

Gestão urbanística e ambiental de cidades médias: contribuições a partir de um estudo de caso

RIBAS, Luiz César; PAES, Claudinéia Fernanda.

¹ Professor Assistente Doutor. ² Estagiária. Departamento de Gestão e Tecnologia Agroindustrial. Faculdade de Ciências Agrônomicas. Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Botucatu/SP. E-mail: lcribasa@fca.unesp.br

Resumo

O projeto habitacional denominado "Condomínio Vale do Sol I" recebeu uma notificação sobre problemas urbanísticos (entrar e sair das pessoas para a estrada Marechal Rondon, na região da cidade de Botucatu, Estado de São Paulo). Os moradores do local estavam preocupados porque estes problemas poderiam ser agravados se fosse construído um novo empreendimento habitacional denominado "Condomínio Vale do Sol III. Havia também problemas ambientais que poderiam acometer o novo projeto de construção. Este trabalho baseado em método de estudo de caso, analisou os aspectos urbanísticos e ambientais da área, a fim de contribuir na gestão de cidades de médio porte. Investigações foram realizadas dentro de pontos de vistas urbanísticos e ambientais com base técnica e legal. Foi verificado que a não modificação do projeto do empreendimento Condomínio Vale do Sol III acarretaria na suspensão da licença de execução do projeto.

Palavras chave

Gestão ambiental, gestão urbanística, cidades médias, sistema viário, rede de drenagem de águas pluviais

Abstract

The habitacional project named “Condominio Vale do Sol I” has been notified about urbanistic problems (enter and exit of the people from and to the Marechal Rondon road, in the region of Botucatu city, Sao Paulo State). The inhabitants of the local were concerned because this problem could be increased in the case of a new building construction named “Condominio Vale do Sol III”. Besides, there were other environmental problems in the local that could be injured with the new project built. This work, supported by the case study method, studied the mainly urbanistic and environmental aspects of the area in order to offer contributions to the medium cities management. It had made several investigations that showed wich aspects should be changed in the new and future Condominio Vale do Sol III project. These investigations were made within environmental and urbanistic points of view and with both technical and legal bases. Finally, it was showed that if the new project weren’t modified it would be possible the suspension/modification license of the Condominio Vale do Sol III project.

Key Words

Environmental management, urbanistic management, cities with medium size, road system, water top draining.

1. Introdução

A correspondência RTC-387/10, datada de 05 de abril de 2010, encaminhada pela Concessionária “Rodovias Tietê S.A.” ao Condomínio Vale do Sol I, trata de notificação para efeitos da regularização de acesso ao loteamento pela Rodovia Marechal Rondon SP-300 à altura do Km 251 + 000 Sentido Leste.

A notificação dá conta de que o referido acesso “não atende aos requisitos mínimos estabelecidos nas normas relacionadas na referida notificação¹, podendo ocasionar transtornos à conservação da rodovia, e ao tráfego do sistema viário, colocando em risco a segurança dos usuários da rodovia”.

Por conta disto, a Concessionária também notificou que “quaisquer acidentes que, por ventura, venham a ocorrer em decorrência do uso do acesso não autorizado, os proprietários (residentes do Condomínio Vale do Sol I) poderão ser responsabilizados civil e criminalmente por todos e quaisquer danos e/ou prejuízos causados à concessionária ou a terceiros, sendo (do Condomínio) a única e exclusiva responsabilidade”.

Por fim, a RTC-387/10 informa que “o descumprimento das obrigações pertinentes reserva o direito da ARTESP, por meio da concessionária, de promover as medidas legais e necessárias para o fechamento do acesso da faixa de domínio”.

A partir disto, pretende-se aqui analisar se o quadro de irregularidade urbanística do acesso do Condomínio Vale do Sol I², conforme relatado na RTC-387/10, seria agravado em razão da futura implantação do sistema viário do Condomínio Vale do Sol III, uma vez que seu sistema viário e, conseqüentemente, a entrada e saída de seus moradores, também ocorreriam pela mesma via questionada pela Concessionária “Rodovias Tietê”.

Isto porque, a entrada e a saída do Condomínio “Vale do Sol III” inserir-se-ia dentro do mesmo quadro de desconformidade urbanística³ apontado pela Concessionária no caso do Condomínio Vale do Sol I⁴.

Ademais, pretende-se também analisar se a rede de drenagem de águas pluviais do Condomínio Vale do Sol III tenderia a agravar e/ou afrontar⁵ as diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal do Planejamento de Botucatu, uma vez ocorrendo os riscos de degradação ambiental das áreas de preservação permanente existentes no local⁶.

¹ Nos termos do disposto no Decreto n. 30.374, de 12 de setembro de 1989, na Portaria SUP/DER 078, de 23 de julho de 2001 e no Manual de Norma do DER Seção 3.02.

² Destacando que o processo de ocupação antrópica (e consequentes impactos ambientais e urbanísticos) ocorrido em função do estabelecimento do Condomínio Vale do Sol I, repetiu-se quando por ocasião da implantação do Condomínio Vale do Sol II e deverá igualmente ocorrer quando da futura implantação do Condomínio Vale do Sol III.

³ A despeito do disposto no item V – Especificação do Sistema Viário, do Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento Vale do Sol III – Residencial, datado de 24 de junho de 2010, de que “o projeto do sistema viário atende aos requisitos mínimos dos percentuais de inclinação, largura de leito carroçável e passeio público, concordando com a legislação vigente municipal e federal”.

⁴ Vide o conjunto fotográfico de 01-08.

⁵ Ainda que tenha sido estabelecido, no item VII – Infraestrutura, do Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento Vale do Sol III – Residencial, datado de 24 de junho de 2010, que “o projeto foi desenvolvido observando as diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal e aprovado pelo corpo técnico do Município. O escoamento das águas pluviais será superficial”.

⁶ Vide, dentro deste escopo, o conjunto fotográfico de 09-15.

Por conseguinte, pretende-se analisar se o projeto técnico do Condomínio Vale do Sol III deve ser objeto de uma readequação, tanto do seu sistema viário (em especial no que tange aos meios de entrada e a saída de veículos) quanto de sua rede de drenagem de águas pluviais⁷.

A pesquisa proposta é do tipo Estudo de Caso, com natureza descritiva e orientação epistemológica qualitativa, onde se pretende explicar a situação a partir da prática (GODOY, 2006).

Ademais, de acordo com Eisenhardt (1989), este método propicia uma fonte de exploração de situações organizacionais típicas, cujos casos podem ser especialmente reveladores.

Por fim, trata-se de uma metodologia que investiga, empiricamente, um determinado fenômeno dentro de sua realidade atual, especialmente em condições onde as delimitações entre o fenômeno e a realidade não estão marcadamente estabelecidos (YIN, 2001).

2. Análise técnica

Tendo em vista a gestão ambiental e urbanística de cidades de porte médio, tal qual o caso do município de Botucatu, dever-se-ia relacionar, primeiramente, alguns dos principais elementos técnicos do sistema viário e da rede de drenagem de águas pluviais do empreendimento imobiliário ora enfocado.

Neste contexto, com respeito ao sistema viário e da rede de drenagem de águas pluviais, tais como previstos nos termos expedidos nas diretrizes da Secretaria Municipal de Planejamento para efeitos do parcelamento do solo para fins urbanos de que trata o Condomínio Vale do Sol III, seria pertinente o destaque de alguns aspectos primordiais.

Assim, haveria que se destacar, de início, que o Empreendimento Imobiliário (Loteamento) Vale do Sol III, a ser implantado em uma área de 110.324,81 m², obteve o Certificado Grapohab n. 171/2011 aos 10 de maio de 2011⁸.

O referido loteamento possui, de outra forma, um sistema viário distribuído em 26.540,67 m² (24,06 % da área total).

Ainda com respeito ao Sistema Viário, as Diretrizes para Parcelamento do Solo Urbano expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, aos 10 de junho de 2008, “a gleba a ser loteada integrar-se-á com o sistema viário do entorno, devendo apresentar um sistema viário hierarquizado e harmonioso”⁹.

A Secretaria Municipal de Planejamento, ainda com respeito às diretrizes estabelecidas para o sistema viário do loteamento, dispôs que “... o projeto deverá apresentar uma solução viária adequada para que este fato ocorra, atentando para as ruas existentes na

⁷ Até porque, enfatizando que o Parecer SMMA n. 52/2010, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, da Prefeitura Municipal de Botucatu, datado de 22 de abril de 2010, em suas considerações e exigências, dispôs que “as águas pluviais (do Empreendimento Imobiliário Vale do Sol III) devem ser coletadas, ordenadas e conduzidas, numa situação de baixa energia, de maneira a não causar danos”.

⁸ Note-se, todavia, que conforme as condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, para efeitos das diretrizes para parcelamento do solo urbano a que se refere os artigos 6º e 7º da Lei n 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, as diretrizes para o plano de urbanização para o parcelamento do solo denominado Residencial Vale do Sol III, na forma de Loteamento, abrangia uma área (distinta) de 63.027,75 m².

⁹ Destacando-se que, por conta do disto na RTC 387/10, tais diretrizes, com respeito ao sistema viário do Condomínio Vale do Sol III, deverão ser satisfatoriamente contempladas. Vide, a este respeito, conjunto fotográfico 01-08.

área em que estará inserido, sem negligenciar de assegurar diretrizes viárias que orientem a elaboração de projetos de parcelamento do solo de áreas adjacentes e circunvizinhas”¹⁰.

Prosseguindo; “o sistema viário do loteamento deverão apresentar: leito carroçável de 8,00 (oito) metros de largura, no mínimo, providos de infraestrutura; e o passeio público deverá ter 3,00 (três) metros, no mínimo, de cada lado da via”.

As diretrizes da Municipalidade para o referido sistema viário também preconizam que “deverão ser utilizadas, no caso de prolongamentos ou reestruturação de via, as mesmas larguras definidas para as respectivas, priorizando o braço de maior dimensão previsto no projeto original, ou superiores, quando for constatada a necessidade”.

Por fim, as diretrizes municipais para o sistema viário local estabelecem que, “por motivos de interesse público, relacionados à acessibilidade das áreas de entorno, e de forma que haja uma eficiente circulação de pessoas e veículos sem que se prejudique o planejamento urbano do município como um todo, o sistema viário do empreendimento em questão deverá atender às solicitações das diretrizes básicas da Prefeitura Municipal, bem como às interligações viárias referentes aos loteamentos adjacentes”¹¹.

Por outro lado, as diretrizes da Municipalidade, agora com respeito às Áreas de Preservação Permanente (APP) do loteamento em questão, estabelecem que “o projeto deve apresentar, para as áreas de preservação permanente, uma solução adequada no sentido de estas serem devidamente locadas e resguardadas de equipamentos e atividades ou outros tipos de impactos que possam vir a causar sua erosão ou degradação”¹².

Dispõem ao final, as diretrizes da municipalidade, que, com respeito ainda às APP’s, “deve ser apresentado um projeto de drenagem tecnicamente adequado para o escoamento das águas da chuva sobre as APP’s, de forma que não causem impactos ou erosões e não acumulem resíduos, favorecendo sua preservação”¹³.

2.1 Amparo técnico e legal para fins da análise dos aspectos ambientais e urbanísticos vigentes no caso

A partir disto, sustenta-se no presente parecer que, uma vez tais elementos técnicos (sistema viário / entrada e saída, bem como, rede de drenagem de águas pluviais) encontrando-se desguarnecidos em termos de um quadro de conformidade urbanístico-ambiental, diversos dispositivos legais pertinentes à legislação urbanística estariam prejudicados.

Assim é que, num primeiro momento, os seguintes aspectos normativos seriam prejudicados uma vez configurando-se¹⁴ o referido quadro de desconformidade ambiental e urbanística do sistema viário (entrada e saída, primordialmente) e da rede de drenagem de águas pluviais¹⁵:

¹⁰ Vide o disposto na nota de rodapé 8.

¹¹ Vide o disposto na nota de rodapé 8.

¹² Vide conjunto fotográfico 09-15.

¹³ Vide o conjunto fotográfico 09-15.

¹⁴ Vide conjunto fotográfico 01-15.

¹⁵ Destacando-se que, nos termos do § 5º, do art. 2º, da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, a infraestrutura 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.

- 1) Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: ... IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais¹⁶, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local¹⁷;
- 2) “Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes¹⁸ para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano¹⁹ e comunitário...”; e
- 3) A Prefeitura Municipal, quando for o caso²⁰, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal: I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas²¹; ... IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais²² e as faixas não edificáveis²³.

Num segundo instante, uma vez configurando-se²⁴ o referido quadro de desconformidade ambiental e urbanística do sistema viário (entrada e saída, primordialmente) e da rede de drenagem de águas pluviais, os seguintes aspectos normativos estariam prejudicados:

1. O 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 ambiental²⁵;

¹⁶ Ressaltando-se que, em face do disposto na RTC 387/10, a entrada e saída dos moradores do Condomínio Vale do Sol III, pela mesma via dos moradores do Condomínio Vale do Sol, agravariam os termos da notificação consoante expedidos pela Concessionária Rodovias Tietê.

¹⁷ Inc. IV, do art. 4º, da Lei n. 6.766/79.

¹⁸ Lembrando que, uma vez em sendo a Notificação RTC 387/10 expedida em data posterior à emissão das Diretrizes da Secretaria Municipal de Planejamento do Município de Botucatu com respeito, em particular, ao sistema viário, origina-se um fato novo. Este novo elemento deveria ser, inclusive, avaliado diante da possibilidade futura de consideração do disposto nos incisos I e III do art. 19 da Resolução CONAMA 237/92 (revisão do licenciamento ambiental, em caso da permanência do quadro de desconformidade ambiental e urbanística consoante análise técnica neste parecer realizada).

¹⁹ Em especial, conforme já destacado, o equipamento público de coleta de águas pluviais.

²⁰ Em outras palavras, no caso aqui tratado, uma vez configurando-se, eventualmente, um quadro de desconformidade ambiental e urbanística do sistema viário (entrada e saída), bem como da rede de drenagem de águas pluviais, do Condomínio Vale do Sol III.

²¹ Em especial no que diz respeito aos termos relacionados na Notificação RTC 387/10 expedida pela Concessionária Rodovias Tietê.

²² Ensejando, no caso de eventual desconformidade com respeito às diretrizes de parcelamento do solo para fins urbanos, consoante os termos expedidos pela Municipalidade com respeito às áreas de preservação permanente, novas indicações.

²³ Art. 7º da Lei n. 6.766/79.

²⁴ Vide conjunto fotográfico 01-15.

²⁵ Parágrafo único, do art. 1º, da Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2011, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade).

2. 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...; 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: ...b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;... f) a deterioração das áreas urbanizadas; g) a poluição e a degradação ambiental;... 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; ... 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 população²⁶ e;
3. Por fim, e eventualmente, há que se mencionar que, tendo em vista a perspectiva da implantação de um conjunto significativo de empreendimentos habitacionais e urbanísticos na região do entorno, Lei Municipal específica baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas²⁷.

2.2 Vistoria Técnica

Para efeitos de se comprovar, nos termos dos dispositivos da Lei n. 6.766/79 e do Estatuto da Cidade acima dispostos, a potencialidade de uma futura desconformidade

²⁶ Art. 2º do Estatuto da Cidade.

²⁷ Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (parágrafo 1º, do art. 32, do Estatuto da Cidade).

urbanística e ambiental do sistema viário (entrada e saída, primordialmente) e da rede de drenagem de águas pluviais seria também pertinente a realização de uma vistoria técnica na área.

Foi então realizada, aos 29 de junho de 2011, uma vistoria técnica local a partir da qual, particularmente no que diz respeito ao sistema viário (entrada e saída) e rede de drenagem de águas pluviais de região a ser afetada pela implantação do Condomínio Vale do Sol III, depreenderam-se os aspectos a seguir dispostos.

2.2.1 Sistema Viário (foco: entrada e saída pela Rodovia Marechal Rondon) → Fotografias 01 a 08



Fotografia 01 – Entrada e Saída do Condomínio Vale do Sol, objeto da notificação da Concessionária Rodovias Tietê.



Fotografias 02 e 03 – Alça de saída do Condomínio Vale do Sol (observe, ao lado direito, placa publicitária do Condomínio Vale do Sol II, sugerindo que haverá o incremento do fluxo de tráfego não somente do Condomínio Vale do Sol III a este precário sistema viário de entrada e saída à Rodovia Marechal Rondon).



Fotografia 03 -



Fotografia 04 – Note-se que questões de segurança de tráfego, tanto da rodovia, quanto dos condomínios Vale do Sol, Vale do Sol II e Vale do Sol III, serão expressivamente impactadas pelo afluxo de veículos aos loteamentos (estes fatos devem ser cotejados justamente com os termos da Notificação RTC 387/10).



Fotografias 05 e 06 – De acordo com seu Memorial Descritivo e Justificativo, datado de 24 de junho de 2010, e contrariamente aos termos da correspondência RTC-387-10, datada de 05 de abril de 2010, o acesso principal do Empreendimento Vale do Sol III – Residencial, dar-se-ia exatamente por intermédio do sistema viário (e da entrada e saída) do Condomínio Vale do Sol, objeto da notificação da Concessionária Rodovias Tietê S.A. em questão. Vide documentação anexa em corroboração a este entendimento. Em outras palavras, o tráfego gerado pelo Condomínio Vale do Sol III agravaria os problemas apontados pela Concessionária com respeito ao tráfego do Condomínio Vale do Sol, uma vez que ambos recorreriam ao mesmo sistema viário de entrada e saída.



Fotografia 06 –



Fotografia 07 – Final da Alameda Aquarius onde haveria a interligação do sistema viário do Condomínio Vale do Sol III ao sistema viário do Condomínio Vale do Sol (potencial pólo gerador de tráfego).



Fotografia 08 – O sistema viário (Alameda Aquarius), portanto, não seria adequado para receber o tráfego a ser gerado e direcionado à entrada e saída do Condomínio Vale do Sol pela Rodovia Marechal Rondon. Haveria que se destacar, por outro lado, que esta inadequação dar-se-ia não somente com respeito ao futuro Condomínio Vale do Sol III, mas também, com relação ao (já implantado) Condomínio Vale do Sol I (informações com respeito à eventual ocupação de áreas públicas/sistema viário por parte de alguns moradores deverão ser objeto de investigação futura).

2.2.2 Sistema de Drenagem das Águas Pluviais → Fotografias 09 a 15



Fotografia 09 – Área de Preservação Permanente (APP) do Córrego Água Fria, na área do Condomínio Vale do Sol I (contemplada dentro dos termos das diretrizes da Secretaria Municipal de Planejamento consoante acima descritas). Note-se que a rede de drenagem de águas pluviais do Condomínio Vale do Sol III será futuramente desembocada nesta área.



Fotografia 10 – Todavia, a referida APP já vem sofrendo impactos ambientais (degradação ambiental) por conta do afluxo excessivo e anormalmente distribuído das águas pluviais de área à montante (lembrando que à montante será implantado o Condomínio Vale do Sol III e, neste sentido, estes impactos ambientais serão agravados).



Fotografia 11 – Na área mais ao fundo, em continuidade ao disposto nos comentários da fotografia anterior, será implantado o Condomínio Vale do Sol III.



Fotografia 12 – Em termos da compatibilização dos aspectos de ocupação antrópica para fins habitacionais e urbanísticos diante dos aspectos ambientais, o sistema de proteção natural (onde o sistema de drenagem das águas pluviais de empreendimentos imobiliários está inserido) deveria ser preservado (distância, distribuição das águas, sistema de baixa energia, proteção vegetal nas margens e no leito dos cursos de água, etc.). Tais elementos deveriam ser preconizados não somente no projeto técnico dos loteamentos como, também, no processo de licenciamento ambiental, habitacional e urbanístico como um todo.



Fotografia 13 – Ao contrário, o que se observa é a repetição do modelo de implantação de loteamentos de maneira a acarretar a repetição dos impactos ambientais e urbanísticos (Condomínio Vale do Sol II).



Fotografias 14 e 15 – Com isto, no que diz respeito particularmente ao meio ambiente rural/urbano, o cenário de impactação ambiental / degradação ambiental não só tenderá a se repetir, com a futura implantação do Condomínio Vale do Sol III, como também e, principalmente, se agravar. Portanto, este cenário de danos ambientais, urbanísticos e, mesmo de danos morais (dos moradores e da população local), será, com certeza, agravado com a implantação do Condomínio Vale do Sol III (e mesmo de outros empreendimentos imobiliários, em futuro próximo ou distante), se medidas técnicas não forem implantadas no sentido de readequar, no mínimo, a rede de drenagem de águas pluviais, em especial no que se refere ao Condomínio Vale do Sol III. (Observação: as fotografias 14 e 15 tratam de uma mesma área, antes e após a ocorrência de chuvas expressivas).



Fotografia 15 –

3. Conclusões

Do acima exposto, sustenta-se e fundamenta-se que o projeto do sistema viário do Loteamento Vale do Sol III, tal qual a ser futuramente implantado, foi aprovado com base em diretrizes da Municipalidade que não previam a situação urbanística tal qual relatada no RTC-387/10.

Em função disto, o sistema viário do Loteamento Vale do Sol III poderá agravar, ainda mais, a condição da irregularidade do acesso dos Condomínios Vale do Sol I e II já implantados.

O risco de agravamento da condição da irregularidade do acesso dos Condomínios Vale do Sol I e I, por conta da futura interligação/integração do sistema viário do Condomínio Vale do Sol III, poderá agravar, por seu turno, os riscos de responsabilização civil e criminal por eventuais danos e/ou prejuízos causados à concessionária ou a terceiros. Poderá agravar, por outro lado, os transtornos à conservação da rodovia, e ao tráfego do sistema viário.

Poderá agravar os riscos à segurança dos usuários da rodovia e poderá agravar, por fim, os riscos de fechamento do acesso da faixa de domínio (o que certamente redundaria em prejuízos gerais para os moradores de todos os condomínios, implantados e em implantação).

Ademais, a notificação RTC-387/10 é posterior à expedição das diretrizes por parte da Secretaria Municipal de Planejamento para efeitos do parcelamento do solo para fins urbanos do Condomínio Vale do Sol III e, portanto, gera um fato novo que deve ser imperiosamente considerado no que tange à readequação do sistema viário do referido condomínio, sob o risco de ensejar, eventualmente, dentro da possibilidade de uma futura consideração dos termos conforme dispostos nos incisos I e II art. 19 da Resolução CONAMA 237/97²⁸, o processo de revisão do licenciamento ambiental do empreendimento imobiliário a ser implantado.

²⁸ Art. 19 – O órgão ambiental competente, mediante decisão motivada, poderá modificar os condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar uma licença expedida, quando ocorrer: I - Violação ou

Dentre as alternativas a serem discutidas para fins da readequação do sistema viário do Condomínio Vale do Sol III, em função dos termos da RTC 387/10 estariam a entrada e à saída de seus moradores por outra via que não a da Rodovia Marechal Rondon SP-300 à altura do Km 251 + 000 Sentido Leste ou por uma passagem por debaixo desta mesma rodovia.

A nova forma de entrada e saída dos moradores do Condomínio Vale do Sol III deveria ser necessariamente aprovada pela Municipalidade, ouvindo-se a população interessada nos termos da legislação urbanística em vigência, bem como pela Concessionária local.

Ainda, há a imperiosa necessidade, principalmente por conta da futura implantação do Condomínio Vale do Sol III, da também readequação do sistema de drenagem de águas pluviais da região à montante do córrego da Água Fria em seu trecho que atravessa o Condomínio Vale do Sol I.

Esta recomendação é necessária para efeitos de dar o efetivo, necessário e integral cumprimento às diretrizes da Municipalidade estabelecidas com o intuito de não serem acarretados danos ambientais às áreas de preservação permanente do local.

Caso contrário, por conta do risco de estabelecimento de um quadro de maior degradação ambiental quando da futura implantação do Condomínio Vale do Sol III, na hipótese da rede de drenagem local não ser readequada, haveria igualmente a necessidade, novamente dentro dos termos dos incisos I e II art. 19 da Resolução CONAMA 237/97²⁹, do processo de revisão do licenciamento ambiental do empreendimento imobiliário a ser implantado.

Até porque neste caso, então, haveria que se melhor investigar, tanto do ponto de vista técnico quanto legal, o dispositivo normativo³⁰ que dispõe que “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 terreno 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; e V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção”.

4. Referências bibliográficas

BRASIL. Lei n. 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. Disponível em:<

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acessado em: 29 junho de 2012

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em:<

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm> Acessado em: 29 junho de 2012

inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais; II - Omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença; e III - Superveniência de graves riscos ambientais e de saúde.

²⁹ Art. 19 – O órgão ambiental competente, mediante decisão motivada, poderá modificar os condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar uma licença expedida, quando ocorrer: I - Violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais; II - Omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença; e III - Superveniência de graves riscos ambientais e de saúde.

³⁰ Parágrafo único, do art. 3º, da Lei n. 6.766/79.

- EISENHARDT, K. M. Building theories from case study research. *Academy of Management Review*, v. 14, n. 4, p. 532-550, 1989.
- GODOY, A. S. Estudo de caso qualitativo. In. GODOY, C. K.; BANDEIRA-DE-MELO, R.; SILVA, A. B. *Pesquisa qualitativa em estudos organizacionais: Paradigmas, estratégias e métodos*. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 115-146.
- RIBAS, L. C. NETTO, A. C. Parecer Técnico: Desconformidades urbanísticas (sistema viário e rede de drenagem de águas pluviais) do projeto técnico do loteamento Vale do Sol III. Departamento de Gestão e Tecnologia Agroindustrial. Faculdade de Ciências Agrônômicas. Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP). Botucatu/SP. 29 jun 2012. 16 págs. (PT Vale do Sol III – FINAL.doc)
- YIN, R. K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Porto Alegre: Bookman, 2001.