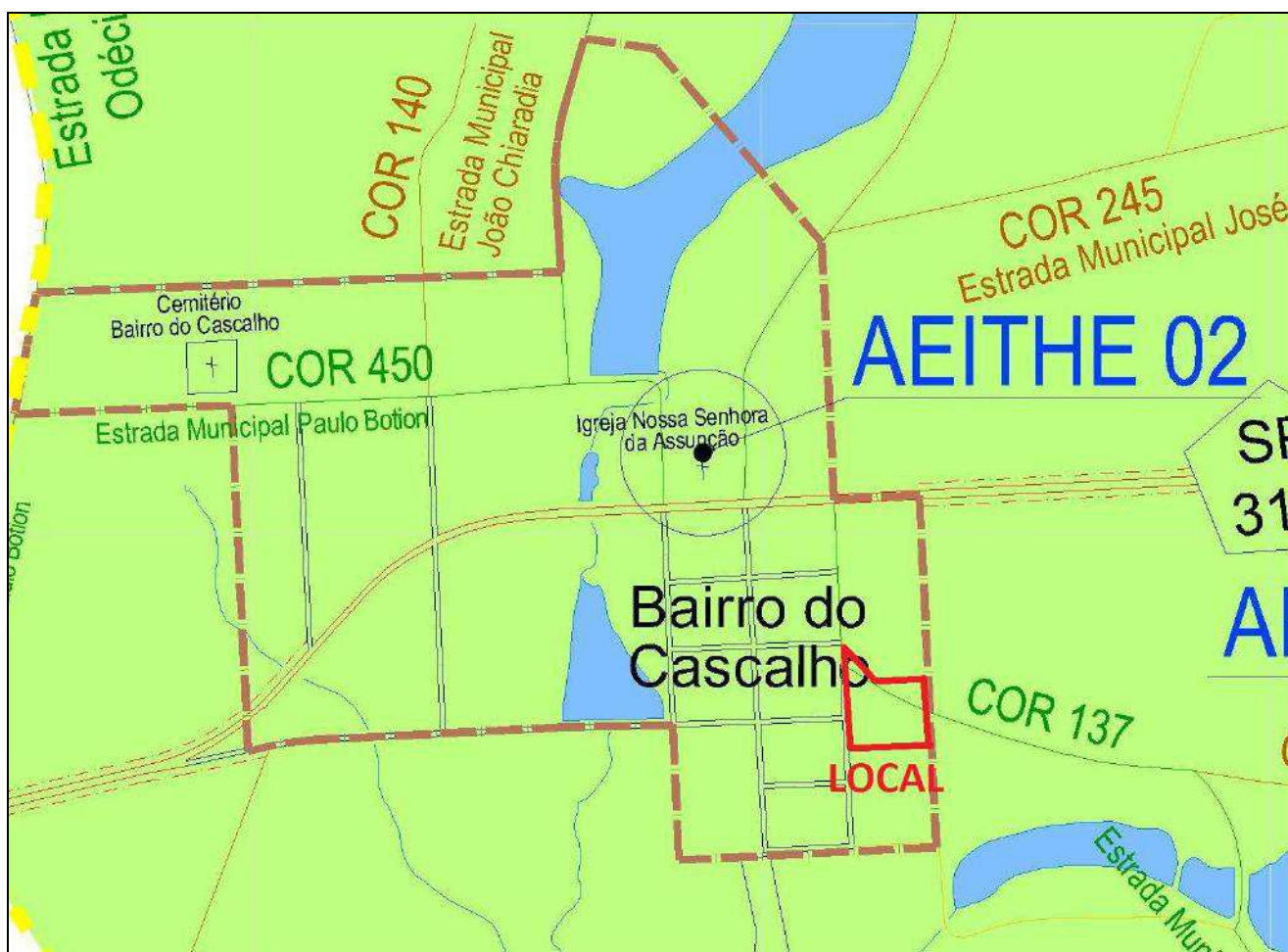
AEIAA c)

- CAVA JARDIM CORDEIRO -
FINAL AVENIDA ARISTEU MARCICANO.



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO - AEITHE 04, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO - AEITHE 04, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO

- AEITHE 01** - FAZENDA IBICABA;
- AEITHE 02** - NÚCLEO INICIAL DE CASCALHO;
- AEITHE 03** - ÁREA DO PÁTIO DA REDE FERROVIÁRIA ENTRE A AVENIDA WILSON DIÓRIO E A RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310);
- AEITHE 04** - BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA;
- AEITHE 05** - REPRESA DO CASCALHO;
- AEITHE 06** - REPRESA DO BARRO PRETO;
- AEITHE 07** - LAGO UNIÃO JARDIM PROGRESSO;
- AEITHE 08** - ÁREA DA COLÔNIA REDE FERROVIÁRIA AVENIDA VILSON DIÓRIO;
- AEITHE 09** - ÁREA COMUNITÁRIA (01) COM 2 HECTARES DO PROJETO DE ASSENTAMENTO HORTO DE CORDEIRÓPOLIS - ASSENTAMENTO XX DE NOVEMBRO;
- AEITHE 10** - FAZENDA SANTA TEREZA;
- AEITHE 11** - ÁREA DO CENTRO AVANÇADO DE PESQUISA TECNOLÓGICA DO AGRONEGÓCIO DE CITROS "SYLVIO MOREIRA" (CAPTACSM);
- AEITHE 12** - FAZENDA VELHA;
- AEITHE 13** - FAZENDA DO BOSQUE;
- AEITHE 14** - FAZENDA SÃO JERÔNIMO.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL

AEII 01

- Porção territorial do Município destinado ao Pólo Logístico e Empresarial, situa-se em porção territorial com início em um ponto do alinhamento predial da Rodovia Anhanguera (SP330), a 320 (trezentos e vinte) m sul do eixo da Estrada Municipal Antônio Ragazzo Filho (COR 245), daí, dobra à direita e segue na distância de 3.038 (três mil e trinta e oito) m no ângulo de 40°57' (quarenta graus e cinquenta e sete minutos) até chegar a 500 (quinhentos) m do eixo da Estrada Municipal Antônio Joaquim Rodrigues (COR 381), daí, dobra a direita e paralelo a 500 (quinhentos) m do eixo da Estrada Municipal Antônio Joaquim Rodrigues (COR 381) lado oeste, segue até chegar a 500 (quinhentos) m da divisa com o Município de Limeira (Córrego da Fazenda Barreiros), daí, dobra novamente a direita e paralelo a 500 (quinhentos) m da divisa com o Município de Limeira segue até chegar a 500 (quinhentos) m da Rodovia Anhanguera (SP330), daí, dobra novamente a direita e paralelo a 500 (quinhentos) m da Rodovia Anhanguera (SP330) segue até encontrar a divisa com o Município de Limeira, denominada de Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Polo Logístico e Empresarial - ZI-PLE;

AEII 02

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Anhanguera (SP330), lado direito sentido interior - capital, da Rodovia Washington Luís (SP310) a Limeira;

AEII 03

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310), lado esquerdo sentido capital - interior, da Rodovia Anhanguera (SP330) até o Anel Viário Projetado;

AEII 04

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310), lado direito sentido capital - interior, da Estrada Municipal João Peruchi (COR 137) até a Rodovia dos Bandeirantes (SP348);

AEII 05

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310), lado direito sentido capital - interior, da Estrada Municipal Pedro Zanetti (COR 142) até o Anel Viário Projetado;

AEII 06

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310) sentido capital - interior, ambos os lados, do perímetro urbano até a divisa com o Município de Santa Gertrudes;

AEII 07

- Porção territorial do Município destinado ao Pólo Cerâmico industrial, situa-se entre a Estrada Municipal Carmello Fior (COR 010), a divisa do Assentamento XX de Novembro, a divisa do Município de Santa Gertrudes, a Estrada Municipal a Estrada Municipal (COR 283), a divisa do Município de Araras, a divisa da Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca (AEITHE 04), o antigo leito da estrada de ferro - Estrada Municipal (COR 060) e o limite do perímetro urbano, denominada de Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Polo Cerâmico - ZI-PC;

AEII 08

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Anhanguera (SP330), lado direito sentido interior - capital, da Estrada Municipal José Valter Sommer (COR 245) até a Rodovia dos Bandeirantes (SP348), denominada de Zna Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Bairro do Cascalho - ZI-BC;

AEII 09

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia dos Bandeirantes (SP348), lado direito sentido interior - capital, com início a 500 (quinhentos) m da Rodovia Washington Luis (SP310) até a divisa com o Município de Limeira;

AEII 10

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia dos Bandeirantes (SP348), lado esquerdo sentido interior - capital, com início a 500 (quinhentos) m da Rodovia Washington Luis (SP310) até a divisa com o Município de Limeira;

ZEEEA

Zona Especial de Exploração e Extração de Argila, nos termos do parágrafo 5º, do Artigo 48 do Zoneamento.

Nota: O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da zona urbana consta do Anexo III.

Esta compilação de mapas, imagens e conceitos, extraídas a partir dos “Anexos” constantes da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, e da Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e de suas demais complementações e alterações, introduz uma alta gama de informações ao contexto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, as quais serão imprescindíveis no restante deste trabalho.

A partir da demonstração da interface entre o local pretendido para o empreendimento, e os mapas e imagens com indicações de projeções e diretrizes legais, foram apresentados os próximos tópicos constantes deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que visa contribuir e complementar os dados e informações discutidas no contexto deste trabalho.

Adensamento Populacional:

O empreendimento caracterizado pela REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP, seguirá os conceitos e regramentos legais indicados pela tríade de legislações que norteiam o crescimento, desenvolvimento e ordenamento adequado à cidade, bem como suas demais alterações e complementações:

- Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – PLANO DIRETOR.
- Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.
- Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO ESPECIAL.

Para efeito de cálculo, o respectivo empreendimento possui baixo “Adensamento Populacional”, uma vez que se constitui por lotes mistos e comerciais, porém de predominância residencial unifamiliares, num total de 20 lotes, distribuídos em 2 quadras, resultando em 5 pessoas aproximadamente por lote, totalizando 100 habitantes aproximadamente, projetado.

Se tomado como parâmetro a média resultante de “Adensamento Populacional” para o empreendimento em sua totalidade, ou seja, se somarmos o potencial de habitantes proporcionado pelo total do empreendimento, temos o seguinte cálculo:

- Área Total Urbanizada dos Lotes (ATUL) = 21.429,45 m² ou 2,14 ha.
- População Aproximada do Loteamento Regularizado (PALR) = 100 hab.
- Adensamento Populacional Médio do Empreendimento (APME):
PALR / ATUL
100 hab / 2,14 ha
APME = Aprox. 47 hab / ha ou 47 hab / 10.000 m²

Portanto, é seguro afirmar que no quesito “Adensamento Populacional”, o empreendimento representa características favoráveis a sua viabilização positiva, uma vez sob a abrangência dos regramentos e disposições técnicas e jurídicas ao tema, representam o adequado

atendimento e otimização urbanística da área, com um adensamento populacional baixo e correto para a região.

Apesar do empreendimento objeto deste trabalho ser uma **REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO**, quando observamos e analisamos o local e suas características, fica claro que o grande objetivo dos interessados, aproveitando as ferramentas das legislações municipais, estaduais, e principalmente federais, conforme já demonstrado anteriormente, é a regularização documental junto a municipalidade e junto ao registro de imóveis, pois claramente no local não existe nenhum problema de adensamento populacional, ou conflitos urbanísticos do gênero, tratando-se de um local de poucos lotes, com uma população de renda mediana, resultando em nada mais nada menos que um conjunto de chácaras com necessidades documentais apenas.

Estes pontos podem ser confirmados através das imagens, documentos, mapas, fotos, e demais elementos demonstrados até o momento, ficando exposta abaixo uma foto aérea recente, confirmando todo o comentado, e demonstrando as poucas construções existentes.



Imagem do Local, Datada de 13 de agosto de 2016.

Equipamentos Urbanos e Comunitários:

Inicialmente é exposto o conceito de “Equipamentos Urbanos” e “Equipamentos Comunitários”, diretamente atrelados à temática de parcelamentos e ocupações do solo.

Os parcelamentos do solo, segundo a legislação, devem possuir equipamentos públicos previstos dentro de uma visão planejada, implantados, reservados, ou projetados, de forma integrada aos parcelamentos adjacentes ao pretendido, e principalmente à cidade. A lei os classifica como equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, demonstrados no artigo 4º, § 2º, e parágrafo único do artigo 5º, da Lei Federal nº 6.766:

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
(BRASIL, 1979).

Os equipamentos urbanos contemplam toda uma gama de sistemas implantados e previstos para o parcelamento do solo almejado, dentro de um conjunto de diretrizes especificados conforme as características e necessidades locais, integrando-se a toda demais infraestrutura existente na mancha urbana ao qual a gleba parcelada faz parte, sendo obrigatoriamente por força de legislação, possuir uma infraestrutura básica. A Lei Federal nº 6.766, atualizada pela Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, demonstra de forma mais clara através do artigo 2º, § 5º:

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.
(BRASIL, 1979).

É importante indicar neste momento, os dizeres da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, que “dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana”, entre outros temas, ao qual indica a possibilidade e o rito para aprovação de parcelamentos e ocupações irregulares no país.

O empreendimento objeto deste trabalho, é classificado como um “Núcleo Urbano”, ou seja, um assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, e, também classificado como “Núcleo Urbano Informal”, ou seja, aquele clandestino, irregular ou no qual

não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Dentro destas classificações, temos o termo “Núcleo Urbano Informal Consolidado”, ou seja, aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

O empreendimento tratado neste trabalho, se enquadra como “Núcleo Urbano Informal Consolidado”, e baseado na Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, temos o termo “Núcleo Urbano Informal Consolidado – de Interesse Específico (Reurb-E)”, ou seja, aplicáveis a núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada em baixa renda.

Baseado nestes pontos, e levando em consideração a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, temos que o quesito “Infraestrutura Essencial” na “Reurb-E”, nos termos que ficou definido também pelo artigo 33, parágrafo único, II, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, implantando todo e qualquer sistema ou infraestrutura necessária para a regularização da situação.

Ocorre que, conforme os projetos, memoriais, e demais documentos complementares a este trabalho, o local já dispõe de pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de energia elétrica, sistema de escoamento de águas pluviais, entre outros. Muitas das edificações existentes possuem abastecimento através de solução individualizada de água, com os seus próprios poços, reservatórios, bombas, e demais elementos. Bem como as soluções individualizadas de esgoto, com os seus próprios sistemas de fossa, sumidouro, e demais.

Vale informar que conforme os projetos, memoriais, e demais documentos, as novas edificações ficarão condicionadas aos projetos padrões propostos na regularização do empreendimento, evitando posteriores problemas a municipalidade e ao bairro.

O Bairro do Cascalho ao qual o empreendimento se localiza, é um bairro antigo, proveniente de um núcleo colonial do ano de 1.900 aproximadamente, que até os dias atuais, não dispõe de um sistema público de água potável e esgotamento sanitário, ficando as soluções deste sistema até o momento, para as diversas regiões deste bairro com características rurais e coloniais, como soluções individualizadas. Reflexo disto é a não cobrança de IPTU, e demais impostos do gênero, apesar do enquadramento como Macrozona Urbana, conforme Plano Diretor Municipal, de modo que a municipalidade irá proceder com as melhorias de infraestrutura, bem como as devidas cobranças de impostos urbanos, de forma gradativa, na

medida em que os vários parcelamentos do solo irregulares existentes procedam com suas regularizações e adequações.

Baseado em todos estes pontos, levando em consideração todos os elementos indicados nas legislações municipais, estaduais, e principalmente federais, que dispensam e/ou minimizam critérios referentes aos “Equipamentos Urbanos” e “Equipamentos Comunitários”, levando também em consideração o histórico e características presentes no Bairro do Cascalho, bem como a existência e proximidade dos diversos “Equipamentos Urbanos” e “Equipamentos Comunitários” da região, observando os diversos projetos, memoriais, e documentos complementares a este trabalho, é seguro afirmar sem sobra de dúvidas, que no quesito infraestrutura, esta **REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO** atende todos os pontos urbanísticos, técnicos e jurídicos, podendo a municipalidade condicionar as futuras edificações aos projetos e soluções individualizadas projetadas e apresentadas, ficando para um segundo momento futuro, a otimização da infraestrutura da região inteira do Bairro do Cascalho, com as adequadas cobranças e taxações proporcionais as benfeitorias urbanas aos demais parcelamentos do solo existentes.

Usos e Ocupações do Solo:

Conforme apresentado e discutido anteriormente, pode-se entender a situação do empreendimento “REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP”, embasando-se na Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, em especial no “ANEXO I – Classificação de Usos do Solo”, e no “ANEXO II – Quadro do Zoneamento de Uso”, da seguinte forma:

SITUAÇÃO – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

- Uso Residencial R – Categoria R-1 – Corresponde a uma única unidade habitacional por lote, isolada, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo – USO PERMITIDO.
- Parcelamento do Solo – Categoria Loteamento – URBANIZAÇÃO PERMISSÍVEL.

SITUAÇÃO – ZONEAMENTO DE USO DO SOLO:

- Zona Mista Geral do Cascalho – ZMGC.
- Macrozona Urbana.


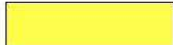
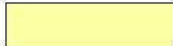



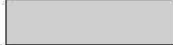








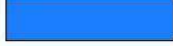



Propõem-se em constituir toda parte documental, após diretriz e viabilidade positiva deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, se comprometendo em adequar e complementar todos os aspectos necessários, sejam urbanísticos, ou das edificações, que venham a ser pontuados na análise do Grupo Especial de Análise – GEA, e pelo Poder Público Executivo Municipal.

Para mais detalhadas informações, análises e discussões ao tema “Usos e Ocupações do Solo”, verificar o transcrito anteriormente neste trabalho, intitulado como “INTRODUÇÃO, DISCUSSÕES E CONCEITUAÇÕES TÉCNICAS E JURÍDICAS”, e demais.

Em suma, o local e a atividade pautada neste estudo, vislumbrando o pretendido, caracterizam-se como:

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| • Município: | Município de Cordeirópolis / SP. |
| • Macrozoneamento: | Perímetro Urbano. |
| • Zoneamento: | Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC. |
| • Bairro: | Bairro do Cascalho. |

LEGENDA - ZONEAMENTO

	ZONA CENTRAL	ZC
	ZONA MISTA CENTRAL	ZMC
	ZONA MISTA GERAL	ZMG ZMGC
	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	ZPR ZPRC
	ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL ABERTA	ZER1
	ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL FECHADA	ZER2
	ZONA INDUSTRIAL	ZI
	ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - BAIRRO DO CASCALHO - ZI-BC	ZI-BC
	ZONA INDUSTRIAL: POLO CERÂMICO	ZI-PC
	ZONA INDUSTRIAL: POLO LOGÍSTICO E EMPRESARIAL	ZI-PLE
	ZONA INDUSTRIAL CONSTANTE PERUCHI	ZI-CP
	ZONA COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONSTANTE PERUCHI - ZCPS-CP1	ZCPS-CP1
	ZONA COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONSTANTE PERUCHI - ZCPS-CP2	ZCPS-CP2
	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	ZEIS
	ZONA INSTITUCIONAL	ZInst.
	ZONA TURÍSTICA, HISTÓRICA E CULTURAL	ZTHC
	ZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL URBANA	ZPMU
	ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA BACIA DO CASCALHO	ZEUBC
	ZONA DE EXPANSÃO URBANA	ZEU

Valorização Imobiliária:

Constante como uma das diretrizes primordiais da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, a “Valorização Imobiliária” visa o retorno à coletividade das vantagens e otimizações, ocorridas por conta de dado empreendimento particular ou público. Ao passo que os imóveis constituintes de dado plano de urbanização, por conta de suas localizações, e proximidades aos Equipamentos Públicos Urbanos e Equipamentos Públicos Comunitários, se valorizam, é assegurado perante as legislações municipais, estaduais, e federais, a recuperação desta valorização por parte do poder público, representante direto da sociedade, através da função social da propriedade, conforme citação abaixo:

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.

(BRASIL, 2001).

Além destes dizeres legais, vale indicar os contidos na Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, conforme abaixo:

DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

Art. 2º – Os agentes públicos e privados responsáveis pelas políticas, diretrizes e normas explicitadas nesta lei devem observar e aplicar os seguintes princípios:

[...]

VII. da recuperação dos investimentos de esferas do poder público de que tenha resultado a valorização da terra urbana;

VIII. da transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização.

[...]

Art. 5º – A propriedade, para cumprir sua função social, como preceito constitucional, deve atender:

I. o retorno aos cofres públicos de parte da valorização da propriedade fundiária e imobiliária, quando este acréscimo de valor partir de projetos, obras e benfeitorias de iniciativa do governo.

[...]

Art. 8º – Na promoção da Política Urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, e as seguintes diretrizes locais:

I. assegurar a distribuição equânime dos custos e benfeitorias das obras e serviços de infraestrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos.

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Todos os dispositivos, normas e regramentos técnicos e jurídicos relacionados ao item “Valorização Imobiliária”, apontados pelo Poder Público Executivo Municipal – Prefeitura, em concordância com os citados legais acima, ficam objetivados pelos interessados na **REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO**, de forma a garantir, com a batuta da Municipalidade, o cumprimento e responsabilidades dos princípios gerais da “Gestão Democrática da Cidade”, da “Função Social da Propriedade”, da “Função Social da Cidade”, e principalmente da “Política Urbana”.

As respectivas valorizações ocorridas no imóvel serão também provenientes do comum sistema decorrente dos valores de “Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU”, traduzidos nas respectivas legislações que tratam do assunto, complementadas pela “Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Cordeirópolis / SP”.

“Trata-se de um imposto que visa essencialmente ao patrimônio. O aspecto material do fato gerador é, pois, a propriedade predial e territorial urbana. Esse fato gerador está previsto no artigo 156, inciso I, da Constituição de 1988, e é mais bem explicitado no artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN): é a propriedade, o domínio útil e a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definido no Código Civil, situado na zona urbana do Município, desde que servido por, no mínimo, dois dos melhoramentos arrolados no § 1. daquele dispositivo”.

Por fim, os interessados e responsáveis pelo empreendimento objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, visam cumprir todas as determinações do Poder Público Executivo Municipal, embasados nas diversas legislações constantes à temática “Valorização Imobiliária”, resguardando e assegurando, a ideal e justa transferência proporcional à coletividade, frente aos conceitos primordiais pautados na Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade.

Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público:

A “Geração de Tráfego” proporcionada no interior e nos arredores do empreendimento objeto é correspondente ao número de veículos previstos no mesmo, ao qual são demonstrados pela Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, pela Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e pela Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais:

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 21 – As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os objetivos de priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana e promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança.

§ 1º – As disposições das vias de um plano qualquer deverão garantir a continuidade dos traçados das ruas vizinhas.

§ 2º – A municipalidade deverá organizar o sistema de transporte, hierarquizando e completando o sistema viário, de forma a tornar mínimos os tempos de deslocamento e garantir coexistência entre pessoas, veículos e mercadorias.

Das Normas para Construção de Edificações que abriguem o Uso “R” - Residencial

Art. 61 – As edificações de uso “R” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, na proporção de 1 (uma) para cada unidade autônoma com área útil construída de até 100,00 (cem) m² e de no mínimo 2 (duas) para cada unidade autônoma com área útil construída acima de 100,00 (cem) m².

§ 1º – A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m²;

§ 2º – No caso de residência unifamiliar, a construção da vaga de estacionamento fica a critério do proprietário.

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Conforme cálculos do item anterior “Adensamento Populacional”, temos proveniente do empreendimento total previsto 100 habitantes, de forma que se cada família constituinte de 5 pessoas tiverem 3 veículos, teremos aproximadamente no total 60 veículos, ou seja, uma quantidade relativamente baixa para o porte do sistema viário existente no Bairro do Cascalho.

Vale ressaltar também que o empreendimento objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, encontra-se em um bairro distante da grande mancha central, que desprenderá menor fluxo de veículos, devido a escassez de comércio e prestações de serviços, bem como equipamentos municipais. Outro ponto que otimiza o fluxo de veículos, é a pouca quantidade de lotes existentes no empreendimento e em todo o Bairro do Cascalho, além das

grandes medidas dos lotes, concentrando menor número de habitantes, conseqüentemente, menor número de veículos.

Quanto a “Demanda por Transporte Público”, não se aplica ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, por se tratar de um município de pequeno porte, ao qual não dispõe de um sistema amplo e totalmente atuante de transportes à população, decorrente da baixa procura e necessidade de tal equipamento, devido às curtas distâncias entre bairros e equipamentos públicos e comunitários existentes.

Porém de qualquer forma, vale comentar que a referida Estrada Municipal João Peruchi - COR 137, é um importante sistema viário que interliga a região norte com a região sul do Bairro do Cascalho, além de interligar a Rodovia Constante Peruchi – SP316, com a Rodovia Washington Luís – SP310, sendo uma das importantes rotas de transporte público da região Leste do Município de Cordeirópolis.

A título de complementação a esta afirmação, a Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, indica a necessidade de criação e regulamentação de um plano que trate dos assuntos relacionados aos transportes e trânsito municipal:

Art. 221 - A regulamentação, gestão e complementação deste Plano Diretor deverão ser feitas até o prazo de 2 (dois) anos, renovável por igual período, por um conjunto normativo composto por:

- I. Lei do Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais;
- II. Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Plano Diretor Minerário;
- IV. PLANO DIRETOR DO TRÂNSITO, TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA;
- V. Decreto para regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- VI. Revisão do Código de Posturas do Município;
- VII. Revisão do Código Tributário do Município;
- VIII. Código de Obras e Edificações;
- IX. Criação do Sistema de Informações Municipais de Cordeirópolis – SIMCOR;
- X. Atualização do Plano Diretor de Água Potável pelo SAAE;
- XI. Plano Diretor de Esgoto Sanitário a ser elaborado pelo SAAE;
- XII. Plano Diretor de Águas Pluviais;
- XIII. Lei do Plano Diretor Ambiental;
- XIV. Lei do Plano de Arborização Urbana;
- XV. Lei do Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;
- XVI. Lei de Plano Municipal de Meio Ambiente e Recursos Naturais; e,
- XVII. Levantamento e cadastramento dos recursos naturais, renováveis ou não, do Município de Cordeirópolis.

Parágrafo único. Fica a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação autorizada a desenvolver estudos, localização e projetos, visando a implantação do Novo Paço Municipal.
(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Conforme Lei Federal nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da “Política Nacional de Mobilidade Urbana”, os municípios brasileiros têm um prazo para

elaboração e aprovação do Plano de Mobilidade Urbana Municipal, atrelado ao Plano Diretor Municipal, que fazendo a interface com o Artigo 221 anteriormente exposto, conclui-se que a questão “Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público” serão melhores estudadas e discutidas a nível municipal, através de audiências públicas participativas, que resultarão em um instrumento urbanístico específico e adequado para abordar o assunto de forma geral, contemplando consequentemente o empreendimento objeto deste trabalho, bem como os demais existentes no Bairro do Cascalho.

Ventilação e Iluminação:

Estes aspectos são tratados nos trâmites de elaboração, apresentação e aprovação de projetos de construção, junto à Secretaria de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, ao qual o referido objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV utilizará em complemento aos demais projetos, memoriais, e documentos necessários da urbanização.

Estes futuros projetos se embasam além dos aspectos técnicos e jurídicos municipais, pautados na Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, na Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e na Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial, e demais legislações, também, e principalmente, na consideração aos dispositivos técnicos constantes no Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, e suas posteriores complementações, amplamente conhecido como “CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO”.

Neste Código são abrangidos todos os regramentos que envolvem os conceitos de “Ventilação e Iluminação” das edificações e ambientes, levados em consideração na análise dos projetos e processos.

Seguem abaixo alguns dizeres relevantes ao tema, indicados no Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 - CÓDIGO SANITÁRIO:

Artigo 39 - Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

§ 1.º - Excetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10,00 m de comprimento, poços e saguões de elevadores, devendo as escadas de uso comum ter iluminação natural direta ou indireta.

§ 2.º - Para efeito de insolação e iluminação, as dimensões dos espaços livres, em planta, serão contadas entre as projeções das saliências, exceto nas fachadas voltadas para o quadrante Norte;

Artigo 40 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos, em prédios de um pavimento e de até 4,00 m de altura:

I - espaços livres fechados, com áreas não inferior a 6,00 m² e dimensão mínima de 2,00 m;

II - espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), entre corpos edificados no mesmo lote, de altura não superior a 4,00 m;

Parágrafo único - A altura referida neste artigo será a altura média no plano da parede voltada para a divisa do lote ou para outro corpo edificado.

Artigo 41 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de dormitórios, salas, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 m:

I - os espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento;

II - os espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a $H/6$, com o mínimo de 2,00 m.

§ 1.º - A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a $H/4$ não podendo ser inferior a 2,00 m e sua área não inferior a 10,00 m², podendo ter qualquer forma desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a $H/4$.

§ 2.º - Quando $H/6$ for superior a 3,00 m, a largura excedente deste valor poderá ser contada sobre o espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo legal obrigatório, comprovado por certidão da Prefeitura ou apresentação da legislação municipal.

Artigo 42 - Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas serão suficientes:

I - os espaços livres fechados com:

- a) 6,00 m² em prédios de até 3 pavimentos e altura não superior a 10,00 m;
- b) 6,00 m² de área mais 2,00 m² por pavimento excedente de três com dimensão mínima de 3,00 m e relação entre seus lados de 1,5, em prédios de mais 3 pavimentos ou altura superior a 10,00 m;

II - espaços livres abertos de largura não inferior a :

- a) 1,50 m em prédios de 3 pavimentos ou 10,00 m de altura;
- b) 1,50 m mais 0,15 m por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 pavimentos.

Artigo 43 - Para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00 m de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00 m² em prédios de até 4 pavimentos, Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00 m² por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,30 m e relação entre os seus lados de 1 para 1,5.

Parágrafo único - Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I - ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40 m² com dimensão vertical mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00 m. Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas;

II - ventilação natural por meio de chamine de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

- a) seção transversal dimensionada de forma a que correspondam, no mínimo, 6 cm² (seis centímetros quadrados) de seção, para cada metro de altura da chaminé, devendo em qualquer caso, ser capaz de conter um círculo de 0,60 m de diâmetro;
- b) ter prolongamento de, pelo menos, um metro acima da cobertura;
- c) ser provida de abertura inferior, que permita limpeza, e de dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva.

Artigo 44 - A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

I - nos locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares: 1/5 da área do piso;

II - nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários: 1/8 da área do piso, com área do piso, com o mínimo de 0,60 m².

III - nos demais tipos de compartimento: 1/10 de área do piso, com o mínimo de 0,60 m².

Artigo 45 - A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Artigo 46 - Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

Artigo 47 - Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais, em substituição às naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Parágrafo único - Para os sub-solos, a autoridade sanitária competente poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural.

Artigo 48 - Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências dos artigos anteriores, referentes a insolação e ventilação natural, demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica Especial.

(SÃO PAULO, 1978).

Enfim, os dados e informações estão apresentados de forma superficial e básica, objetivando o entendimento da viabilidade positiva do item “Ventilação e Iluminação”, podendo sofrer modificações, correções e complementações no decorrer dos trâmites entre os agentes interessados, quando da etapa de elaboração e apresentação dos projetos, memoriais e documentos respectivos, sendo o Poder Executivo Municipal – Prefeitura e interessados, responsáveis no ideal traçado final aprovado posteriormente, atendendo aos aspectos técnicos e jurídicos constantes na Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial, e principalmente Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 – Código Sanitário.

Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural:

Os conceitos de Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural não se aplicam neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, por não interferir positivamente ou negativamente ao assunto, diante da não proximidade a estes aspectos.

A comprovação desta “não proximidade” está exposta na Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, tanto em seu contexto legal, como em suas plantas complementares, cito o “ANEXO III – Planta de Zoneamento de Uso”, o “ANEXO IV.1 – Planta das Áreas Especiais de Interesse Histórico e de Interesse Social”, o “ANEXO IV.2 – Planta das Áreas Especiais de Interesse Ambiental e Ambiental Antrópico”, e o “ANEXO IV.3 – Planta das Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico e de Interesse Industrial”.

Os denominados “Patrimônios Naturais e Culturais”, que constituem a “Paisagem Urbana” do Município de Cordeirópolis, estão demonstrados na Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, e na Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme apresentado anteriormente neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, indicado abaixo:

Art. 8º – Na promoção da Política Urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, e as seguintes diretrizes locais:

[...]

VIII. preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico, especialmente nas áreas de interesse ambiental localizadas no perímetro de proteção dos mananciais;

[...]

Art. 20 – As macrozonas previstas no artigo 15 desta lei, ficam divididas nas seguintes zonas:

§ 1º – A Macrozona Urbana, fica assim subdividida:

[...]

IX. zona especial de interesse social - ZEIS;

[...]

§ 4º – As Áreas de Especiais Interesses, incluídas dentro das macrozonas, ficam assim subdivididas:

área especial de interesse histórico;

área especial de interesse ambiental;

área especial de interesse ambiental antrópico;

área especial de interesse turístico, histórico e ecológico;

área especial de interesse industrial;

área especial de interesse social.

§ 5º – Lei específica definirá o uso e a ocupação do solo em cada zona ou áreas de especiais interesses.

[...]

Área especial de interesse ambiental e ambiental antrópico: São porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.

Área especial de interesse histórico: Compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos em legislação específica.

Área especial de interesse industrial: São porções do território com concentração de atividades industriais localizadas em perímetros delimitados em legislação específica.

Área especial de interesse social: São porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.

Área especial de interesse turístico, histórico e ecológico: São porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo migratório e cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico, ou que possam ser restaurados e abertos à visitação.

[...]

Art. 9º – Para disciplinar os usos previstos no Anexo I, as macrozonas, nos termos do Plano Diretor, ficam divididas nas seguintes zonas, distribuídas no Anexo III:

§ 1º – A Macrozona Urbana, fica assim subdividida:

IX. zona especial de interesse social - ZEIS;

[...]

§ 4º – As Áreas de Especiais Interesses, incluídas dentro das macrozonas, ficam assim subdivididas:

I. área especial de interesse histórico;

II. área especial de interesse ambiental;

III. área especial de interesse ambiental antrópico;

IV. área especial de interesse turístico, histórico e ecológico;

V. área especial de interesse industrial;

VI. área especial de interesse social.

[...]

Das Áreas de Especiais Interesses

Art. 40 – As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em:

área especial de interesse histórico;

área especial de interesse ambiental;

área especial de interesse ambiental antrópico;

área especial de interesse turístico, histórico e ecológico;

área especial de interesse industrial;

área especial de interesse social.

Subseção I

Da Área Especial de Interesse Histórico

Art. 41 – As Áreas Especiais de Interesse Histórico compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos na presente lei.

Art. 42 – São Áreas Especiais de Interesse Histórico:

AEIH – as áreas declaradas históricas conforme os locais do Anexo IV.01 desta lei, constando das áreas:

AEIH a) – Fazenda Ibicaba;

AEIH b) – Bairro do Cascalho;

AEIH c) – Pátio da Rede Ferroviária entre Avenida Vilson Diório e Rodovia Washington Luís (SP310);

AEIH d) – Colônia Rede Ferroviária Avenida Vilson Diório.

AEIH diversos – os imóveis dispersos pelo território e áreas tombadas ou preservadas por meio de legislação federal, estadual ou municipal, em especial as propriedades do ciclo do café e do período migratório, principalmente no Bairro do Cascalho, declaradas como patrimônio histórico.

Parágrafo único – Lei nesse sentido fixando procedimentos, normas e exigências a serem cumpridas, será editada pelo Poder Executivo Municipal.

Subseção II

Da Área Especial de Interesse Ambiental e Ambiental Antrópico

Art. 43 – As Áreas Especiais de Interesse Ambiental e Ambiental Antrópico são porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.

Art. 44 – As Áreas Especiais de Interesse Ambiental conforme os locais do Anexo IV.2 integrante desta lei, são as seguintes:

AEIA 01 – Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca;

AEIA 02 – Bacia do Córrego Ibicaba;

AEIA 03 – APP's do Ribeirão Tatu;

AEIA 04 – APP's do Córrego das Amoreiras;

AEIA 05 – APP's do Córrego do Cascalho;

AEIA 06 – APP's do Córrego São Francisco;

AEIA 07 – APP's do Córrego Saltinho;

AEIA 08 – APP's do Córrego Santo Antônio.

AEIA 09 – APP's do Ribeirão do Bosque;

AEIA 10 – APP's do Ribeirão Pinhal;

AEIA 11 – APP's do Córrego Santa Tereza;

AEIA 12 – APP's do Córrego da Fazenda Barreiros;

AEIA 13 – APP's do Córrego Santa Bárbara;

AEIA 14 – APP's do Córrego do Capim Fino.

§ 1º – As atividades industriais categoria I-3 (risco ambiental moderado), existentes e situadas nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (áreas dos mananciais): AEIA 01 – Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca e AEIA 02 – Bacia do Córrego Ibicaba, anteriores à publicação desta lei, poderão realizar obras e serviços necessários à salubridade e segurança dos edifícios, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, permitida a ampliação da área construída sem incorporação de novas áreas lindeiras e somente após Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2º – Ficam proibidas novas atividades industriais categoria I-3 (risco ambiental moderado), situadas nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (áreas de mananciais): AEIA 01 – Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca e AEIA 02 – Bacia do Córrego Ibicaba, nos termos do Anexo IV.2 desta lei.

§ 3º – Ficam de usos permissíveis especiais novas atividades industriais categorias I-1 (virtualmente sem risco ambiental) e I-2 (risco ambiental leve), situadas nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (áreas de mananciais): AEIA 01 – Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca e AEIA 02 – Bacia do Córrego Ibicaba, nos termos do Anexo IV.2 desta lei.

§ 4º – Fica instituído no Município de Cordeirópolis, as Áreas Especiais de Interesse Ambiental Antrópico, podendo ser declaradas nessa categoria todas as áreas de cavas no município depois de constatado sua ampla recuperação a partir de Plano de Recuperação Intensivo de Cava, destacando-se os seguintes locais, conforme o Anexo IV.2, integrante desta lei:

a) AEIAA a) – Cava antiga Fragnani;

b) AEIAA b) – Cava antiga Olaria Lourenço Batistella – Estrada Municipal Pedro Zanetti (COR 142);

c) AEIAA c) – Cava Jardim Cordeiro – final Avenida Aristeu Marcicano.

§ 5º – Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (áreas dos mananciais): AEIA 01 – Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca e AEIA 02 – Bacia do Córrego Ibicaba, não serão permitidos cavas para extração de argilas, pátios de secagem e atividades industriais poluentes.

§ 6º – Lei nesse sentido, estabelecendo procedimentos, normas e exigências a serem cumpridas, fixará o necessário.

Art. 45 – O Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura, promoverá, em parceria com empresas privadas ou pessoas físicas, o plantio arbóreo nas bacias e APP's com espécies representativas da mata ciliar regional.

Parágrafo único – Serão permitidas trilhas para caminhadas ao longo do Ribeirão Tatu e dos córregos do Município, após projeto aprovado por órgão ambiental estadual competente.

Subseção III

Da Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico

Art. 46 – As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo migratório e cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico, ou que possam ser restaurados e abertos a visitação.

Art. 47 – As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são as áreas identificadas por diversos locais e fazendas do município, conforme Anexo IV.3 desta lei, e identificadas como:

AEITHE 01 – Fazenda Ibicaba;

AEITHE 02 – Núcleo Inicial de Cascalho;

AEITHE 03 – Área do Pátio da Rede Ferroviária entre Avenida Vilson Diório e Rodovia Washington Luís (SP310);

AEITHE 04 – Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca;

AEITHE 05 – Represa do Cascalho;

AEITHE 06 – Represa do Barro Preto;

AEITHE 07 – Lago União Jardim Progresso;

AEITHE 08 – Área da Colônia Rede Ferroviária Avenida Vilson Diório;

AEITHE 09 – Área Comunitária (01) com 2,0 hectares do Projeto de Assentamento Horto de Cordeirópolis – Assentamento XX de Novembro;

AEITHE 10 – Fazenda Santa Tereza;

AEITHE 11 – Área do Centro Avançado de Pesquisa Tecnológica do Agronegócio de Citros Sylvio Moreira (CAPTACSM).

AEITHE 12 – Fazenda Velha;

AEITHE 13 – Fazenda do Bosque;

AEITHE 14 – Fazenda São Jerônimo.

§ 1º – Os proprietários cujos imóveis possam se enquadrar na categoria referida no artigo 47 desta lei terão suas demandas examinadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis - COMDEC.

§ 2º – Lei nesse sentido, estabelecendo procedimentos, normas e exigências a serem cumpridas, fixará o necessário.

§ 3º – Tornam-se áreas de proteção: área de 500,00 (quinhentos) m de raio a partir do centro da sede da fazenda Ibicaba, e de 250,00 (duzentos e cinquenta) m de raio a partir do centro da sede das fazendas Santa Teresa e São Jerônimo, considerando-se áreas de influência do patrimônio histórico considerado, permitidas atividades agrícolas.

Subseção IV

Da Área Especial de Interesse Industrial

Art. 48 – As Áreas Especiais de Interesse Industrial são porções do território com tendência ou concentração de atividades industriais localizadas nos perímetros delimitados no Anexo IV.3 desta lei, e identificadas como:

AEII 01 – porção territorial do Município destinado ao Pólo Logístico e Empresarial, situa-se em porção territorial com início em um ponto do alinhamento predial da Rodovia Anhanguera (SP330), a 320,00 (trezentos e vinte) m sul do eixo da Estrada Municipal Antônio Ragazzo Filho (COR 245), daí, dobra à direita e segue na distância de 3.038,00 (três mil e trinta e oito) m no ângulo de 40° 57' (quarenta graus e cinquenta e sete minutos) até chegar a 500,00 (quinhentos) m do eixo da Estrada Municipal Antônio Joaquim Rodrigues (COR 381), daí, dobra a direita e paralelo a 500,00 (quinhentos) m do eixo da Estrada Municipal Antônio Joaquim Rodrigues (COR 381) lado oeste, segue até chegar a 500,00 (quinhentos) m da divisa com o Município de Limeira (Córrego da Fazenda Barreiros), daí, dobra novamente a direita e paralelo a 500,00 (quinhentos) m da divisa com o Município de Limeira segue até chegar a 500,00 (quinhentos) m da Rodovia Anhanguera (SP330), daí, dobra novamente a direita e paralelo a 500,00 (quinhentos) m da Rodovia Anhanguera (SP330) segue até encontrar a divisa com o Município de Limeira, denominada de Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Pólo Logístico e Empresarial – ZI-PLE;

AEII 02 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Anhanguera (SP330), lado direito sentido Interior – Capital, da Rodovia Washington Luís (SP310) a Limeira;

AEII 03 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira à Rodovia Washington Luís (SP310), lado esquerdo sentido Capital – Interior, da Rodovia Anhanguera (SP-330) até o Anel Viário projetado;

AEII 04 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira à Rodovia Washington Luís (SP310), lado direito sentido Capital – Interior, da Estrada Municipal João Peruchi (COR 137) até a Rodovia dos Bandeirantes (SP-348);

AEII 05 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira à Rodovia Washington Luís (SP310), lado direito sentido Capital – Interior, da Estrada Municipal Pedro Zanetti (COR 142) até o Anel Viário projetado;

AEII 06 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira à Rodovia Washington Luís (SP310) sentido Capital – Interior, ambos os lados, do perímetro urbano até a divisa com o Município de Santa Gertrudes;

AEII 07 – porção territorial do Município destinada ao Pólo Cerâmico Industrial, situa-se entre a Estrada Municipal Carmello Fior (COR 010), a divisa do Assentamento XX de Novembro, a divisa do Município de Santa Gertrudes, a Estrada Municipal COR 283, a divisa do Município de Araras, a divisa da Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca (AEITHE 04), o antigo leito da estrada de ferro – Estrada Municipal COR 060 e o limite do perímetro urbano, denominada de Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Pólo Cerâmico – ZI-PC;

AEII 08 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira à Rodovia Anhanguera (SP330), lado direito sentido Interior – Capital, da Estrada Municipal José Valter Sommer (COR 245) até a Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), denominada de Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços Bairro do Cascalho – ZI-BC;

AEII 09 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira à Rodovia dos Bandeirantes (SP348), lado direito sentido Interior – Capital, com início a 500,00 (quinhentos) m da Rodovia Washington Luís (SP-310) até a divisa com o Município de Limeira;

AEII 10 – faixa de 500,00 (quinhentos) m lindeira à Rodovia dos Bandeirantes (SP348), lado esquerdo sentido Interior – Capital, com início a 500,00 (quinhentos) m da Rodovia Washington Luís (SP310) até a divisa com o Município de Limeira.

§ 1º – As áreas especiais de interesse industrial estão representadas pela tendência industrial, pelos distritos industriais e demais áreas de concentração industrial assinaladas em lei.

§ 2º – As áreas totais dos imóveis com frente para as vias coletoras VCL30G-3 e VCL31G-3 descritas no Anexo VI do Plano Diretor, possuem os usos especificados na zona industrial, comercial e de prestação de serviços Bairro do Cascalho – ZI-BC, área especial de interesse industrial 08 – AEII 08.

§ 3º – Ficam autorizados os pátios de secagem de argila no Pólo Cerâmico – AEII 07, bem como a extração de argila, desde que autorizados pelos órgãos estadual e federal pertinentes.

§ 4º – A extração de argila e a implantação de pátios de secagem não poderão ocorrer a menos de um quilômetro da área de expansão urbana, exceto no Polo Cerâmico (ZI-PC).

§ 5º – Parte do Sítio Jequitibá, a oeste da Estrada Municipal Hugo Bacochina (COR 364), fica denominada de Zona Especial de Exploração e Extração de Argila – ZEEEA, nos termos da descrição abaixo:

I. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P05, de coordenadas N.7510.208,650 m e E 246.098,822 m deste, segue com azimute de 112 13' 11" e distância de 27,77 m, até o vértice P06, de 134,64 m, até o vértice P07, de coordenadas 7.510.171.720 m e E 246.256.552 m deste, segue com azimute 111 49'00" e distância de 32,74 m, até o vértice P08, de coordenadas N 7.510.159,552 m e E 246.286,948 m deste, segue com azimute de 120 22'15" e distância de 84,53 m até o vértice P01, de coordenadas N 7.510.116.817 m e E 246.359,874 deste, segue com azimute 240 13 33 e distância de 235,22 m até o vértice P02, de coordenadas N 7.510.000,011 m e E 246.155,706 m deste, segue com azimute de 269 03 53 e distância de 177,95 m, até o vértice P03, de coordenadas N 7.509.997,106 m e E 245.977,781 m deste, segue com azimute 359 03' 39" e distância de 136,55 m, até o vértice P04, de coordenadas N 7.510.133,641 m e E 245.975,543 m deste, segue com azimute de 058 40' 54" e distância de 144,31 m até o vértice P05, de coordenadas N 7.510.208,650 m e E 246.098.822 ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de 54.038,97 m2.

II. todas as coordenadas descritas no inciso anterior estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representados no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45WGr, tendo como Datum o SAD-69, bem como os azimutes e distâncias, áreas e perímetros, estão calculados no plano de projeção UTM.

Art. 49 – São objetivos nas Áreas Especiais de Interesse Industrial:

potencializar e controlar o uso industrial exercendo o controle ambiental, atendendo o disposto na legislação estadual pertinente e em atendimento a função social da cidade; facilitar a implantação e ampliação de infra-estrutura urbana;

Potencializar a produção, difusão e uso do conhecimento e inovação tecnológica;

Demarcar áreas para oferecer incentivos à formação de conglomerados de prioridade industrial, comercial e prestação de serviços, formando pólos de atividades afins; estimular a criação de Distritos Industriais e incentivar o comércio e serviços de grande porte às margens da Rodovia Anhanguera (SP-330), às margens da Rodovia Washington Luís (SP310) e às margens da Rodovia dos Bandeirantes (SP348).

Subseção V

Da Área Especial de Interesse Social

Art. 50 – As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.

Art. 51 – As áreas definidas como AEIS são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infra-estrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:

reurbanização;

remoção com reassentamento;

regularização urbanística, física e fundiária;

recuperação de imóveis degradados;

provisão de infra-estrutura, equipamentos sociais e culturais;

espaços públicos qualificados, serviços e comércio de caráter local.

Art. 52 – São também definidas como AEIS as áreas compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social.

Parágrafo único – Compreendem-se por habitação de interesse social também os lotes urbanizados, desde que executados pela municipalidade.

Art. 53 – Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social: poder executivo;

poder legislativo;
associações habitacionais;
associações de moradores de áreas passíveis de delimitação.
Art. 54 – As Áreas Especiais de Interesse Social conforme os locais do Anexo IV.1 desta lei, são as seguintes:
AEIS 01 – Assentamento Santa Rita de Cássia;
AEIS 02 – Parcelamento Engenho Velho – Rua Domingos Peruchi – Núcleo Inicial de Cascalho;
AEIS 03 – áreas da Rede Ferroviária Federal, entre a Avenida Vilson Diório e Rodovia Washington Luís (SP310), que não estejam em APP e não sejam de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico;
AEIS 04 – Invasão Bairro Constante Peruchi – Rodovia Constante Peruchi (SP316) ao lado do Jardim Eldorado.
Art. 55 – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS, cujas ocupações não apresentem riscos ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas.
Art. 56 – As iniciativas destinadas a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverão vir acompanhadas de um Plano de Urbanização para cada uma delas assinalando-se:
índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei;
forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
fontes de recursos para a implementação das intervenções;
plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.
§ 1º – Deverão ser constituídos em todas as AEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.
§ 2º – Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata o artigo 56 desta lei.
§ 3º – Para a implementação dos Planos de Urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos de Fundos Específicos, após parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis – COMDEC.
(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Diante das supracitações, é seguro afirmar que o empreendimento pretendido não está inserido, nem localizado em qualquer das mencionadas “Áreas Especiais de Interesse” pautadas no conjunto de legislações que possam causar algum tipo de impacto na Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural, no caso, estando presente apenas dentro da bacia hidrográfica de interesse do Bairro do Cascalho, conforme demonstrado a seguir:



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Não Proximidade do Almejado com as Áreas Especiais de Interesse Histórico, e a Não Proximidade com as Áreas Especiais de Interesse Social

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO:

AEIH a)

- FAZENDA IBICABA;

AEIH b)

- BAIRRO DO CASCALHO;

AEIH c)

- ÁREA DO PÁTIO DA REDE FERROVIÁRIA ENTRE A AVENIDA VILSON DIÓRIO E A RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310);

AEIH d)

- ÁREA DA COLÔNIA REDE FERROVIÁRIA AVENIDA VILSON DIÓRIO;

AEIH diversos:

- IMÓVEIS DISPERSOS PELO TERRITÓRIO E ÁREAS TOMBADAS OU PRESERVADAS POR MEIO DE LEGISLAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL, EM ESPECIAL AS PROPRIEDADES DO CICLO DO CAFÉ E DO PERÍODO MIGRATÓRIO, PRINCIPALMENTE NO BAIRRO DO CASCALHO, DECLARADAS COMO PATRIMÔNIO HISTÓRICO.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL:

AEIS 01

- ASSENTAMENTO SANTA RITA DE CÁSSIA;

AEIS 02

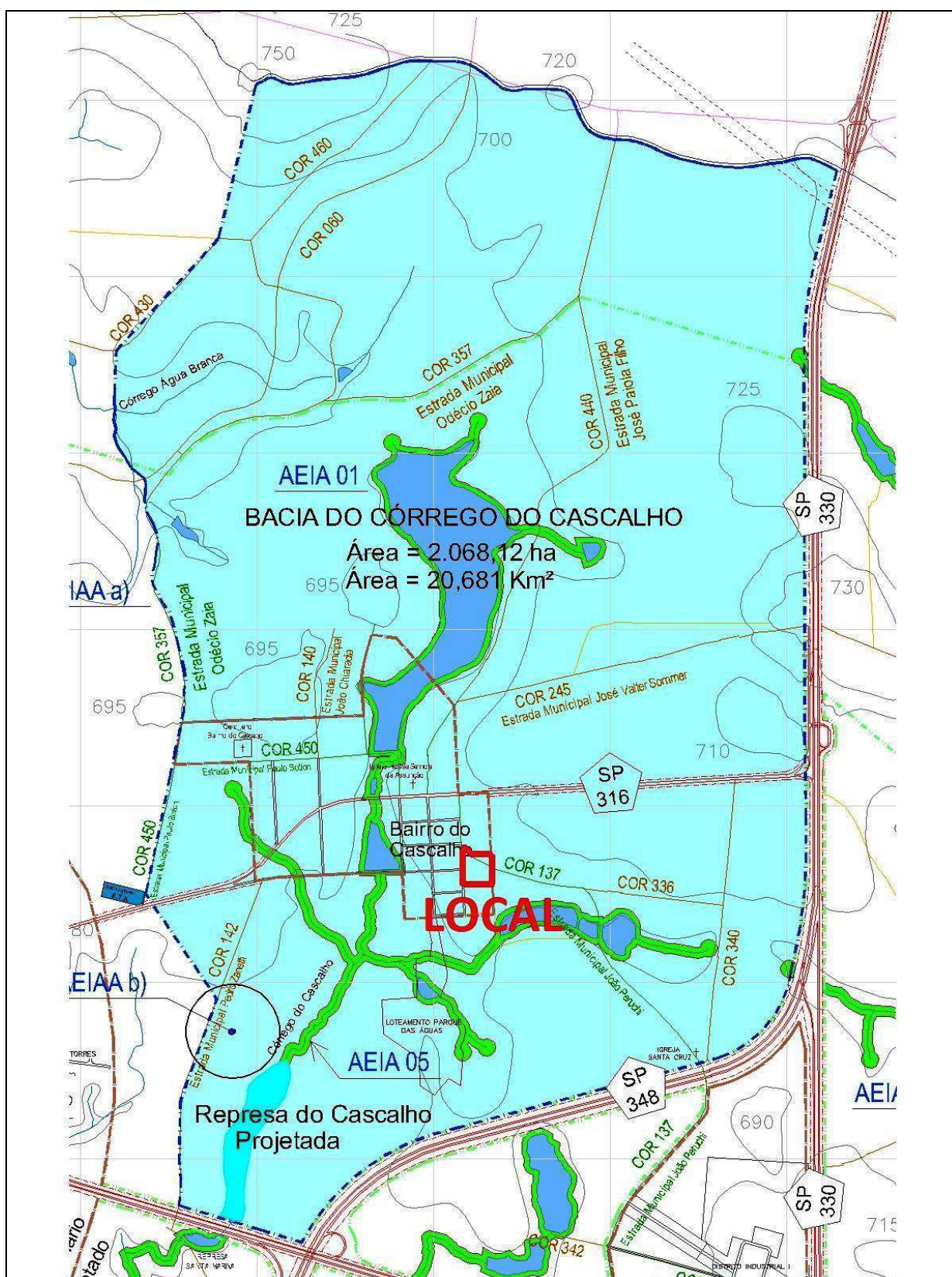
- PARCELAMENTO ENGENHO VELHO - RUA DOMINGOS PERUCHI - NÚCLEO INICIAL DE CASCALHO;

AEIS 03

- ÁREAS DA REDE FERROVIÁRIA FEDERAL, ENTRE A AVENIDA VILSON DIÓRIO E RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310), QUE NÃO ESTEJAM EM APP E NÃO SEJAM DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO;

AEIS 04

- INVASÃO BAIRRO CONSTANTE PERUCHI - RODOVIA CONSTANTE PERUCHI (SP316) AO LADO DO JARDIM ELDORADO.



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - AEIA 01, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

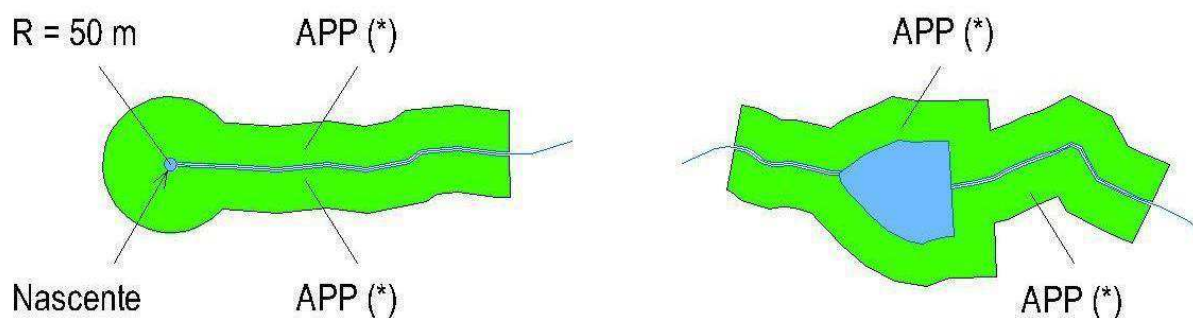
Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - AEIA 01, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL:

AEIA 01	- BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA;
AEIA 02	- BACIA DO CÓRREGO IBICABA;
AEIA 03	- APP's DO RIBEIRÃO DO TATU;
AEIA 04	- APP's DO CÓRREGO DAS AMOREIRAS;
AEIA 05	- APP's DO CÓRREGO DO CASCALHO;
AEIA 06	- APP's DO CÓRREGO SÃO FRANCISCO;
AEIA 07	- APP's DO CÓRREGO SALTINHO;
AEIA 08	- APP's DO CÓRREGO SANTO ANTÔNIO;
AEIA 09	- APP's DO RIBEIRÃO DO BOSQUE;
AEIA 10	- APP's DO RIBEIRÃO DO PINHAL;
AEIA 11	- APP's DO CÓRREGO SANTA TEREZA;
AEIA 12	- APP's DO CÓRREGO DA FAZENDA BARREIROS;
AEIA 13	- APP's DO CÓRREGO SANTA BÁRBARA;
AEIA 14	- APP's DO CÓRREGO DO CAPIM FINO.

Nota: E todos os afluentes



Nota: (*) APP – Área de Preservação Permanente mínima de 30,00 (trinta) metros a partir da orla de acumulação máxima.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL ANTRÓPICO:

AEIAA a)

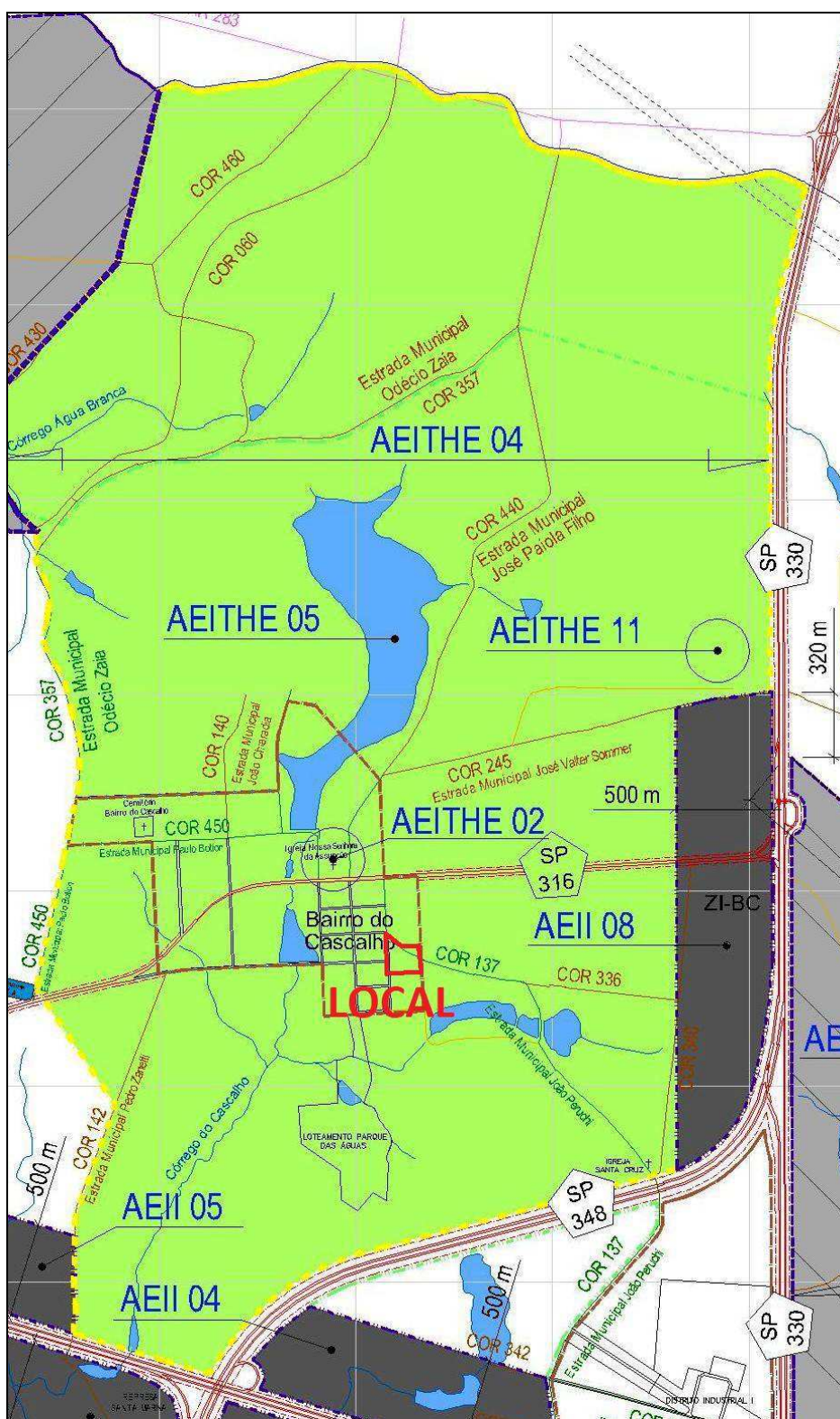
- CAVA ANTIGA FRAGNANI;

AEIAA b)

- CAVA ANTIGA OLARIA LOURENÇO BATISTELLA -
ESTRADA MUNICIPAL PEDRO ZANETTI (COR 142);

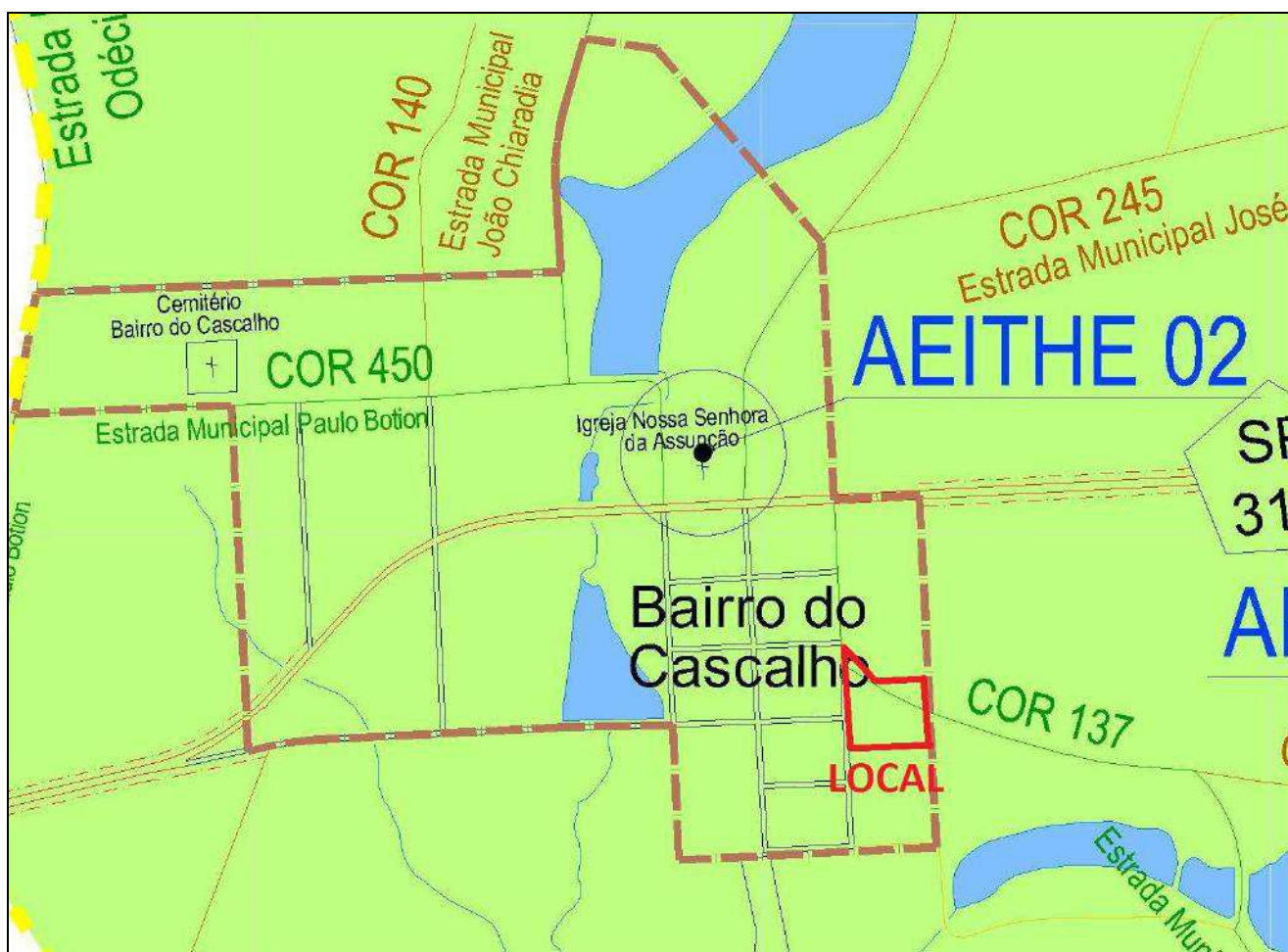
AEIAA c)

- CAVA JARDIM CORDEIRO -
FINAL AVENIDA ARISTEU MARCICANO.



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO - AEITHE 04, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO - AEITHE 04, ou seja, BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO

- AEITHE 01** - FAZENDA IBICABA;
- AEITHE 02** - NÚCLEO INICIAL DE CASCALHO;
- AEITHE 03** - ÁREA DO PÁTIO DA REDE FERROVIÁRIA ENTRE A AVENIDA WILSON DIÓRIO E A RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310);
- AEITHE 04** - BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA;
- AEITHE 05** - REPRESA DO CASCALHO;
- AEITHE 06** - REPRESA DO BARRO PRETO;
- AEITHE 07** - LAGO UNIÃO JARDIM PROGRESSO;
- AEITHE 08** - ÁREA DA COLÔNIA REDE FERROVIÁRIA AVENIDA VILSON DIÓRIO;
- AEITHE 09** - ÁREA COMUNITÁRIA (01) COM 2 HECTARES DO PROJETO DE ASSENTAMENTO HORTO DE CORDEIRÓPOLIS - ASSENTAMENTO XX DE NOVEMBRO;
- AEITHE 10** - FAZENDA SANTA TEREZA;
- AEITHE 11** - ÁREA DO CENTRO AVANÇADO DE PESQUISA TECNOLÓGICA DO AGRONEGÓCIO DE CITROS "SYLVIO MOREIRA" (CAPTACSM);
- AEITHE 12** - FAZENDA VELHA;
- AEITHE 13** - FAZENDA DO BOSQUE;
- AEITHE 14** - FAZENDA SÃO JERÔNIMO.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL

AEII 01

- Porção territorial do Município destinado ao Pólo Logístico e Empresarial, situa-se em porção territorial com início em um ponto do alinhamento predial da Rodovia Anhanguera (SP330), a 320 (trezentos e vinte) m sul do eixo da Estrada Municipal Antônio Ragazzo Filho (COR 245), daí, dobra à direita e segue na distância de 3.038 (três mil e trinta e oito) m no ângulo de 40°57' (quarenta graus e cinquenta e sete minutos) até chegar a 500 (quinhentos) m do eixo da Estrada Municipal Antônio Joaquim Rodrigues (COR 381), daí, dobra a direita e paralelo a 500 (quinhentos) m do eixo da Estrada Municipal Antônio Joaquim Rodrigues (COR 381) lado oeste, segue até chegar a 500 (quinhentos) m da divisa com o Município de Limeira (Córrego da Fazenda Barreiros), daí, dobra novamente a direita e paralelo a 500 (quinhentos) m da divisa com o Município de Limeira segue até chegar a 500 (quinhentos) m da Rodovia Anhanguera (SP330), daí, dobra novamente a direita e paralelo a 500 (quinhentos) m da Rodovia Anhanguera (SP330) segue até encontrar a divisa com o Município de Limeira, denominada de Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Polo Logístico e Empresarial - ZI-PLE;

AEII 02

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Anhanguera (SP330), lado direito sentido interior - capital, da Rodovia Washington Luís (SP310) a Limeira;

AEII 03

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310), lado esquerdo sentido capital - interior, da Rodovia Anhanguera (SP330) até o Anel Viário Projetado;

AEII 04

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310), lado direito sentido capital - interior, da Estrada Municipal João Peruchi (COR 137) até a Rodovia dos Bandeirantes (SP348);

AEII 05

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310), lado direito sentido capital - interior, da Estrada Municipal Pedro Zanetti (COR 142) até o Anel Viário Projetado;

AEII 06

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Washington Luís (SP310) sentido capital - interior, ambos os lados, do perímetro urbano até a divisa com o Município de Santa Gertrudes;

AEII 07

- Porção territorial do Município destinado ao Pólo Cerâmico industrial, situa-se entre a Estrada Municipal Carmello Fior (COR 010), a divisa do Assentamento XX de Novembro, a divisa do Município de Santa Gertrudes, a Estrada Municipal a Estrada Municipal (COR 283), a divisa do Município de Araras, a divisa da Bacia do Córrego do Cascalho, inclusive nascentes da Bacia do Córrego Água Branca (AEITHE 04), o antigo leito da estrada de ferro - Estrada Municipal (COR 060) e o limite do perímetro urbano, denominada de Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Polo Cerâmico - ZI-PC;

AEII 08

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia Anhanguera (SP330), lado direito sentido interior - capital, da Estrada Municipal José Valter Sommer (COR 245) até a Rodovia dos Bandeirantes (SP348), denominada de Zna Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços do Bairro do Cascalho - ZI-BC;

AEII 09

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia dos Bandeirantes (SP348), lado direito sentido interior - capital, com início a 500 (quinhentos) m da Rodovia Washington Luis (SP310) até a divisa com o Município de Limeira;

AEII 10

- Faixa de 500 (quinhentos) m lindeira a Rodovia dos Bandeirantes (SP348), lado esquerdo sentido interior - capital, com início a 500 (quinhentos) m da Rodovia Washington Luis (SP310) até a divisa com o Município de Limeira;

ZEEEA

Zona Especial de Exploração e Extração de Argila, nos termos do parágrafo 5º, do Artigo 48 do Zoneamento.

Nota: O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da zona urbana consta do Anexo III.

Enfim, os dados e informações estão apresentados de forma superficial e básica, objetivando o entendimento da viabilidade positiva do item “Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural”, podendo sofrer complementações no decorrer dos trâmites entre os agentes interessados, quando da etapa de elaboração e apresentação dos projetos, memoriais e documentos respectivos, sendo o Poder Executivo Municipal – Prefeitura e interessados, responsáveis no ideal traçado final aprovado posteriormente, atendendo aos aspectos técnicos e jurídicos constantes na Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial.

Capacidade de Infraestrutura de Saneamento:

Neste item, o conceito “Capacidade de Infraestrutura de Saneamento” faz menção às questões já vistas de “Equipamentos Urbanos e Comunitários”, lembrados a seguir.

No item “Equipamentos Urbanos e Comunitários”, levando em consideração todos os indicativos, dados e informações vistas até este momento neste trabalho, tem-se a ideia de fomentar a função básica e superficial do Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, diante dos assuntos relevantes e abordados no / pelo empreendimento almejado, reservando os aspectos detalhados ao tema para a elaboração e apresentação dos projetos de infraestrutura.

No entanto, é de suma importância pautar este trabalho na execução dos mesmos, pelo objetivo de introduzir as informações, dados e diretrizes básicas, diante da técnica e legislação estudada aqui, refletindo no ideal traçado e atendimento aos Equipamentos Públicos Comunitários e Equipamentos Públicos Urbanos necessários ao empreendimento.

Vale informar que conforme os projetos, memoriais, e demais documentos, as novas edificações ficarão condicionadas aos projetos padrões propostos na regularização do empreendimento, evitando posteriores problemas a municipalidade e ao bairro.

O Bairro do Cascalho ao qual o empreendimento se localiza, é um bairro antigo, proveniente de um núcleo colonial do ano de 1.900 aproximadamente, que até os dias atuais, não dispõe de um sistema público de água potável e esgotamento sanitário, ficando as soluções deste sistema até o momento, para as diversas regiões deste bairro com características rurais e coloniais, como soluções individualizadas. Reflexo disto é a não cobrança de IPTU, e demais impostos do gênero, apesar do enquadramento como Macrozona Urbana, conforme Plano Diretor Municipal, de modo que a municipalidade irá proceder com as melhorias de infraestrutura, bem como as devidas cobranças de impostos urbanos, de forma gradativa, na medida em que os vários parcelamentos do solo irregulares existentes procedam com suas regularizações e adequações.

Baseado em todos estes pontos, levando em consideração todos os elementos indicados nas legislações municipais, estaduais, e principalmente federais, que dispensam e/ou minimizam critérios referentes aos “Equipamentos Urbanos” e “Equipamentos Comunitários”, levando também em consideração o histórico e características presentes no Bairro do Cascalho, bem como a existência e proximidade dos diversos “Equipamentos Urbanos” e “Equipamentos Comunitários” da região, observando os diversos projetos, memoriais, e documentos complementares a este trabalho, é seguro afirmar sem sobra de dúvidas, que no quesito

infraestrutura, esta REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO atende todos os pontos urbanísticos, técnicos e jurídicos, podendo a municipalidade condicionar as futuras edificações aos projetos e soluções individualizadas projetadas e apresentadas, ficando para um segundo momento futuro, a otimização da infraestrutura da região inteira do Bairro do Cascalho, com as adequadas cobranças e taxações proporcionais as benfeitorias urbanas aos demais parcelamentos do solo existentes.

Enfim, os dados e informações estão apresentados de forma superficial e básica, objetivando o entendimento da viabilidade positiva do item “Capacidade de Infraestrutura de Saneamento”, conseqüentemente o mesmo do item “Equipamentos Urbanos e Comunitários”, podendo sofrer modificações, correções e complementações no decorrer dos trâmites entre os agentes interessados, Poder Executivo Municipal – Prefeitura e interessados, resultando no ideal traçado final aprovado posteriormente, atendendo aos aspectos técnicos e jurídicos constantes na Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial.

Medidas Mitigadoras dos Possíveis Impactos Negativos:

O estudo apresentado está sendo encaminhado à análise e parecer da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, ouvidos o Grupo Especial de Análise – GEA, e demais órgãos da administração pública envolvidos, conforme §5º do Artigo 83, do Plano Diretor de Cordeirópolis, de forma a propor uma ideal discussão e entendimento, buscando a viabilização do comum interesse ao objeto pretendido.

Como proposta de “Medidas Mitigadoras dos Possíveis Impactos Negativos”, com relação a elaboração e apresentação dos projetos e documentos do local, bem como aos possíveis impactos com relação ao empreendimento, fica os responsáveis comprometidos à elaborar, apresentar, aprovar e executar, todo e qualquer objeto / ação / material proposto pelo Poder Público Executivo Municipal, em conformidade com as legislações federais, estaduais, e municipais, principalmente pela Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial, primordiais regramentos ao tema.

Por fim, encaminha-se a apreciação do corpo técnico responsável e competente, para que juntamente possam caminhar ao comum entendimento de ambas as partes interessadas, o poder público, os proprietários do empreendimento, e a população frequentadora e próxima, vislumbrando a viabilização positiva deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, fica à disposição para posteriores entendimento, complementações e correções, visando no final dos respectivos acertos, a adequada publicidade, conforme Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, em especial no Artigo 89:

Art. 89 – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente.

§ 1º – Serão fornecidas, nos termos da regulamentação administrativa, cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º – O órgão público responsável pelo exame do EIV poderá realizar Audiência Pública as expensas do empreendedor, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 3º – A Audiência Pública não tem caráter deliberativo, mas os elementos apontados em Audiência Pública pela população devem necessariamente ser avaliados no processo de tomada de decisão final.

A título de entendimentos junto a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, e Grupo Especial de Análise – GEA, este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV servirá de debate, complementações, correções e discussões, objetivando o posterior trabalho definitivo, em conformidade da comum aceitação e viabilidade positiva dos agentes envolvidos, de forma a cumprir a “Gestão Democrática da Cidade”, garantindo o ideal crescimento, desenvolvimento e ordenamento urbano de Cordeirópolis.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Eurico de Andrade. Loteamento fechado. *Revista de direito imobiliário*, v. 11, p. 65, São Paulo. 1983.

BARREIROS, Mário Antônio Ferreira; ABIKO Alex Kenya. *Reflexões sobre o parcelamento do solo urbano*. 1998. 29 p. Boletim Técnico. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil. São Paulo. 1998. Disponível em: <<http://allquimica.locaweb.com.br/arquivos/websites/artigos/A-00030200652814274.pdf>>
Acesso em: 15 de mar. 2014.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>
Acesso em: 24 de mai. 2014.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>
Acesso em: 24 de mai. 2014.

BRASIL. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Brasília. 1999. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm>
Acesso em: 31 de mai. 2014.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília. 2001.
Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>
Acesso em: 31 de mai. 2014.

BRASIL. Lei nº 10.932, de 03 de agosto de 2004. Altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências". Brasília. 2004. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.932.htm>

Acesso em: 31 de mai. 2014.

BRASIL. Lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007. Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico; altera as Leis nºs 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; revoga a Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978; e dá outras providências. Brasília. 2007. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11445.htm>

Acesso em: 07 de jun. 2014.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília. 2009. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>

Acesso em: 07 de jun. 2014.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília. 2011. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm>

Acesso em: 07 de jun. 2014.

BRASIL. Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres; altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências. Brasília. 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12608.htm>

Acesso em: 07 de jun. 2014.

CORDEIRÓPOLIS. Lei Complementar nº 177, de 29 de dezembro de 2011. Institui o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis e dá outras providências. Cordeirópolis. 2011.

CORDEIRÓPOLIS. Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011. Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências. Cordeirópolis. 2011.

CORDEIRÓPOLIS. Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011. Dispõe sobre o parcelamento do solo e urbanizações especiais do município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências. Cordeirópolis. 2011.

CORDEIRÓPOLIS, Câmara Municipal. Informações dos profissionais atuantes deste órgão público. Cordeirópolis. 2014.

CORDEIRÓPOLIS, Prefeitura Municipal. Informações da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação. Cordeirópolis. 2014.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 2. ed. São Paulo. 1993.

EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO S. A. – EMPLASA. Disponível em: <<http://www.emplasa.sp.gov.br/emplasa/Indicadores/piracicaba.asp>>
Acesso em: 05 de jul. 2014.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS – SEADE.

Disponível em: <<http://produtos.seade.gov.br/produtos/perfil/perfilMunEstado.php>>

Acesso em: 05 de jul. 2014.

FREITAS, José Carlos de. *Temas de direito urbanístico*. Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, v. 2, 335 p. São Paulo. 2000.

GOOGLE EARTH-MAPAS.

Disponível em: <<http://mapas.google.com>>

Acesso em: 09 de ago. 2014.

GOOGLE MAPS.

Disponível em: <<http://www.google.com.br/maps>>

Acesso em: 09 de ago. 2014.

INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO.

Disponível em: <<http://geoportal.igc.sp.gov.br:8080/GeoPortalIGC/Internet/>>

Acesso em: 16 de ago. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE.

Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=351240>>

Acesso em: 05 de jul. 2014.

JELINEK, Rochelle. *Disciplina do parcelamento do solo*. 81 p. 201?. Disponível em:

<http://www.mpba.mp.br/atuacao/ceama/material/doutrinas/arborizacao/disciplina_do_parcelamento_do_solo_urbano.pdf>

Acesso em: 24 de mai. 2014.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. *A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766: debates e propostas do início do séc. XX a 1979*. 2010. 308 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo. Escola de Engenharia de São Carlos. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. São Carlos. 2010.

LIMA, Milton Antônio de. *Loteamentos urbanos: função social, regularização e controle*. 2008. 81 p. Monografia (Graduação em Direito) - Centro Universitário Feevale. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Novo Hamburgo. 2008.

MANFREDINI, Eduardo Alberto. *História material e formação urbana: a dinâmica socioespacial de Limeira (SP) no século XIX*. 2010. 384 p. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana) - Universidade Federal de São Carlos. São Carlos. 2010.

MEIRELLES, Hely Lopes. Urbanismo e Proteção Ambiental. *Revista dos tribunais*. n. 39-40, p. 62, São Paulo. 1976.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direitos predial*. v. 3, p. 30. Rio de Janeiro. 1953.

MOTA, Francisco S. B. *Disciplinamento do uso e ocupação do solo visando a preservação do meio ambiente*. 1980. 254 p. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo. Faculdade de Saúde Pública. São Paulo. 1980.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. *Estatuto da cidade: para compreender*. 60 p. Rio de Janeiro. 2001. Disponível em:

<http://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/estatuto_cidade.pdf>

Acesso em: 29 de set. 2014.

REIS, Elpidio. *Levantamento da situação e das carências tecnológicas dos minerais industriais brasileiros*. Com enfoque na mineração de: Argila para cerâmica, Barita, Bentonita, Caulim para carga, Talco / Agalmatolito e Vermiculita. Relatório Preparado para o Ministério de Ciência e Tecnologia. 56 p. 2001.

SÃO PAULO. Constituição (1989). *Constituição do Estado de São Paulo*. São Paulo. 1989.

Disponível em:

<<http://www.legislacao.sp.gov.br/legislacao/dg280202.nsf/a2dc3f553380ee0f83256cfb00501463/46e2576658b1c52903256d63004f305a?OpenDocument>>

Acesso: 05 de jul. 2014.

SÃO PAULO. Decreto nº 52.052, de 13 de agosto de 2007. Institui o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, no âmbito da Secretaria da Habitação e dá providências correlatas. Disponível em:

<http://licenciamento.cetesb.sp.gov.br/legislacao/estadual/decretos/2007_Dec_Est_52052.pdf

> Acesso em: 26 de jul. 2014.

STAURENGHI, Rosângela. Regularização Fundiária de Assentamentos Informais. *Temas de Direito Urbanístico*. Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo. v. 3, p. 197. São Paulo. 2001.

TAMIAZO, Paulo César. *Por uma história de Cordeiro(polis): reunião de textos inéditos e publicados na imprensa*. 74 p. Edição do Autor. Cordeirópolis. 2003.

TAMIAZO, Paulo César. *Cordeirópolis 1887 - 2012: 125 anos de história*. 107 p. Ed. All Print. São Paulo. 2012.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 373 p. Studio Nobel. FAPESP. Lincoln Institute. São Paulo. 2001.

WEYER, Marlise; RIBEIRO, Guslene Tertuliana; GODOI, Dayane Pricila Alves; MOTA, Anilza Maria Florentino Souza; FÉLIX, Giseli Dalla Nora. *Ocupação Irregular nos Espaços Urbanos. Estudo de Caso: Bairro Nova Conquista - Cuiabá / MT*. XVI Encontro Nacional dos Geógrafos - Crise, Práxis e Autonomia: Espaços de Resistência e de Esperanças - Espaço de Diálogo e Práticas. 10 p. Porto Alegre. 2010.

ANEXOS

ANEXO 1

científica e tecnológica, conforme dispõe o art. 218, § 5º, da Constituição Federal;

V - a abertura de crédito suplementar ou especial sem prévia autorização legislativa e sem indicação dos recursos correspondentes;

VI - a transposição, o remanejamento ou a transferência de recursos de uma categoria de programação para outra ou de um órgão para outro, sem prévia autorização legislativa;

VII - a concessão ou utilização de créditos ilimitados;

VIII - a utilização, sem autorização legislativa específica, de recursos dos orçamentos fiscal e da seguridade social para suprir necessidade ou cobrir "déficit" de empresas, fundações e fundos, inclusive dos mencionados no art. 165, § 5º, da Constituição Federal.

IX - a instituição de fundos de qualquer natureza, sem prévia autorização legislativa.

§ 1º - Nenhum investimento cuja execução ultrapasse um exercício financeiro poderá ser iniciado sem prévia inclusão no plano plurianual, ou sem lei que autorize a inclusão, sob pena de crime de responsabilidade.

§ 2º - Os créditos especiais e extraordinários terão vigência no exercício financeiro em que forem autorizados, salvo se o ato de autorização for promulgado nos últimos quatro meses daquele exercício, caso em que, reabertos nos limites de seus saldos, serão incorporados ao orçamento do exercício financeiro subsequente.

TÍTULO VI Da Ordem Econômica CAPÍTULO I Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica

Artigo 177 - O Estado estimulará a descentralização geográfica das atividades de produção de bens e serviços, visando o desenvolvimento equilibrado das regiões.

~~**Artigo 178** - O Estado dispensará às microempresas, às empresas de pequeno porte, aos micro e pequenos produtores rurais, assim definidos em lei, tratamento jurídico diferenciado, visando a incentivá-los pela simplificação de suas obrigações administrativas, tributárias e creditícias, ou pela eliminação ou redução destas, por meio de lei.~~

Artigo 178 – O Estado dispensará às microempresas, às empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sede e administração no país, aos micro e pequenos produtores rurais, assim definidos em lei, tratamento jurídico diferenciado, visando a incentivá-los pela simplificação de suas obrigações administrativas, tributárias e creditícias, ou pela eliminação ou redução destas, por meio de lei.

*(**) Redação dada pela Emenda Constitucional nº 21, de 14 de fevereiro de 2006* 

Parágrafo único - As microempresas e empresas de pequeno porte constituem categorias econômicas diferenciadas apenas quanto às atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços e de produção rural a que se destinam.

Artigo 179 - A lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo.

CAPÍTULO II Do Desenvolvimento Urbano

Artigo 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;

IV - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;

V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida; **VI** - a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;

~~**VII** - as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos alterados.~~

~~VII - as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:~~

~~a) loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social, destinados à população de baixa renda e cuja situação esteja consolidada; b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento.~~

(**)Redação dada pela Emenda Constitucional nº 23, de 31 de janeiro de 2007

VII - as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originariamente alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;
equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.”

(**)Redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 15 de dezembro de 2000

(**)§1º - As exceções contempladas nas alíneas “a” e “b” do inciso VII deste artigo serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto de compensação.

~~(**)§2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade competente, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local.~~

(**)Redação dada pela Emenda Constitucional nº 23, de 31 de janeiro de 2007

§ 2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existam outras áreas públicas que atendam as necessidades da população.

§ 3º - A exceção contemplada na alínea ‘c’ do inciso VII deste artigo será permitida desde que a situação das áreas públicas objeto de alteração da destinação esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a devida compensação ao Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes estabelecidas em lei municipal específica.”

(**)Redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 15 de dezembro de 2000

Artigo 181 - Lei municipal estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal.

§ 2º - Os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias.

§ 3º - Os Municípios estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamentos irregulares.

(**) § 4º - É vedado aos Municípios, nas suas legislações edilícias, a exigência de apresentação da planta interna para edificações unifamiliares. No caso de reformas, é vedado a exigência de qualquer tipo de autorização administrativa e apresentação da planta interna para todas as edificações residenciais, desde que assistidas por profissionais habilitados.

(**) Acrescentado pela Emenda Constitucional nº 16, de 25 de novembro de 2002

Artigo 182 - Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Artigo 183 - Ao Estado, em consonância com seus objetivos de desenvolvimento econômico e social, cabe estabelecer, mediante lei, diretrizes para localização e integração das atividades industriais, considerando os aspectos ambientais, locacionais, sociais, econômicos e estratégicos, e atendendo ao melhor aproveitamento das condições naturais urbanas e de organização especial.

Parágrafo único - Competem aos Municípios, de acordo com as respectivas diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei, e respeitadas as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente urbano e natural.

CAPÍTULO III

Da Política Agrícola, Agrária e Fundiária Artigo 184 - Caberá ao

Estado, com a cooperação dos Municípios:

ANEXO 2



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Mensagem de Veto nº 730

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Vigência

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os [arts. 182 e 183 da Constituição Federal](#), será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

~~h) a exposição da população a riscos de desastres naturais;~~ ~~(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011);~~

h) a exposição da população a riscos de desastres. [\(Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. [\(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana: I –

legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II

ANEXO 3

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários; III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

–

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º-O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º-O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º-A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º-No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º-(VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades: I –

com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

ANEXO 4



Lei Complementar nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor continuação fls. 103

informação, por meio de publicação periódica na Imprensa Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, na rede mundial de computadores - Internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Seção I

Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente

Art. 216 – A regularização de parcelamento de solo existente no Município obedecerá ao disposto nesta lei.

Art. 217 – O interessado na regularização do parcelamento deverá requerer, para avaliação prévia do Executivo, os seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel;
- II. levantamento planialtimétrico do imóvel contendo:
 - a) divisas perfeitamente definidas, com rumos e distâncias confrontantes e vias de acesso com enquadramento no sistema de coordenadas oficiais;
 - b) curvas de nível de metro em metro com altimetria referida e marco oficial;
 - c) arruamento interno, divisão de lotes, perímetros das edificações, posteamento com distâncias entre postes e alinhamento predial;
 - d) quadro contendo: área da gleba, dos lotes, do arruamento e outras, se for o caso;
 - e) assinatura do proprietário ou representante legal (com CPF e RG); e
 - f) nome, assinatura, número do CREA/SP e Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional habilitado inscrito na Prefeitura.

§ 1º – Os proprietários dos imóveis resultantes do parcelamento, implantado em desacordo com a legislação vigente, deverão respeitar as áreas de preservação ambiental bem como aquelas previstas no parcelamento de solo para Chácaras e Sítios



Lei Complementar nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor continuação fls. 104
de Recreio.

§ 2º – Com base nos documentos encaminhados, o Executivo determinará as providências a serem tomadas pelo interessado.

Art. 218 – Uma vez cumpridas todas as determinações de ordem técnica e jurídica, o Executivo encaminhará projeto de lei específico para regularização de cada empreendimento, podendo ser minimizadas as exigências urbanísticas municipais.

Art. 219 – Os dispositivos da Seção I - Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente, tratarão apenas da regularização de parcelamentos de solo existentes no Município até a data da publicação desta lei.

Seção II

Da Regularização de Edificações, cujos Recuos estejam em desacordo com as Disposições Legais

Art. 220 – Fica o Poder Executivo Municipal devidamente autorizado a proceder à regularização das edificações, em qualquer zona, cujos recuos estejam em desacordo com as disposições legais.

§ 1º – Os proprietários das edificações enquadradas no artigo 220 desta lei, que ainda não tenham providenciado os projetos pertinentes, terão prazo de 2 (dois) anos, contado da vigência desta lei, para protocolarem os projetos respectivos.

§ 2º – No caso de edificação com frente para avenida, somente será permitido obras e serviços necessários à salubridade e segurança do edifício, a critério do órgão competente, vedada a ampliação da área construída na frente do imóvel, preservando-se o recuo necessário.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 221 - A regulamentação, gestão e complementação deste Plano Diretor deverão ser feitas até o prazo de 2 (dois) anos, renovável por igual período, por um conjunto normativo composto por:

- I. Lei do Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais;
- II. Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Plano Diretor Minerário;



ANEXO 5



ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO V.4. Quadro "D"

Quadro "D" - Parâmetros Urbanísticos							
Para projetos de edificações - Uso "R" - Para as ZEIS							
Uso	Nº de Pavimentos (1) e (2)	Área Mínima do Lote (m²) (3)	Frente Mínima (m)	Recuo Frontal Mínimo (m)	Recuo Lateral em um dos Lados (m) (5)	Coeficiente de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (6) (nº de vezes a área do lote)
R-1	1 e 2	200,00	8,00	Livre (4)	Livre	70	2,8
R-4	3 e 4	500,00	16,00	5,00	2,00	70	2,8
R-5	5 a 10	800,00	20,00	5,00	3,00	70	7,0
R-6	1	200,00	8,00	Livre (4)	Livre	70	1,4
(1) Térreo é considerado pavimento.							
(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamento de veículos.							
(3) Para lote urbanizado executado pela Prefeitura, área mínima de 160,00 m².							
(4) Exceto quando a via ou outra restrição exigir.							
(5) Recuo mínimo exigido, que vale também para a(s) outra(s) face(s) voltada(s) para a rua, quando o lote for esquina. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente.							
(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.							



ANEXO 6



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 4

atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;

- IV. nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, independentemente de sua declividade;
- V. localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;
- VI. localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;
- VII. localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público.

§ 2º – Os cursos de água não poderão ser aterrados, tubulados, modificados ou impedidos sem autorização escrita da Prefeitura, que ouvirá os órgãos ambientais competentes;

§ 3º – Quando necessário, a Prefeitura com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 9º – Em nenhum caso os arruamentos, loteamentos ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas *non aedificandi* reservadas para esse fim, sem ônus ao Município.

Art. 10 – Não poderão ser arruados, loteados ou desmembrados os terrenos que forem julgados impróprios para a edificação, inconvenientes para a habitação, ou que prejudiquem o zoneamento estabelecido em lei específica.

Art. 11 – Nos fundos de vales ou talvegues nas áreas urbana e de expansão urbana, é obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* a ser gravada como servidão pública, sem ônus para o município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação das canalizações, dos equipamentos urbanos e a construção de vias de circulação.

Parágrafo único – Serão reservadas, especificamente, as seguintes faixas *non aedificandi*:

- I. às margens das Rodovias Estaduais e Ferrovias que atravessam ou que venham a atravessar o perímetro urbano, bem como às margens das faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão da Concessionária de Energia Elétrica: faixa *non aedificandi* mínima de





Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 5

15,00 (quinze) m de cada lado;

- II. às margens do Ribeirão Tatu e de todos os córregos do Município: faixa *non aedificandi* de 45,00 (quarenta e cinco) m de cada lado da margem do ribeirão ou córrego, sendo 30,00 (trinta) m para preservação permanente e 15,00 (quinze) m para sistema viário, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

Art. 12 – Na fixação da largura mínima da faixa *non aedificandi* não são computados os recuos das edificações.

Parágrafo único – Na urbanização de terrenos, quando julgado conveniente pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, será reservada faixa *non aedificandi* na frente ou no fundo dos lotes, para efeito de colocação e manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana.

Seção III

Das Áreas a serem Reservadas

Art. 13 – As áreas reservadas em todos os parcelamentos de solo, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 36% (trinta e seis por cento), no mínimo, da área total a ser loteada, assim distribuídas:

- I. **20%** (vinte por cento) para o sistema viário;
- II. **10%** (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
- III. **6%** (seis por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º – Além das áreas mencionadas nos incisos do artigo 13 desta lei, serão igualmente doados sem encargos para o Município lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m, conforme tabela abaixo:

Área Total a Lotear	Número de Lotes
Até 200.000 m ²	02 (dois)
Acima de 200.000 m ² até 400.000 m ²	04 (quatro)
Acima de 400.000 m ² até 600.000 m ²	06 (seis)
Acima de 600.000 m ²	08 (oito)



ANEXO 7



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 6

§ 2º – Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I do artigo 13 desta lei, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer);

§ 3º – As áreas de preservação permanente poderão contribuir com 50% (cinquenta por cento) para a formação do índice dos espaços livres de uso público (área verde), para composição do percentual exigido no inciso II do artigo 13 desta lei;

§ 4º – A Prefeitura não poderá alienar a área prevista no inciso II do artigo 13 desta lei, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso indicado no Planejamento do Município;

§ 5º – A Prefeitura poderá alienar a área prevista no inciso III do artigo 13, com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso institucional indicado no Planejamento do Município;

§ 6º – Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação estabelecer a melhor localização dos espaços livres de uso público e das áreas institucionais, ambos a serem reservadas em todos os loteamentos.

§ 7º – Nos loteamentos com área inferior a 10.000,00 (dez mil) m², as reservas previstas poderão ser doadas à Prefeitura, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, sob forma de lotes para permitir permuta com outros terrenos destinados a espaços livres de uso público ou áreas institucionais.

Seção IV

Dos Espaços Livres de Uso Público e das Áreas Institucionais

Art. 14 – A localização dos espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) deverá atender às seguintes disposições:

§ 1º – A localização dos espaços livres de uso público exigidos poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como espaço livre de uso público quando as áreas tiverem dimensões mínimas de 20 (vinte) m de frente para a via pública e não poderá ser localizado em parcela de terreno que apresente declividade superior a 15% (quinze por cento), a menos que haja interesse paisagístico do órgão municipal competente, caso em que a declividade poderá ser superior, porém inferior a 30% (trinta por cento).

§ 2º – As avenidas com canteiro central igual ou acima de 2,00 (dois) m de largura e as rotatórias do sistema viário poderão ser computadas no cálculo dos espaços livres de uso público, neste caso quando for possível traçar um círculo com raio mínimo de 10 (dez) m.

Art. 15 – A localização das áreas institucionais deverá atender às seguintes





Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 7

disposições:

§ 1º – Para área a ser loteada até 100.000,00 (cem mil) m², o percentual exigido para área institucional deverá estar contido em um único perímetro, sendo este definido pela Prefeitura, podendo em casos especiais ser em duas áreas, desde que a menor tenha até 20% (vinte por cento) da maior;

§ 2º – Para área a ser loteada igual ou superior a 100.000,00 (cem mil) m², o percentual exigido para área institucional poderá estar localizado em dois ou mais perímetros definidos pela Prefeitura, desde que, pelo menos um perímetro tenha área igual ou superior a 5.000 (cinco mil) m²;

§ 3º – Só será computado como área institucional quando a área for igual ou superior a 500,00 (quinhentos) m² e tiver frente mínima de 15,00 (quinze) m;

§ 4º – As áreas previstas no artigo 13 desta lei não poderão ficar encravadas entre lotes e serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar o terreno à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

Art. 16 – Áreas de espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e áreas para uso institucional poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, mediante autorização legislativa, por doação pura e simples, no seu todo ou em parte, depois de fixadas as diretrizes pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e no interesse do Município.

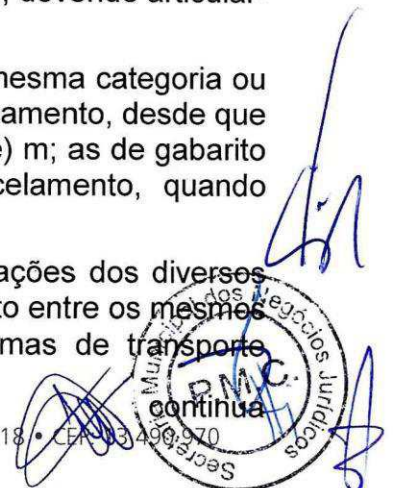
Parágrafo único — As áreas referidas no artigo 16 desta lei, serão consideradas em termos percentuais quando da efetiva aprovação do futuro parcelamento do solo.

Seção V

Dos Logradouros Públicos

Art. 17 – A abertura de logradouros públicos obedecerá às seguintes disposições:

- I. o anel viário – via coletora e distribuidora do tráfego, devendo articular-se, prioritariamente, com vias arteriais;
- II. as vias arteriais deverão ter início em uma via da mesma categoria ou no anel viário, podendo terminar nas divisas do loteamento, desde que possuam gabarito igual ou superior a 15,00 (quinze) m; as de gabarito inferior só poderão terminar na divisa do parcelamento, quando dotadas de praça de retorno definidas no inciso VI;
- III. as vias arteriais são aquelas destinadas a interligações dos diversos setores da cidade, permitindo o rápido deslocamento entre os mesmos e junto às quais deverão estar localizados sistemas de transporte



ANEXO 8



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 9

alinhamento e nivelamento amarrados, topograficamente, em posição e altitude de referência firme, obedecidas as especificações do Plano Diretor.

Parágrafo único – O alinhamento e o nivelamento têm como finalidade garantir a continuidade e a conexão entre logradouros públicos, bem como assegurar que qualquer edificação seja executada em concordância com logradouro público que lhe corresponde.

Art. 22 – As disposições das ruas de um plano qualquer deverá garantir a continuidade dos traçados das ruas vizinhas.

Seção VI

Das Quadras e dos Lotes

Art. 23 – As quadras terão um comprimento máximo de 200,00 (duzentos) m, de conformação tal que seja sempre possível inscrever um círculo de 40,00 (quarenta) m de diâmetro.

Parágrafo único – Em hipótese alguma serão permitidas as aberturas entre as quadras, tais como: becos, vielas e travessas, que não tenham a dimensão mínima das vias, estabelecidas por esta lei.

Art. 24 – Os lotes resultantes dos loteamentos deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I. as dimensões mínimas dos lotes são: área de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente de 10,00 (dez) m;
- II. terem, no caso de área superior a 300,00 (trezentos) m², frente mínima de 12,00 (doze) m;
- III. não serão permitidos lotes de centros irregulares quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 8,00 (oito) m por 20,00 (vinte) m;
- IV. não serão permitidos lotes de esquina quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 10,00 (dez) m por 16,00 (dezesesseis) m;
- V. terem, no caso de lotes de esquina ou meio de quadra, com frente para eixos viários estruturais, as dimensões de frente ou de fundo, acrescidas desses recuos obrigatórios a que estiver sujeita a edificação, de acordo com o Plano Diretor;
- VI. não serão permitidos lotes de fundo;
- VII. não serão permitidos lotes com testada descontínua.

§ 1º – As dimensões, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e



continua



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 10
recuos serão constantes da legislação específica.

§ 2º - As construções deverão obedecer aos recuos de legislação específica, sendo obrigatório o tratamento paisagístico nestes recuos e proibido qualquer, tipo de edificação nos mesmos, tais como: abrigos, pré- moldados, metálicos, transparentes ou pergolados, respeitando também os recuos impostos pelo loteamento.

Art. 25 – A declividade máxima permitida para lotes será de 20% (vinte por cento), sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir esse valor nas áreas excessivamente acidentadas.

Parágrafo único – A declividade poderá ser maior, desde que justificada tecnicamente e nos casos de servidão de passagem nos fundos dos lotes.

Seção VII

Dos Serviços e Obras Obrigatórios

Art. 26 – São obrigatórias a elaboração de projeto, memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto e a execução, pelo proprietário dos parcelamentos do solo, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

- I. terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica em todo sistema viário com sua respectiva especificação, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos;
- II. arborização e plantio de grama batatais nos espaços livres de uso público (sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura;
- III. extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts, vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotados e aprovados pela concessionária, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;
- IV. galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento; extensão da rede de abastecimento de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações domiciliares de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.



ANEXO 9



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 10
recuos serão constantes da legislação específica.

§ 2º - As construções deverão obedecer aos recuos de legislação específica, sendo obrigatório o tratamento paisagístico nestes recuos e proibido qualquer, tipo de edificação nos mesmos, tais como: abrigos, pré- moldados, metálicos, transparentes ou pergolados, respeitando também os recuos impostos pelo loteamento.

Art. 25 – A declividade máxima permitida para lotes será de 20% (vinte por cento), sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir esse valor nas áreas excessivamente acidentadas.

Parágrafo único – A declividade poderá ser maior, desde que justificada tecnicamente e nos casos de servidão de passagem nos fundos dos lotes.

Seção VII

Dos Serviços e Obras Obrigatórios

Art. 26 – São obrigatórias a elaboração de projeto, memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto e a execução, pelo proprietário dos parcelamentos do solo, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

- I. terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica em todo sistema viário com sua respectiva especificação, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos;
- II. arborização e plantio de grama batatais nos espaços livres de uso público (sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura;
- III. extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts, vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotados e aprovados pela concessionária, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;
- IV. galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento; extensão da rede de abastecimento de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações domiciliares de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.





Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 11

- a) no caso de galerias, especificações de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;
- b) no caso de água potável, se o loteamento ficar fora do perímetro urbano, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, recalque, tratamento, se for o caso, adução, reservação e distribuição;
- c) no caso de esgoto sanitário, indicar o local de lançamento dos resíduos e a forma de preservação dos efeitos deletérios obedecendo às medidas, normas e padrões, do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE, bem como se enquadrando ao projeto geral da cidade.
- V. sinalização vertical e horizontal de trânsito, inclusive com indicação das normas de acessibilidade, composta de, no mínimo, placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito;
- VI. fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo parcelamento, conforme modelo e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação. A critério da Prefeitura poderá ser recolhido o valor correspondente ao número de placas e estimativa de custo de afixação, caso não haja as denominações dos logradouros públicos em tempo hábil; e,
- VII. placa fixada em local indicado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação com dimensões mínimas de 3 (três) m de comprimento por 2 (dois) m de altura, com texto legível, indicando: nome do loteamento; razão social ou nome do empreendedor com endereço completo; número do Decreto Municipal que aprova o empreendimento; nome do engenheiro responsável e número de registro no CREA/SP; data prevista para o término das obras de infraestrutura; e a observação de que nenhuma edificação particular poderá ser iniciada antes do recebimento definitivo do loteamento;
- VIII. O loteador deverá apresentar ao final de cada etapa do cronograma de obras, relativa às obrigações exigíveis no artigo 26 desta lei, relatório circunstanciado de todos os serviços executados, inclusive com comprobatório fotográfico, com a assinatura do profissional técnico, com ART, do término dessas obrigações em conformidade com os projetos e memoriais aprovados pela Prefeitura Municipal, podendo esta exigir ensaios tecnológicos e laudos técnicos dos materiais empregados.

§ 1º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III, após o recebimento definitivo de todas as obras e liberação

continua



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 12

do total do Loteamento, exceto quando se tratar de Condomínio Residencial Fechado ou Vila;

§ 2º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAAE considerará no mínimo 5 (cinco) habitantes por lote, nos termos do inciso IV do artigo 26 desta lei.

Art. 27 – Como garantia das obras de infraestrutura mencionadas no artigo 26 desta lei, o interessado deverá proceder conforme abaixo:

- I. garantia através de carta de fiança bancária ou depósito bancário caucionado em favor da Prefeitura Municipal ou ainda contratação de seguro que certifique a sua realização, cujo valor deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura do parcelamento proposto, calculado pela Tabela SIURB ou similar com BDI de 20% (vinte por cento).

Art. 28 – No decorrer da execução das obras, o Município poderá exigir do loteador, mediante prévia notificação, o reforço ou a substituição da garantia, sempre que aquela originariamente oferecida tornar-se insuficiente para os fins a que se destina.

Art. 29 – A carta de fiança bancária ou depósito bancário caucionado por exigência do inciso I, do artigo 27 desta lei, poderá ser liberado após manifestação favorável do órgão competente, à medida que os serviços e obras exigidos nesta lei forem executados, da seguinte forma e sequência:

- I. **10%** (dez por cento) da garantia quando concluídas as obras de abertura das vias de circulação e galerias de águas pluviais;
- II. **30%** (dez por cento) da garantia quando concluídas as obras da rede de abastecimento de água potável com as respectivas ligações prediais e, conforme o caso, captação, recalque, tratamento, se assim determinar, adução, reservação e distribuição; e as obras de rede de esgoto sanitário, com as respectivas derivações prediais e conforme o caso, recalque e adução de esgoto;
- III. **45%** (quarenta e cinco por cento) da garantia quando concluídas as obras de execução de guias e sarjetas e de pavimentação;
- IV. **15%** (quinze por cento) da garantia quando concluídas as obras de extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública; arborização e plantio de grama batatais; e sinalização vertical e horizontal de trânsito.

§ 1º – A garantia nos termos do inciso I, do artigo 27 desta lei, somente será liberada, desde que o saldo caucionado seja sempre 10% (dez por cento) superior ao

continua

ANEXO 10



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 – Parcelamento do Solo contin. fls. 25

que a nova situação cadastral irá alterar o cálculo para lançamento tributário e pertinente cobrança.

Art. 63 – Em todo e qualquer projeto de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação, a ser apresentado na escala 1:1.000 ou adequada, deverão constar no mínimo:

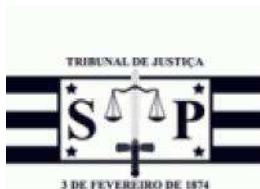
- I. indicação das vias existentes que circundam a quadra objeto do pedido;
- II. localização das edificações porventura existentes nos lotes considerados e nos lotes confinantes;
- III. indicação de todas testadas da quadra com os respectivos imóveis;
- IV. confrontantes;
- V. indicação das alterações solicitadas;
- VI. curvas de nível de metro em metro;
- VII. indicação do norte magnético;
- VIII. quadro de áreas resultantes;
- IX. referência cadastral;
- X. memoriais descritivos dos lotes resultantes, no sentido horário e com numeração dos vértices;
- XI. Certidão Negativa de Débito Municipal, do lote ou gleba envolvida;
- XII. assinatura do proprietário, proprietários ou representante legal (com cópia do CPF e RG);
- XIII. nome, assinatura, número do CREA/SP e número da ART do responsável técnico inscrito na Prefeitura;
- XIV. cópia autenticada da ART.

§ 1º – Será sempre indispensável à correspondência da descrição e da área do imóvel a ser desmembrado, remembrado ou fracionado com as informações que constarem do registro, exigindo-se prévia retificação;

§ 2º – As exigências do artigo 26 desta lei, referentes aos serviços e obras obrigatórias, não se aplicam nos casos de desmembramento ou reagrupamento de lotes, mas, sim, em serviços e obras de terraplenagem, drenagem e em obras-de-arte, quando for o caso

§ 3º – As exigências desta lei referentes aos serviços e obras obrigatórios, seus prazos de execução, e de registro são aplicáveis nos casos de desmembramento ou remembramento de lotes e exigem a mesma sequência para aprovação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CORDEIRÓPOLIS****FORO DE CORDEIRÓPOLIS****VARA ÚNICA****Rua Sete de Setembro, 350/370 - Cordeirópolis-SP - CEP 13490-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1000511-33.2020.8.26.0146**
 Classe - Assunto: **Arrolamento Comum - Inventário e Partilha**
 Requerente: **Marina Calderaro**
 Requerente: **Moacir Calderaro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOSÉ HENRIQUE OLIVEIRA GOMES**

Vistos.

1- Nomeio como inventariante **MARINA CALDERARO**, dispensado-a do termo de compromisso, consoante o disposto no artigo 664, do Código de Processo Civil.

2- Aguarde-se, pelo prazo de 20 (vinte) dias, a juntada dos seguintes documentos, **o que deverá ser certificado:**

- a) certidões de casamento/nascimento atualizadas dos interessados;
- b) certidões negativas de Tributos (Municipal e Federal, a ser expedida pela Secretaria da Receita Federal);
- c) certidão atualizada no caso de imóvel, cópia de extratos bancários, documento de carro, ou demais bens;
- d) a comprovação do recolhimento das custas processuais (de acordo com o artigo 4º, §7º, Cap. II, da Lei 11608/03); e
- e) certidão negativa de dependentes.

3 - Outrossim, observe-se a existência de eventuais outros interessados e ausentes, citando-se e a intervenção do Ministério Público para o caso de interesses de menores.

4- O valor da causa no processo de arrolamento corresponde ao valor do patrimônio a ser transmitido, com a exclusão das dívidas e da meação do cônjuge supérstite. Para o cálculo, deve ser considerado o valor venal no caso de imóvel e a tabela FIPE para veículo, anexando-se o comprovantes.

Fls. 07/09, 20/21, 27/29: Defiro o pedido de habilitação nos autos. **Anote-se.**

Intimem-se.

Cordeirópolis, 03 de setembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE ÓBITO

Nome

MOACYR CALDERARO

CPF

412.017.608-87

MATRÍCULA:

147918 01 55 2020 4 00005 195 0001931 05

SEXO

masculino

COR

branca

ESTADO CIVIL E IDADE

solteiro, com 85 anos de idade.

NATURALIDADE

Cordeirópolis - SP.

DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

RG 194458763 SSP/SP

TÍTULO DE ELEITOR

NADA CONSTA.

FILIAÇÃO E RESIDÊNCIA

filho de JOSÉ CALDERARO e de LUCIA ZAIA. Residente: na Rua Adolpho Martins, nº 65, Centro, em Cordeirópolis - SP.

DATA E HORA DE FALECIMENTO

vinte e sete de maio de dois mil e vinte, às 08:25 horas.

DIA

27

MÊS

05

ANO

2020

LOCAL DE FALECIMENTO

Hospital Humanitária, na Avenida Dona Antônia Valverde Cruães, nº 70, Jardim Nova Itália, em Limeira - SP

CAUSA DA MORTE

insuficiência respiratória aguda, pneumonia viral - COVID 19.

SEPULTAMENTO/CREMAÇÃO(MUNICÍPIO E CEMITÉRIO, SE CONHECIDO)

Cemitério Municipal de Cascalho em Cordeirópolis-SP.

DECLARANTE

MARINA CALDERARO

NOME E NÚMERO DE DOCUMENTO DO MÉDICO QUE ATESTOU O ÓBITO

Médico(a) Dr(a). Lívia Laila Soares Costa, CRM 192717.

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES À ACRESCEER

O falecido era registrado no RCPN de Cordeirópolis, conforme Livro A-19, fls. 169, termo 1059. Não deixa filhos. Deixa bens à inventariar e não deixa testamento conhecido. Os elementos faltantes são ignorados pela declarante.

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

Nada Consta.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE CORDEIRÓPOLIS
CARLA RENATA GARDENAL MÔNACO - OFICIAL
Cordeirópolis/SP
RUA 7 DE SETEMBRO, 143 - CENTRO
CEP: 13490-000 - Fone: (19) 3546-1977

11.326.638/0001-33'

**Oficial de Registro de Imóveis
e Anexos de Cordeirópolis**

**Rua 7 de Setembro nº 143 - Centro
CEP 13490-000
Cordeirópolis - SP**

O Conteúdo da certidão é verdadeiro.

Dou fé.

Cordeirópolis, SP, 04 de junho de 2020.

Laercio Costa Lopes Jardim
Substituto da Oficial

1ª VIA ISENTA DE EMOLUMENTOS



Selo(s):

1479182PV00000000538620C

14791-8-AA 000011254

14791-8-011001-012000-0120