

Áreas de Preservação Permanente e Moradia

Laura Bueno

Áreas protegidas por interesse ambiental

- Unidades de conservação
 - De proteção integral (Parques, Estações ecológicas etc);
 - De uso sustentável (APA);
 - Zonas de amortecimento (em volta).
- Áreas de preservação permanente
 - Faixas ao longo de cursos d'água;
 - Topos de morros, etc.
- Áreas de proteção dos mananciais.

Fortaleza - apart hotel em construção em 2000



Foto: Laura Bueno, 1999

Jundiaí-SP - loteamento clandestino em área rural,
de proteção da vida silvestre por lei municipal
e pela lei estadual da APA Serra do Japi



Foto: Laura Bueno, 2003

**Tudo que está ilegal
deve ser regularizado?**

Ética da regularização

Diferenciar:

- Irregularidade (**violação das leis**)
por opção e presunção de **impunidade**

De:

- Violação da lei por **necessidade**
(interesse social)

Assentamento de interesse social

- Onde a maioria dos moradores tem condições sócio-econômicas e culturais que exigem políticas públicas específicas para acesso aos direitos humanos e sociais básicos.

Nem tudo o que é irregular deve ser regularizado

- O direito à **igualdade**: todo cidadão tem direito à cidade, à moradia digna e ambientalmente saudável;
- Regularização como **recuperação da qualidade da cidade** para todos os cidadãos;
- Trazer os moradores da ZEIS para a cidade regular, como **cidadãos reconhecidos**.

Nem tudo o que é irregular é precário

- Exigências legais de segurança, salubridade e conforto **existentes** ou **alcançáveis** através de obras – **custo e benefício** econômico e social;
- O **direito à diferença**: respeito à produção cultural e social da habitat, com a flexibilização dos padrões e regime urbanísticos.
- Trazer os moradores da ZEIS para a cidade regular, como **cidadãos reconhecidos**.

Exemplo: Loteamento clandestino em área rural

Infrações dos loteadores e donos da gleba:

- Ordem ambiental – federal e estadual;
- Ordem urbanística – federal e municipal;
- Ordem de interesse dos consumidores.

Infrações

Do município

- Não impedir execução: fiscalização – multa, embargo, demolição

Do comprador ou morador

- Edificar fora da legislação

Plano Diretor; Lei municipal de ZEIS; Termos de Aditamento de Conduta (**Ministério Público**); Medidas mitigadoras ou compensatórias.

Ampliar formas legais da HIS
(ZEIS de vazios, Financiamento, cooperativas etc)

Beira de córrego de largura inferior a 10 metros:

- Antes de 1979 – faixa de **5** metros (Código Florestal em 1965)
- 1979 (Lei Lehmann) – **15** metros
- Depois de 1986 – **30** metros (Código Florestal atual)

Construção regular (licenciada antes de obra) de avenida - Vinhedo



Foto: Pedro C.M.R. Monteiro

Código Florestal atual (modificações de 2001)

Art. 4º: Permite supressão da vegetação em APP – área de preservação permanente – por **interesse público e social**, quando **inexistir alternativa técnica e locacional**, com procedimento administrativo próprio, com **anuência prévia do Estado**, desde que o **município tenha CONDEMA deliberativo e Plano Diretor**; medidas mitigadoras e compensatórias.

Resolução CONAMA nº 369 de 28/03/2006

Art. 4º: Toda obra, plano, atividade ou projeto de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, deverá obter do órgão ambiental competente a autorização para intervenção ou supressão de vegetação em APP, em processo administrativo próprio, nos termos previstos nesta resolução, no âmbito do processo de licenciamento ou autorização, motivado tecnicamente, observadas as normas ambientais aplicáveis.

§ 2: A intervenção ou supressão de vegetação em APP situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o município possua **Conselho de Meio Ambiente, com caráter deliberativo, e Plano Diretor ou Lei de Diretrizes Urbanas**, no caso de municípios com menos de vinte mil habitantes, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente, fundamentada em parecer técnico.

Resolução CONAMA nº 369 de 28/03/2006

Art. 9º: A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a regularização fundiária sustentável de área urbana poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente... requisitos e condições:

- Ser Zeis no Plano Diretor ou outra legislação municipal;
- Possuir 3 itens de infra-estrutura urbana – malha viária, captação de água pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, abastecimentos de água, rede de distribuição de energia.
- Apresentação pelo poder público municipal de um Plano de Regularização Fundiária Sustentável.
- Realização de Audiência Pública.
-

A regularização da moradia é um processo de concretização de direitos

- Processos administrativo, jurídico e registral (posse da terra, compra, venda e aluguel, regularização urbanística, regularização das edificações);
- Obras – infra-estrutura, remanejamento, relocação e remoção de casas
- Assistência técnica e financiamento para reformas, ampliações, adequações
- Fiscalização do uso e ocupação do solo
- Manutenção urbana

Direitos geram deveres

- Ampliação, reforma e acessos e janelas dos vizinhos;
- Encortiçamento e Sublocação;
- Atividades ilegais e inseguras;
- Atividades que incomodam a vizinhança;
- Consumo de água e luz (condomínio, contas coletivas ou individuais);
- Disposição do lixo.