

CARLA VOLPONI STEFFEN

“Transformações espaciais de Itu após a implantação de grandes condomínios (1970-2019) ”.

Dissertação apresentada como exigência para a obtenção do título de Mestre em Urbanismo ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

Orientador: José Roberto Merlin

Campinas

2019

Ficha catalográfica elaborada por Vanessa da Silveira CRB 8/8423
Sistema de Bibliotecas e Informação - SBI - PUC-Campinas

301.26
S817t

Steffen, Carla Volponi.

Transformações espaciais de Itu após a implantação de grandes condomínios (1970-2019) / Carla Volponi Steffen.- Campinas.- PUC-Campinas, 2019.
239 f.: il.

Orientador: José Roberto Merlin.

Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

Incluem anexos e bibliografia.

1. Urbanização. 2. Condomínio (Habitação). 3. Patrimônio. 4. Espaço urbano. 5. Itu (SP). I. Merlin, José Roberto. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

CDD - 18. Ed. 301.26

CARLA VOLPONI STEFFEN

**“TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DE ITU APÓS A
IMPLANTAÇÃO DE GRANDES CONDOMÍNIOS (1970-2019)”**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias da Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito para obtenção do título de Mestre em Urbanismo.

Área de Concentração: Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. José Roberto Merlin

Dissertação defendida e aprovada em 24 de junho de 2019 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:

Prof. Dr. José Roberto Merlin

Orientador da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

Profa Dra Ana Paula Farah

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

Prof. Dr. Eugênio Fernandes Queiroga

Universidade de São Paulo

À Reinaldo e Rosana, meus amados pais.

À Flávio, meu irmão e melhor amigo.

Sobretudo, à Deus.

AGRADECIMENTOS

Este trabalho só foi possível graças a ajuda de pessoas especiais na minha vida, a começar pelo meu orientador e grande amigo José Roberto Merlin, que desde a época da graduação me motiva a pesquisar, e que soube a hora certa de elogiar e puxar a minha orelha; aos meus pais Reinaldo Roberto Steffen e Rosana Maria Volponi Steffen, por entenderem todas as vezes que precisamos cancelar passeios em família para o andamento deste trabalho; ao meu irmão Flávio Volponi Steffen, por ser esse grande companheiro e meu apoiador nas horas difíceis; a Iria Aparecida Stahl Merlin, por tantas vezes ceder sua casa para este trabalho e me acolher como uma filha, transmitindo todo o seu conhecimento pessoal e intelectual de forma carinhosa, me ajudando com a metodologia; aos membros da banca de qualificação, queridos professores da minha época de graduação, Eugênio Fernandes Queiroga e Wilson Ribeiro dos Santos Júnior, pelas preciosas dicas e apontamentos; a Laura Machado De Mello Bueno, coordenadora da Pós-Graduação, por entender as minhas limitações de horários disponíveis para as aulas e acolher o meu sonho tornando-o possível; a Ana Paula Vasconcellos Freitas, por sempre me auxiliar na resolução de questões burocráticas quando eu estava distante e atender a todos os meus telefonemas, que foram muitos; ao professor Roberto Leme e seus orientandos de TFG, por me acolher em sua disciplina como estagiária e me mostrar as alegrias de ser professor, reavivando em mim a experiência vivida durante o meu TFG; a professora Jane Victal Ferreira pela proveitosa disciplina num momento crucial da pesquisa; aos professores de mestrado por sempre contribuírem com a pesquisa em suas disciplinas; aos funcionários da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, sempre muito solícitos e prestativos; ao excelentíssimo Sr. Guilherme dos Reis Gazzola, prefeito do município de Itu, por todo apoio e incentivo dado a este trabalho, permitindo a flexibilidade da jornada de trabalho, tornando este sonho possível; ao secretário de obras e meu primeiro chefe quando formada, Eduardo Luiz Alves da Silva, por acreditar no meu sonho; a diretora Ana Paula de Moraes Quinteiro Capelli e ao coordenador Antônio Luís Gatti de Oliveira, pela amizade, paciência e por sempre me ajudarem quando os prazos apertavam; aos colegas de trabalho Laerte Corazza, Evandro Bruni e Vanessa da Costa Marques Tavares pela ajuda nos mapas e troca de conhecimentos; a Emerson Ribeiro Castilho pelo incentivo e conversas proveitosas sobre Itu com brilho nos olhos; Georgina Orteni e Márcia Muraro por me fornecerem dados importantes sobre o município; aos demais colegas de trabalho, pelo carinho e paciência por todas as vezes que reclamei de cansaço e da pesquisa; a Jair de Oliveira, pela agradável tarde de conversa sobre a amada Itu; a querida amiga Karina Gonzaga Kubo, pela amizade de longa data e pelas palavras de apoio nos momentos de desespero; a Daniel Henrique Ribeiro, pela ajuda e companheirismo; aos colegas de mestrado e doutorado pela troca de experiências e apoio nos momentos de insegurança, sempre acompanhados de muitas gargalhadas, em especial à Fábio Felipe, Bruna Pimentel Cilento, Gustavo Henrique de Lima Campos, Patrícia Salviani Moraes, Samuel Marinello e Camila Fernanda; aos meus amigos e familiares, por entenderem minha ausência durante este estudo. A Deus, por me permitir realizar mais um sonho nessa linda jornada chamada vida!!!

“A intermitência do sonho é que nos permite suportar os dias de trabalho”, Pablo Neruda.

RESUMO

A vida em condomínio, objeto de desejo induzido por uma sociedade estigmatizada pelo consumo, tem gerado impactos profundos na forma de organização das cidades e no comportamento da sociedade, seguindo com demanda crescente desde a década de 1970 na região e em algumas das áreas mais urbanizadas do país. Esta pesquisa tem como objeto de estudo a cidade de Itu/SP, que acolheu nos primórdios deste processo, um condomínio de grandes dimensões, voltado às camadas mais altas da sociedade, nominado Terras de São José, simultaneamente seguido por outros, que juntos inauguraram um período de grandes transformações na estrutura urbana da cidade. O objetivo da pesquisa cinge-se a desvelar quais mudanças aconteceram no processo de urbanização da região e no espaço urbano da cidade, sob a égide da urbanização dispersa e fragmentada, especialmente após a implantação destes gigantescos condomínios, engendrando uma nova esfera de vida pública. Através de diálogos com autores que discutem a urbanização brasileira neste período e da busca de dados em pesquisas históricas, documentais e empíricas sobre a cidade, levando em conta as mudanças na forma de uso e ocupação do solo a partir de novos loteamentos e de análises dos espaços públicos, foi possível verificar, como o desenho e o modo de vida na cidade se transformou. Os condomínios horizontais começam a dominar quantitativamente nos parcelamentos do solo e os espaços públicos tradicionais, perdem protagonismo como lugares de encontros. Os mais abastados consideram os condomínios como respostas à apregoada violência urbana e as mudanças nos usos das praças e espaços públicos são consequência das novas possibilidades de encontros oferecidas através das redes sociais, devido aos objetos técnicos vinculados às comunicações. Também o incremento da mobilidade, estimulada pela excelente infraestrutura viária regional e pelo fácil acesso ao automóvel particular, mudaram os costumes e ampliaram o acesso à novas áreas, mesmo que distantes, quase sempre instigados pelo consumismo sob a égide da globalização.

PALAVRAS CHAVE: urbanização, morfologia urbana, esfera de vida pública, condomínios, cidade de Itu

ABSTRACT

Life in condominium, object of desire induced by a society stigmatized by consumption, has generated profound impacts in the form of city organization and in the behavior of society, following with increasing demand since the 1970s in the region and in some of the more urbanized areas from the country. This study has as object of study the city of Itu / SP, which at the beginning of this process welcomed a large condominium, aimed at the upper strata of society, nominated Land of St. Joseph, simultaneously followed by others, who together inaugurated a period of major changes in the urban structure of the city. The aim of the research is to reveal what changes occurred in the process of urbanization of the region and in the urban space of the city, under the aegis of dispersed and fragmented urbanization, especially after the implantation of these gigantic condominiums, engendering a new sphere of public life. Through dialogues with authors discussing Brazilian urbanization in this period and the search for data in historical, documentary and empirical research on the city, taking into account changes in the way of use and occupation of the soil from new subdivisions and analysis of the public spaces, it was possible to verify, as the design and way of life in the city became. Horizontal condominiums begin to dominate quantitatively in the parceling of the ground and the traditional public spaces, lose protagonism as places of meetings. The more affluent consider the condominiums as answers to the rumored urban violence and the changes in the uses of squares and public spaces are consequence of the new possibilities of meetings offered through the social networks, due to the technical objects linked to the communications. Increased mobility, stimulated by the excellent regional road infrastructure and easy access to the private car, has also changed customs and expanded access to new, if distant, areas, which are almost always instigated by consumerism under the aegis of globalization.

KEYWORDS: urbanization, urban morphology, sphere of public life, condominiums, city of Itu

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Vista aérea de Itu e região. Fonte: Google Maps, 2019.....	27
Figura 2: Linha do tempo de Itu. Fonte: Autora, 2019.....	28
Figura 3: Vista da cidade de Ytú de 1851. Fonte: Livro “Miguel Dutra, bicentenário de nascimento 1812-2012”.....	31
Figura 4: Quartel do 4º RAM, sediado nas antigas edificações do Colégio São Luiz, desde 1918. Foto Sétimo Catherini, déc.1940. Fonte: Livro Memória de Itu, 2011...32	
Figura 5: 2º GAC L Regimento Deodoro, 2018. Fonte: Autora, 2019.....	33
Figura 6: Foto área de Itu, sem data. Fonte: https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=447292 , 2019.....	34
Figura 7: Vila Santa Maria. Fonte: Google Maps, 2019.....	35
Figura 8: Vila Santa Maria. Fonte: Google Maps, 2019.....	35
Figura 9:A linha da antiga Ituana no tempo em que cruzava a cidade no sentido Campinas-Mairinque em 1978. Fonte: http://www.estacoesferroviarias.com.br/i/itu.htm , 2019	36
Figura 10: Fábrica de tecidos São Luís e sua chaminé, ao lado da Igreja do Bom Jesus, visto a partir do eixo histórico da cidade. Ao fundo, a igreja Matriz Nossa Senhora da Candelária. Fonte: Autora, 2019.	37
Figura 11: Reportagem do jornal Diário Popular de 1994. Fonte: Diário Popular, 1994.	39
Figura 12: Skyline de Itu com a presença de chaminés da indústria cerâmica. Fonte: Autora, 2019.....	40
Figura 13: Antiga fábrica Mimo, hoje abandonada. Fonte: Autora, 2018.	41
Figura 14: Skyline de Itu. Fonte: Autora, 2019.	41
Figura 15: Fábrica Heineken (antiga Schincariol). Fonte: Autora, 2019.	43
Figura 16: Fábrica Heineken (antiga Schincariol) Fonte: Autora, 2019.....	44
Figura 17: Foto da Praça dos Exageros. Fonte: CK Turistando, 2019.....	45
Figura 18: Reportagem do jornal O Estado de São Paulo de 1967. Fonte: Mestrado João Walter Toscano, 1981.....	60
Figura 19: Avenida Galileu Bicudo. Foto: Renata Guarnieri. Fonte: Prefeitura de Itu, 2019.	62

Figura 20: Cloud Citizen. Fonte: http://www.dailymail.co.uk/sciencetech/article-2783497/Living-clouds-Futuristic-super-city-concept-ONE-building-reaches-2230ft-sky-Shenzhen.html , 2018.	64
Figura 21: Foto da praça de alimentação do Plaza Shopping Itu, 2018. Fonte: Autora, 2019.	65
Figura 22: Placa informativa sobre a existência do Convento Franciscano destruído por incêndio, disposta na praça Dom Pedro I. Fonte: Autora, 2019.	66
Figura 23: Eixo organizador da malha urbana seguindo pela Rua Paula Souza no sentido do cruzeiro e da Igreja do Bom Jesus, que marca da fundação da cidade Fonte: José Roberto Merlin, 2011.	68
Figura 24: Eixo organizador da malha urbana em que se vê a Matriz e a Igreja do Carmo ao fundo, além da praça da Matriz com o coreto, o orelhão e o farol de trânsito gigante. Fonte: José Roberto Merlin, 2011.	69
Figura 25: Foto da praça da Matriz em um domingo comum. Fonte: Autora, 2019.	69
Figura 26: Foto da Praça do Carmo. Fonte: Autora, 2019.	70
Figura 27: Foto da Praça do Bom Jesus. Fonte: Autora, 2019.	70
Figura 28: Foto da Praça do Cruzeiro. Fonte: Autora, 2019.	71
Figura 29: Foto da Praça do Cruzeiro. Fonte: Autora, 2019.	72
Figura 30: Foto da Praça do Cruzeiro. Fonte: Autora, 2019.	73
Figura 31: Vista da Igreja do Bom Jesus a partir da praça do Bom Jesus. Fonte: Autora, 2019.	74
Figura 32: Casarões ao redor da praça da Matriz. Fonte: Autora, 2019.	75
Figura 33: Foto da apresentação da banda na praça da Matriz. Fonte: Autora, 2018.	76
Figura 34: Foto do orelhão de Itu. Autora: Maria Antonieta T. Pizza. FONTE: http://www.campoecidade.com.br/presentinho-de-itu/ , 2019.	79
Figura 35: O gigantismo observado no telefone e no estilingue e em outros objetos expostos pelo comércio, alguns de tamanho dos mobiliários urbanos. Fonte: José Roberto Merlin, 2011.	80
Figura 36: Foto aérea mostrando a localização do Pirapitingui em relação ao centro de Itu. Fonte: Google Maps, 2019.	82
Figura 37: Foto aérea do processo de conurbação existente na região. Fonte: Google Earth, 2019.	83

Figura 38: Foto da década de 30 da Igreja de Santa Rita, construída em 1728 por Mathias de Mello Rego, onde no canto inferior direito é possível avistar um caminho que estrutura o atual bairro Brasil. Fonte: Livro Memória de Itu, 2011.....	116
Figura 39: Manifestação pela falta d'água em 2014, em frente à Praça da Matriz. Fonte: http://www.itu.com.br/cotidiano/noticia/manifestacao-contra-a-falta-dagua-acontece-no-centro-de-itu-20140630 , 2019.	158
Figura 40: Praça do Cruzeiro onde o calçamento em pedra varvito está preservado. Ao fundo, a Casa Imperial. Fonte: Autora, 2019	160
Figura 41: Praça do Bom Jesus. Fonte: Autora, 2019.....	160
Figura 42: O gigantismo do semáforo disputando espaço com a Matriz da cidade. Fonte: Autora, 2019.....	161
Figura 43: Cidade das Crianças (espaço público temático). Fonte: Autora, 2019...	162
Figura 44: Rua de acesso aos condomínios fechados Vila dos Manacás e Reserva Saint Paul. À direita na imagem, muro do condomínio fechado Plaza Athenee. Fonte: Autora, 2019.....	163
Figura 45: Rua de acesso aos condomínios fechados Vila dos Manacás e Reserva Saint Paul. À direita na imagem, muro do condomínio fechado Plaza Athenee. Fonte: Autora, 2019.....	163
Figura 46: Imagem aérea onde é possível verificar a localização dos loteamentos fechados apontados nas Figuras 44 e 45. Fonte: Google Maps, 2019.	164
Figura 47: Rua de acesso aos condomínios fechados Chácaras Flora e Aldea de Spana I e II. Ao lado direito da imagem, muro do condomínio fechado Terras de São José I. Fonte: Google Street View, 2019.....	164
Figura 48: Imagem aérea onde é possível verificar a localização dos loteamentos fechados apontados nas Figuras 47. Fonte: Google Maps, 2019.	165
Figura 49: Rua de acesso ao condomínio fechado Portal da Vila Rica. À esquerda da imagem, muro do condomínio fechado Parque do Varvito. Fonte: Google Street View, 2019.	165
Figura 50: Imagem aérea onde é possível verificar a localização dos loteamentos fechados apontados nas Figuras 49. Fonte: Google Maps, 2019.	166
Figura 51: A praça tradicional. Fonte: Autora, 2019	167
Figura 52: A praça do Carmo Fonte: Autora, 2019.....	167

Figura 53: Praça num loteamento aprovado após os anos 2000, onde vemos a existência de equipamentos de ginástica. FONTE: Autora, 2019	168
Figura 54: Praça da Matriz em manutenção. Fonte: Autora, 2019	168
Figura 55: Área verde em loteamento aprovado após os anos 2000. Fonte: Autora, 2019.	170
Figura 56: Croqui da relação ferrovia - centro. Fonte: Autora, 2019.	172
Figura 57: Croqui sobre a expansão da mancha urbana. Fonte: Autora, 2019.....	181
Figura 58 Imagem aérea do Bairro Portal do Éden (em vermelho) inserido entre os condomínios City Castelo e Village Castelo. Fonte: Google Maps, 2018.....	185
Figura 59: Imagem da rua de acesso ao Bairro Portal do Éden. Fonte: Google Street View, 2018.....	186

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Levantamento de loteamentos abertos e fechados que possuem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.	126
Gráfico 2: Levantamento de loteamentos abertos e fechados que não possuem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.	126
Gráfico 3: Quantidade de loteamentos abertos e fechados aprovados por década que possuem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.....	127

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Dados sobre a Região Metropolitana de Sorocaba. Fonte: EMPLASA, 2019.	53
Tabela 2: Tabela comparativa entre as mudanças nos tamanhos dos lotes e as áreas reservadas durante o processo de loteamento propostas pelas leis de Itu. Fonte: Autora, 2019.....	111
Tabela 3: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu sem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.....	130
Tabela 4: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – da fundação até a década de 50. Fonte: Autora, 2019.	132
Tabela 5: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 60. Fonte: Autora, 2019.....	133
Tabela 6: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 70. Fonte: Autora, 2019.....	135
Tabela 7: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 80. Fonte: Autora, 2019.....	137
Tabela 8: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 90. Fonte: Autora, 2019.....	139
Tabela 9: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Anos 2000. Fonte: Autora, 2019.....	142
Tabela 10: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Anos 2010 até hoje. Fonte: Autora, 2019.....	144
Tabela 11: Quadro comparativo entre as mudanças dos tamanhos dos lotes propostos pelas leis municipais. Fonte: Autora, 2019.	178
Tabela 12: Planilha de cadastro único para empreendimentos imobiliários.....	195

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Localização de Itu. Fonte: Autora, 2019.....	26
Mapa 2: A Megalópole do Sudeste brasileiro em 2001: eixos de estruturação e vetores de expansão. Fonte: QUEIROGA, 2012, p. 190.....	47
Mapa 3: A Megalópole do Sudeste brasileiro em 2010: eixos de estruturação e vetores de expansão. Fonte: QUEIROGA, 2012, p. 198.....	48
Mapa 4: A Megalópole do Sudeste brasileiro em 2010: eixos de estruturação e vetores de expansão, editado pela autora em 2019. Fonte: QUEIROGA, 2012.	49
Mapa 5: Mapa das rodovias. Fonte: Google Maps, 2019.....	50
Mapa 6: A Região Metropolitana de Sorocaba. Fonte: https://www.emplasa.sp.gov.br/RMS , 2019.....	52
Mapa 7: Mapa do centro histórico de Itu demonstrando o perímetro interno e externo da Resolução SC-85 de 06/11/2003 do CONDEPHAAT. Fonte: Prefeitura de Itu, 2019.	67
Mapa 8: Mapa da mancha urbana de Itu na década de 80 e raio de 5km da lei 2223/1981. Fonte: Autora, 2019.....	99
Mapa 9: Mapa de Macrozoneamento de Itu. Fonte: Lei Municipal 28/2017, 2017. .	105
Mapa 10: Planta urbanística do Bairro Brasil com marcação da autora. Fonte: Prefeitura de Itu, 2019.....	117
Mapa 11: Planta urbanística do Condomínio Terras de São José. Fonte: Prefeitura de Itu, 2018.	123
Mapa 12: Planta urbanística do Condomínio Terras de São José II. Fonte: www.senpar.com.br , 2019.....	124
Mapa 13: Evolução do perímetro urbano de Itu. Fonte: Autora, 2019.....	148
Mapa 14: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 50. Fonte: Autora, 2019.	149
Mapa 15: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 60. Fonte: Autora, 2019.	150
Mapa 16: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 70. Fonte: Autora, 2019.	151
Mapa 17: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 80. Fonte: Autora, 2019.	152

Mapa 18: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 90. Fonte: Autora, 2019.	153
Mapa 19: Evolução da mancha urbana de Itu - Anos 2000. Fonte: Autora, 2019. ...	154
Mapa 20 Evolução da mancha urbana de Itu - Anos 2010 até 2019. Fonte: Autora, 2019.	155
Mapa 21: Mapa da mancha urbana de Itu (2019). Fonte: Autora, 2019.	156
Mapa 22: Mapa de loteamento aprovado nos anos 90 e a localização das áreas verdes e institucionais. Fonte: Prefeitura de Itu, 2018.	170
Mapa 23: Recorte do mapa da mancha urbana destacando a APA Braiaia e os loteamentos fechados. Fonte: Autora, 2019.	174

SUMÁRIO	
SUMÁRIO.....	17
INTRODUÇÃO	19
CAPÍTULO I: SOBRE A FORMAÇÃO DE ITU	25
I.1 LOCALIZAÇÃO	25
I.2 PERIODIZAÇÃO HISTÓRICA.....	28
I.2 a) LINHA DO TEMPO.....	28
I.2 b) DA CONSTRUÇÃO DA CAPELA DE NOSSA SENHORA DA CANDELÁRIA EM 1610 AO CICLO DO AÇÚCAR	29
I.2 c) DO INÍCIO DA PRODUÇÃO CAFFEEIRA ATÉ SEU DECLÍNIO E INÍCIO DO PROCESSO DE INDUSTRIALIZAÇÃO.....	32
I.2 d) DO DECLÍNIO DA PRODUÇÃO CAFFEEIRA EM 1935 A CHEGADA DAS PRIMEIRAS GRANDES INDÚSTRIAS NO SÉCULO XX EM 1950.....	37
I.2 e) DA CHEGADA DA RODOVIA CASTELO BRANCO EM 1968, À INSERÇÃO NA MEGALÓPOLE DO SUDESTE	44
CAPÍTULO II: ITU NO CONTEXTO DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA.....	55
II.1 A IMPORTÂNCIA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E AS MUDANÇAS OCORRIDAS NA MORFOLOGIA E NA FORMA DE APROPRIAÇÃO AO LONGO DOS ANOS.....	56
II.2 DISTÂNCIA E MOBILIDADE NA URBANIZAÇÃO DISPERSA E O FIM DOS LIMITES GEOGRÁFICOS	77
CAPÍTULO III: SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO EM ITU	84
III.1 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E SUAS MODIFICAÇÕES	85
III.1 a) ALTERAÇÕES NAS DIMENSÕES DOS LOTES.....	86
III.1 b) ALTERAÇÕES NAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA LOTEAMENTOS	91
III.1 c) SOBRE LOTEAMENTOS	96
III.2 QUESTÕES LEGAIS ENVOLVENDO CONDOMÍNIO, LOTEAMENTOS E BAIRRO NO BRASIL,	112
III.3 SEGREGAÇÃO URBANA: O BAIRRO BRASIL E O CONDOMÍNIO TERRAS DE SÃO JOSÉ COMO INSTRUMENTOS DE ANÁLISE DAS TRANSFORMAÇÕES DO TERRITÓRIO.....	115
III.4 SOBRE AS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS.....	125
III.5 A EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA.....	145

CAPÍTULO IV: DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	157
IV.1 TRANSFORMAÇÕES NOS ESPAÇOS PÚBLICOS	157
IV.2 MUDANÇAS NA FORMA DE CRESCIMENTO NA MALHA URBANA DA CIDADE	171
CONSIDERAÇÕES FINAIS	182
EM BUSCA DE FERRAMENTAS DE URBANIZAÇÃO E GESTÃO.....	184
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	190
ANEXO I - Planilha de cadastro único para empreendimentos imobiliários	195
ANEXO II - LEI Nº 1659, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1974.	196
ANEXO III – LEI Nº 1737, DE 08 DE MARÇO DE 1976.....	209
ANEXO IV - LEI Nº 2223, DE 16 DE MARÇO DE 1981.....	219

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa busca respostas para uma inquietação pessoal relativa ao modo de produção das cidades no final do século XX e início do século XXI decorrentes dos novos modos de viver e morar de uma sociedade em transformação. Formada pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, sempre interessada por urbanismo e planejamento urbano, comecei realizando diversas pesquisas científicas sobre o tema durante todo o período de graduação e, ao ingressar no serviço público, me deparei com a real proporção dos problemas enfrentados pelas cidades e pelos trabalhos de gestão urbana. Assim, o objetivo científico deste trabalho é tentar descobrir ferramentas que contribuam para a ampliação e a aplicabilidade da arquitetura na vida das pessoas, almejando maior qualidade para a vida no urbano.

Diversas foram as transformações físicas decorrentes das mudanças econômicas e do sistema produtivo no modo de formação e organização das cidades. Do ponto de vista histórico, talvez a mais profunda e emblemática de todas tenham sido as mudanças decorrentes da industrialização, que trouxe junto da produção genérica de mercadorias, algo novo, no urbano e no cotidiano.

A industrialização contribuiu para a organização das cidades tal como conhecemos até o terceiro quartel do século XX. Após a década de 1960, as profundas transformações ocorridas nos modos de produção e acumulação capitalista, marcou um período de produção muito mais qualitativa do que quantitativa. A partir da década de 1990 com a globalização e seus objetos técnicos, a cidade passou a figurar como meio de produção, uma mercadoria, com valor de troca, abrindo espaço para a reprodução do chamado capital financeiro.

Se antes o solo urbano era fator de imobilização do capital aplicado, agora o investimento no espaço ganha flexibilidade no processo produtivo pela mediação do setor imobiliário e pela transformação do caráter da propriedade imobiliária na realização da produção desse ato. Essa situação aponta o domínio do capital sobre a produção do espaço como membro necessário na acumulação do capital. [...] Sua produção hoje passa pelo desenvolvimento do setor imobiliário, associada, portanto ao financeiro. [...] As políticas públicas potencializam a propriedade privada, redefinida pelo processo de desapropriação. a despossessão, que vem ganhando espaço no discurso

como gentrificação e gerando lutas pelo espaço na cidade.(Ana Fani Alessandri Carlos, II Colóquio cidades: experimentações sociais e criatividade política, 2016)¹

É no urbano que os conflitos velados da sociedade capitalista se materializam, onde a produção do espaço está subordinada as forças produtivas e a quem as detém, os atores hegemônicos, passando, especialmente após as experiências de planejamento barcelonesas, a adotar técnicas empresariais como fórmula de sucesso para a solução dos seus problemas.

Com as assertivas próprias à globalização a partir dos anos 90, parece ter surgido um consenso dos governos em realizar políticas públicas de revitalização, requalificação e renovação urbana, como sendo a solução dos problemas urbanos, com investimentos em infraestrutura, mobilidade, segurança, habitação, bem como a busca por uma vocação, fosse ela turística, empresarial e outras. Mas todas essas ações são homogeneizadoras e equalizam as ações, como se todas as cidades fossem iguais, não levando em consideração as permanências do lugar, que estão presentes na sua história, na tradição de um povo, ou até mesmo na arquitetura (SANTOS, 1998). Todas essas questões aqui colocadas serão visíveis no tecido urbano:

Entendemos como tecido urbano o modo pelo qual se definem as relações entre espaços públicos e espaços privados, entre espaços de uso privado e de uso coletivo, sejam esses de propriedade pública ou de propriedade privada[...]. O tecido é, portanto, uma definição geométrica de relações de propriedade e uma definição social das formas de uso. É no tecido urbano que se concretizam as formas de desigualdade na apropriação e uso dos espaços, as formas de segregação social e apropriação dos valores econômicos produzidos pelo uso social. E se concretizam também os espaços de uso coletivo e suas formas de organização. (REIS FILHO, 2006, p.59-60)

De acordo com Reis Filho (2006), a ocorrência do chamado fenômeno da urbanização dispersa, decorrente da globalização, teve início a partir da década de 1970. O autor afirma que esse fenômeno ocorreu em todos os setores de uso e

¹ Texto extraído da fala de Ana Fani Alessandre Carlos no vídeo “Henri Lefebvre e o fenômeno urbano: crítica radical e as aberturas ao possível”, disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=hKn7Gs2HQR4>

ocupação, comercial e de serviços, residencial ou industrial; e em todas as classes sociais:

- Pelo esgarçamento crescente do tecido dos principais núcleos urbanos, em suas áreas periféricas;
- Pela formação de constelações ou nebulosas de núcleos urbanos e bairros isolados em meio ao campo, de diferentes dimensões, integrados em uma área metropolitana ou em um conjunto ou sistema de áreas metropolitanas;
- Pelas mudanças no transporte diário intrametropolitano de passageiros, que transformou as vias de transporte inter-regional, de tal modo que estas se tornaram grandes vias expressas inter e intrametropolitanas;
- Pela difusão ampla de modos metropolitanos de vida e de consumo, também estes dispersos pela área metropolitana ou pelo sistema de áreas metropolitanas, como já ocorre em São Paulo. (REIS FILHO, 2006, p.13)

Dentre as causas desse tipo de malha urbana dispersa apontado por Reis Filho (2006) também está a busca bucólica pelo contato com a natureza numa tentativa de negação aos modos de vida metropolitano, bem como do “ideal” de segurança, quesitos que seriam encontrados nos condomínios fechados, muito divulgados por corretores imobiliários como ferramenta de venda. Porém, hoje se constata que, além dos quesitos citados acima, há uma grande busca por status e por garantia de valorização perante o mercado, tornando objeto de desejo não apenas das camadas mais altas da sociedade, mas de quase toda a população, nas áreas mais urbanizadas do país.

Ressalte-se que a busca por segurança não se restringe apenas as camadas de renda mais altas da população, mas também está presente numa outra forma de ocupação, vinculada aos programas de habitação de interesse social. Neles, cada vez mais, as unidades de morar são propostas com áreas mínimas, em torres verticalizadas, resguardadas por uma portaria, tida hoje, como símbolo de segurança para grande parcela da população. Essas unidades habitacionais se reproduzem tanto nos grandes centros metropolitanos, como nas cidades menores do interior paulista.

Esses novos modos de morar da população nas cidades têm abdicado cada vez mais dos espaços públicos, que, historicamente, são conhecidos como palco da

vida e sustentáculo da democracia, interiorizando o convívio e as trocas interpessoais. Isto ressalta a urgência de novas opções que desvelem novos caminhos para superar os impasses de nossas cidades, que auxiliem aos gestores públicos e ao conjunto da comunidade, pela importância que têm em relação à vida coletiva comunitária e ao aprimoramento da alteridade.

Face ao exposto, o principal objetivo deste trabalho é analisar quais foram as principais transformações ocorridas na forma de ocupação do território urbano nas últimas décadas. Como objetivos específicos, se busca saber quais foram as possíveis influências dos condomínios residenciais fechados nessas transformações; desvelar quais parâmetros ensejam essas transformações e analisar, sob a ótica da urbanização dispersa, o impacto na produção do espaço urbano.

Para isso, o presente trabalho adotou como objeto de estudo a cidade de Itu, localizada a 100 km de São Paulo, com cerca de 170 mil habitantes e 642 km² de área, onde a implantação de um grande condomínio fechado na década de 70, o condomínio Terras de São José, pode ser considerado um divisor de águas e um marco no desenvolvimento da cidade.

O método adotado foi dialético, descritivo e exploratório, mais investigativo do que crítico, partindo inicialmente de pesquisas em material bibliográfico, documental e iconográfico acerca do desenvolvimento urbano da cidade e do tema, com consultas realizadas em bibliotecas físicas da PUC Campinas, Prefeitura da Estância Turística de Itu e visitas aos museus da cidade de Itu. Dentre os referenciais teóricos, foi constante o diálogo com Nestor Goulart Reis Filho, especialmente com sua obra “Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano” (2006), e também com autores que abordam aspectos da urbanização contemporânea, como Soja (2013), Guevara (2015), Queiroga (2001) e Caldeira (2000), fundamentando a pesquisa e aplicando-a em Itu.

Simultaneamente, buscaram-se dados empíricos na Prefeitura de Itu, procurando levantar e inventariar todos os dados referentes a aprovação de loteamentos e condomínios da cidade, tais como: as datas de aprovação e os números de processo, a quantidade de lotes e outros dados, contribuindo para uma melhor interpretação da análise do desenvolvimento da cidade e evolução da sua mancha urbana através de mapas. Ressalte-se aqui que tal levantamento foi um processo

difícil e emperrado, mesmo sendo o município de Itu uma cidade histórica, dado que muitos dados se perderam entre as inúmeras mudanças de gestão, sendo agravado por um incêndio ocorrido nos arquivos da prefeitura anos atrás. Parte dos dados obtidos neste levantamento foram obtidos nos materiais disponibilizados à população através do site da Prefeitura e do acesso a dados colhidos pela história oral.

Além dos problemas de organização do arquivo, muitas leis foram feitas, desfeitas e refeitas conforme as relações entre o poder local e os agentes interessados na produção do espaço da cidade, se transformando a cada nova eleição.

Também foram realizados levantamentos de campo para observação do cotidiano e levantamento fotográfico a fim de se averiguar “*in loco*” algumas situações percebidas no material cartográfico, e também as transformações dos espaços públicos e de convívio.

Assim, ao longo do texto abordaremos a formação de Itu, desde a sua fundação, passando pelos principais ciclos econômicos da cidade e pontuando aspectos importantes de sua história, como o recebimento do título de “Fidelíssima” pelo imperador, até a sua elevação a categoria de estância turística e mais recentemente, sua inserção na Região Metropolitana de Sorocaba e na chamada Megalópole do Sudeste, apregoado por Queiroga (2001).

Assim a dissertação se organiza apresentando no capítulo 1 a cidade de Itu, dados sobre a localização e periodização histórica, contando desde a fundação aos dias de hoje, apresentando também dados econômicos do município. No capítulo 2 são abordados temas contemporâneos da urbanização, como as mudanças nos usos dos espaços públicos e o fenômeno da urbanização dispersa, traçando um paralelo com cidade e fazendo uma leitura destes. No capítulo 3 um estudo detalhado sobre as questões envolvendo o parcelamento do solo em Itu é realizado, partindo da análise das legislações municipais, passando pelos conceitos legais de condomínio, loteamento e bairro no Brasil, para então resultar na análise de dois loteamentos específicos da cidade, e na elaboração de 3 gráficos, 11 tabelas e 10 mapas específicos do município.

Conclui se o trabalho com a discussão dos resultados obtidos. Nas Considerações Finais avaliam-se os dados conseguidos com a investigação, a partir das quais foi possível sugerir dados para uma ferramenta de urbanização e gestão para a cidade de Itu.

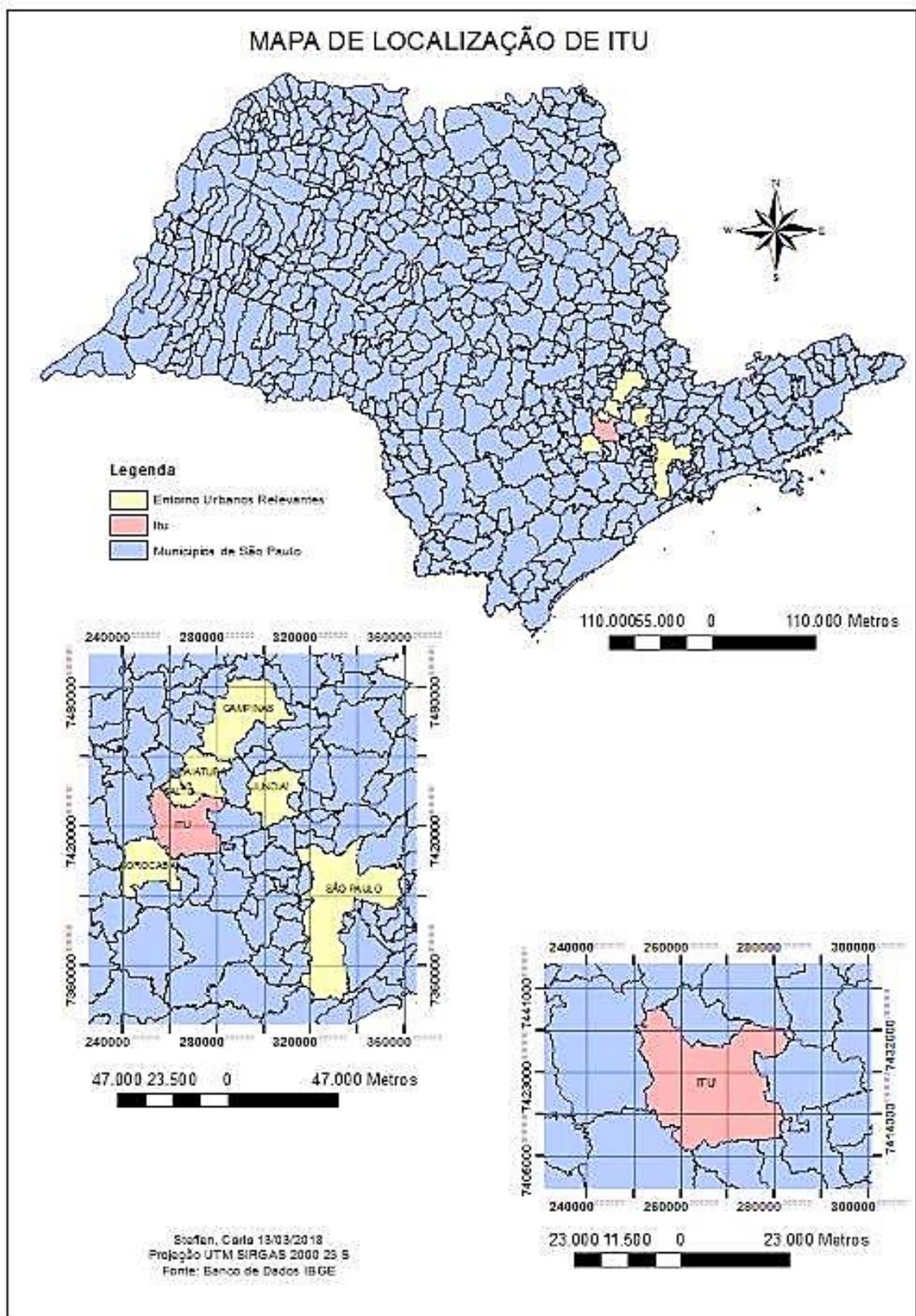
CAPÍTULO I: SOBRE A FORMAÇÃO DE ITU

I.1 LOCALIZAÇÃO

Localizada a 100 km de São Paulo, Itu possui uma população de 170 mil habitantes, com salário médio mensal de 3 salários mínimos e com município de 642 km² de área, conforme dados do Censo IBGE 2017.

Faz limite geográfico com os municípios de Porto Feliz, Elias Fausto, Itupeva, Araçariguama, Cabreúva, São Roque, Mairinque, Indaiatuba, Sorocaba e Salto, formando juntamente com estes três últimos e a cidade de Campinas um grande eixo de concentração de indústrias e de comércios ao longo da rodovia SP -75.

Tal desenho parece refletir a urbanização em rede confirmando as proposições de autores como Soja (2000) e Castells (1996) e, objetivamente, seu pertencimento à Megalópole do Sudeste do Brasil, como revela Queiroga (2001).



Mapa 1: Localização de Itu. Fonte: Autora, 2019.

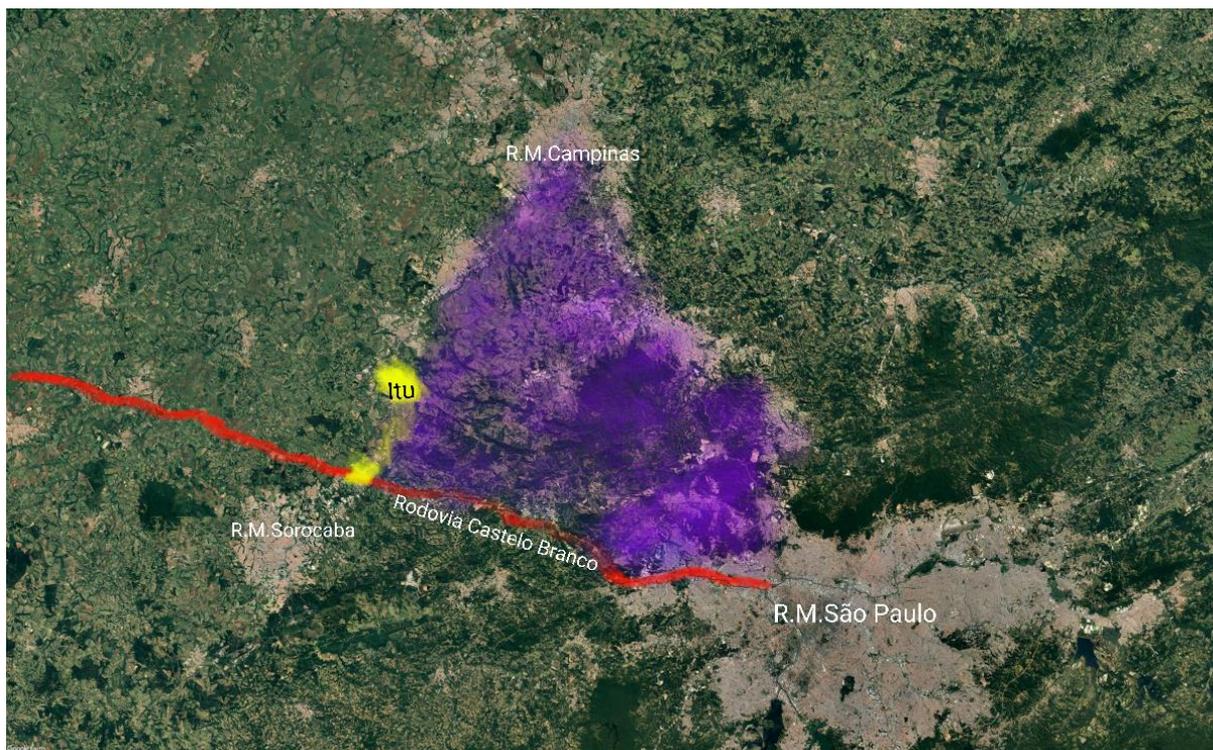


Figura 1: Vista aérea de Itu e região. Fonte: Google Maps, 2019.

Como podemos observar na Figura 1 é possível a verificação do grande processo de urbanização dispersa no território, onde o município de Itu está inserido na triangulação formada pela Região Metropolitana de São Paulo, Região Metropolitana de Campinas e Região Metropolitana de Sorocaba, o qual faz parte e é sede administrativa.

I.2 PERIODIZAÇÃO HISTÓRICA

I.2 a) LINHA DO TEMPO



Figura 2: Linha do tempo de Itu. Fonte: Autora, 2019.

A noção de periodização é fundamental, porque permite definir e redefinir os conceitos e, ao mesmo tempo, autoriza a empirização do tempo e do espaço em conjunto [...] é pelo significado particular, específico, de cada segmento do tempo que aprendemos o valor de cada coisa num dado momento (SANTOS, 1988, p.92)

I.2 b) DA CONSTRUÇÃO DA CAPELA DE NOSSA SENHORA DA CANDELÁRIA EM 1610 AO CICLO DO AÇÚCAR

O município de Itu foi fundado em 1610 por Domingos Fernandes como estratégia portuguesa de colonização do território. A importância da cidade ganhou força na época da mineração, quando por ela passaram os bandeirantes, que através do rio Tietê buscavam ouro em Mato Grosso e Goiás. Muitos foram os ituanos que se arriscaram na mineração a partir de 1718, retornando à cidade capitalizados por volta de 1760, dando continuidade à atividade açucareira pré-existente, construindo novos engenhos de cana e reativando a cultura de beneficiamento de algodão preexistentes.

Assim, terminado o Ciclo do Ouro o município se transformou num grande produtor de açúcar, tornando-se em 1805 o maior centro produtor de cana de açúcar da região sul do Brasil (MERLIN, 1986).

A seguir foram colocados alguns relatos obtidos através de Chierighini, Francisco e Oliveira (2011), que ilustram melhor este processo histórico, tanto do ponto de vista econômico, como também do ponto de vista da vida pública na cidade e a sua morfologia urbana e que, portanto, deixam claro a importância econômica e política de Itu para a coroa portuguesa, bem como a sua estreita relação com São Paulo.

“Nos domingos e dias de festa, Itu tem muito movimento. Nesses dias, como já assinalei, os proprietários da vizinhança vão à cidade a fim de assistir ao serviço divino; mas, no correr da semana, as casas principais permanecem fechadas e as ruas mantêm-se desertas. Os habitantes abonados de Itu e dos seus arredores, tendo, por causa da colocação ou do transporte do açúcar que produzem, frequentes relações com São Paulo, nesta última cidade adquirem os objetos de que necessitam; por esse motivo, há, em sua cidade, menos lojas do que em muitas outras de menor importância, e as lojas que vi não são muito bem guarnecidas”. (Saint-Hilaire², Auguste de.

² Biólogo francês, Auguste de Saint-Hilaire chegou ao Brasil em 1816 em missão francesa para realizar estudos sobre a flora local, percorrendo os estados do Rio de Janeiro, Espírito Santo, Minas Gerais, Goiás, São Paulo, Santa Catarina, Rio Grande do Sul.

Viagem à Província de São Paulo, 1819, p.217 apud. CHIERIGHINI; FRANCISCO; OLIVEIRA, 2011, p.222)

“Itu é o ‘quartier Saint Germain³’ da província de São Paulo, sede da aristocracia financeira e rural e de muita gente devota. O Imperador Dom Pedro I conferiu a essa cidade o título de ‘fidelíssima’”. (Tschudi, J.J. von. *Viagem às províncias do Rio de Janeiro e São Paulo*, 1860, p.200 apud. CHIERIGHINI; FRANCISCO; OLIVEIRA, 2011, p.390)

“Conta a cidade vários largos arborizados; as ruas são paralelas e seguem aproximadamente a direção de noroeste a sudeste. As três principais são direitas e muito bem calçadas, e os telhados das casas munidos obrigatoriamente de condutores d’água. A cidade é abastecida ‘água por numerosos marcos fontenários e iluminada por combustores de querosene. Conta muitos e bonitos sobrados’”. (Comissão Central de Estatística. *Relatório apresentado ao Exmo. Sr. Presidente da Província de São Paulo*, 1888, p.576 apud. CHIERIGHINI; FRANCISCO; OLIVEIRA, 2011, p.470)

É clara a descrição relativa a formação tradicional da sua malha urbana no alto do espigão divisor de águas, onde se desenvolveu o centro histórico, que preserva seu traçado original até os dias de hoje, com uma grande concentração de imóveis setecentistas em taipa de pilão e taipa de pau a pique bem conservados (muitos deles reformulados usando tijolo e telhas de barro). Estes imóveis foram edificados principalmente entre os anos de 1800 e 1900, que viria posteriormente ser tombado pelo CONDEPHAAT⁴ no ano de 2003. Essa paisagem e esse traçado foram muito bem retratados pelo pintor Miguel Dutra na obra “Vista da cidade de Ytú”, de 1851, como podemos observar na Figura 3.

³ Alusão ao mais famoso bairro de Paris, o bairro Saint-Germain de Prés.

⁴ Para maiores informações sobre o tombamento, buscar a Resolução SC-85, de 6-11-2003

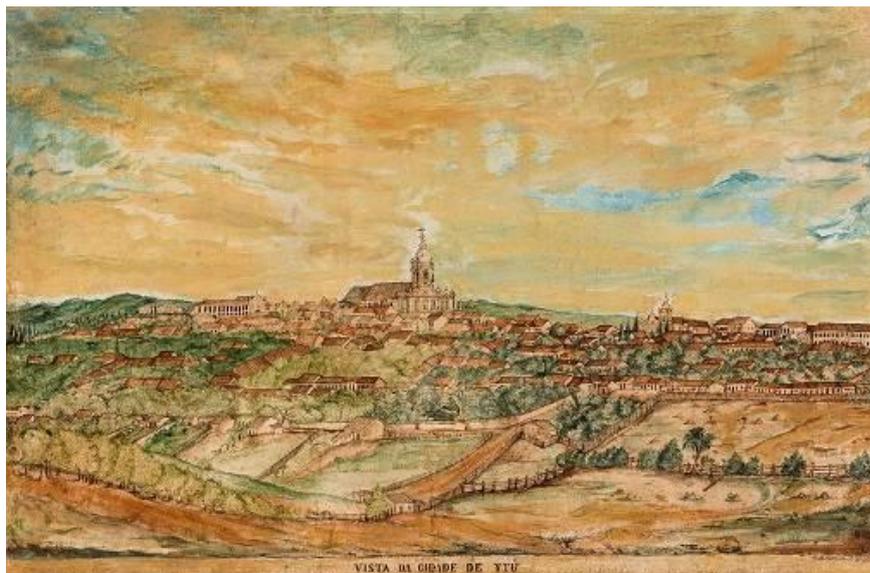


Figura 3: Vista da cidade de Ytú de 1851. Fonte: Livro “Miguel Dutra, bicentenário de nascimento 1812-2012”

Conforme aponta Almeida (2008), Itú era o principal polo de expansão do chamado “Quadrilátero do Açúcar⁵” entre os séculos XVIII e XIX, chegando a representar cerca de 1/3 (um terço) da produção total da capitania, graças à boa qualidade do solo e a grande quantidade de quedas d’água, e foi neste período que pode-se observar um grande crescimento do seu centro urbano.

Além disso, a posição privilegiada de Itú, no caminho da entrada do sertão que levava ao centro-oeste, fez com que o governo paulista investisse cada vez mais na economia da cidade, incentivando a produção de açúcar e com isso fomentando a formação de toda uma elite de fazendeiros ricos.

Esses fatos tornaram a cidade um aglomerado importante, sede da elite financeira e rural, ganhando do Imperador Dom Pedro I o título de “A Fidelíssima”, em 1823. Mais tarde, estes seriam os responsáveis pela Convenção Republicana de Itú⁶ em 1873, mesmo ano da chegada da Estrada de Ferro Ytuana, financiada pela mesma elite de fazendeiros, sediando a fundação do primeiro partido republicano do país, que lhe outorgou o título de “Berço da República”. (MERLIN, 1986).

⁵Principal região produtora de açúcar de São Paulo compreendida entre Sorocaba, Jundiaí, Mogi Guaçu e Piracicaba

⁶Primeira convenção de carácter republicano realizada em 18/04/1873 em Itú com a participação de fazendeiros e elite da região, onde foi criado o primeiro partido republicano brasileiro, o que confere a cidade o título de “Berço da República”.

Vale ressaltar que a produção de açúcar perdurou até 1890, quando a produção de café substituiu o açúcar como principal fonte econômica municipal, assim permanecendo até o ano de 1935, como veremos mais adiante.

I.2 c) DO INÍCIO DA PRODUÇÃO CAFEIEIRA ATÉ SEU DECLÍNIO E INÍCIO DO PROCESSO DE INDUSTRIALIZAÇÃO

Durante este período de grande importância da produção cafeeira na cidade, houve a instalação do Regimento Deodoro em 20 de janeiro de 1918 nas antigas instalações do colégio São Luís⁷, como vemos nas Figuras 4 e 5.



Figura 4: Quartel do 4º RAM, sediado nas antigas edificações do Colégio São Luiz, desde 1918. Foto Sétimo Catherini, déc.1940. Fonte: Livro Memória de Itu, 2011.

⁷ O colégio São Luís se estabeleceu em Itu no ano de 1867 no local do antigo Convento de São Francisco e foi transferido no ano de 1872 para o prédio construído especificamente para este fim, permanecendo em Itu até o ano de 1917 quando um surto de febre amarela resultou na transferência das instalações do colégio para São Paulo. Este colégio, juntamente com o colégio Pedro II, foram as duas mais importantes instituições de ensino no país. O antigo local do colégio São Luís, o Convento de São Francisco, após a transferência do colégio para o novo estabelecimento, permaneceu abandonado até ser ocupado por um depósito de algodão, sendo quase todo destruído por um incêndio em 1907.



Figura 5: 2º GAC L Regimento Deodoro, 2018. Fonte: Autora, 2019.

Em 1869, na área antes ocupada pelo conjunto do convento de São Francisco, surgiram os edifícios da Fábrica de Tecidos São Luiz. Localizada na região central de Itu, ao lado da Igreja do Bom Jesus, a fábrica de tecidos iniciou suas atividades utilizando maquinário a vapor, sendo a primeira a usar esse tipo de maquinário no estado de São Paulo e a segunda do país.

A fábrica chegou a empregar cerca de 52 funcionários em 1873, e, com o crescimento, foi se ampliando, sendo a primeira unidade instalada ao lado da igreja, como podemos ver na figura 6, a segunda localizada atrás da igreja e a terceira, ao lado da segunda unidade, no local do antigo Convento de São Francisco. Para escoar a produção de algodão, foi feito um túnel embaixo da Rua dos Andradas, ligando as unidades 1 e 2.



Figura 6: Foto área de Itu, sem data. Fonte: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=447292>, 2019.

Na Figura 6 podemos ver as 3 unidades da Tecelagem São Luiz, no canto inferior esquerdo, identificado pelos números 1, 2 e 3 na imagem. No canto inferior direito vemos também a imponente Companhia de Fiação e Tecelagem São Pedro, identificada pelo número 4, cujo início das atividades se deu em 1910. Esta teve seu início impulsionado pela Tecelagem São Luiz, possuindo também uma segunda unidade, que não aparece na imagem, destinada ao setor de fiação. Para alimentar a fábrica, esta investiu numa pequena usina hidrelétrica às margens do Rio Tietê, que recebeu o nome de Usina Hidrelétrica São Pedro.

Pela presença do edifício José de Oliveira na Figura 6, identificado pelo número 5 na imagem, cuja inauguração foi em 31/10/1960, podemos concluir que a foto é posterior a esta data.

Aos fundos da Tecelagem São Pedro seus proprietários ergueram a Vila Santa Maria, Figuras 07 e 08, para abrigar os funcionários da fábrica a época, localizada entre as ruas Graciano Geribello e Padre Bartolomeu Tadei, no início do Bairro Alto e que ajudou no desenvolvimento deste.

As vilas operárias se localizavam além da linha férrea e do córrego Brochado, conforme marcação na Figura 09.

Ambas as indústrias, Tecelagem São Luiz e Companhia de Fiação e Tecelagem São Pedro, tiveram o encerramento das atividades muito próximos, 1982 e 1990 respectivamente.



Figura 7: Vila Santa Maria. Fonte: Google Maps, 2019.



Figura 8: Vila Santa Maria. Fonte: Google Maps, 2019.



Figura 9: A linha da antiga Ituana no tempo em que cruzava a cidade no sentido Campinas-Mairinque em 1978. Fonte: <http://www.estacoesferroviarias.com.br/itu.htm>, 2019



Figura 10: Fábrica de tecidos São Luís e sua chaminé, ao lado da Igreja do Bom Jesus, visto a partir do eixo histórico da cidade. Ao fundo, a igreja Matriz Nossa Senhora da Candelária. Fonte: Autora, 2019.

A imponente chaminé ao lado da igreja do Bom Jesus permanece até os dias de hoje, conforme mostrado na Figura 10.

Com o início do uso de maquinário hidráulico nas fábricas, em 1890 a região onde hoje está localizada a cidade de Salto se emancipou de Itu, graças as condições geológicas e geográficas, que permitiram a instalação das primeiras indústrias hidráulicas na região conhecida como *fall line* do rio Tietê.

I.2 d) DO DECLÍNIO DA PRODUÇÃO CAFEEIRA EM 1935 A CHEGADA DAS PRIMEIRAS GRANDES INDÚSTRIAS NO SÉCULO XX EM 1950

A chegada das primeiras indústrias a Itu no século XX, marcam uma mudança no setor econômico do município, que com o esgotamento da produção rural, levou a cidade a um período de estagnação entre os anos de 1935 a 1950, quando a

chegada das primeiras grandes fábricas⁸, principalmente as do setor de cerâmicas, marcam um novo período de crescimento para a cidade.

Dentro dessa mudança de segmento econômico, três indústrias ou entidade representativas (cerâmicas) são emblemáticas, merecendo destaque. São eles:

Indústrias cerâmicas

Não existem dados oficiais sobre o número exato de indústrias cerâmicas que Itu comportou nos períodos de grande importância deste tipo de atividade no município, nem ao menos quando se deu a instalação da primeira indústria deste setor na cidade, mas estima-se que seja algo em torno de 87 (números oficiais de 1994 conforme reportagem do Diário Popular na Figura 11) a 100 unidades, das quais muitas foram a falência nos últimos 15 anos em função de basicamente três fatores: i) é um tipo de atividade rudimentar, que emprega um grande número de mão-de-obra, incompatível com as exigências do mercado, que necessita cada vez mais produto em menor tempo; ii) o uso do cimento como matéria prima de telhas ganhou cada vez mais espaço no mercado da construção civil, assemelhando-se as coberturas de residências norte-americanas, almejada por grande parte da população; e iii) por ser uma atividade essencialmente extrativista, com a crescente preocupação ambiental, tem sofrido cada vez mais restrições de atuação por parte das agências reguladoras, como CETESB e DNPM.

⁸A primeira fábrica a se instalar na cidade foi a Tecelagem São Luís, fundada em 1869 e movida a vapor.

Itu comemora 384 anos de história e grandezas

ITU — A cidade comemora hoje seus 384 anos, exaltando o passado histórico que lhe rendeu títulos como o “Berço da República”, por ter sediado a Convenção Republicana de 1873, e “Roma Brasileira”, em função de suas igrejas, especialmente um conjunto artístico carmelita de quatro igrejas construídas no século 18. Conhecida como a cidade dos exageros, onde tudo é grande, Itu progride e se moderniza sem perder a sua principal característica: ser uma das principais estâncias turísticas do Estado. Com uma população de 120 mil habitantes, situada entre dois grandes pólos industriais — Sorocaba e Campinas — Itu preserva e explora muito bem o seu passado histórico-cultural.

O principal presente de aniversário da cidade foi a volta do Museu de Arte Sacra “Padre Jesuíno de Monte Carmelo”, que estava com suas 125 peças dos séculos 16 e 17 encaixotadas em poder do Estado. Itu foi a primeira a ser beneficiada com o projeto de municipalização dos museus, da Secretaria de Estado da Cultura, retomando seu patrimônio artístico-cultural. Entre as peças devolvidas ao município há um ostensório de ouro e pedrarias, jarras para água



Peças do Museu de Arte Sacra

e vinho em cristal, crucifixo e madrepérolas do século 18, e santos de barros feitos por religiosos de Itu. O museu foi instalado no Espaço Cultural “Almeida Júnior”.

O município também tem, entre suas atrações, o Museu Republicano, fazendas com casarões bandeiristas, e mais de duzentos patrimônios

históricos preservados no Centro, além de 16 campings. Atualmente, Itu conta com 346 indústrias, 87 do ramo cerâmico, outra tradição local. Seu comércio é diversificado, mas os 13 antiquários da Associação dos Antiquários de Itu são os que mais atraem turistas, fornecendo certificados de origem e garantia de suas mobílias e peças raras. Os relógios gigantes e os semáforos desconumais permanecem na cidade como uma lembrança bem humorada do folclore criado pelo humorista Francisco Flaviano de Almeida, o Simplicio, há mais de 20 anos, no programa humorístico “A Praça da Alegria”.

DIVIDAS

Itu administra hoje uma dívida de cerca de US\$ 12 milhões (R\$ 5,6 bilhões), segundo prefeito Lázaro José Puntl. Apesar da crise, em um ano a administração realizou quinze obras, entre elas a sede de administração do SAAE e a sede administrativa da Associação dos Amigos dos Autistas (Ama), que serão inauguradas hoje, a partir das 9h. Às 19h haverá missa em louvor à padroeira Nossa Senhora da Candelária, na Igreja Matriz, e às 20h procissão dos fiéis pelas ruas do Centro.

Figura 11: Reportagem do jornal Diário Popular de 1994. Fonte: Diário Popular, 1994.

Hoje no ano 2019, o setor encontra-se muito reduzido, sendo que as indústrias que ainda operam na cidade são as que investiram em tecnologia de ponta, como é o caso da cerâmica Selecta.

Com o crescimento da cidade, as áreas ocupadas por essas cerâmicas acabaram inseridas no meio da mancha urbana, sendo as chaminés um marco na paisagem desse período econômico áureo para o setor e tão importante para o município, devendo ser preservada como patrimônio da memória urbana.

Na Figura 12 é possível verificar na imagem a permanência (SANTOS, 1998) das chaminés em meio ao crescimento urbano e em contraste com novos edifícios residenciais.



Figura 12: Skyline de Itu com a presença de chaminés da indústria cerâmica. Fonte: Autora, 2019.

Fabricante de Brinquedos Plásticos

Mimo S/A⁹ (Início das atividades em Itu: 1973 – Encerramento das atividades em Itu: 1999)

A Mimo iniciou suas atividades em 1959, na Vila Romana em São Paulo e, com a necessidade de aumento de seu espaço fabril devido ao incremento nas vendas de seus produtos, teve sua fábrica transferida para Itu, em 1973, graças a uma série de incentivos do prefeito da época, Olavo Volpato. A fábrica instalou-se no bairro São Luiz, empregando cerca de 3.000 funcionários, com contratos com outros países¹⁰, atingindo seu auge nas décadas de 1970 e 1980.

Por conta das transformações econômicas ocorridas com a implantação do Plano Collor em 1990, a empresa começou a enfrentar uma série de dificuldades financeiras, encerrando suas atividades em Itu no ano de 1999, deixando para trás

⁹Sempre que nos referimos a Fabricante de Brinquedos Plásticos Mimo S/A usaremos apenas o nome Mimo, pois é como afetivamente está presente na memória dos cidadãos ituanos.

¹⁰Os contratos com outros países denotam o processo de globalização apontado por Saskia Sassen.

uma enorme fábrica que hoje está totalmente inserida na malha urbana, como podemos observar nas Figuras 13 e 14.



Figura 13: Antiga fábrica Mimo, hoje abandonada. Fonte: Autora, 2018.



Figura 14: Skyline de Itu. Fonte: Autora, 2019.

Na Figura 14 pode-se avistar a área ocupada pela antiga Mimo, totalmente inserida na malha urbana da cidade, e também um conjunto de 3 chaminés de uma antiga cerâmica, localizada em frente a área hoje ocupada pelo Plaza Shopping Itu. Nota-se ainda o grande terreno vazio para especulação imobiliária.

Indústria de bebidas

Schincariol, atual Heineken

Teve sua fundação em 1939 por Primo Schincariol no centro de Itu, um barracão na rua Santa Cruz onde surgiram diversos produtos, entre eles uma homenagem a cidade: o refrigerante Itubaína. A empresa era basicamente familiar e a água usada naquela época provinha de uma nascente localizada no bairro Brasil.

Em 1960, no comando dos irmãos Gilberto e Nelson Schincariol, a indústria foi transferida para o local que ocupa até hoje, onde prosperou e teve sua primeira cerveja comercializada em 1989, sonho do seu fundador Primo Schincariol.

Essa mudança de localização da fábrica, deixando o centro histórico em direção a periferia¹¹ a época, se dá dentro dos preceitos do zoneamento urbano moderno, onde as funções são separadas, reforçando a necessidade de transportes e a dispersão das atividades ao longo das rodovias, como se pode observar na Figura 15, onde é possível verificar a implantação do enorme complexo às margens da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), no sentido Itu – Porto Feliz.

¹¹ Referimo-nos aqui a periferia como um local distante do centro apenas.



Figura 15: Fábrica Heineken (antiga Schincariol). Fonte: Autora, 2019.

Em 2004 ganhou o prêmio “Maiores e Melhores” da Revista Exame como a melhor empresa de bebidas do Brasil, sendo integralmente vendida em 2011 para a Kirin Holdings Company, conhecida como Brasil Kirin, posteriormente vendida em 2017 a holandesa Heineken.



Figura 16: Fábrica Heineken (antiga Schincariol) Fonte: Autora, 2019.

I.2 e) DA CHEGADA DA RODOVIA CASTELO BRANCO EM 1968, À INSERÇÃO NA MEGALÓPOLE DO SUDESTE

Em 10 de novembro 1968 Itu vê a chegada do primeiro trecho da rodovia estadual Presidente Castelo Branco (SP 280, também BR 374) ao município, constituindo-se num importante meio de ligação com a Região Metropolitana de São Paulo.

Os demais trechos serão inaugurados em 1971 e 1992, totalizando 302 quilômetros de extensão ligando a Região Metropolitana de São Paulo e o Centro Oeste Paulista, fato este que insere o município de Itu numa importante rota rodoviária e econômica do país.

Com as mudanças ocorridas nas formas de produção e o avanço das tecnologias de informação, principalmente a partir da década de 1970¹², vimos, juntamente com a abertura das rodovias que ligam a Região Metropolitana de São Paulo ao interior do estado, uma dispersão das atividades industriais rumo ao interior paulista, num ritmo constante e intenso, primeiramente por cidades mais próximas, como Sorocaba, Campinas e Jundiaí, por exemplo, num processo conhecido como macro metropolização, na qual a Região Metropolitana de São Paulo reforça um ideal de “comando”.



Figura 17: Foto da Praça dos Exageros. Fonte: CK Turistando, 2019.

A dispersão de atividades ao longo das rodovias não ficará restrita ao interior do estado única e exclusivamente, mas seguirá também por outras rodovias e direções, pelo litoral paulista e fluminense, além do Vale do Paraíba, conformando recentemente uma estrutura geográfica totalmente nova, chamada de "Megalópole do Sudeste", como definiu Queiroga (2001) abaixo:

¹²É também na década de 70 que se intensifica a fama da cidade como “Cidade dos Exageros”, graças as atuações do humorista Francisco Flaviano de Almeida (o Simplício) no programa “Praça da Alegria” da TV Record. Na mesma década, mais precisamente em 1979, Itu se torna estância turística, reforçando os vínculos com a metrópole de São Paulo, exercendo o papel de lugar de recreio aos finais de semana, situação que perdura até os dias de hoje. Em 23 de agosto de 2012, a cidade inaugura a Praça dos Exageros, em homenagem a fama que lhe foi atribuída.

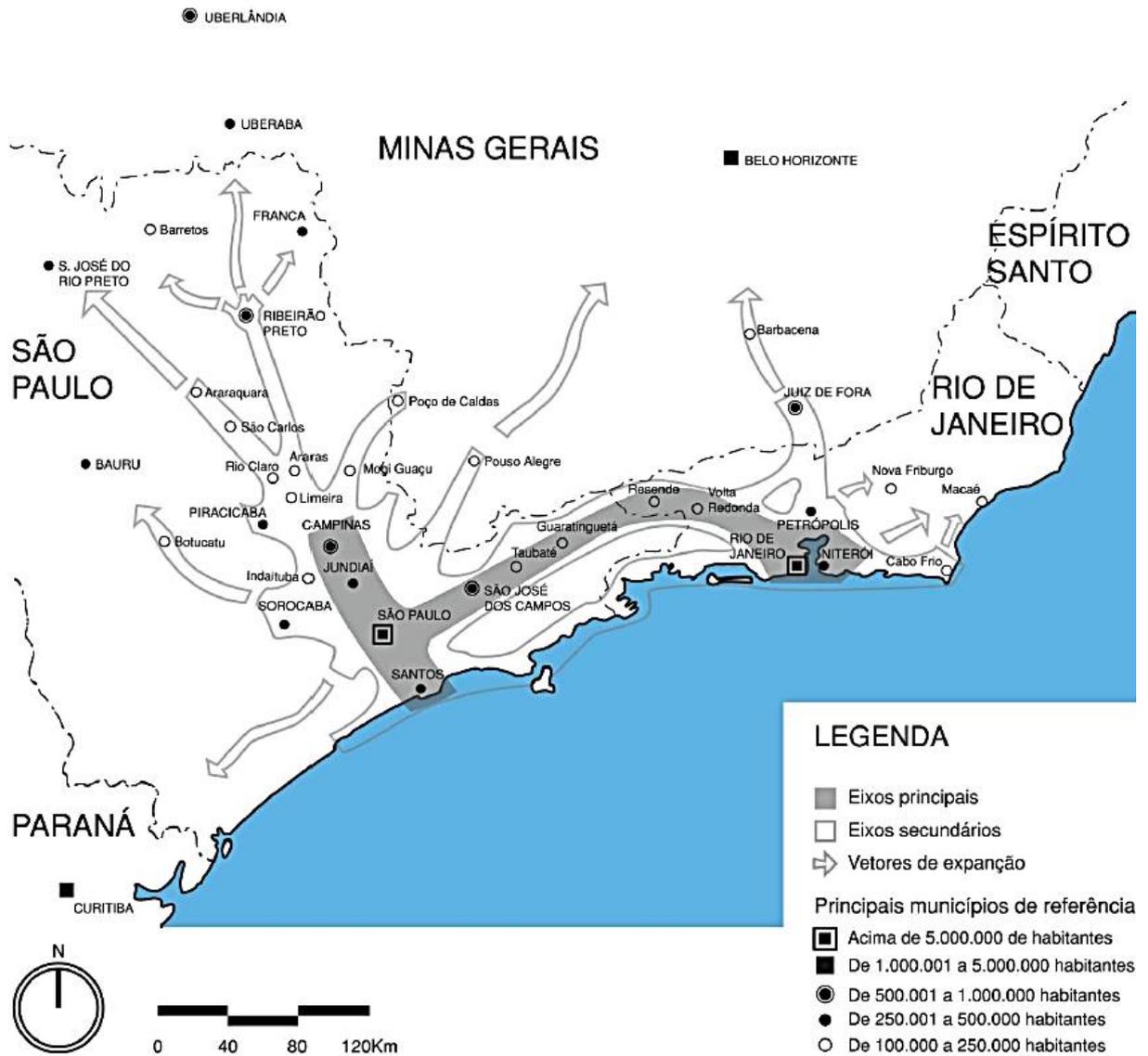
Constitui-se numa nova entidade urbana no país; não percebida pela população ou institucionalizada pelo Estado, mas praticada cotidianamente. O espaço da megalópole vem se estruturando a partir de interesses da razão econômica, dos capitais hegemônicos, a quem se atrelam, de uma forma ou de outra, os vários agentes sociais: o Estado, os diversos capitais e a população em seus diferentes grupos e classes sociais. A megalópole tem sua formação relacionada à expansão das atividades fabris da metrópole paulistana para além dos limites oficiais da Região Metropolitana de São Paulo, nos anos 70 do século passado. Tal expansão é fruto das novas técnicas, sobretudo informacionais, que permitem a dispersão das unidades de produção e a centralização das decisões. Seu território é, no entanto, o resultado dinâmico de séculos da formação sócio-espacial do país, em particular dos estados em que ela atualmente se verifica: São Paulo, Rio de Janeiro e, mais recentemente, Minas Gerais. (QUEIROGA, 2001, pág. 103)

Na Megalópole estão concentrados a maioria da produção científica do país, além de apresentar a maior concentração urbano industrial da América do Sul (QUEIROGA, 2001), porém a Região Metropolitana de São Paulo continua sendo o centro de atividades de maior relevância e atrativo.

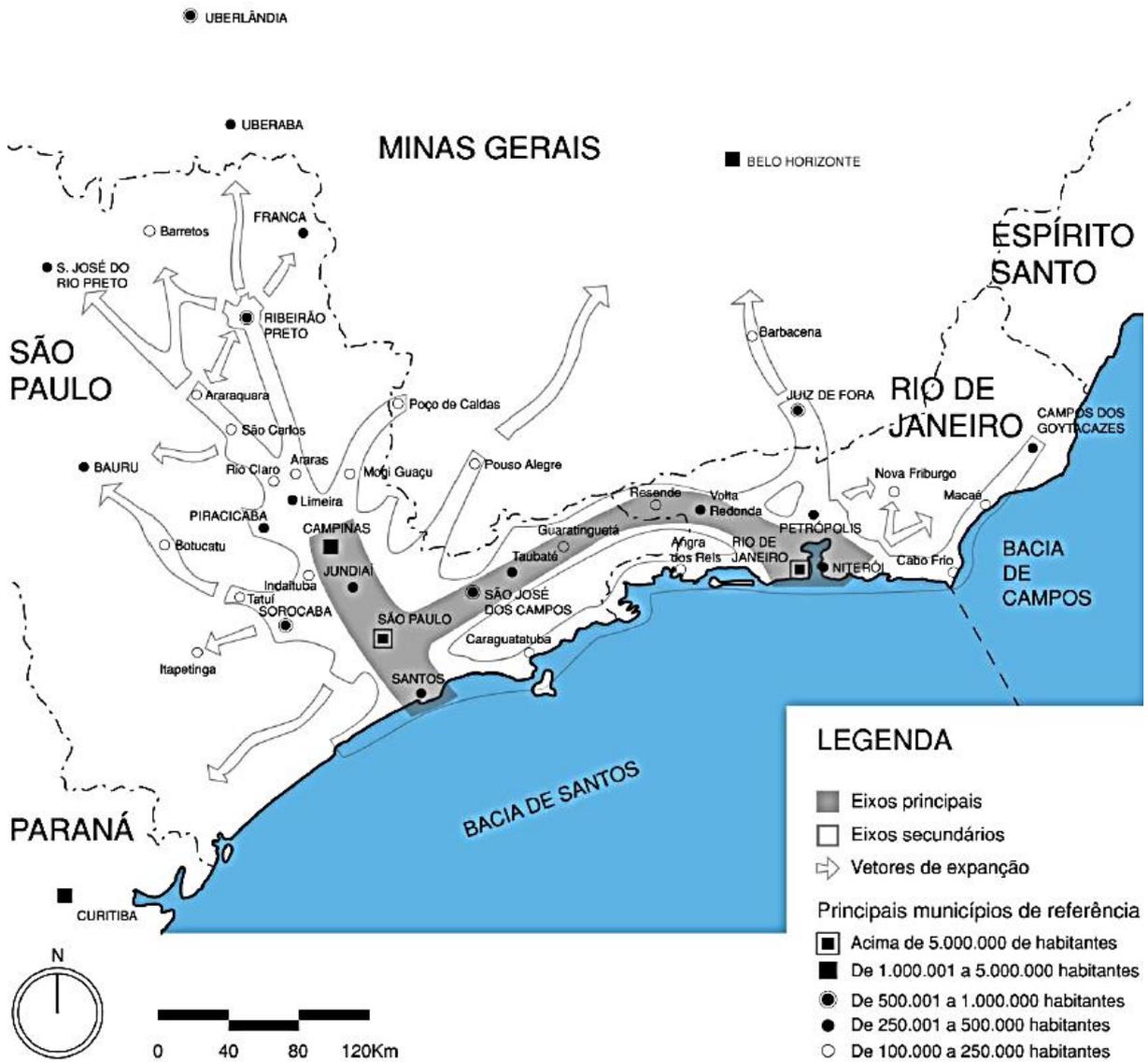
Sendo a dinâmica de fluxos da Megalópole o que mais a caracteriza, suas rodovias passam a exercer o papel de “avenidas metropolitanas”.

A dinâmica interna da Megalópole do Sudeste, assim como a expansão de seu território estão longe de se estabilizarem, impossível delimitá-la precisamente; se adotássemos um ou outro critério ou sistema de critérios, estaríamos, de qualquer forma, reduzindo sua natureza: complexa, heterogênea, corporativa e fragmentada. A megalópole não é apenas uma metrópole estendida, trata-se de uma entidade urbana nova, uma sub-totalidade dentro da totalidade global e nacional, seu sistema de movimentos (pessoas, mercadorias, informações) é o que a caracteriza. (QUEIROGA, 2001, pág. 132-133)

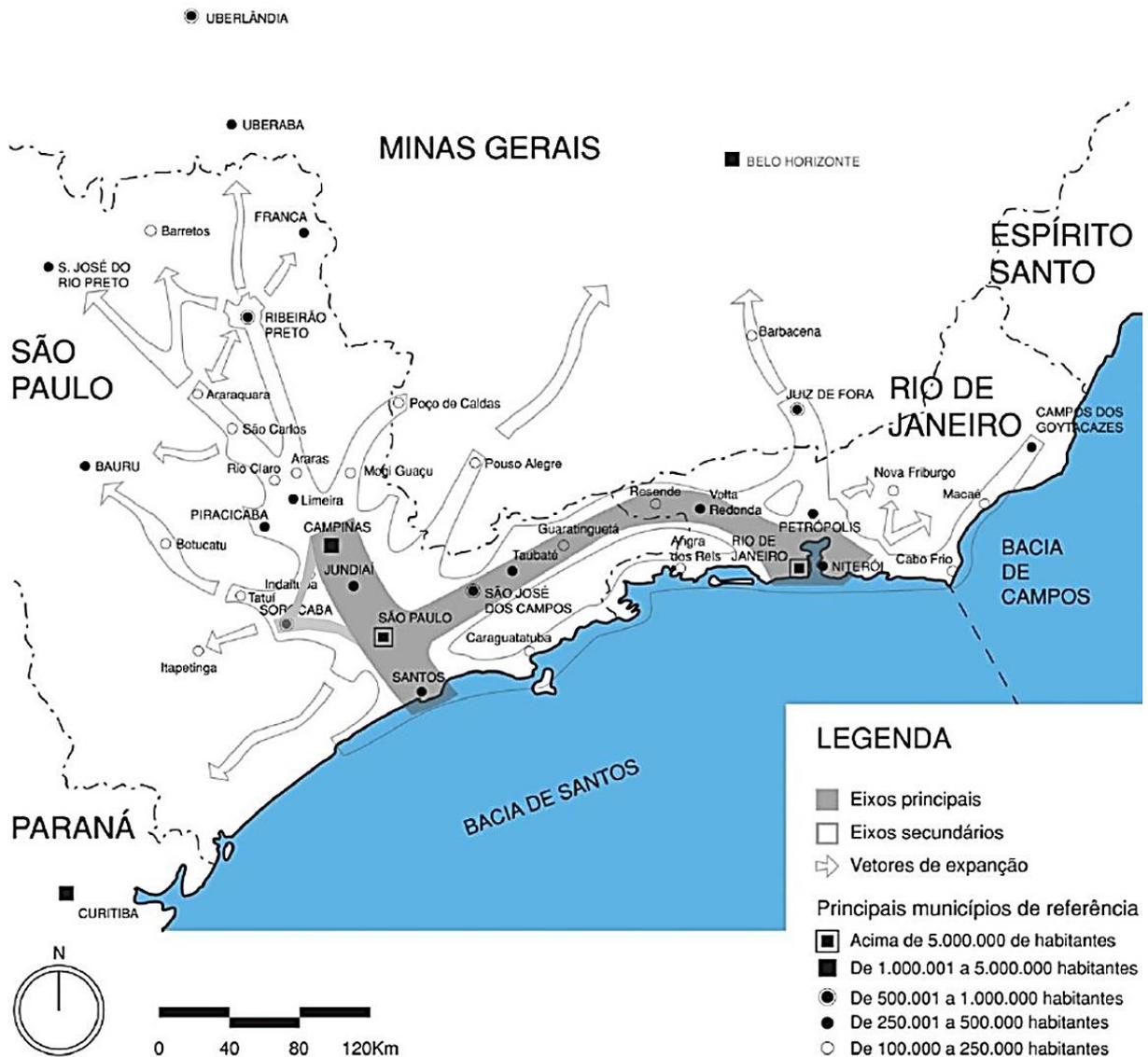
Assim, na sequência apresentam-se três mapas da Megalópole do Sudeste em datas distintas: Mapas 02 e 03 de autoria de Queiroga, respectivamente em 2001 e 2010, e Mapa 04 elaborado a partir da criação da Região Metropolitana de Sorocaba em 2014 pela autora.



Mapa 2: A Megalópole do Sudeste brasileiro em 2001: eixos de estruturação e vetores de expansão.
 Fonte: QUEIROGA, 2012, p. 190.



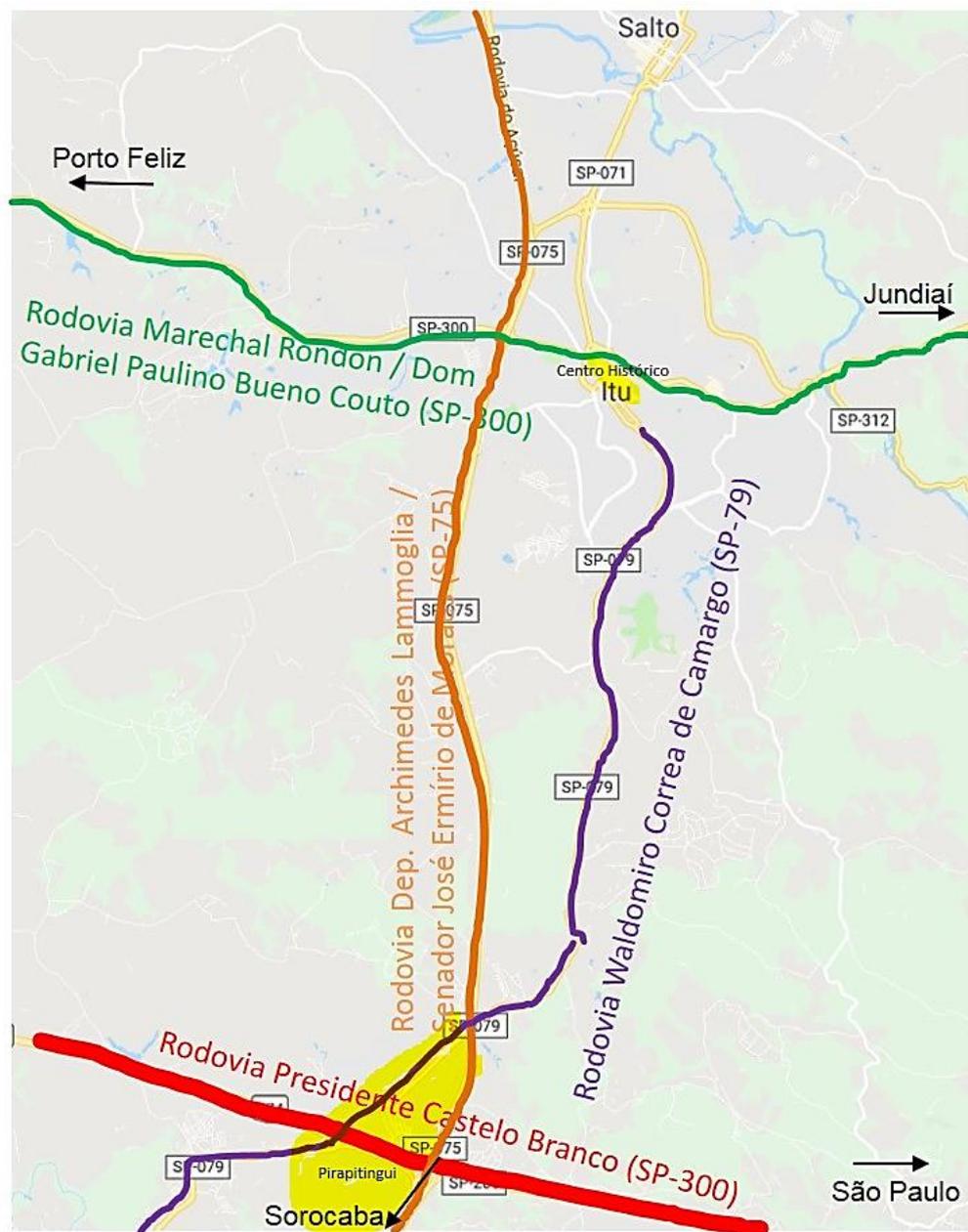
Mapa 3: A Megalópole do Sudeste brasileiro em 2010: eixos de estruturação e vetores de expansão.
 Fonte: QUEIROGA, 2012, p. 198.



Mapa 4: A Megalópole do Sudeste brasileiro em 2010: eixos de estruturação e vetores de expansão, editado pela autora em 2019. Fonte: QUEIROGA, 2012.

No município de Itu, quatro grandes rodovias recortam seu território, conforme demonstrado no Mapa 05: a Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-300), ligando a cidade à Região Metropolitana de São Paulo; Rodovia Deputado Archimedes Lammoglia e Rodovia Senador José Ermírio de Moraes (SP-75), ligando a cidade à Região Metropolitana de Campinas e Região Metropolitana de Sorocaba respectivamente, conhecida popularmente pelos munícipes como Rodovia do Açúcar por ser o nome dado ao trecho existente entre as cidades de Salto e Itu; Rodovia Waldomiro Correa de Camargo (SP-79), antiga ligação com a cidade de Sorocaba; e

Rodovia Marechal Rondon e Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300), ligando Itu à cidade de Porto Feliz e Jundiaí respectivamente.



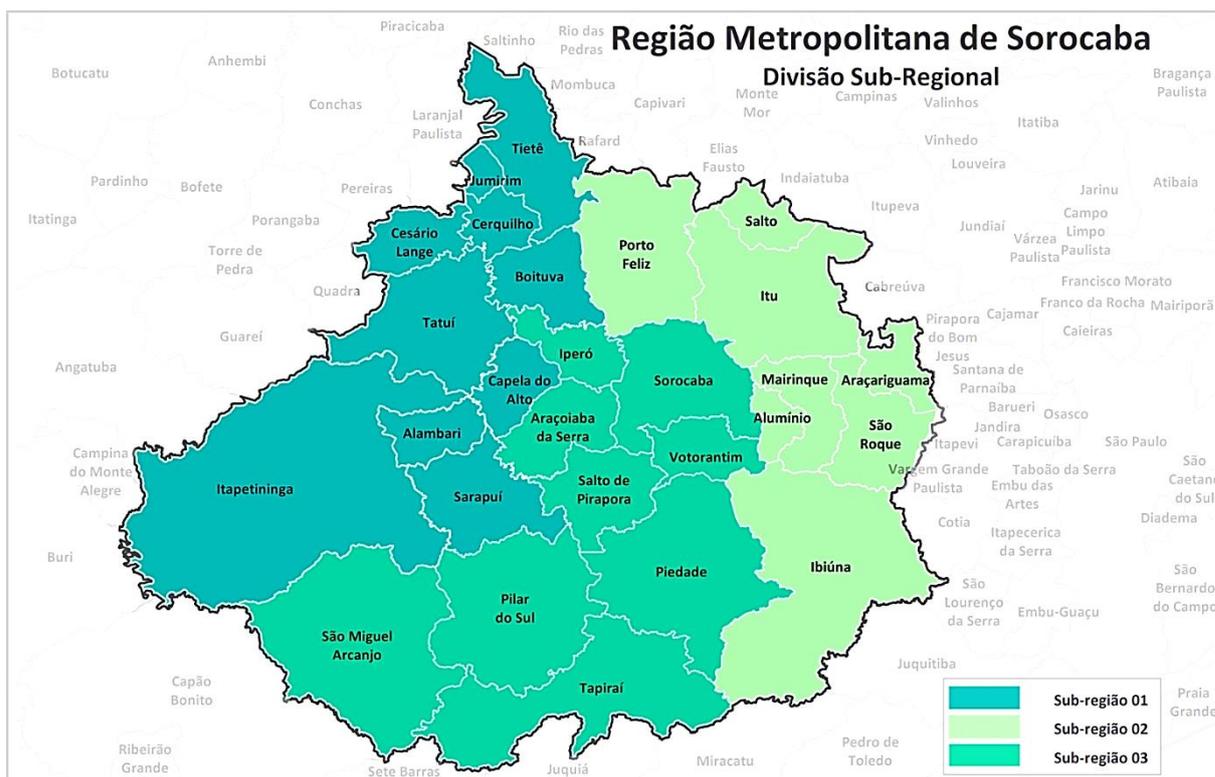
Mapa 5: Mapa das rodovias. Fonte: Google Maps, 2019.

Em 2007, foi inaugurado o anel viário de Itu, a Rodovia Eng. Herculano de Godoy Passos, com 8km de extensão, a constituindo como importante ligação entre as rodovias SP-75 e SP-300, com estimativa de tráfego de 14.500 veículos/dia segundo dados da concessionária que administra o trecho.

Além disso, em 08 de maio de 2014 foi criada a Região Metropolitana de Sorocaba¹³, composta ao todo por 27 municípios, dos quais Itu faz parte e é sede administrativa, agrupados em três sub-regiões, dos quais 12 estão localizados nos eixos das rodovias Raposo Tavares e Castello Branco, reforçando a ideia de desenvolvimento econômico proporcionado por meio da dispersão de atividades econômicas ao longo dos eixos rodoviários apontados por Reis Filho (2006) e verificado por Queiroga (2001) ao propor a Megalópole do Sudeste.

A região possui mais de 2 milhões de habitantes e foi responsável em 2016 por cerca de 3,95% do PIB estadual, apresentando atividade econômica diversificada, concentrando indústrias de ponta dos setores metal-mecânico, eletroeletrônico, têxtil e agronegócio segundo dados da EMPLASA, além de estar em acelerado processo de conurbação com a Região Metropolitana de Campinas pelo eixo da rodovia Santos Dumont (SP-075).

¹³ Lei Complementar Estadual nº 1.241.



Mapa 6: A Região Metropolitana de Sorocaba. Fonte: <https://www.emplasa.sp.gov.br/RMS>, 2019.

No Mapa 6 podemos observar a Região Metropolitana de Sorocaba e as 3 sub-regiões da qual é composta com seus 27 municípios, e na Tabela 1 indicadores de desenvolvimento divididos também de acordo com as 3 sub-regiões, obtidos através de consulta ao site da EMPLASA¹⁴.

¹⁴ Na Tabela 01, no caso do município de Boituva, o PIB é de 2.718.938 conforme dados do SEADE.

Indicadores

Região Metropolitana de Sorocaba
Dados Seleccionados

Municípios	Área (km²) ¹	População 2018 ¹	Densidade Demográfica 2018 (hab/km²) ¹	TGCA 2010/2018 (%) ²	PIB 2016 (mil reais) ¹	Distância até São Paulo (km) ³	Sub-Região
Alambari	159,6	5.918	37,08	2,43	87.284	154	1
Boituva	248,96	59.793	240,16	2,70	261.087.297	121	1
Capela do Alto	169,89	20.419	120,19	1,92	286.886	136	1
Cerquillo	127,80	48.074	376,16	2,45	1.595.235	140	1
Cesário Lange	190,39	17.915	94,10	1,79	364.362	150	1
Itapetininga	1789,35	162.231	90,66	1,47	4.652.156	172	1
Jumirim	56,68	3.315	58,48	2,14	71.212	152	1
Sarapuí	352,52	10.177	28,87	1,51	133.110	150	1
Tatui	523,75	120.533	230,14	1,46	3.671.217	141	1
Tietê	404,40	41.622	102,92	1,54	1.734.556	143	1
Total Sub-Região 1	4.023,36	489.997	121,79	1,76	15.314.956		
Alumínio	83,66	18.484	220,94	1,17	1.808.351	79	2
Araçariguama	145,20	21.854	150,51	3,13	2.121.496	53	2
Ibiúna	1.058,08	78.262	73,97	1,19	1.597.888	69	2
Itu	640,72	172.268	268,87	1,40	7.641.849	101	2
Mairinque	210,15	46.852	222,95	1,01	1.802.771	71	2
Porto Feliz	556,69	52.785	94,82	0,96	1.639.061	118	2
Salto	133,06	117.561	883,54	1,36	6.204.761	101	2
São Roque	306,91	89.943	293,06	1,66	2.530.729	66	2
Total Sub-Região 2	3.134,47	598.009	190,78	1,38	25.346.910		
Araçoiaba da Serra	255,33	33.499	131,20	2,59	651.158	122	3
Iperó	170,29	36.280	213,05	3,15	476.481	126	3
Piedade	746,87	55.149	73,84	0,70	1.175.921	99	3
Pilar do Sul	681,12	28.963	42,52	1,16	594.350	150	3
Salto de Pirapora	280,70	44.972	160,22	1,43	1.263.910	124	3
São Miguel Arcanjo	930,34	32.859	35,32	0,55	648.708	184	3
Sorocaba	450,38	671.186	1.490,26	1,70	30.593.860	99	3
Tapiraí	755,10	7.850	10,40	-0,26	144.531	135	3
Votorantim	183,52	121.331	661,14	1,47	4.387.884	105	3
Total Sub-Região 3	4.453,64	1.032.089	231,74	1,60	39.936.807		

Tabela 1: Dados sobre a Região Metropolitana de Sorocaba. Fonte: EMPLASA, 2019.

Tais pressupostos mostram que a localização geográfica de Itu no estado de São Paulo e na região Sudeste é privilegiada pela proximidade ao grandes centros, o que contribuiu para a implantação de inúmeros condomínios residenciais fechados, aos moldes dos subúrbios estadunidenses, como uma alternativa bucólica ao caos desses grandes centros, onde a segurança e o contato com a natureza são almejados, tornando-se um negócio atrativo para os grandes investidores imobiliários e, transformando as relações urbanas anteriores, vinculadas à pacata vida interiorana.

Os subúrbios estadunidenses em sua maioria são abertos, porém se assemelham aos condomínios residenciais fechados brasileiros pela forma de implantação, onde o contato com a natureza é almejado, resultando em grandes áreas gramadas nos lotes e a ausência de muros de fechamento entre as residências, garantindo uma permeabilidade visual do espaço.

CAPÍTULO II: ITU NO CONTEXTO DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA

Os relacionamentos humanos sofreram profundas transformações no decorrer das últimas décadas. Um dos fatores destas modificações, considerando o contexto da urbanização contemporânea, tem como razão o aumento significativo da mobilidade, que foi proporcionada pela facilidade de deslocamentos dado pelo fácil acesso ao automóvel e os intensos investimentos do Estado em rodovias da região. Conseqüentemente a este processo, os fluxos intensos passaram a ser diários, suprimindo necessidades como do trabalho, estudo, moradia e muitas vezes incorporando, num mesmo dia, atividades em diferentes cidades.

Conjuntamente, a globalização trouxe profundas mudanças, implantadas no sistema produtivo capitalista devido ao avanço das Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC). Este fenômeno com alcance de escalas globais possibilitou um novo estilo de vida metropolitano, ainda que seja em cidades menores e periféricas, denominado por Castells (1996) de “a sociedade em rede”

Conseqüentemente, essas mudanças possuem um reflexo direto na organização e desenvolvimento das cidades, pois, como definiu Paulo Mendes da Rocha (2018), esta é um acontecimento extraordinário onde diversos universos estão contidos:

A arquitetura não é feita para você ver. É feita para você viver. Tanto que a suprema obra de arquitetura ou da arquitetura como forma de conhecimento seria a cidade em que você não sabe bem dizer que desenho tem, que forma tem. Ela apenas é um acontecimento extraordinariamente rico sob todos os aspectos que você queira imaginar. Temos que convocar o universo de conhecimento contido nesses horizontes, em largas escalas chamados artísticos, científicos ou técnicos, de uma vez só, num raciocínio que contenha arte, ciência e técnica: eis arquitetura. (Paulo Mendes da Rocha, 2018, Itaú Cultural)¹⁵

Dentre as principais mudanças observadas nas cidades hoje, podemos citar, especialmente, as de cunho morfológico. Considerando os efeitos descritos anteriormente, os seus rebatimentos na paisagem das cidades se materializam com os muros de condomínios e o aumento significativo de edifícios. Logo, ainda que

¹⁵ Texto extraído da fala de Paulo Mendes da Rocha no vídeo “Arquitetura para quê? – Ocupação Paulo Mendes da Rocha”, para 41ª edição do programa Ocupação Itaú Cultural, disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=0vNrykcfijl>

alterações de escala globais aparentem uma relação dicotômica entre o local e o global, estas estão alicerçadas em transformações na ideologia de morar. O ideal de proteção passa a ser balizador para a escolha dos locais para viver, não se dando de forma igual em todas as classes de renda; as mudanças nas formas de apropriação dos espaços públicos, com mudanças relativas aos seus usos; e o aumento da mobilidade e deslocamentos diários, que serão analisados ao longo deste capítulo.

No município de Itu, despontaram muitos aspectos históricos passíveis de serem interpretados como parâmetros significativos nas mudanças e conformação da malha urbana. Um dos principais fatores como ponto de partida de análise, é o seu papel de destaque na capitania de São Paulo no passado. O município, neste período, teve importância do ponto de vista econômico, pela produção agrícola, e político, por relações próximas ao poder central, fatores estes que proporcionaram a este receber inúmeras benesses do poder central, incluindo o título de “Fidelíssima” oferecido pelo imperador Dom Pedro I.

No final da década de 1960 houve a abertura da Rodovia Castelo Branco, uma rodovia bastante inovadora para a época, contribuindo para a descentralização industrial da cidade de São Paulo e, facilitando também, a dispersão e implantação de condomínios residenciais horizontais ao longo do trajeto, evidenciando ainda mais a segregação sócio espacial.

Feita esta breve reflexão, faz-se necessário abordar dois temas referentes as transformações urbanas que ajudam a compreender as mudanças ocorridas no município de Itu. São eles: i) a importância dos espaços públicos e as mudanças ocorridas na morfologia e na forma de apropriação ao longo dos anos; ii) o papel das distâncias e deslocamentos na produção das cidades.

II.1 A IMPORTÂNCIA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E AS MUDANÇAS OCORRIDAS NA MORFOLOGIA E NA FORMA DE APROPRIAÇÃO AO LONGO DOS ANOS.

A tipificação do espaço público está sempre alinhada a estruturação do território no decorrer do tempo conforme a organização sócio cultural. Esta

conceituação, conforme explicitada por Santos (1998), permite a compreensão de que para cada período esteja vinculado a um significado, logo, a periodização se torna uma ferramenta para o entendimento da produção dos espaços.

Desde a antiguidade a função social dos espaços públicos pode ser constatada, onde a ágora servia como local de reuniões em que eram tomadas as decisões de cunho político, cultural e religioso. Com o passar dos anos a praça passou a ser o local do encontro da comunidade e, também, detentora de atividades de lazer e entretenimento, concentrando ao seu redor atividades relacionadas a este fim. Isto perdurou até por volta dos anos 60 do século XX, quando o surgimento da televisão e o aumento do uso do automóvel particular levaram, simultaneamente, ao entretenimento para dentro das casas e a redução dos percursos a pé. Estes acontecimentos contribuíram para o esvaziamento das centralidades e praças, somado ainda ao rígido controle imposto das atividades e movimentos sociais no período da ditadura militar (REIS FILHO, 2006). Sobre o espaço, Queiroga (2011, p.27) citando Santos (1996) escreve que: *“O espaço é entendido, pois, como um híbrido entre materialidade e sociedade, entre forma e conteúdo, entre fixos e fluxos, entre inércia e dinâmica, entre sistema de objetos e sistema de ações.”*

Segundo Caldeira (2000), três formas de segregação socioeconômica espacial se manifestam no município de São Paulo em três períodos diferentes que, talvez possam ser extrapolados para outros municípios brasileiros. A primeira, que vai do final do século XIX ao ano de 1940, marcada pelo convívio da população urbana em um perímetro reduzido e concentrado, quando a segregação ocorria tão somente pela tipologia das edificações. A segunda, que compreende dos anos 1940 aos anos 1980, quando a segregação teve como marca a divisão de centro e periferia, onde o centro era servido de infraestrutura e ocupado por aqueles com maior poder aquisitivo e, a periferia, distante e precária de infraestrutura, ocupada pelos menos favorecidos. A terceira, que começou nos anos 1980 e vigora até os dias de hoje, se manifesta pela proximidade de ocupação entre classes econômicas distintas morando lado a lado, divididas apenas por grandes muros.

Se analisarmos os espaços públicos em relação aos modos de segregação sócio espacial dos três períodos apontados por Caldeira (2000), pode-se concluir

que estes tiveram seus significados alterados ou acrescidos de outras interpretações.

No primeiro momento as praças e parques públicos serviam a todos, onde viver em um perímetro urbano pequeno implicava no encontro com diversas camadas sociais; no segundo momento constata-se a apropriação do território pelas camadas dominantes, que, devido a lógica segregacionista, expeliu os menos favorecidos dos melhores locais servidos por infraestruturas, destinando-os para sítios distantes, através de conjuntos habitacionais, lotes longínquos ou ocupações irregulares. Este processo resultou na formação de bairros precários em que as políticas públicas não atendiam a demanda habitacional existente e; no terceiro momento, os mais ricos também saem dos centros e vão para condomínios fechados nas periferias ou subúrbios, em busca de status e de amenidades oferecidas pela natureza verde, em lugares conectados a rodovias que permitem a fácil fluidez ao veículo automotivo. Neste novo momento, a segregação por vezes ocorre lado a lado, onde o muro se torna o símbolo desta segregação urbana. Assim, como as atividades culturais aconteciam nas praças, nos cinemas e nos teatros das áreas centrais nos dois últimos períodos, a população menos favorecida tinha seu acesso limitado as benesses urbanas, devido as distancias e a fragilidade dos transportes.

Todo este processo é ainda comentado sob outra ótica por Vilaça (1999) quando apresenta as proposições urbanas contidas nos planos diretores:

Nossa história, ..., começa em 1875. De lá até hoje ela pode ser dividida em três grandes períodos. O que vai até 1930, o que vai de 1930 até a década de 1990 e o que se inicia nessa década. Esses períodos serão subdivididos em subperíodos. O primeiro é marcado pelos planos de melhoramentos e embelezamento, ainda herdeiros de forma urbana monumental que exaltava a burguesia e que destruiu a forma urbana medieval (e colonial, o caso do Brasil). O segundo, que se inicia na década de 1930, é marcado pela ideologia do planejamento enquanto técnica de base científica, indispensável para a solução dos chamados "problemas urbanos". Finalmente o último, que mal está começando, é o período marcado pela reação do segundo. (VILLAÇA, 1999, p.182)

Considerando o município de Itu, o primeiro registro em torno da elaboração do plano diretor ocorreu em 1965, quando o então prefeito João Machado de Medeiros Fonseca promulgou a lei nº 884/1965, dispondo sobre a elaboração do

Plano Diretor do Município de Itu e autorizando a abertura de concorrência pública para a contratação de uma empresa para elaborar o plano. Dois anos depois é promulgada a lei nº 1038/1967¹⁶, que aprova Plano Piloto e as Diretrizes que definirão o Plano Diretor de Itu e dá outras Providências.

Notícias veiculadas em jornais da época mostram o grande impasse que seu deu em torno da criação da chamada Zona Histórica. Esta região compreende a região central do município que tinha como finalidade preservar as características históricas que o fazem tão importante, como podemos ver na Figura 18.

¹⁶Esta lei viria a sofrer inúmeras alterações ao longo dos anos, sendo revogada apenas em 1994, através da lei municipal Nº 3703/1994.

Itu e o seu plano

Falamos há dias do Plano Diretor preparado para a cidade de Itu e que na forma de anteprojeto se encontra em debate na edilidade local. Folgamos em repetir que se trata de um plano tão perfeito quanto possível e que apresenta, sobre os de outras cidades paulistas, a singularidade de estabelecer uma Zona Histórica, de alta significação para as tradições cívicas desse núcleo de resistência democrática e de propaganda republicana.

O noticiário de ontem, procedente de Itu, dava conta das dificuldades que proprietários de imóveis incluídos na projetada Zona Histórica vêm opondo à aprovação dessa parte do projeto. É uma reação compreensível, porque é natural que as pessoas desejem tirar de seus bens todas as vantagens possíveis; e, de outro lado, o culto do passado, o amor às tradições, o próprio sentimento cívico já não encontram eco em muitas consciências, nesta fase da vida da comunidade paulista em que a população se encontra tão fortemente amalgamada. Compreende-se, pois, que haja resistência, desde que o Plano Diretor impõe restrições à construção de prédios elevados na Zona Histórica da cidade. Mas nem por isso a Idéia deve deixar de vingar e de encontrar defensores entre os mais esclarecidos, entre os que têm obrigações perante a obra e a memória de seus

antepassados que tanto batalharam pela fundação e evolução de Itu, entre os que estão no exercício de funções públicas, entre os numerosos membros de entidades culturais e cívicas da cidade, entre os intelectuais, artistas, escritores, professores e muitos mais.

A instituição de zonas históricas em cidades que pela sua antiguidade e pelo seu passado, contêm elementos de interesse histórico e artístico para a nacionalidade, é imposição que decorre de diretrizes do órgão federal competente. E é, sobretudo, um imperativo do patriotismo, do nacionalismo e até do bairrismo da nossa gente, dessa modalidade de bairrismo que se confunde com a atuação mais intensa do espírito público. Por tudo isso, compreendendo embora que haja reação e esta se torne intransigente, acreditamos que o velho burgo paulista saberá superar todas as dificuldades para implantar o seu Plano Diretor e, no quadro deste Plano Diretor, a projetada Zona Histórica. Será esta a maneira de não apenas reverenciar um passado de glórias que não deve ser esquecido, mas ainda de preservar para as gerações futuras os monumentos e os testemunhos materiais de um período heroico da vida da cidade, da Itu republicana, núcleo de resistência aos desmandos de capitães-generais e de governos ditatoriais.

Figura 18: Reportagem do jornal O Estado de São Paulo de 1967. Fonte: Mestrado João Walter Toscano, 1981.

Os impasses e as discussões no período em torno do tema levaram o arquiteto João Walter Toscano, natural de Itu, a realizar um diagnóstico geral da cidade, em conjunto com Odiléia Helena Setti Toscano. Ambos tinham como intuito a implantação de um programa da ação cultural desenvolvido para o Condephaat, o qual resultou em um levantamento composto por 8 volumes, e que posteriormente

deram origem a sua dissertação de mestrado, de 1981, intitulada “Itu / Centro Histórico – estudos para preservação”.

Constata-se nos dias de hoje uma baixa densidade populacional nos centros das maiores cidades brasileiras: áreas que antes eram locais de moradias das classes mais privilegiadas, deram lugar ao comércio e aos serviços que se implantaram nesta localidade devido à grande fluidez de pessoas, a existência de infraestrutura urbana, e, principalmente viária, que permite a toda população se locomover em sua direção. Contudo, seu uso efetivo acontece durante o dia, enquanto no período noturno sua utilização é destinada a usos marginais e degradantes, como consumo de drogas e prostituição.

Através da segregação, as camadas de alta renda dominam o espaço urbano, não só produzindo suas áreas residenciais nas áreas mais agradáveis e bem localizadas, mas também atuando sobre toda a estrutura urbana segundo seus interesses (VILLAÇA, 1997, p. 4).

Queiroga (2011), lembrando Habermas e Arendt, aponta que a esfera de vida pública pode ser dividida em duas categorias: uma esfera pública geral, quando se refere a toda a vida em público, e uma esfera pública política, quando se tem ações políticas no espaço. Ambas se desenvolvem no espaço público, que está vinculado a própria essência da cidade, do viver urbano, dos encontros e confrontos de ideias e pensamentos, da troca de mercadoria, de conhecimento e de outros bens imateriais.

A vida urbana pressupõe encontros, confrontos das diferenças, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos (inclusive no confronto ideológico e político) dos modos de viver, dos “padrões” que coexistem na cidade. (LEFEBVRE, 1968, pág. 22)

Portanto, evidencia-se assim a importância do papel do projeto na elaboração dos novos loteamentos, pois para ampliar a esfera política é preciso qualificar os espaços de esfera pública geral, e é através dos desenhos destes loteamentos que se definem os novos espaços públicos e as ruas. Estas por sua vez, muitas vezes acabam atraindo mais frequentadores do que as próprias praças, em particular pelas faixas destinadas a bicicletas e atividades físicas, como por exemplo, a avenida Galileu Bicudo, em Itu, inaugurada em 2012 com extensão de 4,5km, ocupando o

leito da antiga Estrada de Ferro Ytuana¹⁷ no centro da cidade, às margens do córrego do Brochado, que atrai aos finais de semana, moradores dos bairros da região interessados na prática esportiva, como na Figura 19.



Figura 19: Avenida Galileu Bicudo. Foto: Renata Guarnieri. Fonte: Prefeitura de Itu, 2019.

Portanto, a partir do momento em que o entretenimento migrou para dentro das residências e condomínios, pode-se perceber uma mudança no desenho e projeto urbano dos novos loteamentos abertos: as praças como centralidades, tão fundamentais à vida pujante e pulsante das cidades tradicionais, próprias ao encontro dos diferentes, começam então, a partir deste momento, a desaparecer gradativamente dos novos traçados urbanos (REIS FILHO, 2006).

Inicialmente pela redução quantitativa na implantação dos loteamentos, que diacronicamente passaram de várias para nenhuma. Simultaneamente, o tamanho das praças também passou a diminuir, servindo apenas para cumprir as exigências em percentagem das leis federais e também para se obter a utilização máxima de lotes, objetivando a maior lucratividade, desconsiderando aspectos ligados à qualidade espacial para acolher a vida comunitária.

A ideia de praça como centralidade foi perdendo protagonismo, assim os novos loteamentos têm fragmentado as áreas de uso comum, implantando-as em terrenos

¹⁷ A estrada de ferro Ytuana ligava Itu à São Paulo Railway em Jundiá.

acidentados de difícil apropriação por parte dos usuários, apenas para o cumprimento de determinações legais, tornando-se em locais malcuidados, inseguros, insalubres, que se transformam, quase sempre, em depósitos de entulhos e lixos. É um contraponto à forma da implantação de cidades coloniais que tornavam a praça o ponto de encontro e do estabelecimento dos poderes, normalmente igreja e casa de câmara e cadeia. Logo, a ausência de espaços cívicos e a população privada de locais de lazer e contemplação, busca outras opções. Reis Filho (2006, p.46) citando Gregotti (1994) escreve que: “ *A crise do espaço público: o seu progressivo abandono tem como fenômeno simétrico o de sua progressiva privatização.* ”

Este cenário torna evidente a crise da apropriação do espaço público e a consequente substituição por espaços privados, normalmente vinculados ao consumo, acirram ainda mais a desigualdade e a segregação, pois, à medida que se paga para obter o acesso aos novos lugares de vivência coletiva, se instala a estratificação dos espaços conforme o poder aquisitivo. Os mais favorecidos buscam o lazer e a segurança em locais fechados, representados por condomínios e shoppings, suas novas “praças”, enquanto parte da população buscam imitá-los, gerando expressões populares como “shopping de rico” e “shopping de pobre” nas grandes cidades, claramente explicitado na divergência de valores cobrados pelos seus estacionamentos, por exemplo. Reis Filho (2006, p.19) diz: “Se as configurações do espaço urbano são suporte e resultado da vida social, as mudanças na existência social devem compreender novas modalidades de urbanização e novas configurações. ”

Como podemos observar nas Figuras 20 e 21, duas imagens ilustram esse momento da “privatização” das praças: a primeira mostra uma praça de convívio criada no interior do edifício Cloud Citizen¹⁸, vencedor de um concurso na China, e na segunda a praça de alimentação de um shopping em Itu.

¹⁸ Na China o governo propôs, em 2014, um concurso para a construção de novo distrito de negócios junto a baía de Shenzhen, que se tratava de uma pequena vila de pescadores, e que nos últimos 10 anos, se transformou numa grande metrópole tecnológica. A proposta vencedora, chamada de “Cloud Citizen”, foi elaborada em conjunto pelo Urban Future Organization, a CR-Design e designers da Chalmers Technical University, num conjunto formado por grandes torres interligadas por grandes diagonais que abrigariam áreas de convívio da população, jardins e parques, sem deixar de lado a preocupação ambiental e a sustentabilidade. “We not only tried to create a meaningful public space in the sky, but we also worked on water harvesting, sky gardens and micro generation, for example.”(Lundberg, Jonas. 2014), Como dizem os próprios autores do projeto no trecho acima, houve uma preocupação em criar um espaço público nos céus, o que leva mais uma vez a interiorização dos espaços públicos por excelência e a sua privatização. Para mais informações sobre o projeto vencedor do concurso: <http://www.dailymail.co.uk/sciencetech/article-2783497/Living-clouds-Futuristic-super-city-concept-ONE-building->



Figura 20: Cloud Citizen. Fonte: <http://www.dailymail.co.uk/sciencetech/article-2783497/Living-clouds-Futuristic-super-city-concept-ONE-building-reaches-2230ft-sky-Shenzhen.html>, 2018.

O esquema condominial se torna a solução padrão, em todos os casos em que a infra-estrutura e os serviços fazem parte dos empreendimentos privados[...]. Com frequência, tornam-se tênues as diferenças entre espaços públicos e espaços privados de uso coletivo. (REIS FILHO, 2006, p.46)



Figura 21: Foto da praça de alimentação do Plaza Shopping Itu, 2018. Fonte: Autora, 2019.

No caso do município de Itu, seu desenho urbano de formação tradicional originou sua sede no eixo traçado sobre o espigão e divisor de águas entre dois córregos organizando o rocío, malha urbana onde se desenvolveu o centro histórico que, devido à grande concentração de imóveis setecentistas em taipa de pilão e taipa de pau a pique bem conservados, viria posteriormente a ser tombado pelo CONDEPHAAT¹⁹, mesmo que muitos deles tivessem sido reformulados usando tijolo e telhas de barro francesas.

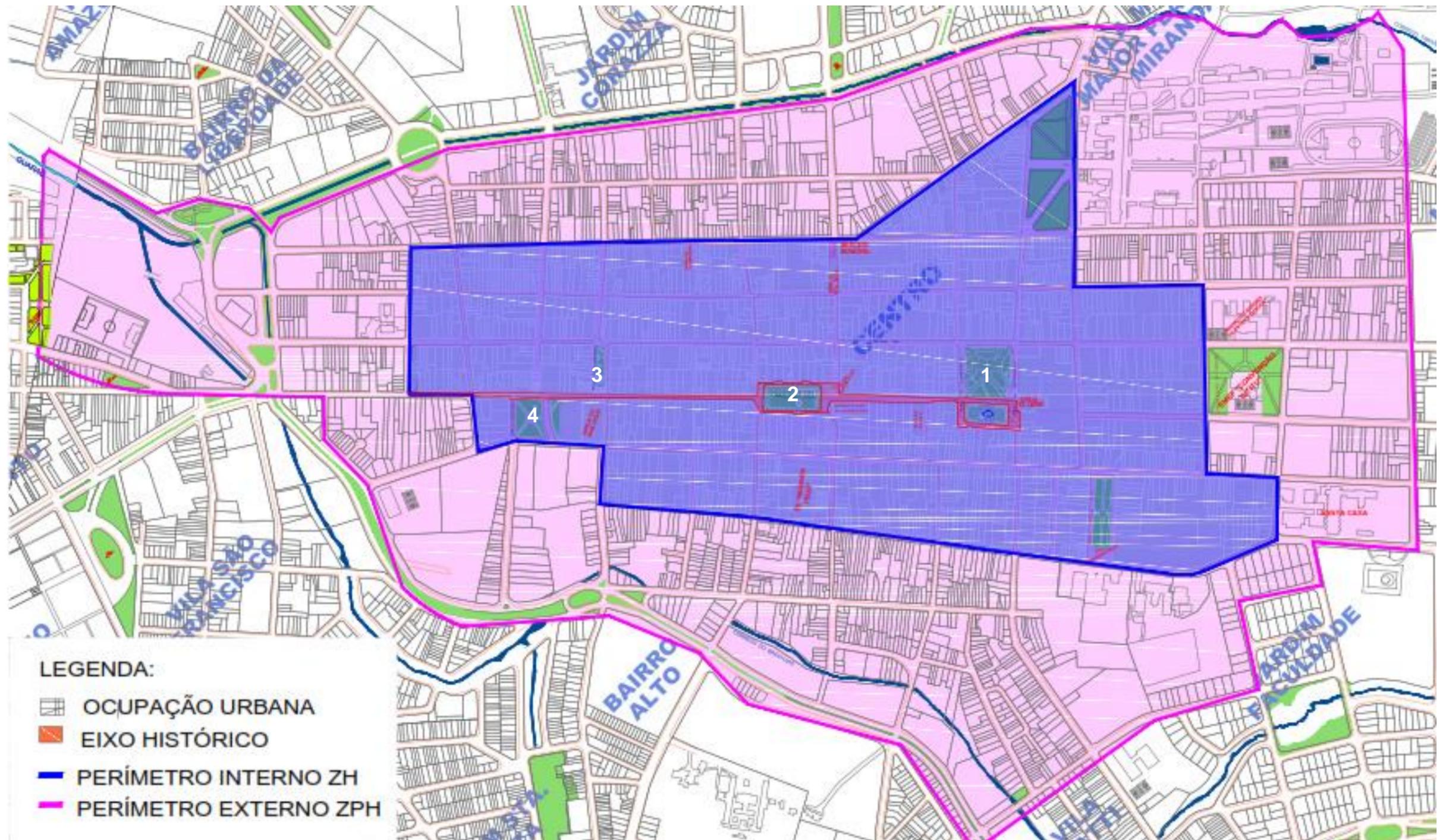
Há quem diga que este desenho é de herança espanhola, caracterizado por implantar cidades em que as ordens religiosas fundavam mosteiros que atraíam a população dando amparo físico e religioso, além de oferecer escola às crianças, que no caso de Itu pode ser justificado pela existência do Convento Franciscano (Figura 22), junto a Praça Dom Pedro I, e pelo Convento de Nossa Senhora do Carmo, junto a Praça da Independência.

¹⁹ Para maiores informações sobre o tombamento, buscar a Resolução SC-85, de 6-11-2003



Figura 22: Placa informativa sobre a existência do Convento Franciscano destruído por incêndio, disposta na praça Dom Pedro I. Fonte: Autora, 2019.

As áreas tombadas mantem o seu traçado concentrando, ao longo do seu eixo histórico, que é constituído pelas Ruas Paula Souza e Rua Barão de Itaim, quatro das principais praças da cidade: Praça Padre Miguel, em frente da igreja Matriz Nossa Senhora da Candelária, Praça da Independência, em frente ao convento e igreja do Carmo, Praça Padre Anchieta, em frente à igreja do Bom Jesus, e Praça Dom Pedro I, popularmente conhecidas pelos habitantes do município como Praça da Matriz, Praça do Carmo, Praça do Bom Jesus e Praça do Cruzeiro respectivamente, como podemos observar no Mapa 7 a seguir.



Mapa 7: Mapa do centro histórico de Itu demonstrando o perímetro interno e externo da Resolução SC-85 de 06/11/2003 do CONDEPHAAT. Fonte: Prefeitura de Itu, 2019.

No Mapa 7, os números identificam as praças, sendo a Praça do Carmo identificada pelo número 1, a Praça da Matriz identificada pelo número 2, a Praça do Bom Jesus identificada pelo número 3, e por último, a Praça do Cruzeiro identificada pelo número 4, todas dispostas ao longo do eixo histórico organizador da malha urbana.

Na sequência, fotos das praças onde posso verificar o eixo organizador da malha urbana visto a partir da Praça da Matriz nas Figuras 23 e 24; vista geral da Praça da Matriz e seus frequentadores num domingo comum na Figura 25; na Figura 26, vista parcial da Praça do Carmo onde a direita da imagem é possível identificar o eixo organizados da malha urbana marcado pelas palmeiras imperiais e uma estátua em homenagem ao fundador da cidade, Domingos Fernandes; Praça do Bom Jesus na Figura 27; e por último, imagens da Praça do Cruzeiro nas Figuras 28, 29 e 30, onde se destaca a calçada em pedra Varvito, patrimônio natural de Itu, e Casa Imperial, que abrigava a Família Imperial na ocasião das visitas a região.



Figura 23: Eixo organizador da malha urbana seguindo pela Rua Paula Souza no sentido do cruzeiro e da Igreja do Bom Jesus, que marca da fundação da cidade Fonte: José Roberto Merlin, 2011.



Figura 24: Eixo organizador da malha urbana em que se vê a Matriz e a Igreja do Carmo ao fundo, além da praça da Matriz com o coreto, o orelhão e o farol de trânsito gigante. Fonte: José Roberto Merlin, 2011.



Figura 25: Foto da praça da Matriz em um domingo comum. Fonte: Autora, 2019.



Figura 26: Foto da Praça do Carmo. Fonte: Autora, 2019.

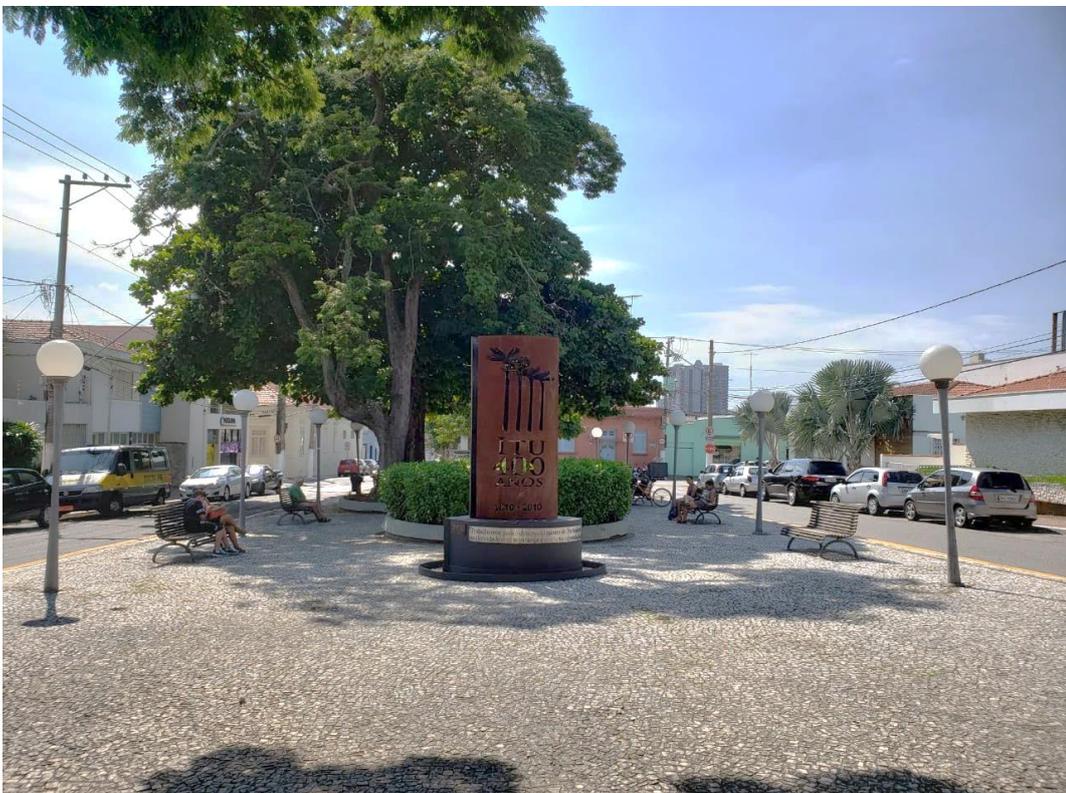


Figura 27: Foto da Praça do Bom Jesus. Fonte: Autora, 2019.



Figura 28: Foto da Praça do Cruzeiro. Fonte: Autora, 2019.



Figura 29: Foto da Praça do Cruzeiro. Fonte: Autora, 2019.



Figura 30: Foto da Praça do Cruzeiro. Fonte: Autora, 2019.

Estas praças compõem a paisagem histórica da cidade, estando diretamente ligadas à sua formação e contribuem para a preservação do seu patrimônio urbano. Antigamente chamadas “largos”, pois se tratavam de “alargamentos” das vias estreitas da quadricula, estas praças possibilitam que se tenham perspectivas mais atraentes, acerca das construções históricas de Itu, sendo parte fundamental do desenho urbano.

É o que podemos observar na Figura 31 a perspectiva que se tem da Igreja do Bom Jesus, vista da praça.

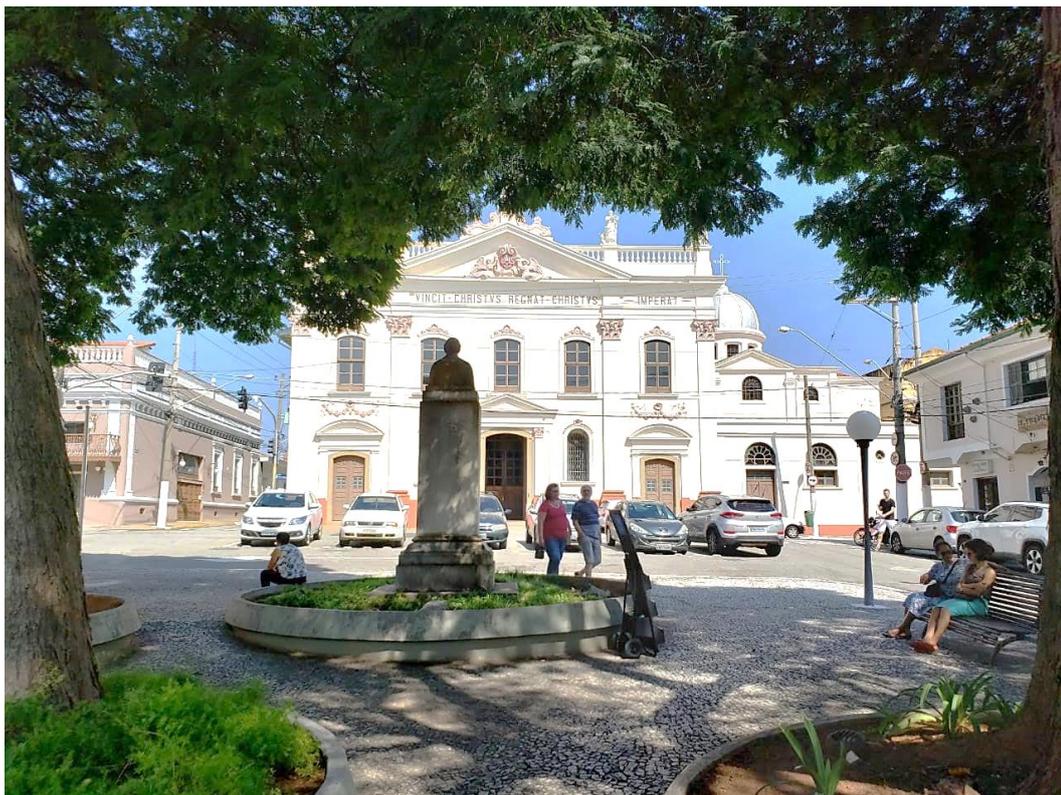


Figura 31: Vista da Igreja do Bom Jesus a partir da praça do Bom Jesus. Fonte: Autora, 2019.

Historicamente nessas praças acontecem atividades de encontro da população, concentrando pequenos comércios, espaços de cultura, lazer e casarões históricos (Figura 32), que as transformaram em pequenas centralidades pelo o que oferecem e pelo registro de eventos que marcam fatos vinculados à memória coletiva. Estes atributos justificam a preservação destes locais quando comparados com espaços localizados em territórios periféricos, criados recentemente e normalmente impensados do ponto de vista da qualidade urbanística.



Figura 32: Casarões ao redor da praça da Matriz. Fonte: Autora, 2019.

Como aborda Queiroga (2011), seus usos se intensificam principalmente nos dias de realização de eventos e feriados, ainda que o uso não seja análogo a períodos anteriores. O público da esfera pública geral é atraído para estes lugares de acordo com temas e gostos muito particulares, como mostra a Figura 33 um grande público na praça da Matriz em dia de apresentação da banda da cidade, ficando claro que as manifestações da esfera pública política ficam restritas a Praça do Carmo, devido sua grande dimensão.

Segundo Queiroga (2011, pág.61): “*A praça enquanto tipo de espaço público voltado à vida pública é função não somente de suas características físicas, como do contexto urbano que pode, ou não, potencializar seu uso público. A praça é índice do lugar.*”



Figura 33: Foto da apresentação da banda na praça da Matriz. Fonte: Autora, 2018.

Compreende-se que a simples existência da praça não garante a frequência de usuários, mas não as têm nos novos loteamentos, pode ser uma das razões que limitam o exercício da alteridade a nível local e induzem a migração da população para espaços privados coletivos, como shoppings centers e clubes, por exemplo.

A importância destes espaços tem como função agregar as pessoas ensejando a formação de uma comunidade, que incita a memória na criação de raízes que valorizam o local contra o global. Esta relação aumenta o sentimento de cidadania e urbanidade, principalmente, pelo fato de promover o contato entre diferentes cidadãos, proporcionando a troca de conhecimentos e a promoção da alteridade.

Contudo, ressalta-se a importância de garantir a existência de espaços próprios ao convívio humano no ato do desenho urbano ao substituir as praças tradicionais por outros atrativos ligados as mudanças do mundo, oferecendo atrativos que vão de encontro aos anseios da população. Hoje o cuidado com o corpo, tão apregoado pela mídia eletrônica, tem feito algumas prefeituras aparelhar suas praças com equipamentos próprios aos exercícios físicos, implantando equipamentos que transformam a praça numa espécie de academia ao ar livre, com espaços para patinação e canchas para alguns esportes.

II.2 DISTÂNCIA E MOBILIDADE NA URBANIZAÇÃO DISPERSA E O FIM DOS LIMITES GEOGRÁFICOS

“ (...) a mobilidade transforma as bases das relações sociais”. (REIS FILHO, 2006).

Este provérbio nunca teve tanto peso nas questões políticas administrativas e sociais como nos dias de hoje, pois, nunca estivemos tão perto e tão longe como agora. Surge então o questionamento envidando resolver a contradição longe e perto ao mesmo tempo.

Antigamente, mudar para outra localidade implicava numa troca também da moradia, como se constata em depoimentos em reportagens com moradores do bairro de Alphaville²⁰, na cidade de Barueri, no início do empreendimento. Segundo relatos dos moradores, era um lugar totalmente ermo e isolado, com mata e animais, motivo de piadas para alguns paulistanos, que diziam que os moradores do local moravam no sítio. Hoje, em 2019, tal descrição parece exagerada.

O Alphaville Residencial 01 está inserido na Região Metropolitana de São Paulo. Mesmo havendo vias de qualidade, alguns moradores ainda apontam o deslocamento como maior empecilho de se morar no lugar, que hoje tem no tempo de trajeto um agravamento por conta do grande número de veículos particulares nos horários de pico. Portanto, é evidente a interferência que distância e mobilidade têm na eficácia do desenho das nossas cidades, desde a chegada do automóvel, ressaltando que esta situação é produto de questões econômicas e sociais vigentes na contemporaneidade.

As estradas e os automóveis possibilitam um modo de vida totalmente novo, que acarreta novos problemas, como, por exemplo, rodovias cada vez mais congestionadas pelo transporte pendular, desempenhando o papel de grandes avenidas, usadas por cidades dormitórios, com pessoas apressadas e ausência de relação com o espaço ocupado e vivido (SOJA, 2000). Esse novo estilo de vida é

²⁰ “A ideia inicial da empresa para a urbanização da região foi a construção de 68 torres residenciais, voltadas para médio-alto padrão, inclusive com um campo de golfe. Surge, contudo, como um loteamento industrial, por solicitação da Prefeitura de Barueri. A prefeitura do município, então cidade dormitório, queria atrair as plantas industriais que se retiravam de São Paulo devido a uma descentralização produtiva em um plano regional e uma tentativa de se controlar o crescimento da metrópole.” (CAMPOS, A.C.M. de A; 2008, P.103)

apontado como um dos grandes problemas geográficos e administrativos do século XXI. Os efeitos dessa nova urbanização, marcada por fluxos migratórios e pendulares intensos, podem ser observados em dois tipos de fenômenos, denominados pelo autor de desterritorialização e reterritorialização.

A desterritorialização tem como característica a diminuição e ausência de vínculos entre a população e entre a comunidade e o lugar propriamente dito. Este fenômeno acontece desde os moradores em relação a sua casa até com a metrópole em que vive.

Já a reterritorialização ocorre quase que simultaneamente ao momento da desterritorialização, criando novas formas e combinações de identidade territorial e espacial social, não substituindo os vínculos perdidos na desterritorialização, mas criando uma geografia humana nova e muito mais complexa, pautada nas relações mutáveis entre espaço, conhecimento e poder.

Em Itu esses fenômenos podem ser observados na Praça da Matriz, onde o Gigantismo divide espaço com a história e o patrimônio arquitetônico da cidade. A Igreja Matriz construída em 1610, marco da fundação da cidade, divide espaço com um garboso conjunto de casarões coloniais e objetos gigantes.

O Gigantismo a que nos referimos teve início com o quadro do humorista Simplício no programa de TV, a Praça da Alegria, no qual o comediante relatava absurdos de coisas gigantes que aconteciam na cidade. Na mesma época iniciava-se a instalação dos primeiros telefones públicos nas cidades e foi durante uma visita do ministro das Comunicações Hygino Corsetti à cidade, que o mesmo decidiu doar o “orelhão” como estratégia de divulgação dos serviços da Telesp.

Com sete metros de altura, logo viu-se os riscos da utilização de um aparelho a esta altura do chão, que teria uma escada para permitir o uso pela população levando a empresa a instalar então um equipamento padrão ao lado do “gigante” para o uso seguro da população, como podemos ver na Figura 34.



Figura 34: Foto do orelhão de Itu. Autora: Maria Antonieta T. Pizza. FONTE: <http://www.campoecidade.com.br/presentinho-de-itu/>, 2019.

A instalação deste orelhão provocou alterações significativas em seu entorno, sendo ocupado até hoje (2019) por comércios de quinquilharias gigantes para turistas, e também em alguns usuários, que muitas vezes vão até o local para observar os objetos gigantes sem mesmo saber de toda a composição histórica existente na arquitetura dos casarões, encerrando o processo de desterritorialização e reterritorialização descrito por Soja (2000).

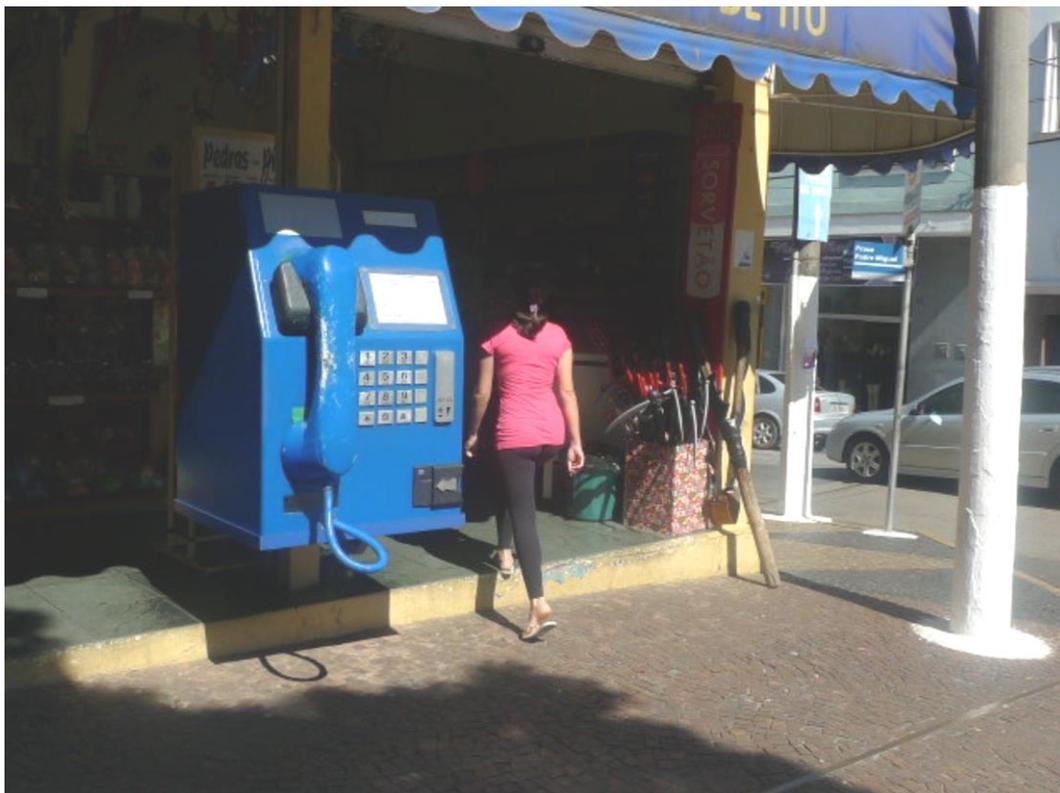


Figura 35: O gigantismo observado no telefone e no estilingue e em outros objetos expostos pelo comércio, alguns de tamanho dos mobiliários urbanos. Fonte: José Roberto Merlin, 2011

Tais fenômenos foram inicialmente encarados como o fim da geografia, mas na realidade deram origem a novas políticas culturais e urbanas, cada vez mais ligadas às especificidades espaciais do urbano e a um conhecimento estratégico sobre o modo de como o espaço atua como meio de subordinação e controle social.

Em “O Retorno do Território”, Santos (2005) aborda algo semelhante ao apontado por Soja (2000) quando este descreve os fenômenos da desterritorialização e reterritorialização, ao apontar na mobilidade das pessoas uma das causas da alienação destas em relação ao território. Para o autor, “*o território são formas, mas o território usado são objetos e ações, sinônimo de espaço humano, espaço habitado*” (SANTOS, 2005, p.255), onde nele estão presentes forças atuantes horizontais e verticais, mas que não deixam de se manifestar no espaço banal, que é o espaço de todos.

O resultado é a aceleração do processo de alienação dos espaços e dos homens do qual um componente é a enorme mobilidade atual das pessoas: aquela máxima do direito romano, *ubis pedis ibi patria* (onde estão os pés aí está a pátria), hoje perde ou muda seu significado. Por isso também o direito local e o direito internacional estão se transformando, para reconhecer

naqueles que não nasceram num lugar o direito de também intervir na vida política desse lugar. (Santos, 2005, p. 258)

O novo estilo de vida está subsumido espacialmente na urbanização dispersa, onde cada vez mais se torna crescente a ausência de limites claros entre campo e cidade, chamado por alguns de espaço periurbano, dificultando as ações no território, tanto do ponto de vista econômico como do âmbito administrativo em relação as políticas públicas. Segundo Santos (2005) o campo não é mais lugar da natureza verde pura, mas apenas um espaço residual das ações do homem que também estão ali presentes, onde aparentemente parece não haver subordinação das ações da globalização.

Todo esse processo acaba facilitando a concentração do lucro na mão de um pequeno número de investidores, detentores de grandes porções de terras em áreas onde ocorre a valorização fundiária que impulsiona a especulação imobiliária, que normalmente acaba recebendo o bônus dos investimentos públicos, privatizando os bônus e socializando os ônus. Como tais operações se localizam de forma seletiva, quase sempre longe dos equipamentos urbanos de uso coletivo, os menos favorecidos são obrigados a arcar com custos de deslocamentos, até que no decorrer do tempo aquele local se torne infra estruturado e um novo ciclo se inicia, a partir de processos de gentrificação.

Ademais, a urbanização dispersa gera impactos ambientais, uma vez que todas essas ocupações de extensas faixas de terra estão localizadas em áreas “rurais”, ocultando a necessidade de procedimentos necessários para a manutenção hídrica dos municípios, como por exemplo, a grande impermeabilização do solo para abrigar estacionamentos cada vez maiores, que nunca dão conta das demandas. Vale lembrar a grande crise hídrica enfrentada pelo estado de São Paulo no ano de 2014, onde Itu acabou ganhando destaque na imprensa nacional pelo longo período de estiagem, que levou enorme caos à população e diminuiu o valor da terra.

Em Itu, é possível evidenciar a urbanização dispersa no território ao analisarmos a região da Cidade Nova, identificada nas leis municipais como sendo a Macrozona Pirapitingui²¹, cuja localização está a 17km do centro da cidade, na

²¹ De acordo com a lei municipal 28/2017, a definição de MACROZONEAMENTO é a divisão do município em macrozonas com características de homogeneidade quanto ao uso, ocupação e condições físicas. As macrozonas de Itu estão apresentadas no mapa 6 desta pesquisa, na página 95.

confluência das Rodovias Presidente Castelo Branco, Deputado Archimedes Lammoglia e Waldomiro Corrêa de Camargo, no sentido de Sorocaba, mostrada na imagem a seguir.



Figura 36: Foto aérea mostrando a localização do Pirapitingui em relação ao centro de Itu. Fonte: Google Maps, 2019.

A ocupação da região teve início com a construção de um hospital na década de 30, mas teve grande crescimento a partir das décadas de 1970 e 1980 com indústrias se instalando no local devido a privilegiada localização viária, visto que Itu está inserida na chamada Megalópole do Sudeste.

Ao observarmos a Figura 36, vemos o quão fortemente conurbada e urbanizada estão as áreas às margens das rodovias, ainda que se considere a existência de grandes vazios a serem preenchidos. Por outro lado, a necessidade de grandes deslocamentos implicou em problemas administrativos, que determinou a Prefeitura de Itu a criar a Subprefeitura Regional do Pirapitingui. A cidade também passou a fazer parte da Região Metropolitana de Sorocaba, criada no ano de 2014, que junto

com a Região Metropolitana de Campinas, compõem duas das mais populares e ricas regiões metropolitanas do país, gerando uma apropriação do território que supera os limites tradicionais da geografia física. Como aponta Soja (2000), cada vez mais os limites administrativos municipais não são claros, e os espaços construídos, se tornam espalhados por um território cada vez mais interligado.

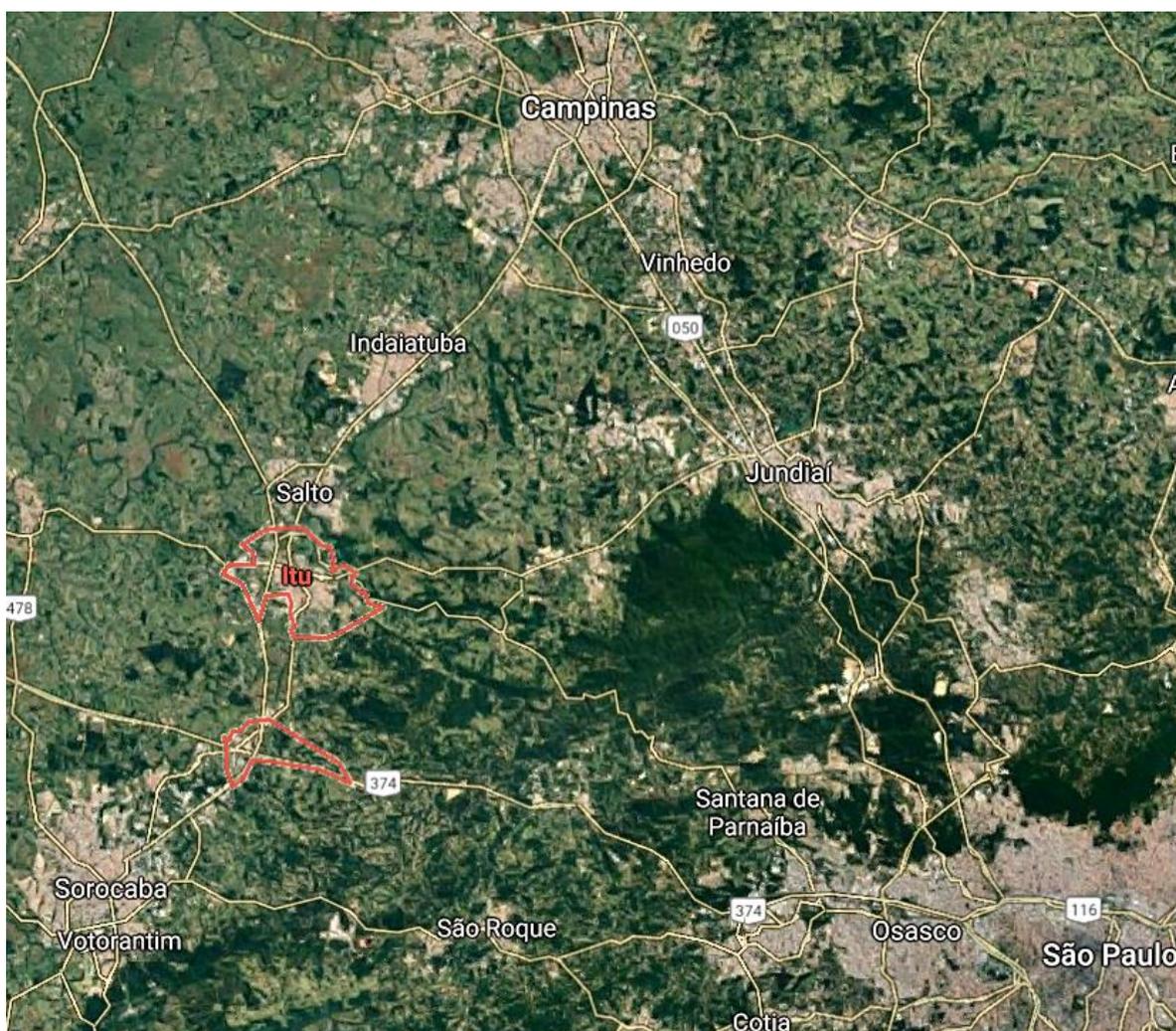


Figura 37: Foto aérea do processo de conurbação existente na região. Fonte: Google Earth, 2019.

CAPÍTULO III: SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO EM ITU

Para entender a evolução e a configuração espacial da mancha urbana do município de Itu hoje, 2019, é fundamental um retorno ao passado para resgatar as principais leis²² que nortearam o desenvolvimento e parcelamento do seu solo.

Para facilitar a compreensão deste intrincado processo, neste capítulo serão abordadas as leis que regeram o parcelamento do solo do município a partir de uma ordem cronológica, destacando no texto as redações mais significativas para nossa análise, buscando entender principalmente como se deu as mudanças nos tamanhos dos lotes (mínimos e plenos) e as alterações nas porcentagens de áreas destinadas aos espaços de uso público.

Ressalte-se que, antigamente, as leis referentes ao parcelamento do solo e aos loteamentos aparecem separadas das leis que ofereciam índices de uso e ocupação do solo, passando a fazer parte do corpo de uma única lei apenas após a promulgação da lei municipal Nº 3703/1994 e permanecendo assim até os dias de hoje.

Complementando, será feita uma análise das leis federais que regem o parcelamento de solo urbano, bem como um paralelo da definição das palavras condomínio e bairro para ilustrar algumas questões a partir da análise de 2 (dois) parcelamentos no município, um loteamento aberto e um condomínio fechado.

Por conseguinte, conclui-se este capítulo com um levantamento geral dos dados de aprovações dos parcelamentos de solo em Itu, através dos loteamentos aprovados, com ilustração gráfica da evolução da mancha urbana da cidade, feita a partir da coleta de dados específicos.

²² Em ordem cronológica, as leis municipais consultadas para a elaboração deste capítulo são: Lei nº 884/1965; Lei nº 1038/1967; Lei nº 1659/1974; Lei nº 1737/1976; Lei nº 1989/1978; Lei nº 2193/1980; Lei nº 2223/1981; Lei nº 3153/1990; Lei nº 3496/1993; Lei nº 3541/1993; Lei nº 3588/1994; Lei nº 3640/1994; Lei nº 3703/1994; Lei nº 3776/1995; Lei nº 3843/1995; Lei nº 4057/1996; Lei nº 4058/1996; Lei nº 4350/1999; Lei nº 4413/2000; Lei nº 420/2003; Lei nº 770/2006; Lei nº 02/2010; Lei nº 28/2017; Lei nº 1987/2018 e Decreto nº2937/2018. Destas, as leis nº 1659/1974; 1737/1976 e 2223/1981 serão disponibilizadas na íntegra como anexo deste trabalho, uma vez que as demais se encontram digitalizadas e disponíveis para consulta através do site: <https://leismunicipais.com.br/>

III.1 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E SUAS MODIFICAÇÕES

Cronologicamente, a primeira lei municipal de que se tem registro que dispõe de diretrizes sobre o Plano Piloto Municipal e para a elaboração do Plano Diretor é a Lei Municipal Nº 1038 de 04 de setembro de 1967²³, cujos índices urbanísticos não foram localizados nos arquivos da Prefeitura Municipal. Esta lei foi alterada pela Lei Municipal Nº 1737 de 08 de março de 1976, durante a gestão do prefeito José Lázaro Piunti, chamando atenção para a nova redação dada aos artigos 10 e 19, e seus respectivos parágrafos únicos, transcritos na íntegra a seguir:

Artigo 10 – A Prefeitura poderá promover o loteamento de áreas loteadas para melhor aproveitamento do solo urbano, tratando cada uma dessas áreas em planos setoriais independentes, inseridos no Plano Piloto em harmonia com suas diretrizes.

Parágrafo Único – Os proprietários dos lotes da mesma quadra poderão requerer em conjunto, o loteamento para fins previstos neste artigo.

Artigo 19 – Todo loteamento deverá prever além das avenidas, vias e logradouros públicos, as quais se consideram transferidas como patrimônio à Prefeitura, no ato da aprovação do respectivo projeto.

Parágrafo Único – A localização e o uso das áreas destinadas a espaços verdes e edifícios públicos serão indicados pela Prefeitura no processo de aprovação do loteamento segundo diretrizes desta lei.

Fica evidente no texto reproduzido acima a clara preocupação da municipalidade em garantir a qualidade do espaço urbano loteado, através da ferramenta denominada de “loteamento”, bem como o seu especial interesse na localização de espaços verdes e edifícios públicos, prevalecendo sobre a intenção ou interesse do loteador.

Ressalta-se que tanto a Lei Municipal Nº 1038 de 04 de setembro de 1967 quanto a Lei Municipal Nº 1737 de 08 de março de 1976 sofreram diversas alterações

²³ Este lei visa obedecer o disposto na Lei Estadual Nº 9.205, de 28 de dezembro 1965, que dispõe sobre a organização dos municípios e diz em seu Artigo 52: “O município elaborará o seu Plano Diretor, considerando integralmente a área urbana, a de expansão urbana e rural, com disposições sobre o sistema viário urbano e rural, o zoneamento urbano, o loteamento urbano ou para fins urbanos em zona rural, a edificação e os serviços públicos urbanos, e o mais que relacionar com o bem-estar da população local.

§ 1.º - O Estado, quando solicitado, auxiliará a elaboração do Plano diretor com recursos técnicos ou financeiros.
§ 2.º - Nenhum auxílio financeiro ou empréstimo será concedido pelo Estado ao município que não possuir Plano Diretor regularmente aprovado, após 3 (três) anos de vigência desta lei.”

ao longo dos anos, sendo revogadas apenas através da Lei Municipal Nº 3703 de 19 de dezembro de 1994.

Paralelamente a estas duas leis, cabe a Lei Municipal Nº1659/1974 dispor sobre os loteamentos na cidade, onde na qual não aparece a ferramenta do “reloteamento”.

Desse modo, para facilitar a compreensão das diversas mudanças ocorridas nestas leis, convencionou-se organizar os textos adiante a partir das alterações propostas para os lotes, áreas reservados e loteamentos fechados, iniciando a análise através do registro mais antigo para o mais novo.

III.1 a) ALTERAÇÕES NAS DIMENSÕES DOS LOTES

A Lei Municipal Nº1659/1974 dispõe que a dimensão mínima do lote será feita pela municipalidade, sendo estabelecido a área mínima do lote em zona estritamente residencial em 250m² pela Lei Municipal Nº 1737 de 08 de março de 1976.

Em 1981, a Lei Municipal Nº1659/1974 é revogada pela Lei Municipal nº 2223/1981, onde se observa um grande avanço em toda a legislação, possivelmente impulsionado pela Lei Federal 6766/1979, agora em vigor.

Pela primeira vez no município é feita a distinção entre as dimensões mínimas para lotes residenciais previstas para loteamento aberto e loteamento fechado, como vemos a seguir:

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

SEÇÃO II

Dos Lotes

Artigo 34 – A área dos lotes urbanos residenciais não será inferior a 250 m², com testada mínima de 10,00 metros.

Parágrafo Primeiro – Para os lotes de esquina a área não será inferior a 300 m², com testada mínima de 12,00 metros, medidos no prolongamento dos alinhamentos.

CAPÍTULO V

Do Loteamento Fechado

[...]

Artigo 62 – Nos loteamentos fechados, as áreas dos lotes não serão inferiores a 2.500 m².

Essa grande diferença de área entre os lotes urbanos abertos e fechados pode explicar o motivo que levou a elitização dos condomínios fechados na cidade à época, tornando este, objeto de desejo de seus moradores, que, até então, desconheciam essa forma de urbanização. A dimensão do lote também fortifica a ideologia do verde, pois permite a inclusão de elementos arbóreos, hortas e jardins.

Em 1993, doze anos após a primeira definição sobre a área mínima do lote residencial para loteamentos fechados, a Lei Municipal Nº 3541/1993 os altera, passando de 2500 m² para 600 m², conforme transcrição abaixo:

Artigo 1 - Nos loteamentos fechados no Município de Itu, disciplinados pelas Leis nº 2223 de 16 de março de 1981 e nº 3496 de 31 de agosto de 1993, as áreas dos lotes não serão inferiores a 600m², com testada mínima de 15m lineares.

E em 03 de maio 1994, a Lei Municipal Nº 3588/1994, inclui dois parágrafos ao artigo:

§ 1º - Os loteamentos que venham a ser aprovados, adjacentes aos já existentes, podem manter as características originais de metragem, dos loteamentos pioneiros, desde que tenha a mesma denominação, pertença ao mesmo empreendimento e não possua divisão por muramento.

§ 2º - Também se enquadram no parágrafo anterior, projetos que venham a ser aprovados, de desmembramentos e ampliações de loteamentos já existentes.

Ademais, neste mesmo dia a Lei Municipal Nº 3589/1994 também alterou o artigo 34 da Lei Municipal nº 2223 de 16 de março de 1981, que passou a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 34 - A área dos lotes urbanos residenciais de característica popular de denominação "vila", conforme caracterização do artigo 21-I da Lei Municipal nº 2223 de 16 de março de 1981, não será inferior a 125m², com testada mínima de 5m lineares."

Essa redução significativa no tamanho dos lotes não está fundamentada na lei e em estudos específicos, tampouco fez parte dos planos e estratégias de desenvolvimento do município como se pode apurar nas leis que regulamentam os

planos diretores no município, o que permite supor que a natureza de tais alterações sejam frutos das pressões de agentes do mercado imobiliário sobre a municipalidade.

Dois anos após as reduções no tamanho dos lotes, ocorre também a redução do tamanho dos lotes de esquina, por meio da lei municipal Nº 3632/1994, que diz:

Artigo 1º - O § 1º do art. 34, da lei nº 2223, de 16 de maio de 1981, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 34 -

§ 1º - Para os lotes de esquina a área não será inferior a 200 (duzentos) metros quadrados, com testada mínima de 8,00 metros, medidos no prolongamento dos alinhamentos".

Um ano depois, a Lei Municipal Nº 3843/1995 reduziu novamente a área mínima dos lotes residenciais, passando o artigo 34, "caput" e parágrafo 1º da Lei Municipal Nº 2223 de 16 de março de 1981, a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 34 - A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que encontra não podendo ser inferior a 150m², com testada mínima de 6m.

§ 1º - Para os lotes de esquina com a mesma caracterização, a área não será inferior a 200m², com testada mínima de 8m, medidos no prolongamento dos alinhamentos.

Apenas em 1996, quinze anos após a sua promulgação e com diversas alterações, a Lei Municipal Nº 2223/1981 foi revogada pela Lei Municipal Nº 4057/1996, onde temos novamente a redução da área mínima do lote, que passa a ser de 150 m² com testada de 6,00m, respeitando os índices da zona em que se encontra, e, também, temos agora a dimensão mínima do lote para loteamentos de interesse social, que conforme a lei só podem estar localizados fora do perímetro urbano do município, onde estes lotes teriam área mínima de 175,00m² com frente mínima de 7,00m.

As dimensões dos lotes em loteamentos fechados também foram reduzidas, mas desta vez a redução se deu em função da área máxima ocupada pelo loteamento fechado, conforme vemos abaixo:

Capítulo V
DO LOTEAMENTO FECHADO²⁴
Artigo 54 –

[...]

§ 1º - Fica estabelecida a área máxima de 150.000m² para Loteamento Fechado para não obstruir a malha viária Urbana atual ou futura, com área mínima de lotes de 360,00m².

§ 2º - Na malha urbana existente, na data da publicação desta Lei, poderá ser permitido loteamento fechado com área máxima de 30.000m² e lote mínimo de 250,00m².

Alterações também foram feitas na área mínima do lote em loteamento rural, que pela primeira vez será diferente e maior do que o lote mínimo previsto para loteamento fechado, reduzindo de 2.500m² para 2.000 m², porém os loteamentos rurais poderão vir a ser declarados loteamentos urbanos, tendo a redução da área mínima do lote de 2.000 m² para 300 m² caso a área de sua implantação for declarada “zona de expansão urbana”, como podemos ver nas transcrições abaixo:

Capítulo VI
DOS LOTEAMENTOS RURAIS

Artigo 61 - Considera-se loteamento rural, o loteamento implantado em áreas externas ao perímetro urbano.

Artigo 62 - Ao loteamento rural serão aplicadas as disposições do INCRA.

[...]

Artigo 67 - A área mínima dos lotes nos loteamentos Rurais, fechados ou não, será de 2.000,00m².

§ 1º - Os loteamentos residenciais, em zona rural, poderão ser considerados "loteamentos urbanos", com lotes de área mínima de 300,00m², devendo para isso ser decretada "zona de expansão urbana".

Retomando a discussão sobre as áreas dos lotes residenciais em loteamentos fechados, o presente estudo pode verificar que o lote mínimo foi reduzido, ao longo de quinze anos, de 2.500 m² em 1981 para 360 m² em 1996.

Todas essas reduções dos tamanhos mínimos dos lotes ao longo dos anos tiveram como consequência o aumento na quantidade de lotes no município, o que despertou preocupação da própria municipalidade em 2010, conforme disposto no artigo 123 da lei municipal N° 02/10, transcrito a seguir:

²⁴ Em 2001, através da lei municipal N° 15/2001, teremos a inclusão do § 9º neste artigo, com a seguinte redação: “Na Zona do Corredor Industrial (ZCI), que compreende a SP-75 (Rodovia do Açúcar), especificamente entre o trecho do acesso à Rua do Varvito até o acesso à Rodovia Castelo Branco, em ambos os lados, poderão ser implantados loteamentos fechados com área mínima dos lotes de 700m²”, reforçando a hipótese de interferência do setor imobiliário.

Artigo 123 - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de parcelamento do solo ainda que seja apenas para restringir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio dos serviços públicos.

No entanto, as dimensões mínimas dos lotes urbanos também sofreram alterações em relação ao disposto em leis anteriores. Desta vez o lote mínimo urbano teve sua área aumentada, e o lote mínimo para loteamentos de interesse social teve sua área diminuída, como vemos a seguir:

SUBSEÇÃO I

LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 146 – [...]

II - Os lotes terão área mínima de 125,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) com frente mínima de 5,00 m (cinco metros) e profundidade²⁵ mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);

SEÇÃO IV

LOTES

Artigo 172 - A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que se encontra não podendo ser inferior a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 8,00 m (oito metros) e profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros).

Parágrafo Único - Para os lotes de esquina com a mesma caracterização a área não será inferior a 200,00 m², com frente mínima definida na matriz do ANEXO III - B.

Conseqüentemente, pode-se observar que novamente a área dos lotes em loteamentos fechados foi reduzida em função da área máxima ocupada pelos loteamentos, sendo desta vez as alterações em função da macrozona ao qual a área do empreendimento está inserida, conforme transcrição abaixo:

SUBSEÇÃO III

LOTEAMENTOS FECHADOS

Artigo 157 - Competem ao loteamento fechado as seguintes restrições e índices urbanísticos:

I - Nas áreas declaradas como Zona de Expansão Urbana, na Macrozona de Predominantes Características Rurais e Macrozona de Desenvolvimento

²⁵ A profundida mínima do lote será alterada para 20,00m através da Lei Complementar N° 14/2013.

Compatível com a Produção de Água, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 150.000 m² (cento e cinqüenta mil metros quadrados) e lote mínimo de 400 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - Nas áreas declaradas Macrozona de Urbanização I - Centro Expandido e Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) e lote mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

Logo estes foram revisados pela Lei Complementar N°04/2011, passando a ter a seguinte redação:

I - Nas áreas declaradas como Macrozona de Urbanização I, Zona de Expansão Urbana, na Macrozona de Predominantes Características Rurais e Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos, podem ser permitidos loteamentos fechados desde que precedido de análise favorável por parte da Secretária Municipal de Obras e Serviço Viários.

II - Na área declarada Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) e lote mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

Por fim, a última alteração nas leis que regem o parcelamento e a ocupação do solo se deu em 30 de junho de 2017 através da Lei Complementar N° 28/2017, visando estabelecer normas complementares ao Plano Diretor Participativo da Estância Turística de Itu, dispor sobre o parcelamento, disciplinar o ordenamento do uso e ocupação do solo do município.

Nesta, o lote urbano residencial passa a ter agora área mínima de 250,00m² e testada mínima de 10,00m, devendo respeitar ainda as normas da zona em que se encontra²⁶, conforme o artigo 171°.

III.1 b) ALTERAÇÕES NAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA LOTEAMENTOS

²⁶ Os tamanhos dos lotes no município são definidos em função do tipo de ocupação, número de pavimentos, se meio de quadra ou esquina, e em função da zona em que se encontra, no entanto para efeitos de análise interessa a pesquisa saber o mínimo permitido, que nesta lei 28/2017 passou a ser de 250,00m² conforme exposto no texto. No caso de desdobro de lotes, salvo exceções, segue se o disposto nos zoneamentos.

Em seu artigo 15, transcrito abaixo, a Lei Municipal Nº1659/1974 determina a que as áreas loteadas deverão reservar 30% de área para o sistema viário, equipamentos de educação, saúde e outros, porém não determina a porcentagem que deve ser destinada para cada um destes:

Artigo 15 – As áreas reservadas ao sistema viário, equipamentos de educação, saúde, administração e equivalentes, bem como os espaços livres de uso público serão no mínimo de 30% do total da área a ser loteada.

A primeira definição de quanto de área deverá ser destinado para cada fim será definido pela Lei Municipal Nº 2223/1981, que também faz distinções em relação a reserva de área para loteamentos rurais, como pode-se observar nas transcrições a seguir:

CAPÍTULO III

SEÇÃO IV²⁷

Das áreas de uso público

Artigo 42 - A área mínima reservada a espaços abertos ao público, compreendendo ruas e sistemas de lazer, deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 20% da área destinada para o sistema viário e 10% para o sistema de lazer.

[...]

Artigo 43 – Deverá ser reservada uma área correspondente a 5% da área loteada, para fins de uso institucional.

Parágrafo único – Nos loteamentos e desmembramentos com área igual ou inferior a 10.000 metros quadrados, será dispensada da reserva de área para o sistema de lazer e do uso institucional.

CAPÍTULO VI

Dos Loteamentos Rurais

[...]

Artigo 70 – A área mínima reservada a espaços abertos públicos, compreendendo ruas, sistemas de lazer e área institucional deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 15% da área destinada para o sistema viário, 10 % para o sistema de lazer e 5% para uso institucional.

Em 1993, a Lei Municipal Nº 3496/1993 altera a redação dos artigos 42 e 43, e do capítulo V, que continha os artigos 56 ao 62, todos da Lei Municipal Nº 2223/1981, e revoga a Lei Municipal Nº 2375/1982. Por conseguinte, onde antes constava na redação sobre porcentagens de áreas loteadas que deveriam ser de uso público e

²⁷ A Lei Municipal Nº 2223/1981 possui um erro de digitação e identificação das seções do capítulo III, em sequência da seção II temos a seção IV, mas que, pela sequência numeral dos artigos corresponde a seção III, que seria a correta identificação deste.

destinadas ao “sistema de lazer”, passa a vigorar no texto, sob a nomenclatura “área verde”, não havendo alterações dos índices anteriormente dispostos nas transcrições acima.

Em 1996, a redação dada pela Lei Municipal Nº 4057/1996 passa a ser a seguinte:

CAPÍTULO III

Das normas técnicas:

SEÇÃO III

Das Áreas De Uso Público

Artigo 40 - A área mínima reservada às áreas públicas, deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 20% da área destinada ao sistema viário e 10% à área verde/lazer e "non aedificandi".

§ 1º - No caso de o sistema viário constante do projeto de loteamento ocupar área inferior a 20% do total da área a ser loteada, o percentual restante deverá ser acrescido a área verde/lazer.

§ 2º - Os canteiros centrais, ao longo de avenidas, não serão somados às áreas verde/lazer, quando apresentarem largura inferior a 10 metros.

§ 3º - Nas áreas verde/lazer o poder público poderá construir praças, centros esportivos, vestiários e sanitários.

Artigo 41 - Deverá ser reservada uma área correspondente a 5% da área loteada, para fins de uso institucional.

Parágrafo Único. Nos loteamentos e desmembramentos com área igual ou inferior a 15.000m² será dispensada a reserva de área verde e a de uso institucional.

A grande mudança percebida nesta lei se dá no aumento da área dos desmembramentos onde é dispensada a reserva de área verde e uso institucional, que passa de 10.000 m² para 15.000 m², implicando numa grande perda para o município pois compromete as áreas de convívio e lazer tão essenciais para a garantia da diversidade urbana e a troca entre pessoas, como podemos observar no Capítulo II.

Em 2010, a lei municipal Nº02/2010 apresenta uma definição dos termos área verde/ lazer, com definições sobre o que pode ou não ser instalado em cada uma delas, bem como determina que as áreas de APP não podem ser computadas no

cálculo das áreas a serem reservadas, representando um grande avanço em relação as normativas ambientais, conforme descrito abaixo:

Artigo 3º [...] IV - assegurar que as áreas para o sistema de lazer dos novos loteamentos a serem implantados sejam contínuas, evitando-se a destinação de pequenas áreas dispersas e muito separadas bem como, com relevo que permita sua utilização adequada.

TÍTULO V

PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 124 – [...]

Parágrafo Único - A área mínima reservada a espaços abertos públicos, compreendendo ruas, áreas verdes/lazer, e área institucional deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) da área destinada para o sistema viário, 10% (dez por cento) para áreas verde/lazer, não podendo ser computada para esta as reservas de área de proteção permanente (APP) e 5% (cinco por cento) para uso institucional.

Artigo 170 - Nos desmembramentos de áreas superiores a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), deverá ser reservada uma área verde/lazer correspondente a 10% (dez por cento) da área desmembrada. No caso desta mesma área ser loteada, também deverá ser doado 20% (vinte por cento) para o sistema viário e os 10% (dez por cento) já reservados na ocasião do desmembramento poderão ser aproveitados como área verde e de lazer além da reserva dos 5% (cinco por cento) da área institucional, conforme o disposto no art. 198 desta Lei Complementar.

SEÇÃO VI

ÁREAS DE USO PÚBLICO

Artigo 198 - A área mínima reservada às áreas públicas deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) da área destinada ao sistema viário, 10% (dez por cento) à área verde/lazer e 5% (cinco por cento) ao institucional.

§ 1º No caso de o sistema viário constante do projeto de loteamento ocupar área inferior a 20% (vinte por cento) do total da área a ser loteada, o percentual restante deverá ser acrescido à área verde/lazer.

§ 2º Os canteiros centrais, ao longo de avenidas, não serão somados às áreas verde/lazer, quando apresentarem largura inferior a 10 m (dez metros).

§ 3º Nas áreas verde/lazer o poder público poderá construir praças, instalar equipamentos de lazer, esportes, vestiários e sanitários e na área institucional implantar centros esportivos, escolas, entre outros.

§ 4º As áreas verdes/lazer poderão ocupar área de proteção permanente (APP) localizadas em área urbana consolidada desde que declarada área verde de utilidade pública pelo órgão ambiental competente no procedimento

de licenciamento, uma vez atendidos, dentre outros, os seguintes requisitos e condições:

I - Localização unicamente em APPs previstas nas margens dos rios, lagos e lagoas naturais, topo de morro e linha de cumeada, conforme artigo 3º da Resolução CONAMA 303/02, e lagos e lagoas artificiais previstas no artigo 3º da Resolução CONAMA 302/02.

II - Aprovação pelo órgão ambiental competente de um projeto técnico que priorize a restauração e/ou manutenção das características do ecossistema local, e que contemple medidas necessárias para:

- a) recuperação das áreas degradadas da APP inseridas na área verde;
- b) recomposição da vegetação com espécies nativas;
- c) mínima impermeabilização da superfície;
- d) contenção de encostas e controle da erosão;
- e) adequado escoamento das águas pluviais;
- f) proteção de área da recarga de aquíferos; e
- g) proteção das margens dos corpos de água.

III - Percentuais de impermeabilização e alteração para ajardinamento limitados a respectivamente 5% e 15% da área total da APP inserida na área verde pública.

§ 5º Considera-se área verde pública, para efeito do parágrafo anterior, espaço de domínio público, que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização.

§ 6º O projeto técnico da área verde pública, que deverá ser objeto de aprovação pela autoridade ambiental competente, poderá incluir a implantação de:

- a) trilhas eco turísticas;
- b) ciclovias;
- c) pequenos parques infantis, excluídos parques temáticos ou similares;
- d) acesso e travessia aos corpos de água;
- e) mirantes;
- f) equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte; e
- g) bancos, chuveiros e bebedouros públicos.

§ 7º O disposto no parágrafo 4º deste artigo não se aplica as áreas com vegetação nativa primária, ou secundária em estágio médio e avançado de regeneração.

§ 8º É garantido o acesso livre e gratuito da população à área verde pública.

Além disso, um aspecto interessante diz respeito a inclusão do §9º no artigo 198 descrito acima, por meio da Lei Complementar N° 9/2012, que permite que as áreas destinadas para a implantação dos equipamentos urbanos, previstos em lei, se deem em outro local que não o do parcelamento objeto de análise para aprovação. Contudo, não define que área é esta, se é reservada para a área verde/lazer ou se para uma suposta área institucional, conforme transcrição abaixo:

§ 9º A área destinada a implantação de equipamentos urbanos e comunitários poderá ser reservada e doada em outra localidade no perímetro urbano, de expansão urbana ou de urbanização especial do Município, visando ao atendimento de critérios resultante de estudos e constatação de demandas da densidade demográfica de ocupação e aspectos físicos territoriais e socioambientais locais, ficando estabelecido o importe correspondente a 7,5% (sete e meio por cento) da área total parcelada.

Em 2017, a lei municipal 28/2017 manteve os dispositivos anteriores, no entanto, a mudança se dá na exigência da reserva de 10% de área verde para os desmembramentos, independente da área objeto, como transcrito a seguir:

CAPÍTULO III

REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO II

DESMEMBRAMENTOS

Artigo 156 - Nos desmembramentos de áreas deverá ser reservada uma área verde/lazer correspondente a 10% (dez por cento) da área desmembrada. No caso desta mesma área ser loteada, também deverá ser reservado 20% (vinte por cento) para o sistema viário e os 10% (dez por cento) já reservados na ocasião do desmembramento, que poderão ser aproveitados como área verde/lazer, além da reserva dos 5% (cinco por cento) da área institucional, conforme o disposto no art. 196 desta Lei Complementar.

III.1 c) SOBRE LOTEAMENTOS

A presente pesquisa, ao levantar os dados sobre os loteamentos existentes no município de Itu, sejam abertos ou fechados, chama a atenção a recorrência de nomes como “vila”, “parque”, “jardim”. Tal fato se deve em função do disposto no artigo 121 da Lei Municipal nº 2223/1981, transcrito abaixo:

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

SEÇÃO I

Normas Gerais

[...]

Artigo 21 – A denominação dos loteamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

I – Vila: quando a área for inferior a 50.000 m²;

II – Jardim: quando a área estiver compreendida entre 50.000 m² a 500.000 m²

III – Parque: quando a área for superior a 500.000 m²

IV – Bairro: Quando a área for superior a 500.000 m² e a Prefeitura autorizar sua denominação.

Essa nomenclatura permanece até os dias de hoje, ainda que tenham aparecido novas leis, que apenas reproduzem o artigo acima e que, ao considerar a diversidade no tamanho e tipo dos empreendimentos implantados nos dias de hoje, deveriam ser revistos e prever a criação de novas nomenclaturas, no intuito de facilitar o controle do órgão municipal.

Esta lei, assim como a sua anterior (Lei Municipal Nº 1659/1974), definiram os loteamentos fechados, contudo, a Lei 2223/1981 acrescenta uma nova categoria a cidade, a dos loteamentos rurais:

CAPÍTULO V

Do loteamento fechado

Artigo 56 – Considera-se loteamento fechado aquele implantado em áreas declaradas como “Zona de Expansão Urbana”, “Zona Urbana” ou na “Zona Rural”, dotado de vegetação significativa ou de mananciais de água ou de topografia privilegiada, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos.

Parágrafo Único – Não será permitida a implantação de loteamento fechado num raio inferior a 5 quilômetros do centro da cidade.

[...]

Artigo 58 – A Prefeitura poderá autorizar a execução do loteamento fechado, em áreas declaradas como “Zona de Expansão Urbana”, “Zona Urbana” ou na “Zona Rural”, desde que o loteador submeta a administração da área global do loteamento ao regime de condomínio, com definição explícita de responsabilidade administrativa.

[...]

CAPÍTULO VI

Dos loteamentos rurais

Artigo 63 – Considera-se loteamento rural o loteamento implantado em áreas externas ao perímetro urbano.

Artigo 64 – Ao loteamento rural serão aplicadas as disposições desta lei e as disposições do INCRA.

[...]

Artigo 69 – A área mínima dos lotes nos loteamentos rurais, fechados ou não, será de 2.500 m²

Parágrafo Primeiro – Os loteamentos residenciais rurais terão caráter de loteamento fechado

A posteriori, o parágrafo único do Artigo 56 teve a sua redação corrigida pela Lei Municipal N°2375/1982, passando a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo Único - Não será permitida a implantação de Loteamento fechado num raio inferior a 5 quilômetros do centro da cidade, permitindo-se, todavia, aos loteamentos fechados já aprovados, expandam-se sobre áreas encravadas com quais confinem, desde que respeitado o mesmo plano de obras do projeto original e não se comprometa o sistema viário da cidade.

Ao analisar as transcrições acima e outras restrições impostas pelo município na implantação de loteamentos próximos ao centro, aliados as facilidades de implantação dos mesmos em áreas de “Zona de Expansão Urbana”, “Zona Urbana” ou “Zona Rural”, e, o fato de todos os loteamentos rurais projetarem como área mínima de lote a mesma área imposta ao lote mínimo do loteamento fechado, ainda que estivessem localizados em área rural, consubstanciou na produção de loteamentos fechados, ocasionando aumento da dispersão da malha urbana do município.

A redação do parágrafo único do Artigo 56 dada pela Lei Municipal N°2375/1982 revela a importância que os sistemas de espaços livres urbanos têm na formação e crescimento das cidades. Por outro lado, é na década de 1980 que vemos a dispersão de loteamentos por todo o território da cidade, desconectados da malha viária existente, cujos acessos agora são feitos por estradas vicinais.

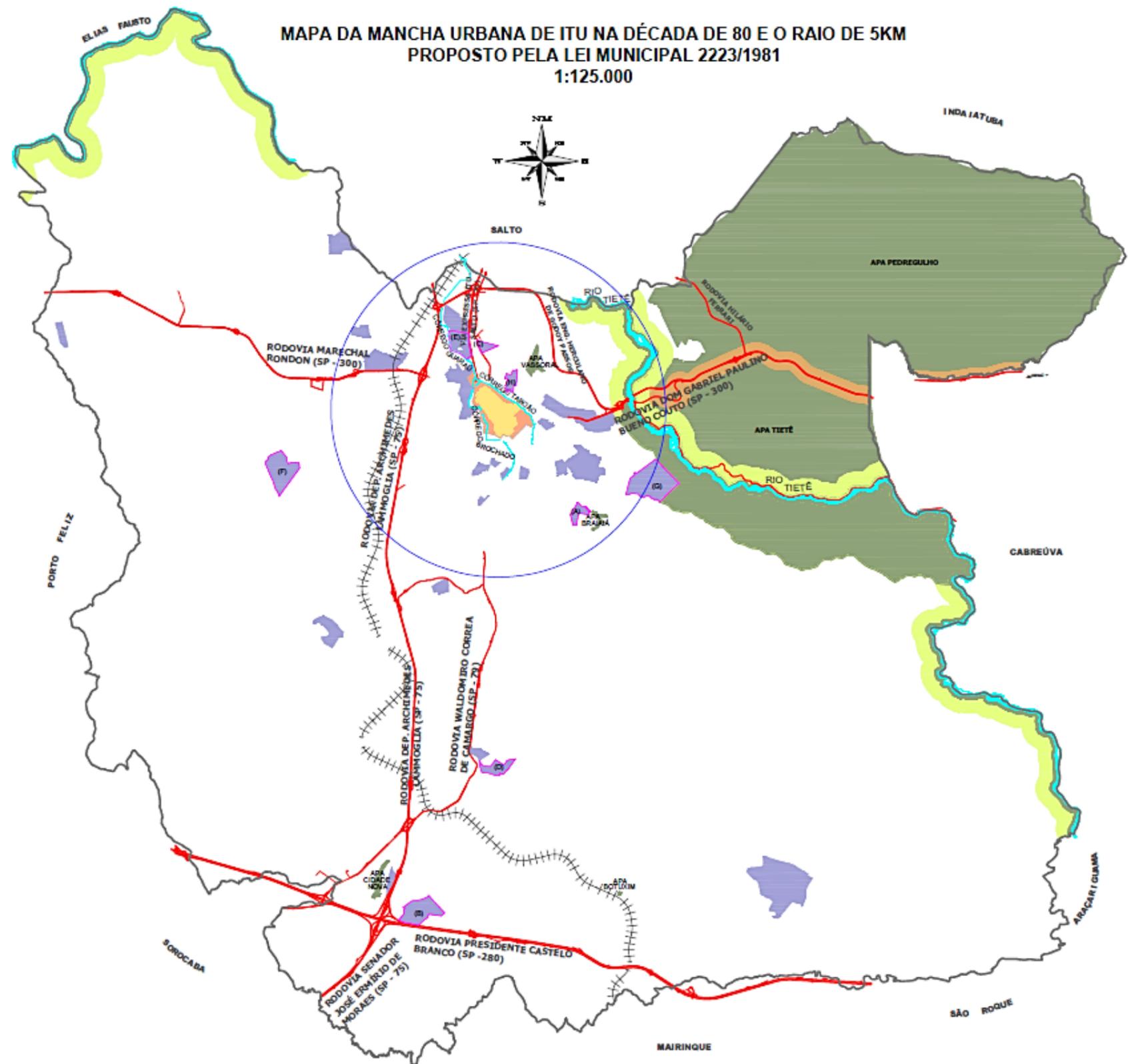
Curiosamente, elaborou-se um mapa contendo apenas a região central e os loteamentos aprovados na década de 1980, sejam eles abertos ou fechados, e ao traçar um raio de 5km ao redor da região central pode-se observar que na prática o disposto no parágrafo único do artigo 56 anteriormente descrito, não foi cumprido, como vemos no Mapa 08 a seguir:

RELAÇÃO LOTEAMENTOS DÉCADA DE 80

- Jardim Aeroporto
- Chácaras Agrícolas Bandeirantes
- Chácaras Berro D'Água (Irregular)
- Bairro Brasil - Geral
- Chácaras Flora (A)
- Parque Residencial Vila Guitti
- Parque Residencial Quintas das Laranjeiras (B)
- Jardim Lusitânia
- Mangueiras de Itu (C)
- Fazenda da Mata (Alpes da Castelo)
- Villa Padre Bento
- Jardim Paineiras
- Jardim Paraíso I
- Jardim Paraíso II
- Residencial Paraíso Marriot (D)
- Condomínio Portal de Itu (E)
- Chácaras Primavera
- Chácaras Reunidas Ipê
- Chácaras Rincão
- Jardim Rosinha
- Jardim Santa Inês (F)
- Jardim Santa Tereza
- Condomínio Campos de Santo Antônio (G)
- Residencial Santo Inácio
- Residencial Vila São Domingos
- Vila São Francisco
- Loteamento Terras de São João I (Irregular)
- Chácaras São João de Deus
- Chácaras Sete Quedas
- Residencial Sete Quedas
- Vila Swevia
- Loteamento Terras de São José Urbanização Portella (H)
- Loteamento Terras de São José Urbanização São José
- Estância Verde
- Jardim Vila Verde
- Jardim Vitória

LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados



Mapa 8: Mapa da mancha urbana de Itu na década de 80 e raio de 5km da lei 2223/1981. Fonte: Autora, 2019.

Em 1993, a Lei Municipal Nº 3496/1993 propõe mudanças significativas no “Capítulo V – Dos Loteamentos Fechados”, chamando atenção para análise deste trabalho as transcrições abaixo:

Artigo 56 – [...]

§ 3º - No sistema de Loteamento Fechado as áreas institucionais além de serem doados ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa.

§ 5º - Nos Loteamentos Fechados os espaços livres de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser dotados de instalações e equipamentos próprios para lazer e esporte, tais como parque infantil, piscinas, quadras e campos esportivos.

A redação acima aponta que as instalações dos equipamentos de lazer devem ser instaladas nas áreas denominadas sistema de recreação, portanto em outra área que não a definida agora “área verde”. A presente redação elimina possíveis margens de interpretação que haviam com a denominação anterior de “sistema de lazer”. Para tanto, reforça ainda que as áreas institucionais obrigatoriamente devem estar localizadas externas aos muros dos loteamentos fechados, para uso da população geral, sem restrições.

As possíveis interferências do mercado imobiliário nas leis municipais que regiam os loteamentos ganham ainda mais notoriedade ao olharmos a redação dada pela Lei Municipal Nº 3640/1994 para a já promulgada Lei Municipal Nº 3496/1993, que altera o “caput” e acrescenta parágrafo único ao artigo 3, como se vê nas transcrições abaixo:

Art. 3º - Não será permitida a implantação de Loteamentos Fechados na cidade, exceto aqueles que se localizarem nos quadrantes Noroeste e Nordeste do Município.

Parágrafo Único. Os loteamentos já aprovados, situados nos quadrantes Noroeste e Nordeste, com área do lote inferior a 600m² e testada mínima de 15 (quinze) metros, poderão ser transformados em Loteamentos Fechados, desde que a totalidade da área não ultrapasse a 40.000m² e a área mínima de cada lote seja de 300m² com testada mínima de 10 metros.

Vale ressaltar que não localizamos mapa com a delimitação do quadrante descrito, o que dá margens para a sua indefinição no território municipal, embora a dimensão de 40.000m² seja interessante para facilitar a mobilidade urbana.

A preocupação da municipalidade com a continuidade da malha urbana em função da grande proliferação de loteamentos fechados ganha ainda mais destaques com o Artigo 54 da Lei Municipal Nº 4057/1996, dispondo nesta um aumento significativo da área máxima para implantação deste tipo de empreendimento.

Capítulo V

DO LOTEAMENTO FECHADO²⁸

Artigo 54 - Nas áreas declaradas com "Zona de Expansão Urbana (ZEUS)" ou na "Zona Rural", implementadas ou não com equipamentos urbanísticos, poderão ser permitidos Loteamentos Fechados, obedecidas as normas federais, estaduais e municipais, especialmente as fixadas por esta Lei.

§ 1º - Fica estabelecida a área máxima de 150.000m² para Loteamento Fechado para não obstruir a malha viária Urbana atual ou futura, com área mínima de lotes de 360,00m².

§ 2º - Na malha urbana existente, na data da publicação desta Lei, poderá ser permitido loteamento fechado com área máxima de 30.000m² e lote mínimo de 250,00m².

[...]

§ 7º - Nos loteamentos Fechados os espaços livres de uso comum, (área verde/lazer), poderão ser usados para playground, quadras e campos gramados.

Nesta lei (4057/1996), concessões também foram feitas quando se trata de loteamentos rurais, que poderão vir a ser declarados loteamentos urbanos caso a área de implantação seja declarada "zona de expansão urbana", como podemos ver nas transcrições abaixo:

Capítulo VI

DOS LOTEAMENTOS RURAIS

[...]

Artigo 67 – [...]

§ 1º - Os loteamentos residenciais, em zona rural, poderão ser considerados "loteamentos urbanos", com lotes de área mínima de 300,00m², devendo para isso ser decretada "zona de expansão urbana".

²⁸ Em 2001, através da lei municipal Nº 15/2001, teremos a inclusão do § 9º neste artigo, com a seguinte redação: "Na Zona do Corredor Industrial (ZCI), que compreende a SP-75 (Rodovia do Açúcar), especificamente entre o trecho do acesso à Rua do Varvito até o acesso à Rodovia Castelo Branco, em ambos os lados, poderão ser implantados loteamentos fechados com área mínima dos lotes de 700m²", reforçando a hipótese de interferência do setor imobiliário.

Além da alteração dos dispositivos existentes em leis anteriores, cabe ressaltar que a abordagem sobre dois novos tipos de assentamentos: o loteamento de interesse social e o conjunto residencial horizontal, definidos conforme transcrição abaixo:

Capítulo VII

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 69 - A Prefeitura poderá aprovar o loteamento dito "de Interesse Social", com as características abaixo definidas quando entender que sua finalidade básica será atendida, ou seja, que o valor de aquisição seja compatível para atender à camada mais necessitada da população.

§ 1º - Características do Loteamento de Interesse Social:

- a) Somente poderá ser implantado fora do perímetro urbano;
- b) Não poderá ser implantado nas ZEUS (Zona de Expansão Urbana);
- c) Deverá obedecer às mesmas normas geométricas dos loteamentos tradicionais quanto às larguras de Ruas, quadras, declividades, etc.;
- d) Os lotes terão área mínima de 175,00m² com frente mínima de 7,00m;

§ 2º - Deverão ser dotados dos seguintes equipamentos mínimos:

- a) Ruas cascalhadas ou apedregulhadas, com largura mínima de 8,00m e espessura de 5cm de pedregulho ou cascalho;
- b) Sistema de drenagem de águas pluviais com canaletas laterais em grama, com 1,20m de largura 0,30m de profundidade e travessia tubulada no cruzamento das vias, conforme croqui do anexo II.
- c) Sistema de abastecimento de água, conforme diretrizes fornecidas pelo S.A.A.E.
- d) Sistema de coleta de esgoto poderá ser com fossas sépticas, padrão ABNT, individual ou coletiva a cada quadra, conforme diretrizes fornecidas pelo SAAE; as fossas deverão ser fornecidas pelo empreendedor instaladas preferencialmente no recuo frontal dos lotes.
- e) Rede de energia e elétrica e iluminação pública dentro dos padrões da concessionária.

Artigo 70 - A aprovação dos loteamentos de interesse social seguirá as mesmas normas e critérios dos loteamentos tradicionais, definidos nesta Lei.

Capítulo VIII

CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL

Artigo 71 - Denomina-se Conjunto Residencial Horizontal, aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, em condomínio, permitido nas zonas que admitem o uso residencial.

Artigo 72 - O Conjunto Residencial Horizontal somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000m², devendo ainda atender as seguintes disposições:

- I - Cota mínima do terreno por unidade habitacional igual a 125m², considerando-se a área total do terreno dividida pelo número de unidades.

II - Previsão de, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade, dentro do próprio terreno do conjunto.

III - acesso independente a cada unidade habitacional, e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internos ao conjunto, sendo que:

1 - A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3m;

2 - A via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8m de Rua e 1,50m de calçada.

IV - As edificações do conjunto deverão respeitar o recuo de frente com relação ao logradouro público e os recuos laterais e de fundo com vizinhos ou logradouros públicos deverão respeitar a Lei de uso e ocupação do solo. Os recuos e áreas de iluminação e ventilação entre as construções, deverão seguir o Código Sanitário Estadual.

V - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria, zeladoria, área de lazer e sedes sociais, que não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

VI - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres e as áreas de lazer serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do mesmo.

VII - O Conjunto Residencial Horizontal destina-se unicamente a implantação de unidades habitacionais, não sendo admitido outro uso.

VIII - Só poderá ser implantado em lotes ou glebas que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação e veículos.

Apesar de todas as leis promulgadas e vistas anteriormente, nenhuma delas trazia índices urbanísticos para a ocupação ordenada do solo em seus loteamentos. Estes índices estavam presentes nas Leis Municipais Nº 1737/1976, Nº 3703/1994 e Nº 4058/1996, sendo que esta última foi a primeira a apresentar algumas de suas zonas com índices em tabela tratando de qualidade urbanística. Esta sequência de lei sobre loteamentos urbanos e índices para a ocupação ordenada do território pareciam tratar de coisas completamente distintas. Esta postura burocrática mudou apenas em 2010, com a promulgação da Lei Municipal Nº 02/10, a primeira a dispor num único texto normas complementares ao Plano Diretor Participativo da Estância Turística de Itu, que dispõe sobre o parcelamento e disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo do município.

Esta lei municipal Nº 02/10 trata da disciplina de uso e ocupação do solo com a finalidade de: I - Garantir a diversidade de funções e atividades urbanas; II - Proporcionar distribuição mais equilibrada das atividades econômicas; III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano; e IV - Estimular a valorização do turismo em

geral, particularmente em relação à vocação do município para o Turismo Rural, Ecológico e do Patrimônio Cultural Histórico. Além disso, dividiu o município de Itu em seis macrozonas, identificadas abaixo:

CAPÍTULO II

DIVISÃO TERRITORIAL DAS MACROZONAS EM ÁREAS OU SETORES

ESPECIAIS

Artigo 22 - Para efeitos desta Lei Complementar, fica o território do Município da Estância Turística de Itu dividido em 6 (seis) Macrozonas, que se subdividem em áreas e setores, conforme o disposto no Plano Diretor Participativo e definidos como:

I - Macrozona de urbanização I - centro expandido;

II - Macrozona de urbanização II - Pirapitingui;

III - Macrozona de implantação do centro empresário-industrial do Pirapitingui e dos corredores industriais;

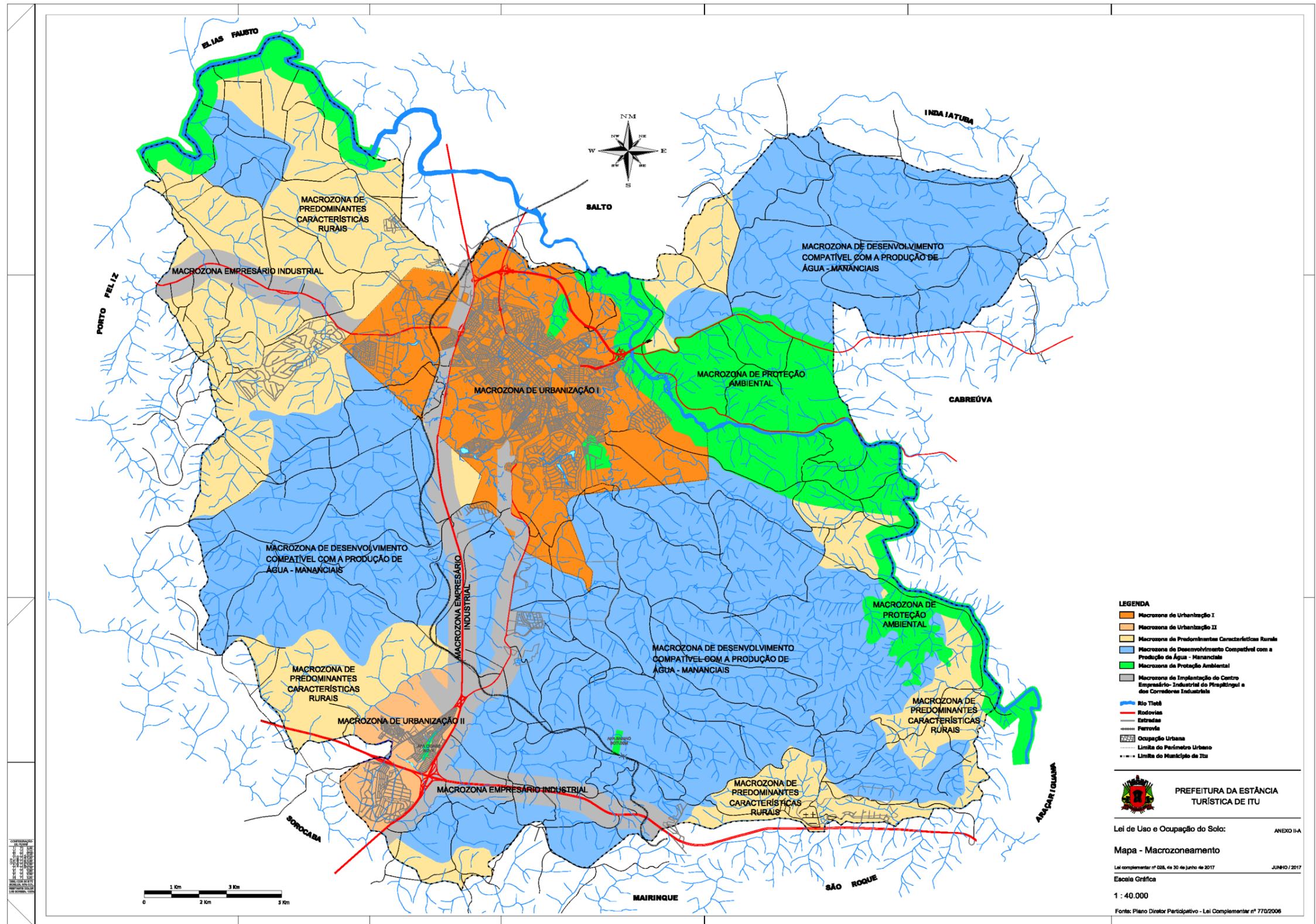
IV - Macrozona de proteção ambiental;

V - Macrozona de desenvolvimento compatível com a produção de água - mananciais;

VI - Macrozona de predominantes características rurais.

Chama especial atenção as “macrozonas de urbanização II – Pirapitingui²⁹” e a “macrozona de implantação do centro empresário-industrial do Pirapitingui e dos corredores industriais”, numa clara tentativa da municipalidade em conectar essa região a região central da cidade, localizada a 17 quilômetros de distância, cuja a conexão é feita única e exclusivamente pelas rodovias SP 075 (Rodovia Dep. Archimedes Lammoglia) e SP 079 (Rodovia Waldomiro Corrêa de Camargo), como podemos observar no Mapa 09 a seguir.

²⁹ O nome Pirapitingui vem da primeira ocupação dessa região da cidade em 1932 com a fundação do Asylo-Colônia Pirapitinguy, hoje hospital Doutor Francisco Ribeiro Arantes, construído pelo governo do estado para abrigar os doentes da hanseníase. Instalado num terreno de duzentos alqueires a 17km do centro de Itu e 22km do centro de Sorocaba, contava com todos os equipamentos necessários a uma pequena cidade como escola, cinema, posto de gasolina, marcenaria, mercadinho, campo de futebol, salão de baile, delegacia, prisão e igrejas de diversas religiões, pois os doentes não podiam sair do local. Desde então a região cresceu, inicialmente impulsionada com a construção de moradias para abrigar os funcionários do hospital, e posteriormente com a chegada de indústrias na década de 80 e a construção de um conjunto habitacional popular, a ponto de a região ser chamada de “Cidade Nova” pelo ituanos. Hoje essa região concentra mais da metade do PIB do município.



Mapa 9: Mapa de Macrozoneamento de Itu. Fonte: Lei Municipal 28/2017, 2017.

Nesta lei também teremos definições de tamanho máximo da área ocupada pelos loteamentos fechados e também do lote mínimo em função da macrozona a qual a área está inserida, conforme transcrição abaixo:

SUBSEÇÃO III

LOTEAMENTOS FECHADOS

Artigo 157 - Competem ao loteamento fechado as seguintes restrições e índices urbanísticos:

I - Nas áreas declaradas como Zona de Expansão Urbana, na Macrozona de Predominantes Características Rurais e Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) e lote mínimo de 400 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - Nas áreas declaradas Macrozona de Urbanização I - Centro Expandido e Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) e lote mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

V - Nos empreendimentos caracterizados como loteamento fechado as áreas institucionais além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;

Logo estes foram revisados pela Lei Complementar N°04/2011, passando a ter a seguinte redação:

I - Nas áreas declaradas como Macrozona de Urbanização I, Zona de Expansão Urbana, na Macrozona de Predominantes Características Rurais e Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos, podem ser permitidos loteamentos fechados desde que precedido de análise favorável por parte da Secretária Municipal de Obras e Serviço Viários.

II - Na área declarada Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) e lote mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

Em 30 de junho de 2017 a Lei Complementar N° 28 foi promulgada, visando estabelecer normas complementares ao Plano Diretor Participativo da Estância Turística de Itu, dispor sobre o parcelamento, disciplinar o ordenamento do uso e ocupação do solo do município, prevendo a localização das áreas institucionais dos loteamentos fechados externas, porém contíguas a estes:

SUBSEÇÃO III

LOTEAMENTOS FECHADOS

Artigo 144º

V - Nos empreendimentos caracterizados como loteamento fechado as áreas institucionais deverão ficar situadas fora dos limites do loteamento, contíguas a esta;

Portanto, esta análise permite concluir que a cidade caminha para áreas cada vez mais adensadas, com permissões de lotes cada vez menores, que podem vir a se traduzir em problemas de infraestrutura, saneamento básico e mobilidade urbana caso mudanças não comecem a serem implantadas, pois representam impactos também na impermeabilização do solo e retirada da camada vegetal.

Devido aos processos contraditórios que pode se constatar na conformação histórica da legislação, e visando esclarecer pontos essenciais, foi elaborada a tabela abaixo nº02 que marca as leis e suas determinações em relação aos tamanhos mínimos dos lotes e as percentagens de áreas de uso coletivo, em loteamentos abertos e fechados.

TABELA COMPARATIVO ENTRE AS MUDANÇAS NOS TAMANHO DOS LOTES E AS ÁREAS RESERVADAS DURANTE O PROCESSO DE LOTEAMENTO PROPOSTAS PELAS LEIS DE ITU				
LEI MUNICIPAL	TAMANHO MÍNIMO DO LOTE URBANO	TAMANHO MÍNIMO DO LOTE EM LOTEAMENTO FECHADO	% DE ÁREAS RESERVADAS EM LOTEAMENTOS	LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS RESERVADAS EM LOTEAMENTOS
<p>Lei Nº 1659/1974 (Dispõe sobre loteamentos no Município)</p>	<p>Artigo 14º - As dimensões mínimas, usos recuos, índices urbanísticos dos lotes deverão obedecer à legislação vigente sobre a matéria.</p>	<p>Artigo 32º - Ao loteamento fechado, com característica urbana ou rural serão aplicadas as disposições desta lei, incluindo também as exigências da legislação do INCRA. Artigo 38º - Nos loteamentos fechados as dimensões dos lotes serão as estabelecidas pelo órgão competente da municipalidade.</p>	<p>Artigo 15º - As áreas reservadas ao sistema viário, equipamentos de educação, saúde, administração e equivalentes, bem como a espaços livres de uso público serão no mínimo de 30% do total da área a ser loteada.</p>	<p>Artigo 18º - O órgão competente após o recebimento do requerimento mencionado no artigo anterior, fornecerá: I - Posição e caracterização de vias. II - Usos do solo permitidos. III - Índices urbanísticos e normas para edificações. IV - Localização de área verde com um mínimo de 10% da área do imóvel.</p>
<p>Lei Nº 1737/1976 (Dispõe sobre modificações do Plano Piloto e diretrizes sobre o Plano Diretor)</p>	<p>Artigo 11º [...] §3º - A área mínima dos lotes será de 250 metros quadrados na zona estritamente residencial.</p>			<p>Artigo 19º / Parágrafo único - A localização e o uso das áreas destinadas a espaços verdes e edifícios públicos serão indicados pela Prefeitura no processo de aprovação do loteamento.</p>

<p>Lei Nº 2223/1981 (Dispõe sobre loteamentos no município)</p>	<p>Artigo 34° – A área dos lotes urbanos residenciais não será inferior a 250 m², com testada mínima de 10,00 metros. Parágrafo Primeiro – Para os lotes de esquina a área não será inferior a 300 m², com testada mínima de 12,00 metros, medidos no prolongamento dos alinhamentos.</p>	<p>Artigo 62° – Nos loteamentos fechados, as áreas dos lotes não serão inferiores a 2.500 m².</p>	<p>Artigo 42° - A área mínima reservada a espaços abertos ao público, compreendendo ruas e sistemas de lazer, deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 20% da área destinada para o sistema viário e 10% para o sistema de lazer. Artigo 43° - Deverá ser reservada uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área loteada, para fins de uso institucional. Parágrafo Único - Nos loteamentos e desmembramentos com área igual ou inferior a 10.000 metros quadrados, será dispensada a reserva da área para o sistema de lazer e de uso institucional. CAPÍTULO VI - Loteamentos Rurais Artigo 70° – A área mínima reservada a espaços abertos públicos, compreendendo ruas, sistemas de lazer e área institucional deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 15% da área destinada para o sistema viário, 10 % para o sistema de lazer e 5% para uso institucional.</p>	
<p>Lei Nº 3496/1993 (Altera a redação dos artigos 42 e 43, e do capítulo V, que contém os artigos 56 ao 62, todos da lei municipal Nº 2223/1981, e revoga a lei municipal Nº 2375/1982)</p>			<p>Artigo 42°- A área mínima reservada a espaços abertos ao público, compreendendo Ruas e áreas verdes, deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 20% da área destinada ao sistema viário e 10% à área verde. Artigo 43° - Deverá ser reservada uma área correspondente a 5% da área loteada, para fins de uso institucional. Parágrafo Único - Nos loteamentos e desmembramentos com área igual ou inferior a 10.000m², será dispensada a reserva de área verde e a de uso institucional.</p>	<p>Artigo 56 – [...] § 3° - No sistema de Loteamento Fechado as áreas institucionais além de serem doados ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa. § 5° - Nos Loteamentos Fechados os espaços livres de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser dotados de instalações e equipamentos próprios para lazer e esporte, tais como parque infantil, piscinas, quadras e campos esportivos.</p>

<p>Lei N° 3541/1993 (Dispõe sobre as áreas mínimas em loteamentos fechados no município de Itu e dá outras providências)</p>		<p>Artigo 1° - Nos loteamentos fechados no Município de Itu, disciplinados pelas Leis nº 2223 de 16 de março de 1981 e nº 3496 de 31 de agosto de 1993, as áreas dos lotes não serão inferiores a 600m², com testada mínima de 15m lineares.</p>		
<p>Lei N° 3843/1995 (Altera a redação dos incisos III e IV do artigo 25 e o artigo 34 "caput" e parágrafo 1° da Lei N° 2223/1981 e revoga as Leis N° 3589/1994 e N° 3632/1994)</p>	<p>Artigo 34°- A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que encontra não podendo ser inferior a 150m², com testada mínima de 6m. § 1° - Para os lotes de esquina com a mesma caracterização, a área não será inferior a 200m², com testada mínima de 8m, medidos no prolongamento dos alinhamentos.</p>			
<p>Lei N° 4057/1996 (Dispõe sobre loteamentos no município de Itu e dá outras providências)</p>	<p>Artigo 34° - A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que se encontra, não podendo ser inferior a 150,00m², com testada mínima de 6,00m. § 1° - Para os lotes de esquina com a mesma caracterização a área não será inferior a 200,00m², com testada definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Capítulo VII DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL Artigo 69 / §1° - d) Os lotes terão área mínima de 175,00m² com frente mínima de 7,00m;</p>	<p>Artigo 54° [...] § 1° - Fica estabelecida a área máxima de 150.000m² para Loteamento Fechado para não obstruir a malha viária Urbana atual ou futura, com área mínima de lotes de 360,00m². § 2° - Na malha urbana existente, na data da publicação desta Lei, poderá ser permitido loteamento fechado com área máxima de 30.000m² e lote mínimo de 250,00m². Capítulo VI DOS LOTEAMENTOS RURAIS Artigo 67° - A área mínima dos lotes nos loteamentos Rurais, fechados ou não, será de 2.000,00m². § 1° - Os loteamentos residenciais, em zona rural, poderão ser considerados "loteamentos urbanos", com lotes de área mínima de 300,00m²,devendo para isso ser decretada "zona de expansão urbana".</p>	<p>Artigo 40° - A área mínima reservada às áreas públicas, deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 20% da área destinada ao sistema viário e 10% à área verde/lazer e "non aedificandi". [...] § 3° - Nas áreas verde/lazer o poder público poderá construir praças, centros esportivos, vestiários e sanitários. Artigo 41° - Deverá ser reservada uma área correspondente a 5% da área loteada, para fins de uso institucional. Parágrafo Único. Nos loteamentos e desmembramentos com área igual ou inferior a 15.000m² será dispensada a reserva de área verde e a de uso institucional. Capítulo VI DOS LOTEAMENTOS RURAIS Artigo 68° - A área mínima reservada a espaços abertos públicos, compreendendo Ruas, áreas verde/lazer, e área institucional deverá ser de 30% da área total a ser loteada, sendo 15% da área destinada para o sistema viário, 10% para áreas verde/lazer e 5% para uso institucional.</p>	<p>Artigo 54° [..] § 5° - No sistema de Loteamento Fechado as áreas institucionais além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa.</p>

<p>Lei Nº 02/2010 (Dispõe normas complementares ao Plano Diretor participativo da Estância Turística de Itu, dispõe sobre o parcelamento, disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo do município da Estância Turística de Itu)</p>	<p>SUBSEÇÃO I LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL Artigo 146º – [...] II - Os lotes terão área mínima de 125,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) com frente mínima de 5,00 m (cinco metros) e profundidade mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros); SEÇÃO IV LOTES Artigo 172º - A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que se encontra não podendo ser inferior a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 8,00 m (oito metros) e profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros). Parágrafo Único - Para os lotes de esquina com a mesma caracterização a área não será inferior a 200,00 m², com frente mínima definida na matriz do ANEXO III - B.</p>	<p>Artigo 157 - [...] I - Nas áreas declaradas como Zona de Expansão Urbana, na Macrozona de Predominantes Características Rurais e Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) e lote mínimo de 400 m² (quatrocentos metros quadrados); II - Nas áreas declaradas Macrozona de Urbanização I - Centro Expandido e Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui, podem ser permitidos loteamentos fechados com área máxima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) e lote mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);</p>	<p>TÍTULO V PARCELAMENTO DO SOLO CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES Artigo 124º – [...] Parágrafo Único - A área mínima reservada a espaços abertos públicos, compreendendo ruas, áreas verdes/lazer, e área institucional deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) da área destinada para o sistema viário, 10% (dez por cento) para áreas verde/lazer, não podendo ser computada para esta as reservas de área de proteção permanente (APP) e 5% (cinco por cento) para uso institucional. SEÇÃO VI ÁREAS DE USO PÚBLICO Artigo 198º - A área mínima reservada às áreas públicas deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) da área destinada ao sistema viário, 10% (dez por cento) à área verde/lazer e 5% (cinco por cento) ao institucional.</p>	<p>Artigo 3º [...] IV - assegurar que as áreas para o sistema de lazer dos novos loteamentos a serem implantados sejam contínuas, evitando-se a destinação de pequenas áreas dispersas e muito separadas bem como, com relevo que permita sua utilização adequada. SUBSEÇÃO III LOTEAMENTOS FECHADOS Artigo 157º [...] V - Nos empreendimentos caracterizados como loteamento fechado as áreas institucionais além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;</p>
<p>Lei Nº 28/2017 (Estabelece normas complementares ao plano diretor participativo da Estância Turística de Itu, dispõe sobre o parcelamento, disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo do município da Estância Turística de Itu)</p>	<p>SEÇÃO IV LOTES Artigo 171º - A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que se encontra não podendo ser inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e com frente mínima de 10,00m (dez metros).</p>		<p>SEÇÃO II DESMEMBRAMENTOS Artigo 156º - Nos desmembramentos de áreas deverá ser reservada uma área verde/lazer correspondente a 10% (dez por cento) da área desmembrada. No caso desta mesma área ser loteada, também deverá ser reservado 20% (vinte por cento) para o sistema viário e os 10% (dez por cento) já reservados na ocasião do desmembramento, que poderão ser aproveitados como área verde/lazer, além da reserva dos 5% (cinco por cento) da área institucional, conforme o disposto no art. 196 desta Lei Complementar.</p>	<p>SUBSEÇÃO III LOTEAMENTOS FECHADOS Artigo 144º V - Nos empreendimentos caracterizados como loteamento fechado as áreas institucionais deverão ficar situadas fora dos limites do loteamento, contíguas a esta;</p>

Tabela 2: Tabela comparativa entre as mudanças nos tamanhos dos lotes e as áreas reservadas durante o processo de loteamento propostas pelas leis de Itu. Fonte: Autora, 2019.

III.2 QUESTÕES LEGAIS ENVOLVENDO CONDOMÍNIO, LOTEAMENTOS E BAIRRO NO BRASIL,

Como se sabe, do ponto de vista legal, a ferramenta por meio da qual se dá o crescimento da malha urbana de nossas cidades é o parcelamento do solo. Esta ferramenta pode se aplicar de duas maneiras: por meio do desmembramento ou do loteamento, conforme determinado pela lei nº 6766/1979, nominada Lei Lehmann:

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.

Nas cidades brasileiras, o fruto dessas ações determinou a criação de novos condomínios, loteamentos e bairros, que no caso do município de Itu, apresentam nomenclaturas distintas em função do tamanho da área ocupada por essas ações. Assim, ao constatar a diferença entre as nomenclaturas condomínio, loteamento e bairro impõem uma análise sobre essa estrutura presente.

No Brasil tais definições têm sido utilizadas de formas confusas, seja por desconhecimento da real definição e significado de cada uma delas, seja pelo próprio processo de formação dos condomínios horizontais que praticamente surgiram a partir das ideias de loteamentos. Sob o ponto de vista legal, a Lei nº6766/1979 regulamenta que o parcelamento do solo urbano deve ser feito através da abertura de loteamentos ou desmembramentos, e pouco menciona sobre os condomínios horizontais fechados. Em conjunto, a lei 4591/1964 que rege condomínios verticalizados, também

não toma esse cuidado, estando assim essa modalidade de ocupação às margens da legalidade, como apontam Meneguetti e Beloto³⁰(2016).

Esta polissemia é produto da ausência de legislação específica sobre o condomínio, promovendo diversas formas de abordar e tratar o tema, sendo ora chamado de loteamento fechado, ora de condomínio horizontal.

Recentemente, a lei nº 13465/2017³¹ incluiu a “Seção IV – Do condomínio de lotes” no Código Civil Brasileiro (Lei 10406/2002), além de criar também um capítulo chamado “Do Condomínio Urbano Simples”, como podemos ver na compilação abaixo:

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

[...]

³⁰ “Sob o ponto de vista normativo, a lei não pressupunha a figura do condomínio horizontal fechado. A lei que regia, e ainda rege, à condição condominial no Brasil - Lei nº4591/1964 - faz inferências apenas aos condomínios formados por unidades autônomas de casas ou apartamentos com fração ideal do terreno, e cuja gleba, indivisível, não necessita de abertura de novas ruas. Trata-se tão simplesmente dos edifícios verticais ou de casas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, das quais as áreas de circulação são partes integrantes do condomínio. Sendo assim, na prática, o que se vem fazendo é um **"loteamento fechado"**, que, por ser um instituto não regular na legislação brasileira e por ferir condições básicas dos loteamentos instituídos pela Lei nº 6766/1979, como propriedades públicas das ruas e praças implantadas, passa a ser nomeado "condomínio horizontal fechado" ou apenas "condomínio horizontal" (BELOTO, G.E.; MENEGUETTI, K.S.,2016, p.38)

³¹ A lei nº 13465/2017 dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, além de instituir mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União e alterar as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

CAPÍTULO VIII

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb (Regularização Fundiária Urbana), condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Essa nova redação “Seção IV – Do condomínio de lotes” parte do pressuposto que a questão acerca do tema condomínio horizontal e/ou loteamento fechado já se encontra esclarecida, bem como definida, por meio de ferramenta de lei anterior, além de citar que para estes também devem ser aplicados as disposições existentes sobre condomínio edilício. Portanto, não aprofunda o tema bem como não elucida dúvidas já existentes em virtude da falta de legislação específica, legando para o futuro o ônus de um controle mais efetivo sobre estas formas de ocupação, tão proliferadas em meio a sociedade consumidora.

A lei oferece uma definição um pouco mais aprofundada a respeito do condomínio urbano simples, em que sua definição, não se trata da mesma forma as ocupações dos condomínios horizontais fechados, uma vez que estes últimos consistem na venda de terrenos vazios para ocupação posterior.

Mesmo com tantas discrepâncias e indefinições acerca de loteamento, condomínio ou bairro, o fato é que poucos autores definiram tão bem e duramente esta nova forma de ocupação urbana, sob o aspecto social e morfológico, como fizeram Montaner e Muxi, evidenciando a relação de interdependência entre elas, como podemos ver abaixo:

“Embora a realidade dessas urbanizações fechadas para ricos se contraponha aos bairros populares autoconstruídos – ranchos, villas, miséria, favelas e bairros marginais -, no fundo, formam parte do mesmo sistema. O bairro fechado precisa do bairro autoconstruído para ser servido nas tarefas domésticas, de jardinagem, de consertos e de entrega a domicílio, com passagem prévia pelo filtro controle extremo.” (MONTANER, MUXÍ, 2014, pág.123)

Tendo em conta estas questões definidoras do tema, um olhar atento sobre a malha urbana de Itu revela os impactos causados por estas formas de ocupação ao longo dos anos. Além do mais, parece importante destacar para este estudo dois parcelamentos do solo ituano realizado quase que simultaneamente, cuja as finalidades são distintas, um voltado para ser um bairro e outro para ser um condomínio horizontal fechado, e cujas as especificidades já se mostram no próprio desenho. Assim serão analisados o Bairro Brasil e o Condomínio Terras de São José.

III.3 SEGREGAÇÃO URBANA: O BAIRRO BRASIL E O CONDOMÍNIO TERRAS DE SÃO JOSÉ COMO INSTRUMENTOS DE ANÁLISE DAS TRANSFORMAÇÕES DO TERRITÓRIO

O bairro Brasil, inicialmente um bairro estritamente residencial, com lotes mínimos de tamanho de 300 m², tinha como função atender as classes média e alta, ou seja, foi uma forma de proposição de segregação sócio espacial anterior aos

próprios condomínios, muito embora não exista nenhuma separação física do mesmo em relação ao restante da cidade.

Sua morfologia se diferenciou de outros bairros, uma vez que, enquanto operários de fábricas viviam em vilas operárias e bairros mais “populares” e de lotes menores, ao se propor um desmembramento com lotes maiores, conforme mapa abaixo, tinha como intuito a sua destinação a uma determinada classe da população, ficando conhecido entre os moradores da própria cidade como um bairro de “luxo”.



Figura 38: Foto da década de 30 da Igreja de Santa Rita, construída em 1728 por Mathias de Mello Rego, onde no canto inferior direito é possível avistar um caminho que estrutura o atual bairro Brasil.
Fonte: Livro Memória de Ituí, 2011.



Mapa 10: Planta urbanística do Bairro Brasil com marcação da autora. Fonte: Prefeitura de Itu, 2019.

Através de uma pesquisa documental, constatou-se que formação do bairro se deu em três etapas distintas. O primeiro traçado remonta de 1953 com um desmembramento chamado Jardim Bela Vista, posteriormente ao qual surgiu o desmembramento Vila Santa Eliza, em 1955 e, apenas em 1974, aconteceu o desmembramento do Jardim Portella Gleba A³². Neste mesmo ano se deu a aprovação do loteamento Terras de São José I, através do processo administrativo nº 4.507/1974.

Assim, a aprovação de ambos os loteamentos se deu na vigência da Lei Municipal Nº 1659/1974, de 31 de dezembro de 1974, durante o governo do então prefeito José Lázaro Piunti, a qual previa em seu capítulo VII dispositivos legais para a aprovação de loteamentos fechados, transcritos na íntegra a seguir:

CAPÍTULO VII

DO LOTEAMENTO FECHADO

Artigo 32 – Ao loteamento fechado, com características urbana ou rural serão aplicadas as disposições desta lei, incluindo também as exigências da legislação do INCRA.

Artigo 33 – Considera-se loteamento fechado o loteamento realizado em área rural ou urbana, com fins de recreação, dotado de excepcionais condições naturais implementadas com equipamentos urbanísticos de alta qualidade.

Artigo 34 – A Prefeitura poderá autorizar a constituição de loteamentos rurais fechados ou urbanos, desde que os loteadores, submetam a administração das áreas comuns a regime de condomínio, com explícita definição de responsabilidades administrativas.

Artigo 35 – Para efeitos administrativos e fiscais, a área global de loteamento fechado será tratada como unidade.

§ 1º - Os impostos imobiliários devidos pelo total da área do loteamento terão abatimento proporcional à área das vias e logradouros do loteamento.

§ 2º - A administração de condomínio será considerada contribuinte de imposto de serviço, com responsabilidade tributária pelo recolhimento de todos os tributos devidos pelo condomínio ou por condôminos isolados.

§ 3º - Condomínio assume formalmente a obrigação de desempenhar, no loteamento, todos os serviços que em princípio são municipais, em compensação por isenção do pagamento das taxas e emolumentos correspondentes inclusive de aprovação do projeto.

§ 4º - Se o condomínio se omitir na prestação desses serviços, a Prefeitura assumi-los-á com as seguintes consequências:

I – Perda da isenção de taxas.

³² A nomenclatura que iria unir os três desmembramentos, passando a chamar bairro Brasil viria a acontecer apenas em 1987.

II – Perda do caráter de fechado do loteamento

III – Pagamento de multa correspondente a 100% do imposto imobiliário devido no último exercício.

Artigo 36 – A aprovação do loteamento será condicionada à apresentação de compromisso solene dos loteadores de promoverem, em prazo razoável fixados pelo Prefeito, todos os melhoramentos urbanos e ereção dos equipamentos públicos exigidos pela legislação municipal.

Artigo 37 – Os loteamentos fechados poderão ser cercados e a entrada de pessoas ficar sujeita ao critério da administração do condomínio, salvo o caso de servidores municipais, no desempenho da função pública.

Ressalte-se que, até este momento, não havia nenhuma lei federal que regia os procedimentos para aprovação de parcelamentos de solo urbano e rural, não cabendo então nestes empreendimentos os dispositivos da Lei Federal Nº 6766/1979, promulgada quase 5 anos após a aprovação do mesmo.

Conhecido estadualmente e até mesmo nacionalmente pelo altíssimo padrão de suas infraestruturas e instalações, o Condomínio Terras de São José³³ pode ser considerado um marco no desenvolvimento urbano do município, como elemento decisivo na concepção e forma de encarar o modo de vida metropolitano, com localização privilegiada em relação a malha urbana existente e a proximidade com a cidade de São Paulo, facilitada pelos deslocamentos viários diários, seja também pelos números da sua implantação que impressionam, pela bela paisagem criada à imagem do ideal de natureza, pela sensação de segurança passada pelas duas portarias.

Terras de São José é um lugar incomparável. Aqui o conceito de loteamento fechado, de alto padrão, foi apresentado ao mercado nacional. Em uma época em que pouco se falava sobre qualidade de vida ou na importância do contato com a natureza, o empreendimento propôs algo inédito: o conforto da melhor infraestrutura em meio à deslumbrante paisagem do interior paulista. **Tudo em um único lugar, a uma hora de São Paulo.**

Terras de São José previu o futuro. Já na década de 70 ofereceu clube de golfe, centro hípico completo, 20 quadras de tênis, restaurantes e inúmeras áreas de lazer. Os moradores ajudaram a tornar o cenário ainda mais lindo ao longo dos anos, com suas casas, piscinas e jardins espetaculares. É como se o loteamento soubesse que um dia seria um refúgio, um espaço que

³³ O loteamento é apontado em websites por seus idealizadores como sendo o primeiro loteamento fechado do Brasil, bem como por muitos moradores de Itu. Para verificar esta hipótese foram feitas investigações que concluiu pela impossibilidade de comprovação se trata-se do primeiro ou não pois os anos dos processos de aprovação do Terras de São José e Alphaville Residencial em São Paulo coincidem temporalmente como pioneiros nesta proposição urbana.

inspira tranquilidade, que possibilita às crianças toda liberdade de brincar na rua despreocupadamente. Um lugar onde o compromisso com a sustentabilidade e o meio ambiente faz parte da rotina, em que a natureza e a arquitetura se completam.

Quanto mais o tempo passa, mais se percebe: **Terras de São José** sabe usar a experiência dos pioneiros para se manter um ícone contemporâneo. (disponível em <http://www.senparterras.com.br/terras-de-sao-jose-itu/empreendimento.php>)

Como pode-se observar na citação anterior, extraída da página inicial do website do condomínio Terras de São José, o que se oferta em condomínios tem como função: a busca por lazer em contato com a natureza e, talvez o mais importante, a segurança. Essa tipologia é alvo de duras críticas para Montaner e Muxi (2014), pois, para os mesmos, a essência da cidade está na sua diversidade.

Uma parte da população das grandes cidades – seja de países desenvolvidos ou em desenvolvimento, geralmente daqueles que não valorizam a memória urbana nem compreendem que **a essência da cidade está na diversidade** – escolhe morar fora das cidades, nos mal chamados bairros ou comunidades fechadas – mal chamados porque são apenas urbanizações e não tem as qualidades de um bairro ou de uma comunidade. Trata-se de uma espécie de **não lugares** ou de espaços sem memória, de acesso restrito, que constituem vulgarizações de uma vida feliz, utópica e sedada, onde se eliminou o incerto e o imprevisível. Pretensos oásis de calma e segurança, a eles não podem ter acesso os membros de outras culturas e aqueles com menos recursos econômicos. Uma vida adoçada e falsa em um lugar onde todos pretendem ser iguais. Esse fenômeno se estende por todo o planeta, desde os Estados Unidos, México e Chile até Índia e os Emirados Árabes. (MONTANER, MUXI, 2014, pág.121)

Idealizado pelo engenheiro civil Jacob Federmann, natural do Paraná que, na década de 1970, por atuar na construção de rodovias no estado pelo D.E.R, teve contato ao visitar os EUA, com os subúrbios americanos. Este empreendimento pode ser considerado de alto padrão até mesmo para os dias atuais. Oferece aos condôminos, em sua maioria de São Paulo, casas de recreio e uma ampla gama de opção de entretenimento como campo de futebol, hípica, quadras de basquete, futebol de salão, vôlei, tênis, squash, e ainda um amplo contato com a natureza, com acesso a lagos e trilhas de caminhada em meio a mata, além de um heliponto (SILVA, 2001).

Os números da aprovação do loteamento, que em seu processo já informava se tratar de um parcelamento destinado para loteamento fechado, impressionam. Ao todo são 4.173.290,00m² de área total, dos quais 2.601.735,80m² são destinados aos lotes; 73.000,00m² área comercial; 71.040,00m² área reservado pelos proprietários e excluídas do loteamento; 427.956,00m² área do golfe, também excluída do loteamento; 541.130,20m² área do sistema de recreio e por fim, 458.428,00m² área destinada às ruas do loteamento.

No entanto, após aprovado e já dado início a comercialização de lotes, em 1983 o loteamento foi objeto de nova aprovação através do processo administrativo nº 5.279/1983, para o remanejamento de lotes e sua incorporação ao campo de golfe, com a única e exclusiva finalidade de adequação deste à padrões internacionais, implicando numa redução do número total de lotes, que inicialmente era de 1116 unidade para 996 unidades. Este fato reforça a intenção deste empreendimento ser voltado para um público muito específico, devido a melhoria das infraestruturas e áreas de convívio, agregando ainda mais valor aos lotes comercializáveis.

O acesso a todo o complexo é feito por meio de duas portarias: as portarias norte e sul. A primeira mais utilizada para acesso de moradores da própria cidade e prestadores de serviços por estar inserida na malha urbana consolidada, e a última, por visitantes e moradores vindos de outras cidades pela proximidade com a rodovia.

Como foi citado por Montaner (2014), a portaria norte reforça a relação de dependência entre bairros e condomínios como oferta de força de trabalho para manutenção do mesmo, o que nos leva a pensar como tratar essas relações espaciais – humanas no planejamento das cidades.

Esta era uma forma de ocupação totalmente nova na época, até mesmo para grandes cidades, como o município de São Paulo, e que despertou na população o desejo de morar num lugar semelhante, levando a popularização dos condomínios fechados na cidade e provocando, a partir da década de 2000, um esvaziamento do bairro, com a migração da maioria de seus moradores para redutos condominiais, delegando as casas, agora vazias, para uma nova destinação: abrigar escritórios de profissionais liberais e clínicas médicas, odontológicas e outros serviços especialmente de saúde, que hoje predominam.

O sucesso do empreendimento foi tanto, que a marca “Terras” se transformou em grife, motivando seus empreendedores a lançar, em 2002 o Condomínio Parque Terras de Santa Cecília, conhecido na mídia com o nome fantasia “Terras de São José II”, com as mesmas características e dimensões que fizeram a fama do seu antecessor.

Ao todo são 4.723.451,99m² de área total, dos quais 2.613.847,75m² são destinados aos 1142 lotes; 82.709,48m² de área reservado pelos proprietários e excluídas do loteamento; 1.237.277,72m² da área destinada aos espaços livres de uso público, englobando sistema de lazer e áreas verdes; e por fim, 789.617,04m² destinado a áreas públicas, que englobam o sistema viário, área para ampliação da rodovia Itu-138, área institucional e área destinadas para equipamentos urbanos.

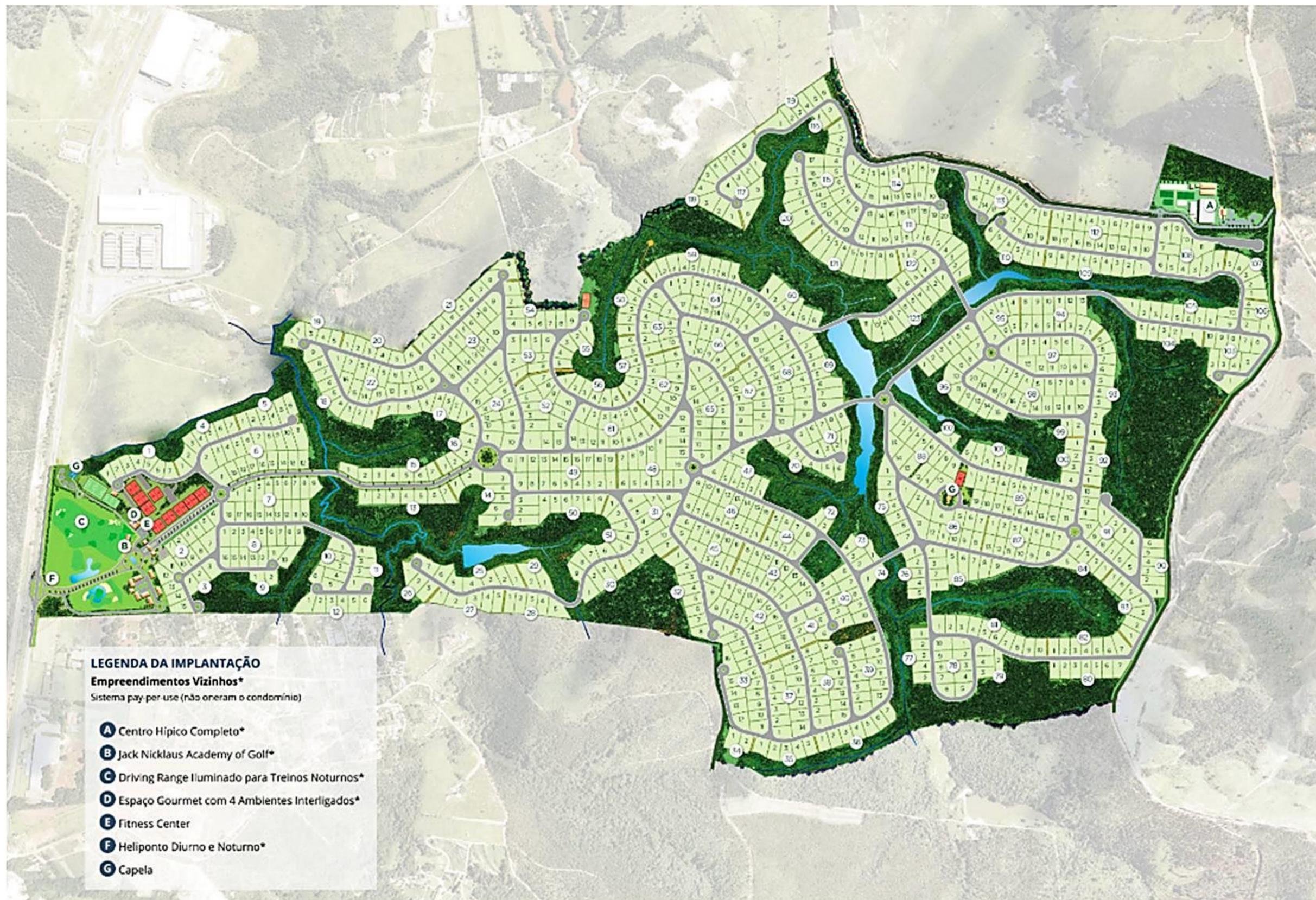
Para se ter uma noção das dimensões do empreendimento, em números comparativos, a área de 1.237.277,72m² do loteamento destinado aos espaços livres de uso público é quase equivalente a área ocupada pelo Parque do Ibirapuera em São Paulo, que possui uma área de 1.600.000,00m² e abriga três lagos, diversas quadras e edifícios públicos, servindo a toda população da cidade de São Paulo.

Na sequência, mapas dos dois empreendimentos, com a indicação da localização dos equipamentos de lazer e onde também é possível verificar a semelhança no traçado sinuoso das vias. Retomando a análise feita por Montaner e Muxi (2014), o projeto e implantação do condomínio seguem exatamente o descrito pelos autores:

Paradoxalmente, as urbanizações fechadas contemporâneas adotam **as morfologias da cidade-jardim**, realizando em forma de subúrbio degradado a utopia da cidade com anéis verdes de Ebenezer Howard. Essas comunidades fechadas pretendem seguir critérios ecológicos de sustentabilidade, organizando-se em torno de lagos artificiais, campos de esporte e de golfe, com a prévia eliminação de todo o rastro de manto vegetal, da vegetação autóctone e antiga e da água preexistente; mecanismos totalmente carentes de autenticidade, pois nenhuma conquista na direção da sustentabilidade pode passar pela criação de guetos para elites, onde se pretende eliminar a poluição deslocando-as para seus confins. (MONTANER, MUXÍ, 2014, pág.122)



Mapa 11: Planta urbanística do Condomínio Terras de São José. Fonte: Prefeitura de Itu, 2018.



Mapa 12: Planta urbanística do Condomínio Terras de São José II. Fonte: www.senpar.com.br, 2019.

III.4 SOBRE AS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

Para melhor entender a evolução da mancha urbana do município de Itu, foi feito um levantamento detalhado sobre as datas de aprovações de todos os parcelamentos de solo já realizados na cidade. Esta análise permitiu a elaboração de mapas que mostram essa evolução.

Além das datas³⁴, também se viu a necessidade da identificação dos loteamentos fechados ou abertos; a situação dos empreendimentos, se regulares ou irregulares; o zoneamento atribuído a cada um deles e a quantidade de lotes existentes no ato da aprovação de projeto e existentes hoje, obtido junto ao setor de cadastro, sendo este último um dado de indicativo de tendências de ocupação da região.

Assim, todos os dados levantados para a elaboração dos mapas foram reunidos em formato de tabela e separados por década de implantação, o que permitiu a elaboração de gráficos que também ajudaram a compreender de maneira mais clara a evolução da cidade. Cabe aqui ressaltar a dificuldade do levantamento de datas da aprovação de cada um dos loteamentos pois, como comentado na Introdução, no passado um grande incêndio atingiu o arquivo da Prefeitura Municipal da cidade, ocasionando a perda de dados, desse modo, algumas datas foram definidas em função do ano de abertura do processo pois nem sempre o material encontrado estava em perfeitas condições de legibilidade.

Durante este trabalho foram apurados os dados de todos os loteamentos existentes no município, num total de 224 empreendimentos, dentre os quais: 211 encontram-se indicados nos mapas da Lei Municipal 28/2017. Destes, 34 não possuem qualquer data de aprovação ou número de processo.

Treze dentre os 224 loteamentos existem apenas no setor de cadastro imobiliário do município, contendo data de registro, mas não havendo informações sobre a localização no mapa, se a situação do empreendimento é regular ou irregular e se trata de loteamento aberto ou fechado, com exceção de um por ser de aprovação

³⁴ Alguns loteamentos foram implantados em mais de uma etapa, como é o caso do bairro Brasil e bairro São Luiz, assim, para classificação na tabela, convencionou-se em utilizar a data em que se deu o último processo de parcelamento.

recente, estando os dados deste último inserido nas planilhas e gráficos, descartando os outros 12 que não tem informações claras para nossa análise.

Assim, os números finais resultam num total de 59 loteamentos fechados e 153 loteamentos abertos em Itu, conforme podemos observar nos Gráficos 1 e 2, onde foram classificados em loteamentos com data de aprovação e loteamentos sem data de aprovação.

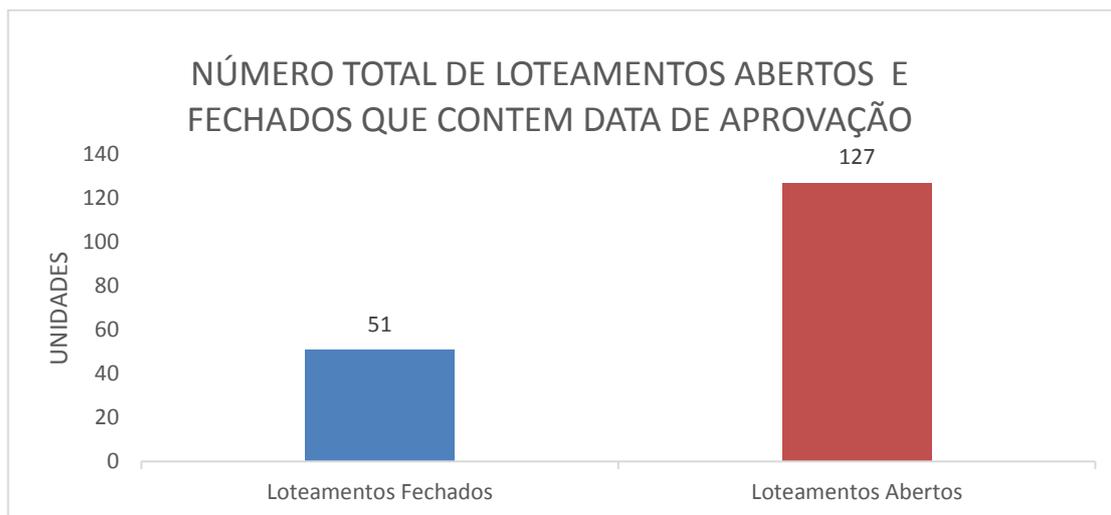


Gráfico 1: Levantamento de loteamentos abertos e fechados que possuem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.

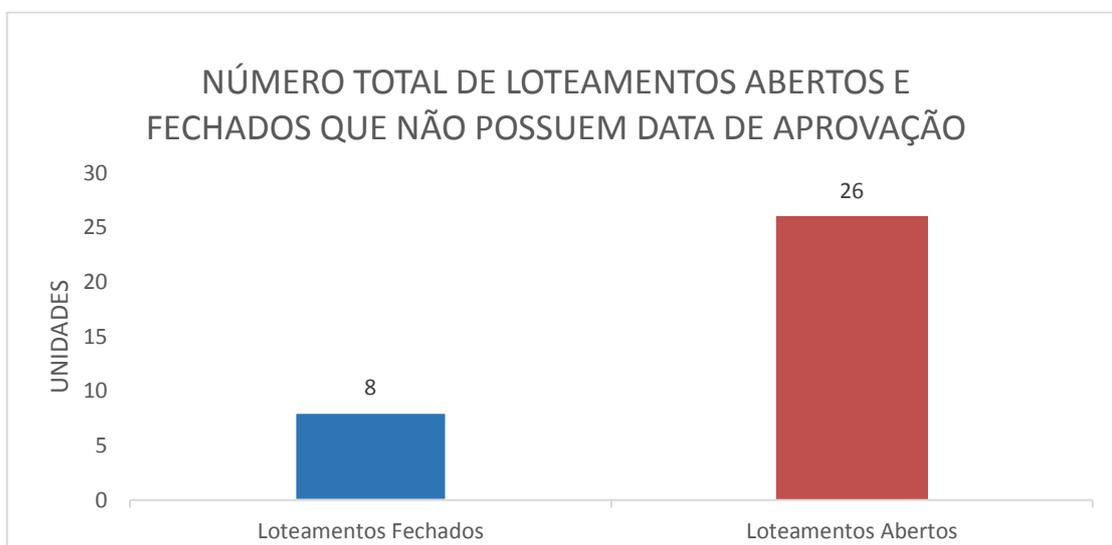


Gráfico 2: Levantamento de loteamentos abertos e fechados que não possuem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.

Desse total temos ainda 20 loteamentos classificados como irregulares, seja por não possuir projeto de aprovação, seja por divergências entre a execução do

empreendimento no local e o projeto aprovado. Desses, 16 são loteamentos abertos e 4 são loteamentos fechados.

A partir do total de loteamentos aprovados que possuem data de aprovação foi elaborado um gráfico a fim de mostrar como se deu o avanço no número de loteamentos fechados aprovados década a década no município, onde permitiu-se verificar que a partir dos anos 2000, as aprovações de loteamentos fechados têm prevalecido como forma de expansão predominante da malha urbana, como apresenta o Gráfico 3:

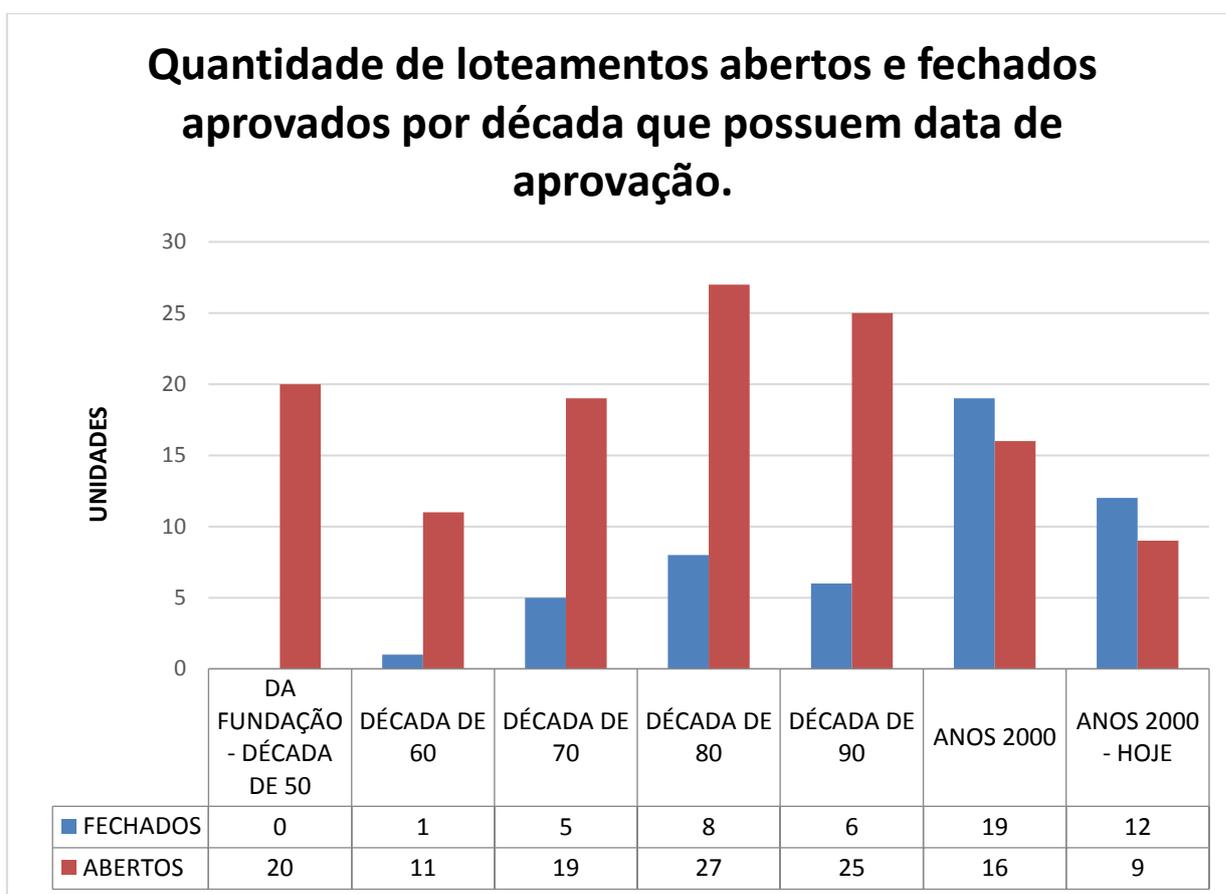


Gráfico 3: Quantidade de loteamentos abertos e fechados aprovados por década que possuem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.

A tabela também permitiu verificar o número total de lotes existentes no município hoje, que é de 63.840 unidades, dos quais 49.608 unidades estão ocupadas segundo informações do setor de cadastro imobiliário da cidade.

Os dados sobre os lotes existentes originalmente na aprovação do projeto e existentes hoje permitiram identificar tendências de ocupação, como a unificação de um ou mais lotes, identificado pela cor verde na tabela a seguir, bem como o desdobro de lotes, identificados pela cor vermelha nas Tabelas 3 a 10:

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU SEM DATA DE APROVAÇÃO

LEI 28/2017	EMPREENDIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO,ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
186	Chácaras	São Benedito	NÃO	REGULAR						ZCC 3 e ZPR 2
002	Bairro	Chafariz	NÃO	REGULAR				24	22	ZER 2
153	Fazenda	Inga Mirin das Pederneiras	NÃO	REGULAR						APA TIETÊ
159	Bairro	Tapera Grande	NÃO	REGULAR				670	609	ZCM
188	Conjunto Habitacional	Sonhos, dos	NÃO	REGULAR						ZPR 2
162	Vila	Militar Major Flávio de Miranda	SIM	REGULAR				22	21	ZH
178	Vila	Militar I	SIM	REGULAR						ZPH
179	Vila	Militar II	SIM	REGULAR						ZPH e ZCC 2
193	Conjunto Habitacional	Esperança, da	NÃO	REGULAR						ZPR 2
167		São Vicente de Paula, Vila	NÃO	REGULAR				37	35	ZPR 1 e ZCC 2
173	Vila	Santa Cruz	NÃO	REGULAR						ZPR 1 e ZCC 2
169		Lageado	NÃO	REGULAR						SEM ZONEAMENTO
171		Tocantins, Rio	SIM	REGULAR						ZER 2
132	Loteamento	AMA	NÃO	REGULAR						ZPR 1 e ZCC 3
161	Residencial	Primaveras, das	NÃO	REGULAR				2	2	ZPR 2
154	Bairro	Matadouro	NÃO	REGULAR						ZPR 2; ZER 2 e ZCC 3
149	Loteamento	Paz, Vila da	NÃO	REGULAR						ZPR 3
151	Jardim	Pinheirinho, Convívio	NÃO	REGULAR						ZER 1

150		Santa Carolina I, II e III, Terras de	SIM	REGULAR						ZER 1
165	Residencial	Vila Verde	SIM	REGULAR				160	0	ZPR 1
168	Chácaras	Paraíso	NÃO	REGULAR				64	58	ZER 2 e ZCC 1
080	Chácaras	Santa Luzia	NÃO	REGULAR				107	91	ZPR 2 e ZCC 3
45	Parque e Jardim	Rosas, das	NÃO	REGULAR						ZPR 1 e ZCC 2
035	Conjunto Habitacional	Governador Mario Covas	NÃO	REGULAR				453	448	ZPR 1 e ZCC 3
152	Vale	Brisas, da	NÃO	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO
200	Fazenda	São Francisco	NÃO	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO
184		Alphes de Itu	NÃO	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO
185		Santa Marta	NÃO	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO
208	Loteamento	Porta do Sol II	SIM	IRREGULAR						NÃO TEM NO MAPA
209	Loteamento	Porta do Sol III	SIM	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO
180		Beira Rio	NÃO	IRREGULAR						ZI
206	Sítio	Coqueiro	NÃO	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO
203	Portal	São Thiago	NÃO	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO
147	Chácaras	Pury	NÃO	IRREGULAR						SEM ZONEAMENTO

Tabela 3: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu sem data de aprovação. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU: FUNDAÇÃO - DÉCADA DE 50

LEI 28/2017	EMPREENHIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENHIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO,ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
SETOR DE CADASTRO	Loteamento P.E.T.I	Altos da Vilanova			21/08/1951			129	116	Não localizado no mapa
025	Chácaras	Bela Vista	NÃO	REGULAR	14/08/1957		54	38	10	ZPR 3 e ZCC 3
003	Bairro	Brasil - Jardim Bela Vista			03/07/1953	1118/1953				ZER 2 e ZCC 4
003	Bairro	Brasil - Vila Santa Eliza			01/07/1955	1147/1951				ZER 2 e ZCC 4
028	Jardim	Eridano	NÃO	REGULAR	06/05/1954			184	178	ZPR 1
109	Vila	Gardiman	NÃO	REGULAR	22/10/1952		126	207	194	ZPR 1; ZCC 2 e ZCC 4
055	Vila	Gatti	NÃO	REGULAR	07/10/1959			151	142	ZPR 1; ZCC 1; ZCC 2 e ZPH
122		Hospital Dr. Francisco Ribeiro Arantes	NÃO	REGULAR	00/00/1932					ZPR 2 e ZCC 3
074	Vila	Ianni	NÃO	REGULAR	20/09/1951			522	478	ZPR 2 e ZCC 3
043	Parque	Industrial	NÃO	REGULAR		2634/1953	547	1331	950	ZPC
112	Loteamento	Leis, Vila	NÃO	REGULAR	00/00/1951			493	468	ZPR 1, ZCC 1; ZCC 2 e ZCC 3
036	Vila	Lucinda	NÃO	REGULAR	22/08/1955	2634/1953		99	61	ZCC 3
125		Martins, Vila	NÃO	REGULAR	00/00/1950			329	318	ZPR 2
107	Vila	Nova	NÃO	REGULAR	07/06/1954			417	388	ZPR 1; ZCC 1; ZCC 2 e ZCC 4
103	Jardim	Novo Itu	NÃO	REGULAR	21/05/1957	48 (T.C.R.I.)		455	428	ZPR 1
072	Jardim	Padre Bento	NÃO	REGULAR	15/05/1953		398	612	588	ZPR 1; ZPR 2; ZCC 2 e ZCC 3
081	Bairro	Progresso	NÃO	REGULAR				720	622	ZPR 2; ZCC 3 e ZI
019	Bairro	Rancho Grande	NÃO	REGULAR	15/04/1952			1663	1567	ZPR 1; ZPR 2; ZCC 1 e ZCC 3

018	Jardim	Rancho Grande	NÃO	REGULAR	15/09/1956			508	475	ZPR 2 e ZCC 3
49	Vila	Santa Terezinha	NÃO	REGULAR	15/09/1952			222	217	ZPR 1 e ZCC 2
060	Jardim	Santana	NÃO	REGULAR	20/05/1957			77	72	ZPR 1; ZCC 1 e ZCC 2
050	Jardim	São José	NÃO	REGULAR	02/04/1956	7052 (T.C.R.I.)	245	625	593	ZPR 1; ZCC 3 e ZCC 4
052	Vila	São José - Vila Pedrotti	NÃO	REGULAR	23/02/1951			424	421	ZPR 1; ZCC 3 e ZCC 4
009	Bairro	São Luiz			22/03/1954	382/1954				ZPR 2; ZCC 1 e ZCC 3

Tabela 4: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – da fundação até a década de 50. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU: DÉCADA DE 60

LEI 28/2017	EMPREENDIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO,ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
092	Jardim	Alberto Gomes	NÃO	REGULAR	04/11/1966	4330	831	1143	1118	ZPR 2 e ZCC 3
001	Centro	Centro - Vila Peixoto	NÃO	REGULAR	08/09/1960	1672/1960				ZH
54	Loteamento	Cleto, Vila	NÃO	REGULAR	00/00/1968			197	188	ZPR 1; ZCC 1; ZCC 4 e ZPH
104	Jardim	Corazza	NÃO	REGULAR	23/12/1963		120	144	130	ZPR 1; ZCC 1 e ZCC 2
65	Vila	Esperança	NÃO	REGULAR	00/00/1969			127	116	
106	Jardim	Faculdade	NÃO	REGULAR	00/00/1969			248	211	ZER 2; ZH; ZPH; ZCC 2 e ZCC 4
087	Chácaras	Flórida	SIM	REGULAR	02/08/1966		317	313	224	ZER 1
37	Parque	Indústrias, das	NÃO	REGULAR	15/12/1968			312	295	ZCC 3
102	Bairro	Liberdade, da	NÃO	REGULAR	22/07/1966			345	310	ZPR 1; ZCC 1; ZCC 2; ZCC 3 e ZPH
059	Parque	Nossa Senhora da Candelária	NÃO	REGULAR	00/00/1963	Não consta		1090	1006	ZPR 2; ZCC 2 e ZCC 3
44	Jardim	Rosas, das	NÃO	REGULAR	30/10/1968	419/1968	428	473	462	ZPR 1 e ZCC 2
096	Vila	Santo Antônio	NÃO	REGULAR		17/12/1962		20	18	ZPR 2 e ZCC 3

Tabela 5: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 60. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU: DÉCADA DE 70

LEI 28/2017	EMPREENHIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENHIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO,ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
110	Jardim	Agarussi	NÃO	REGULAR	07/01/1977	3310/1976	146	260	209	ZPR 1 e ZPC
101	Loteamento	Alto das Palmeiras	NÃO	REGULAR	31/07/1977	1669/1976	179	171	143	ZER 2
076	Vila (COHAB)	Bandeirantes	NÃO	REGULAR	08/03/1971	6029/1983	78	126	115	ZPR 2 e ZCC 3
026	Loteamento	Bela Vista, Granja	NÃO	REGULAR	1973	3337/2004	63	246	162	ZPR 3 e ZCC 4
003	Bairro	Brasil - Jardim Portella Gleba A	NÃO	REGULAR	27/03/1974 (A.C.R.I)			1253	1110	ZER 2 e ZCC 4
135	Jardim	Brasília	NÃO	REGULAR		7525/1970	107	101	7	SEM ZONEAMENTO
082	Chácaras	Carolina	NÃO	REGULAR	11/03/1975	377/1975	21	45	26	ZER 2
127	Condomínio Chácaras	City Castello	SIM	REGULAR	01/11/1973 e 30/03/1977	3045/1973 e 1151/1977		547	468	ZER 2
93	Jardim	Convenção de Itu	NÃO	REGULAR		4996/1978	216	395	376	ZPR 1
069	Vila	Fragrani	NÃO	REGULAR	00/00/1975	5810/1994	62	496	481	ZPR 1
129	Chácaras	Harmonia I e II	NÃO	REGULAR		3028/1977		60	49	ZPR 2
034	Jardim	Indústrias, das	NÃO	REGULAR	00/00/1975	7810/1990	160	56	37	ZPR 1; ZCC 2 e ZCC 3
67	Parque Residencial	Mayard	NÃO	REGULAR	00/00/1979		367	390	356	ZER 2 e ZCC 3
056	Parque Residencial	Médici, Presidente	NÃO	REGULAR	17/07/1972	6582/1972		749	681	ZER 2 e ZCC 4
070	Jardim	Oliveira	NÃO	REGULAR	18/10/1979	6589/1979	190	174	121	ZPR 1; ZPR 3 e ZCC 3
128	Loteamento	Portal do Éden	NÃO	REGULAR		4348/1979	762	1301	1225	ZPR 2
029	Vila	Prudente de Moraes	NÃO	REGULAR	26/08/1971	6028/1982		329	290	ZPR 1; ZCC 1 e ZCC 2
048	Vila	Roma Brasileira	NÃO	REGULAR	10/09/1977	4696/1977	318	370	366	ZPR 1

141	Loteamento	Santa Maria I e II, Terras de	SIM	IRREGULAR		1694/1979		192	45	SEM ZONEAMENTO
108	Vila	Santa Rosa	NÃO	REGULAR	09/03/1972			95	93	ZPR 2 e ZCC 4
009	Bairro	São Luiz - Chácara Dona Laura	NÃO	REGULAR	20/06/1977	2297/1977	1076	2117	1990	ZPR 2; ZCC 1 e ZCC 3
027	Condomínio	Terras de São José	SIM	REGULAR	12/08/1977	4507/1974	996	1272	1046	ZER 1
090	Condomínio	Vila Real de Itu, Fazenda	SIM	REGULAR	25/11/1975	3600/1975	940			ZER 1
66	Condomínio	Vila Rica, Portal da	SIM	REGULAR		1054/79	283	290	257	ZER 2

Tabela 6: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 70. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU: DÉCADA DE 80

LEI 28/2017	EMPREENHIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENHIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO,ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
013	Jardim	Aeroporto	NÃO	REGULAR	01/04/1980	922/1980	1179	2251	2152	ZPR 2 e ZCC 3
083	Chácaras	Agrícolas Bandeirantes	NÃO	REGULAR	00/00/1982	Não consta	93	61	48	ZPR 2; ZER 1 e ZCC 3
163	Chácaras	Berro D'Água	NÃO	IRREGULAR	18/02/1988	9012/1987	108	119	27	ZI
003	Bairro	Brasil - Geral			1987					ZER 2 e ZCC 4
020	Chácaras	Flora	SIM	REGULAR	00/00/1983	8481/1982	52	53	52	ZPR 3
47	Parque Residencial	Guitti, Vila	NÃO	REGULAR		1625/1989	77	123	111	ZPR 1 e ZCC 2
137	Parque Residencial	Laranjeiras, Quinta das	SIM	REGULAR		3945/1985	327	316	138	ZER 2
166	Jardim	Lusitânia	NÃO	REGULAR		5152/1982		50	49	ZPR 1 e ZCC 3
98		Mangueiras de Itu	SIM	REGULAR		6119/1983		47	34	ZER 1
145	Fazenda	Mata, da (Alpes das Castelo)	NÃO	REGULAR	00/00/1983	4137/1982		313	68	SEM ZONEAMENTO
073	Vila	Padre Bento	NÃO	REGULAR	00/00/1987			550	523	ZPR 1; ZCC 2; ZCC 3 e ZPH
004	Jardim	Paineiras	NÃO	REGULAR		2816/1983		22	2	ZCC 2
005	Jardim	Paraíso I	NÃO	REGULAR	00/00/1983			479	365	ZER 2 e ZCC 4
006	Jardim	Paraíso II	NÃO	REGULAR	00/00/1983	5027/1983		351	255	ZER 2 e ZCC 2
134	Residencial	Paraíso Marriot	SIM	REGULAR	00/00/1983	3840/1983	60	72	56	ZPR 3
97	Condomínio	Portal de Itu	SIM	REGULAR	00/00/1986			545	529	ZER 2
086	Chácaras	Primavera	NÃO	REGULAR	00/00/1987	4988/1993		90	67	ZER 1
084	Chácaras	Reunidas Ipê	NÃO	REGULAR		5372/1985	310	198	80	ZER 1; ZCC 4 e ZI

117	Chácaras	Rincão	NÃO	REGULAR	00/00/1981	7465/1981	15	28	17	ZPR 3
010	Jardim	Rosinha	NÃO	REGULAR	23/06/1982	3909/1982	164	296	273	ZPR 2
091	Jardim	Santa Inês	SIM	REGULAR	00/00/1980			416	367	ZER 1
058	Jardim	Santa Tereza	NÃO	REGULAR	25/04/1980	2505/1980		403	375	ZPR 1 e ZCC 1
024	Condomínio	Santo Antônio, Campos de	SIM	REGULAR	15/08/1980	4782/1980		711	616	ZER 1
119	Residencial	Santo Inácio	NÃO	REGULAR		6974/1983	21	23	21	ZPR 2
38	Residencial	São Domingos, Vila	NÃO	REGULAR	00/00/1983	1402/2000	108	111	96	ZPR 1
094	Vila	São Francisco	NÃO	REGULAR	1987?			250	236	ZPR 1; ZCC 2 e ZCC 3
143	Loteamento	São João I, Terras de	NÃO	IRREGULAR	00/00/1980	2088/1985		20	7	SEM ZONEAMENTO
111	Chácaras	São João de Deus	NÃO	REGULAR	00/00/1982			55	44	ZPR 1 e ZCC 2
030	Chácaras	Sete Quedas	NÃO	REGULAR		7555/1982	42	48	37	ZER 1
085	Residencial	Sete Quedas	NÃO	REGULAR	00/00/1982	7077/1983	49	52	34	ZER 1
136		Swevia, Vila	NÃO	REGULAR	00/00/1980		20	22	18	ZPR 1
105	Loteamento	Terras de São José Urbanização Portella	SIM	REGULAR		3132/1988		190	181	ZER 2
51	Loteamento	Terras de São José Urbanização São José	NÃO	REGULAR	00/00/1987			243	239	ZPR 1
144	Estância	Verde	NÃO	REGULAR		5796/1987	24	33	4	SEM ZONEAMENTO
142	Jardim	Vila Verde	NÃO	REGULAR	00/00/1983	4577/1983	70	76	39	ZCM
046	Jardim	Vitória	NÃO	REGULAR	00/00/1980			116	110	ZPR 1

Tabela 7: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 80. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU: DÉCADA DE 90

LEI 28/2017	EMPREENHIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENHIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO, ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
008	Residencial	América, Parque	NÃO	REGULAR		5536/1998	1611	1583	1257	ZPR 2
079	Jardim Residencial	Araguaia, Rio	NÃO	REGULAR	28/07/1998	13239/1998		200	193	ZPR 2
SETOR DE CADASTRO	Jardim	Arvoredo				5445/1995	28	28	13	Não localizado no mapa
118	Bairro	Cidade Nova	NÃO	REGULAR	Distribuição dos lotes em 1992 aproximadamente		3041	3041	2990	ZPR 2 e ZCC 2
174	Bairro (desmembramento)	Cruz das Almas	NÃO	REGULAR	00/00/1998			1723	1608	ZCC 2 e ZCC 3
077	Conjunto Residencial	Dona Lilla	SIM	REGULAR		10426/1995		63	0	ZPR 2
032	Jardim	Emicol	NÃO	REGULAR	03/05/1991	3547/1991	81	84	16	ZER 2
113	Jardim	Estádio, do	NÃO	REGULAR	00/00/1994			193	178	ZPR 1; ZCC 1 e ZCC 2
120	Jardim	Europa	NÃO	REGULAR	01/12/1998	14117/1997	935	935	828	ZPR 2
088	Chácaras	Flórida II	SIM	REGULAR		4964/1996	52	58	46	ZER 1
061	Vila	Gabbai	NÃO	REGULAR	18/05/1998	3650/1995	41	40	37	ZPR 2
041	Jardim Residencial	Itaim	NÃO	REGULAR	08/03/1996	2632/1996	532	528	510	ZPR 2
130	Condomínio Parque Residencial	Kurumin	SIM	REGULAR		15236/1999	367	382	44	ZER 1
068	Bairro	Nossa Senhora Aparecida	NÃO	REGULAR	00/00/1990			245	222	ZPR 2 e ZCC 3
121	Jardim	Novo Mundo	NÃO	REGULAR	10/12/1991	9847/1991	780	786	780	ZPR 2
007	Jardim	Paraíso III	NÃO	REGULAR		1194/1993	193	22	18	ZER 2 e ZCC 3
SETOR DE CADASTRO	Jardim	Pedreira, da				00/00/1995				Não localizado no mapa
207	Loteamento	Porta do Sol I	SIM	IRREGULAR	00/00/1994					ZI

89	Parque Residencial	Potiguara	NÃO	REGULAR		5031/1997	1406	1412	1153	ZPR 1
SETOR DE CADASTRO		Romana, Vila				5117/1992		18	16	Não localizado no mapa
139	Loteamento	Santa Elizabeth, Terras de	NÃO	IRREGULAR		15066/1996				SEM ZONEAMENTO
146	Chácaras	Santa Hortência I, II e III	NÃO	IRREGULAR	00/00/1994					ZI
022	Jardim	Santa Laura	NÃO	REGULAR		9137/1995	334	335	291	ZPR 2
14		Santa Rita, Vila	NÃO	REGULAR		5847/1994	79	88	77	ZPR 2 e ZCC 3
12	Jardim	Santos Dumont	NÃO	REGULAR		10597/1999	200	195	148	ZPR 2 e ZCC 3
033	Residencial Parque	São Camilo	NÃO	REGULAR	11/12/1998	17194/1998	1291	1331	1043	ZPR 1
11	Jardim	São Jorge	NÃO	REGULAR		1472/1994	104	191	181	ZPR 2 e ZCC 3
16	Núcleo Habitacional	São Judas Tadeu	NÃO	REGULAR		7854/1994		673	662	ZPR 2
17	Vila	São Paulo	NÃO	REGULAR		10295/1997	87	86	78	ZPR 2 e ZCC 3
099	Jardim	Theodora	SIM	REGULAR	28/08/1997	5055/1997	435	449	359	ZER 1
124	Jardim	União (Conjunto Habitacional)	NÃO	REGULAR	01/07/1997	8266/1990	998	1006	997	ZPR 2
53	Residencial	Veneto	NÃO	REGULAR	12/07/1991	3403/1991	39	41	34	ZPR 1 e ZCC 3
126	Condomínio Parque	Village Castello	SIM	REGULAR		11674/1993	331	323	223	ZER 1
123		Vivenda, Vila	NÃO	REGULAR		12659/1992	82	145	134	ZPR 2

Tabela 8: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Década de 90. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU: ANOS 2000

LEI 28/2017	EMPREENDIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO,ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
023	Vila	Aldea de Spaña	SIM	REGULAR		10032/2000	89	92	79	ZPR 3
157	Vila	Aldea de Spaña II	SIM	REGULAR		12015/2008	90	95	73	ZPR3
057	Bairro	Alto	NÃO	REGULAR	00/00/2000			949	874	ZPR 1; ZCC 1; ZCC 4 e ZPH
182	Residencial	Altos de Itu	SIM	REGULAR	00/00/2005					ZCC 3
160	Loteamento	Altos de Itu, Sítio	SIM	REGULAR	00/00/2003	23466/2005	136	138	50	ZER 3
175	Condomínio Jardim	Bothânica Itu	SIM	REGULAR		18347/2007 (Vol. I à IV)	186	196	16	ZER 1
071	Jardim	Bom Viver, Estância	NÃO	REGULAR		13943/2000	588	590	368	ZPR 2 e ZCC 3
131	Condomínio Parque	Chapada de Itu	SIM	REGULAR		5946/2001	515	539	147	ZER 1
172	Jardim	Encantos do Jacuhu	SIM	REGULAR		6605/2006	52	60	0	ZER 3
189	Condomínio Habitacional	Felicidade, da	SIM	REGULAR		18752/2007				ZPR 2
SETOR DE CADASTRO		Hathena, Vila				17885/2007	4	7	3	Não localizado no mapa
62	Residencial	Hortênsias, Vila das	SIM	REGULAR		3874/2004	50	55	43	ZPR 2
040	Jardim	Ipês, dos	NÃO	REGULAR		13305/2002	332	333	285	ZPR 2 e ZCC 3
042	Jardim Residencial	Itaim II	NÃO	REGULAR		9634/2002	248	254	190	ZPR 2
138	Bairro	Itu Novo Centro	NÃO	REGULAR		6978/2007	949	1219	388	ZPC; ZCC 1 e ZCC 2
SETOR DE CADASTRO	Jardim	Josephina				2746/2001	12			Não localizado no mapa
164	Jardim	JPH	SIM	REGULAR	06/11/2007	1066/2005	59	45	8	ZI
133	Chácaras	Leonardi	SIM	REGULAR		6475/2003 (Vol. I e II)	24	30	17	ZPR 3

63	Loteamento	Lívia, Vila	NÃO	REGULAR		2416/2008	47	51	44	ZPR 2
114	Residencial	Maria Fernanda, Vila	NÃO	REGULAR		4572/2002	83	84	44	ZPR 1
SETOR DE CADASTRO	Loteamento	Mendes, Vila				13147/2007	15	16	11	Não localizado no mapa
SETOR DE CADASTRO	Conjunto Habitacional	Novo Milênio				16587/2002		32	30	Não localizado no mapa
039	Jardim	Paulista	NÃO	REGULAR	25/02/2005	2603/2003	200	206	146	ZPR 1 e ZCC 3
187	Jardim	Paulista II	NÃO	REGULAR	05/02/2009	15147/2007	252	265	179	ZPR 2
176	Jardim	Penha de França	NÃO	REGULAR		17546/2008	433	444	35	ZPR 2
031	Condomínio Jardim	Plaza Athenee	SIM	REGULAR		6402/2002	218	224	131	ZER 1
116	Loteamento	Portal dos Sabiás, Vila	SIM	REGULAR		10640/2005	103	110	27	ZPR 2 e ZCC 3
140	Núcleo Industrial	Porto Seguro, Jardim	NÃO	REGULAR		14312/2005	22	29	11	ZI
SETOR DE CADASTRO		Santa Catarina, Vila				16121/2001	4			Não localizado no mapa
115	Condomínio Parque	Santa Cecília, Terras de	SIM	REGULAR		2266/2002	1142	1204	93	ZER 1
100	Condomínio Residencial	Santa Mônica, Jardim	SIM	REGULAR		6868/2004	67	76	42	ZER 3
191	Jardim	Santa Rosa	NÃO	REGULAR		2739/2009	962	977	256	ZPR 2 e ZCC 3
181	Condomínio	Santo Antônio II, Campos de	SIM	REGULAR		16349/2008	536	565	23	ZER 1
15	Vila	São Marcos	NÃO	REGULAR		7290/2001	41	41	31	ZPR 2 e ZCC 3
078	Residencial	Tonica, Dona	NÃO	REGULAR	07/07/2002	16313/2002		188	173	ZPR 2
SETOR DE CADASTRO		Valéria, Vlia				3059/2002	22			Não localizado no mapa
64	Condomínio Parque	Varvito, do	SIM	REGULAR		7043/2000	130	134	112	ZER 2
75	Residencial	Villa Mariah	NÃO	REGULAR		16666/2001	99	96	59	ZPR 2
21		Villagios D'Italia	SIM	REGULAR		5209/2000	307	308	308	ZPR 2

123		Vivenda, Vila	NÃO	REGULAR		12659/1992	82	145	134	ZPR 2
177	Jardim	Villas do Golf	SIM	REGULAR		17606/2009	484	484	18	ZER 1

Tabela 9: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Anos 2000. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

LEVANTAMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ITU: ANOS 2010 ATÉ HOJE

LEI 28/2017	EMPREENHIMENTO					DADOS DA APROVAÇÃO DO EMPREENHIMENTO				
	CLASSIFICAÇÃO (JARDIM, BAIRRO,ETC)	NOME	CONDOMÍNIO FECHADO (SIM OU NÃO)	SITUAÇÃO (REGULAR, IRREGULAR, EM APROVAÇÃO)	ANO/DATA DE APROVAÇÃO	PROCESSO PRINCIPAL	QUANTIDADE DE LOTES NA APROVAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES HOJE	QUANTIDADE DE LOTES OCUPADOS	ZONEAMENTO
170		Amazonas, Rio	SIM	REGULAR	00/00/2010					ZPR 1
194	Condomínio	Alphaville Itu	SIM	REGULAR	22/11/2012	11415/2011	225	275	3	ZER 1
197		Bethaville Empresarial Itu III	SIM	REGULAR		12170/2010	177	192	0	ZI
195	Residencial	Bom Jardim	NÃO	REGULAR		10191/2011	309	317	0	ZPR 1 e ZCC 3
158	Sítio	Eldorado I, II, III, IV e V	NÃO	IRREGULAR		4869/2010				SEM ZONEAMENTO
SETOR DE CADASTRO	Condomínio	Felicidade				11348/2011				Não localizado no mapa
SETOR DE CADASTRO	Loteamento	Fortunata, Vila				2394/2010		22	10	Não localizado no mapa
199	Jardim Residencial	Garden Ville	NÃO	REGULAR		16254/2012	266	286	2	ZPR 2
198	Jardim	Madre Paulina	NÃO	REGULAR	00/00/2019					ZPR 2
196	Residencial	Manacás, Vila dos	SIM	REGULAR		15578/2010	61	66	3	ZER 2
190	Jardim Residencial	Mont Blanc	SIM	REGULAR		14317/2011	187	199	14	ZPR 2
148	Chácaras	Monte Verde	NÃO	REGULAR		1667/2012 (Vol. I à IV)	181	207	94	ZER 1
156	Loteamento	Recantos dos Eucaliptos	NÃO	IRREGULAR		4328/2010				SEM ZONEAMENTO
SETOR DE CADASTRO	Residencial	Saint Paul	SIM	REGULAR	00/00/2018	9204/2013	451	462	0	ZER 2
192	Loteamento	Samambaia, Sítio Chácaras	SIM	REGULAR		4329/2010	36	43	1	ZER 1
211	Desmembramento	San Marino	NÃO	REGULAR	13/11/2011	16060/2010	33			ZCC 4
183		Santa Helena	NÃO	IRREGULAR		16502/2010	23	308	298	SEM ZONEAMENTO
210	Zona de Expansão Urbana	São Mateus	NÃO	IRREGULAR		4330/2010	6	9	0	SEM ZONEAMENTO

155	Residencial	Shamballa Village	SIM	REGULAR		17100/2011	38	44	26	ZER 2
202	Residencial	Splendor	SIM	REGULAR	00/00/2010					ZER 2
201	Residencial	Torres de Itu	SIM	REGULAR	00/00/2015					ZPR 2
95	Residencial	Verona	SIM	REGULAR	00/00/2010					ZPR 1 e ZCC 3
205	Residencial	Uma	SIM	REGULAR	00/00/2018					ZER 1

Tabela 10: Levantamento empreendimentos imobiliários em Itu – Anos 2010 até hoje. Fonte: Autora, 2019.

LEGENDA	
	Dados sobre o número de lotes existentes na aprovação inexistentes
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é superior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio de DESDOBRO
	Número de lotes vazios somado ao número de lotes ocupados é inferior ao total de número de lotes na ocasião da aprovação, ou seja, indica a existência do predomínio da UNIFICAÇÃO

III.5 A EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA

Uma das reflexões feita por Reis Filho atribui às formas condominiais como um dos fatores responsáveis pela dispersão urbana em áreas com carência de infraestrutura. Este autor (2006, p.59) afirma que: *“sem as formas condominiais, sem as formas coletivas de organização e sem a autonomia dos projetos, no que se refere aos serviços e à infraestrutura, não seria possível a dispersão urbana.”*

Para verificar como ocorreu essa dispersão no território do município de Itu, buscou-se os dados de todos os 212 loteamentos apurados e foram elaborados mapas, separados por décadas, com o intuito de proporcionar uma melhor compreensão, além de ser feito um levantamento das alterações realizadas no seu perímetro urbano do município.

Para efeitos analíticos da mancha urbana, convencionou-se adotar a divisão do município em três partes: a zona histórica como centralidade; lado direito, formado pelas áreas localizadas às margens do córrego Taboão além zona histórica; e lado esquerdo, formado pelas áreas localizadas às margens do córrego Brochado além zona histórica. Cabe informar também que a antiga estrada de ferro Ytuana acompanhava as margens do córrego do Brochado.

Itu teve quinze leis de alteração do seu perímetro urbano³⁵, sendo a primeira delas em 1964, durante o mandato do prefeito João Machado de Medeiros Fonseca e a última em 2017 durante o mandato do prefeito Guilherme dos Reis Gazzola. Destas quatorze leis analisadas, conseguimos apurar as mudanças em mapa de sete delas apenas, conforme ilustrado no Mapa 13, onde se pode ver que o crescimento do perímetro urbano parte do centro da cidade. As principais rodovias que cruzam a área do município acabaram influenciando na forma urbana, que deixa de ser uma forma mais circular assumindo uma forma mais longilínea.

Ao analisarmos o Mapa 14, que ilustra a evolução da mancha da cidade da sua fundação até a década de 1950, notamos que o centro se desenvolve delimitado inicialmente entre os dois córregos da cidade, o córrego Taboão e o córrego Brochado,

³⁵ As leis que alteraram o perímetro urbano de Itu ao longo dos anos são: Lei Nº 776/1964, Lei Nº 799/1964, Lei Nº 1011/1967, Decreto Nº 32 de 1969, Lei Nº 1614/1974, Lei Nº 1720/1975, Lei Nº 1758/1976, Lei Nº 1916/1977, Lei Nº 2031/1979, Lei Nº 2045/1979, Lei Nº 2300/1981, Lei Nº 2452/1982, Lei Nº 3148/1989, Lei Nº 1237/2010, Lei Nº 1468/2012, e finalmente a Lei Nº 28/2017 em vigor.

e a expansão para além destes limites físicos se dá quando o espaço entre estes córregos havia sido ocupado. Também se constatou outro processo de crescimento descolado da malha urbana tradicional com a ocupação de Pirapitingui, hoje Macrozona de Urbanização II – Pirapitingui, localizado a 17 kms do centro, no cruzamento das rodovias Presidente Castelo Branco (SP-280) e Senador José Ermírio de Moraes (SP-075), com a implantação do loteamento Vila Martins para atender a necessidade de moradia dos funcionários do hospital Doutor Francisco Ribeiro Arantes em 1950.

No Mapa 15 se pode observar o primeiro loteamento localizado inteiramente além do limite físico imposto da Rodovia SP-75, ocorrido na década de 1960, no sentido da cidade de Porto Feliz, o loteamento Chácara Flórida. Hoje este é um loteamento fechado, porém não se sabe com exatidão a data em que seu deu o fechamento, sendo até hoje objeto de discussões e disputas. A cidade cresce predominantemente ao lado esquerdo do centro histórico, no sentido sul, delimitada por duas rodovias (Archimedes Lammoglia – SP 75 – e Valdomiro Correa de Camargo – SP 79) que ligam o município de Itu ao município de Sorocaba. Os bairros populares, no entanto, crescem além da ferrovia.

Na década de 1970 ocorre a implantação de 3 grandes condomínios fechados na cidade, sendo um conectado a malha urbana existente, o condomínio Terras de São José I, e outros dois, em áreas afastadas do centro, os condomínios Fazenda Vila Real de Itu e Citty Castello, com acessos por meio de rodovias, caracterizando o processo de urbanização dispersa apontado por Reis Filho (2006), como se pode observar no Mapa 16. Ainda na década de 1970, temos também a conclusão dos parcelamentos que deram origem ao bairro Brasil, inaugurando uma ocupação mais efetiva do lado direito da cidade, e, também, o surgimento do bairro Portal do Éden, de carácter popular, junto ao condomínio Citty Castello, ilustrando a relação de interdependências entre as ocupações conforme apontado por Montaner e Muxi (2014).

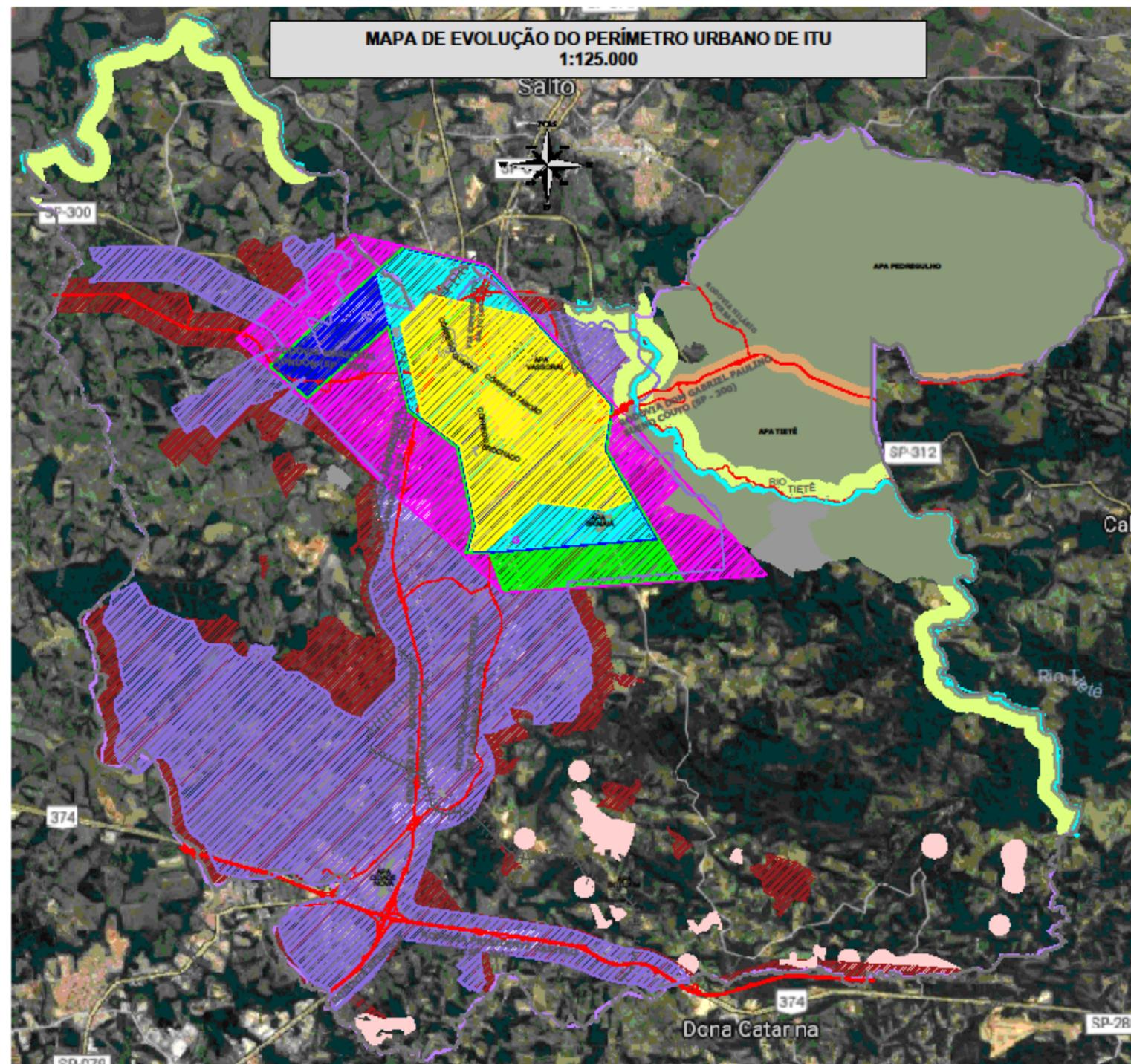
Chama atenção no Mapa 16 o tamanho das áreas ocupadas pelos condomínios fechados em relação a área da cidade consolidada propriamente dita no período, o que leva a crer que o que motivou tais empreendedores a investir em empreendimentos de tamanha magnitude foi a dispersão das indústrias rumo ao

interior do estado e, assim como o que aconteceu com Alphaville, haveria a necessidade de moradia para os novos trabalhadores que deixariam o município de São Paulo.

Na década de 1980 pela primeira vez vemos o surgimento de urbanizações dispersas pelo território rural da cidade, desconectadas ainda das malhas rodoviárias consolidadas e de grandes fluxos, conforme mostrado no Mapa 17, e em 1990 voltamos a observar um crescimento mais aproximado do prenunciado por Reis Filho (2006), com a concentração de urbanizações acompanhando o eixo das rodovias, como é o caso da Macrozona de urbanização II – Pirapitingui, que apresenta um grande crescimento neste período. É possível verificar neste Mapa 18 que a cidade de Itu possui agora duas centralidades, uma de formação tradicional, vinculada a sua fundação e outra recente, que está diretamente ligada ao processo descrito por Reis Filho (2006) de urbanização dispersa.

Nos Mapas 19 e 20 seguintes, que ilustram o crescimento da cidade nos períodos 2000 a 2010 e 2010 a 2019 respectivamente, podemos observar que o crescimento da cidade se deu predominantemente por meio de condomínios fechados, que estão concentrados principalmente no vazio existente entre as duas centralidades do município, chamando especial atenção também a ampliação do condomínio Terras de São José, chamado de condomínio Terras de Santa Cecília mas popularmente conhecido na mídia por Terras de São José II, novamente pela sua grande dimensão.

Todas as informações obtidas geraram um mapa único geral, representado no Mapa 21, onde é possível identificar a grande concentração de loteamentos fechados na cidade e algumas obstruções decorrentes da implantação sequenciada destes, como é o caso da região da APA Braiaia, além da concentração de loteamentos irregulares ao longo da rodovia Castelo Branco.



Mapa 13: Evolução do perímetro urbano de Itu. Fonte: Autora, 2019.

RELAÇÃO LOTEAMENTOS - DA FUNDAÇÃO ATÉ A DÉCADA DE 50
ATÉ A DÉCADA DE 50

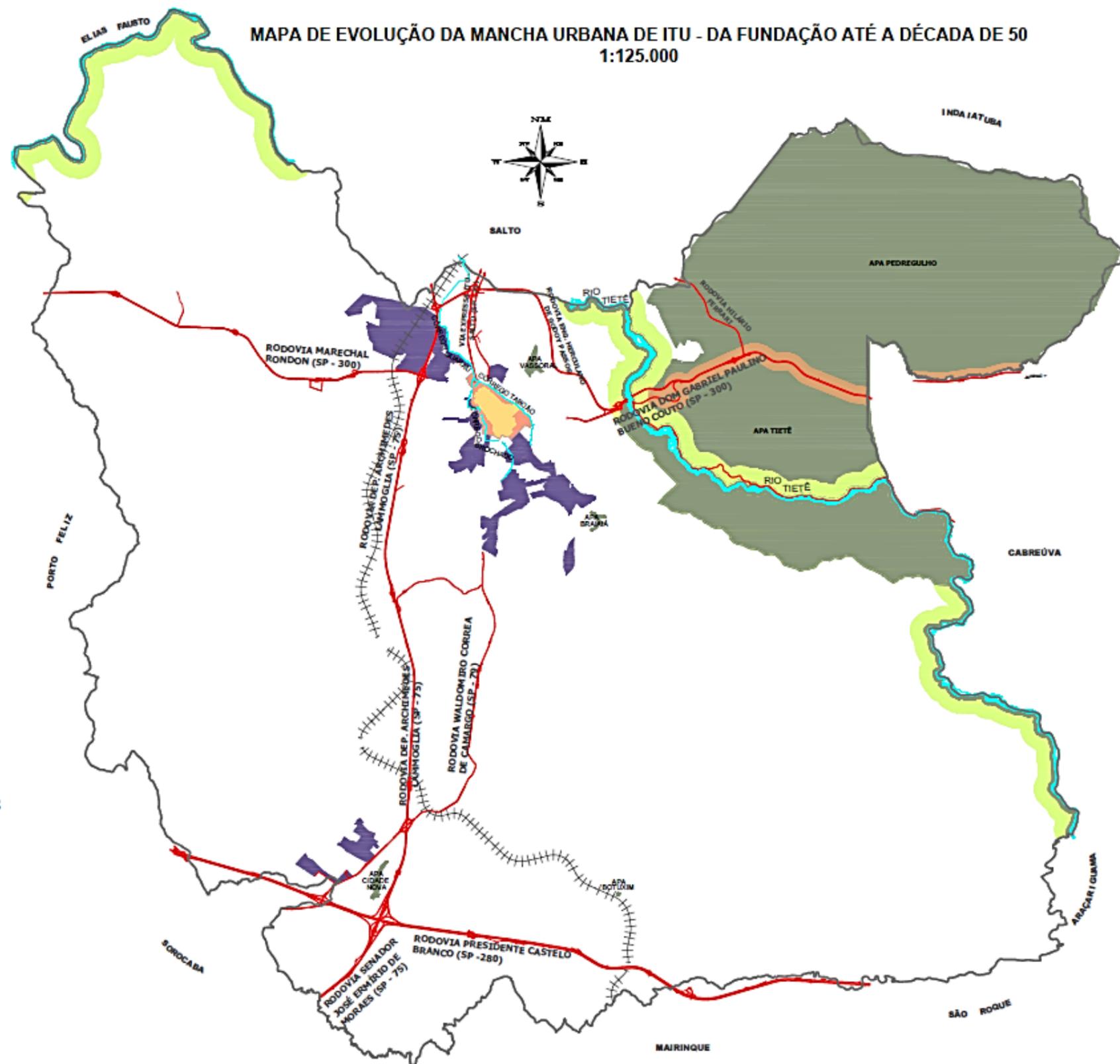
Chácaras Bela Vista
Jardim Eridano
Vila Gardiman
Vila Gatti
Hospital Dr. Francisco Ribeiro Arantes
Vila Ianni
Parque Industrial
Loteamento Vila Leis
Vila Lucinda
Vila Martins
Vila Nova
Jardim Novo Itu
Jardim Padre Bento
Bairro Progresso
Bairro Rancho Grande
Jardim Rancho Grande
Vila Santa Terezinha
Jardim Santana
Jardim São José
Vila São José - Vila Pedrotti
Bairro São Luiz

LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados

LEGENDA DAS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Zona Histórica
- Zona de Proteção Histórica
- Da Fundação - Década de 50



Mapa 14: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 50. Fonte: Autora, 2019.

RELAÇÃO LOTEAMENTOS DÉCADA DE 70

- Jardim Agarussi
- Loteamento Alto das Palmeiras
- Vila Bandeirantes (COHAB)
- Loteamento Granja Bela Vista
- Bairro Brasil - Jardim Portella Gleba A (*)
- Jardim Brasília
- Chácara Carolina
- Condomínio Chácara City Castello (A)
- Jardim Convenção de Itu
- Vila Fragnani
- Chácara Harmonia I e II
- Jardim das Indústrias
- Parque Residencial Mayard
- Parque Residencial Presidente Médici
- Jardim Oliveira
- Loteamento Portal do Éden
- Vila Prudente de Moraes
- Vila Roma Brasileira
- Loteamento Terras de Santa Maria I e II (B) (Irregular)
- Vila Santa Rosa
- Bairro São Luiz - Chácara Dona Laura
- Condomínio Terras de São José (C)
- Condomínio Fazenda Vila Real de Itu (D)
- Condomínio Portal de Vila Rica (E)

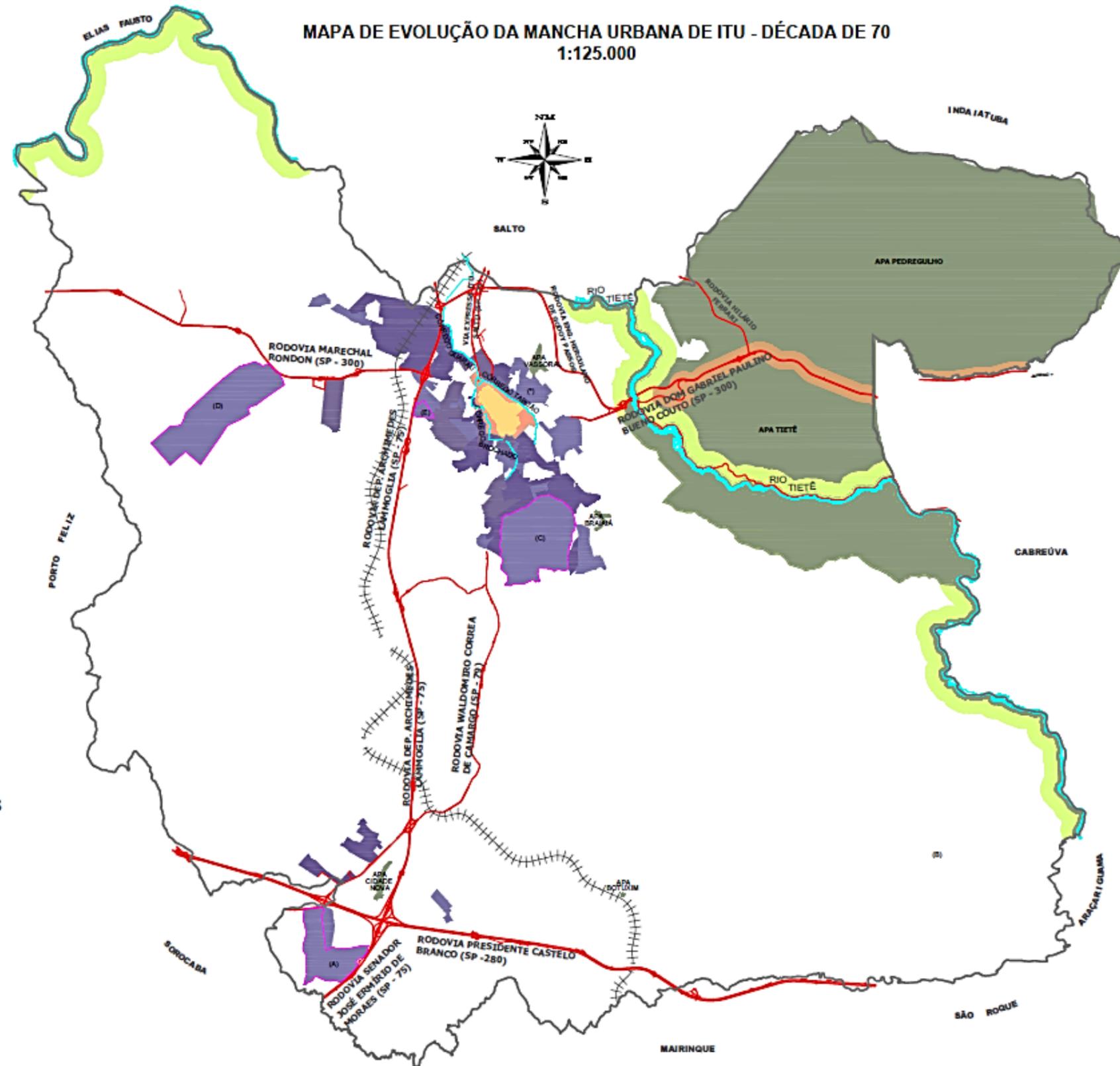
LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados

LEGENDA DAS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Zona Histórica
- Zona de Proteção Histórica
- Da Fundação - Década de 50
- Década de 60
- Década de 70

MAPA DE EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA DE ITU - DÉCADA DE 70
1:125.000



Mapa 16: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 70. Fonte: Autora, 2019

RELAÇÃO LOTEAMENTOS DÉCADA DE 80

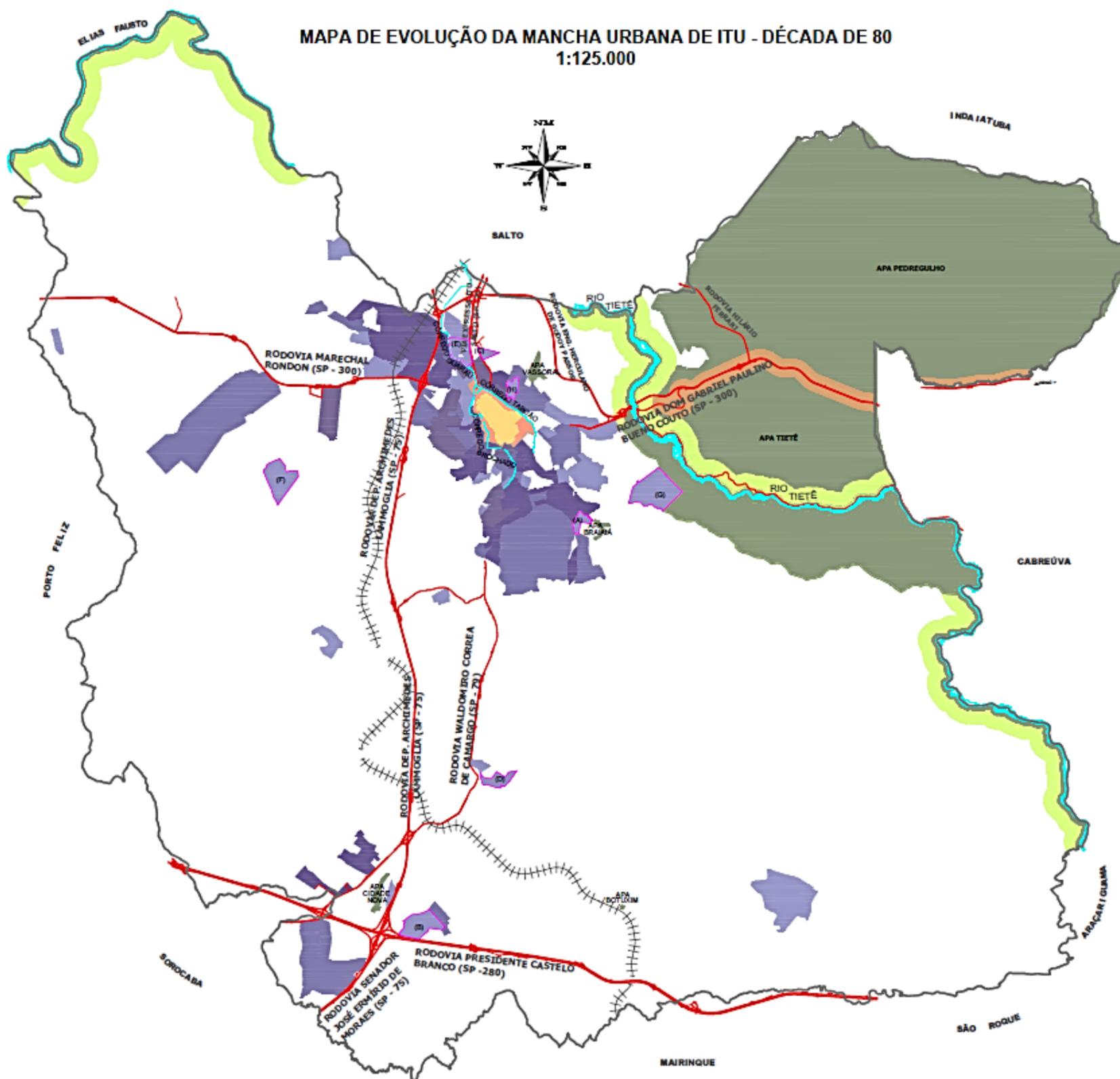
- Jardim Aeroporto
- Chácaras Agrícolas Bandeirantes
- Chácaras Berro D'Água (Irregular)
- Bairro Brasil - Geral
- Chácaras Flora (A)
- Parque Residencial Vila Guitti
- Parque Residencial Quintas das Laranjeiras (B)
- Jardim Lusitânia
- Mangueiras de Itu (C)
- Fazenda da Mata (Alpes da Castelo)
- Villa Padre Bento
- Jardim Paineiras
- Jardim Paraíso I
- Jardim Paraíso II
- Residencial Paraíso Marriot (D)
- Condomínio Portal de Itu (E)
- Chácaras Primavera
- Chácaras Reunidas Ipê
- Chácaras Rincão
- Jardim Rosinha
- Jardim Santa Inês (F)
- Jardim Santa Tereza
- Condomínio Campos de Santo Antônio (G)
- Residencial Santo Inácio
- Residencial Vila São Domingos
- Vila São Francisco
- Loteamento Terras de São João I (Irregular)
- Chácaras São João de Deus
- Chácaras Sete Quedas
- Residencial Sete Quedas
- Vila Swevia
- Loteamento Terras de São José Urbanização Portella (H)
- Loteamento Terras de São José Urbanização São José
- Estância Verde
- Jardim Vila Verde
- Jardim Vitória

LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados

LEGENDA DAS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Zona Histórica
- Zona de Proteção Histórica
- Da Fundação - Década de 50
- Década de 60
- Década de 70
- Década de 80



Mapa 17: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 80. Fonte: Autora, 2019.

RELAÇÃO LOTEAMENTOS DECADA DE 90

- Residencial Parque América
- Jardim Residencial Rio Araguaia
- Bairro Cidade Nova
- Bairro (desmembramento) Cruz das Almas
- Conjunto Residencial Dona Lilla (A)
- Jardim Emicol
- Jardim do Estádio
- Jardim Europa
- Chácaras Flórida II (B)
- Vila Gabbar
- Jardim Residencial Itaim
- Condomínio Parque Residencial Kurumim (C)
- Bairro Nossa Senhora Aparecida
- Jardim Novo Mundo
- Jardim Paraíso III
- Loteamento Porta do Sol (D) (Irregular)
- Parque Residencial Potiguara
- Loteamento Terras de Santa Elizabeth (Irregular)
- Chácaras Santa Hortência I, II e III (Irregular)
- Jardim Santa Laura
- Vila Santa Rita
- Jardim Santos Dumont
- Residencial Parque São Camilo
- Jardim São Jorge
- Núcleo Habitacional São Judas Tadeu
- Vila São Paulo
- Jardim Theodora (E)
- Jardim União (Conjunto Habitacional)
- Residencial Veneto
- Condomínio Parque Village Castello (F)
- Vila Vivenda

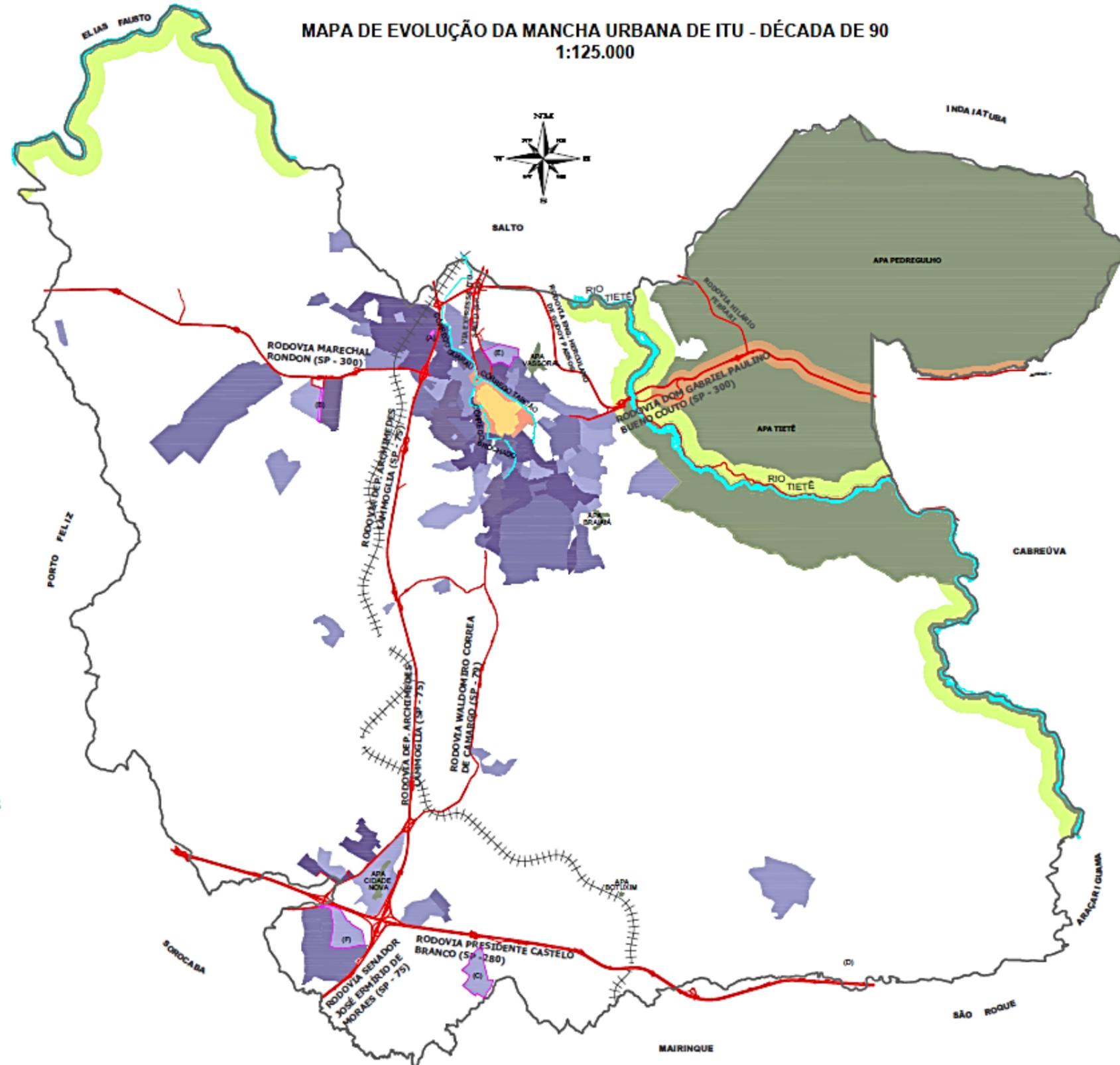
LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados

LEGENDA DAS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Zona Histórica
- Zona de Proteção Histórica
- Da Fundação - Década de 50
- Década de 60
- Década de 70
- Década de 80
- Década de 90

MAPA DE EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA DE ITU - DÉCADA DE 90
1:125.000



Mapa 18: Evolução da mancha urbana de Itu - Década de 90. Fonte: Autora, 2019.

RELAÇÃO LOTEAMENTOS DECADA DE 2000

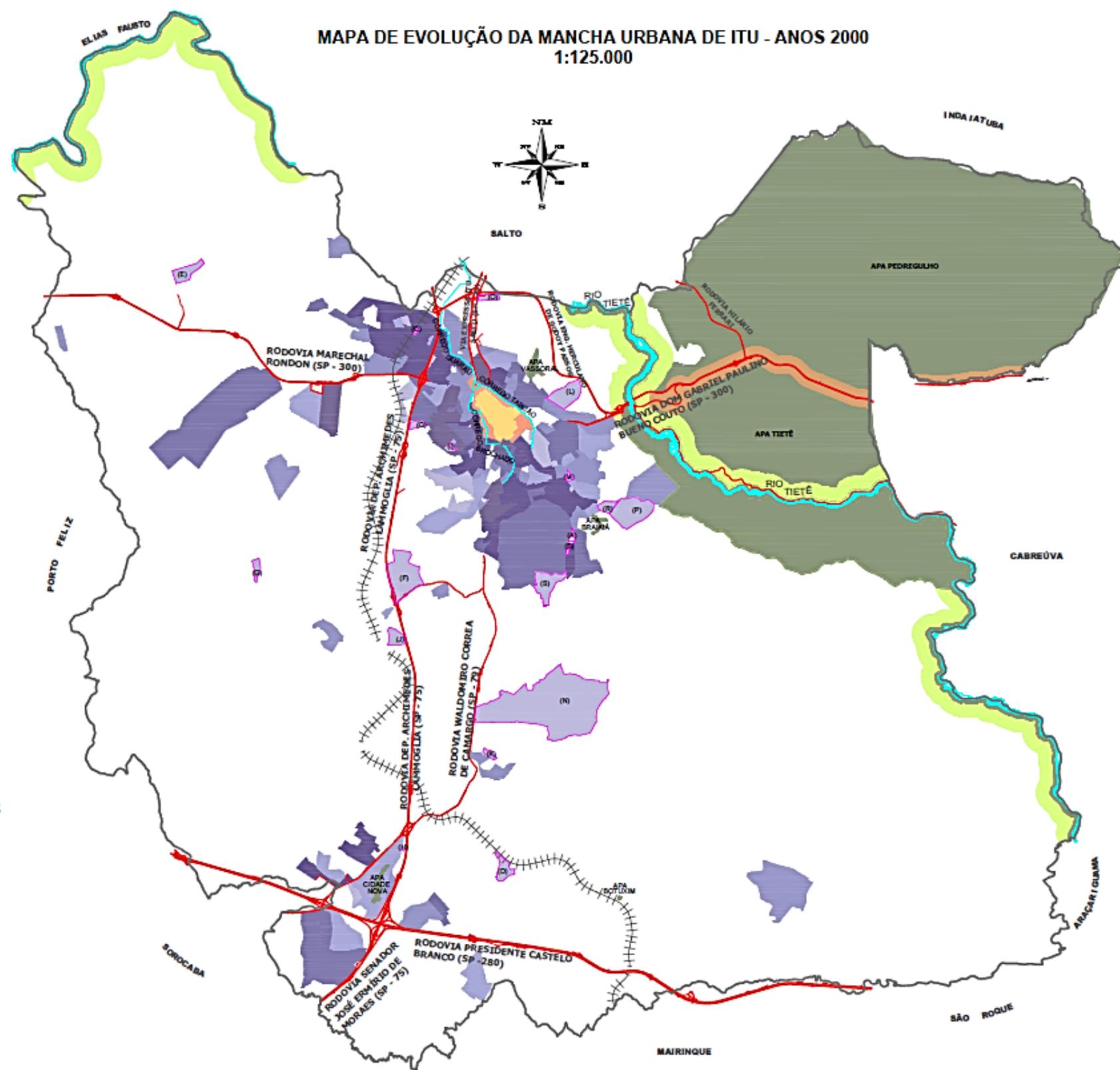
- Vila Aldea de España (A)
- Vila Aldea de España II (B)
- Bairro Alto
- Residencial Altos de Itu (C)
- Loteamento Sitio Altos de Itu (D)
- Condomínio Jardim Botânica Itu (E)
- Jardim Estância Bom Viver
- Condomínio Parque Chapada de Itu (F)
- Jardim Encantos do Jacuhu (G)
- Condomínio Habitacional da Felicidade (H)
- Residencial Vila das Hortênsias (I)
- Jardim dos Ipês
- Jardim Residencial Itaim II
- Bairro Itu Novo Centro
- Jardim JPH (J)
- Chácara Leonardi (K)
- Loteamento Vila Livia
- Residencial Vila Maria Fernanda
- Jardim Paulista
- Jardim Paulista II
- Jardim Penha de França
- Condomínio Jardim Plaza Athenée (L)
- Loteamento Vila Portal dos Sabiás (M)
- Núcleo Industrial Jardim Porto Seguro
- Condomínio Parque Terras de Santa Cecília (N)
- Condomínio Residencial Jardim Santa Mônica (O)
- Jardim Santa Rosa
- Condomínio Campos de Santo Antônio II (P)
- Vila São Marcos
- Residencial Dona Tonica
- Condomínio Parque do Varvito (Q)
- Residencial Vila Mariah
- Villagios D'Italia (R)
- Vila Vivenda
- Jardim Villas do Golf (S)

LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados

LEGENDA DAS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Zona Histórica
- Zona de Proteção Histórica
- Da Fundação - Década de 50
- Década de 60
- Década de 70
- Década de 80
- Década de 90
- Anos 2000



Mapa 19: Evolução da mancha urbana de Itu - Anos 2000. Fonte: Autora, 2019.

RELAÇÃO LOTEAMENTOS DECADA DE 2010 - Hoje

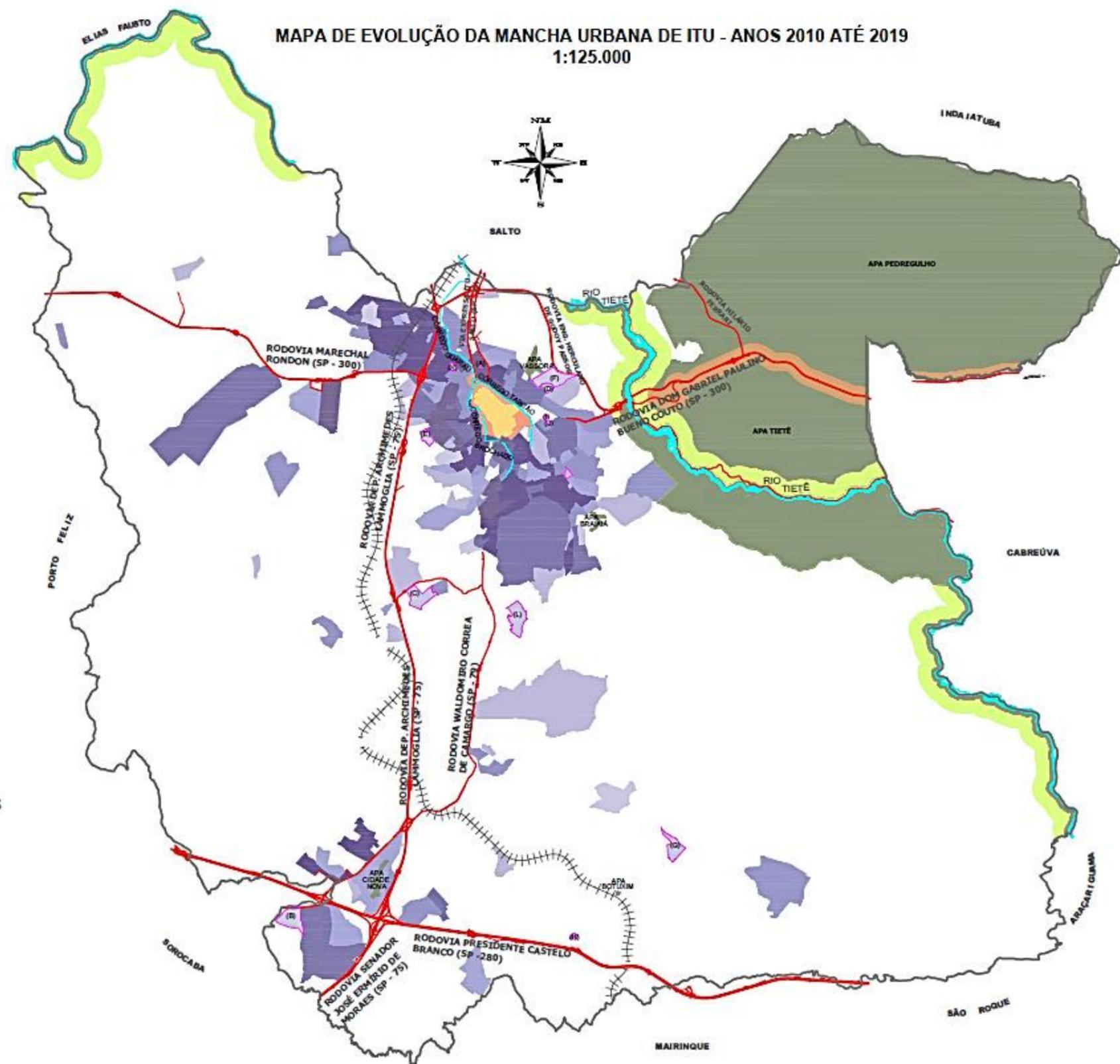
- Rio Amazonas (A)
- Condomínio Alphaville Itu (B)
- Bethaville Empresarial Itu III (C)
- Residencial Bom Jardim
- Sítio Eldorado I, II, III, IV e V (Irregular)
- Jardim Residencial Garden Ville
- Jardim Madre Paulina
- Residencial Vila dos Manacás (D)
- Jardim Residencial Mont Blanc (E)
- Chácaras Monte Verde
- Loteamento Recanto dos Eucaliptos (Irregular)
- Residencial Saint Paul (F)
- Loteamento Sítio Chácaras Samambaia (G)
- Desmembramento San Marino
- Santa Helena (Irregular)
- Zona de Expansão Urbana São Mateus (Irregular)
- Residencial Shamballa Village (H)
- Residencial Splendor (I)
- Residencial Torres de Itu (J)
- Residencial Verona (K)
- Residencial Una (L)

LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados

LEGENDA DAS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Zona Histórica
- Zona de Proteção Histórica
- Da Fundação - Década de 50
- Década de 60
- Década de 70
- Década de 80
- Década de 90
- Anos 2000
- Anos 2010 até 2019



Mapa 20 Evolução da mancha urbana de Itu - Anos 2010 até 2019. Fonte: Autora, 2019.

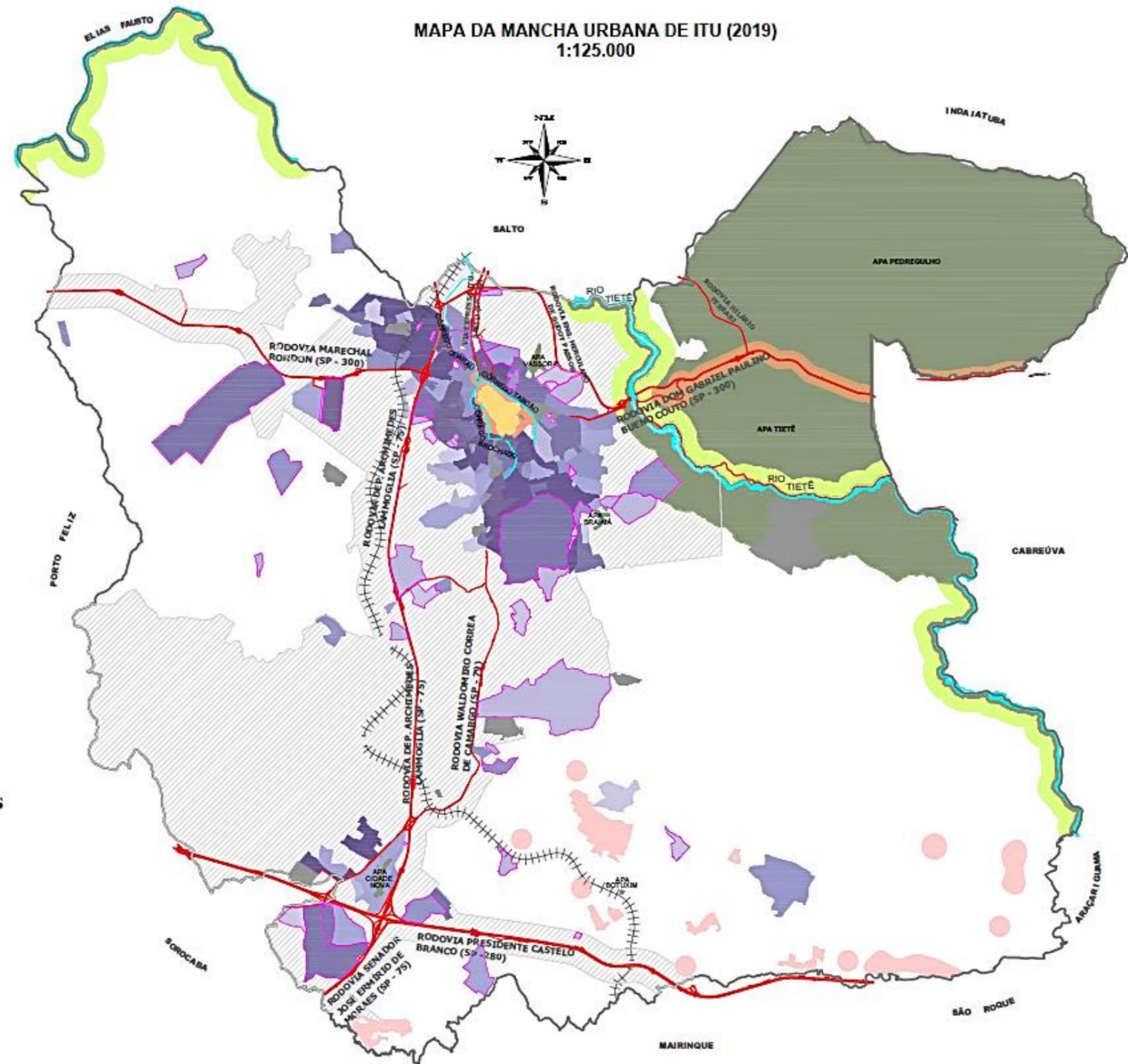
MAPA DA MANCHA URBANA DE ITU (2019)
1:125.000

LEGENDA GERAL

- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Ambiental e Turística
- Área de Proteção dos Matacões
- Limite do Município de Itu - IGC
- Rio Tietê
- Rodovias
- Ferrovia
- Loteamentos fechados
- Limite do Perímetro Urbano

LEGENDA DAS APROVAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Zona Histórica
- Zona de Proteção Histórica
- Da Fundação - Década de 50
- Década de 60
- Década de 70
- Década de 80
- Década de 90
- Anos 2000
- Anos 2010 até 2019
- Sem dados sobre a década de aprovação
- Loteamentos irregulares



Mapa 21: Mapa da mancha urbana de Itu (2019). Fonte: Autora, 2019.

CAPÍTULO IV: DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

O material colhido durante esta pesquisa permitiu identificar diversas mudanças ocorridas em Itu, a partir da implantação dos primeiros condomínios na década de 1970, que foram agrupados em duas categorias para melhor compreensão: 1 - transformações nos espaços públicos; e 2 - mudanças na forma de crescimento da malha urbana da cidade.

IV.1 TRANSFORMAÇÕES NOS ESPAÇOS PÚBLICOS

Das mudanças constatadas nos espaços públicos em Itu, três merecem destaque: 1) Alteração na forma de uso dos espaços públicos; 2) Empobrecimento das relações sociais nas ruas e praças; e 3) Ausência de espaços qualificados para convívio nos novos loteamentos.

1) Alteração na forma de uso dos espaços públicos

Como pudemos observar, a alteração na forma de uso dos espaços públicos se deu de maneira gradual, relacionada a fatores como alterações nos modos de vida da população, à busca por segurança e da popularização das tecnologias de informação, que através das redes sociais permitem a troca de informações sem a necessidade de deslocamentos. Assim, hoje, o uso desses espaços na cidade se dá, principalmente, através de interesses na participação de algum evento, em práticas de exercícios físicos (praças academias) e apresentações musicais; ou para manifestações políticas que normalmente são organizadas por meio das redes sociais.

“Para Arendt (1991), o declínio da esfera pública se relaciona dialeticamente ao fortalecimento da esfera social, para Sennet (1998) o declínio do homem público é consequência do crescimento da esfera de vida comunitária, onde cresce o desejo pela segurança, de estar entre iguais, vivendo-se (alienando-se) confortavelmente em guetos sociais, tais como os subúrbios estadunidenses.” (QUEIROGA, 2012, pág.39)

Na sequência das considerações de Arendt, relativas à “esfera pública” nas ações políticas da vida pública, Habermas (1984) amplia o conceito, definindo e diferenciando “esfera pública política”. Queiroga (2012), buscando ampliar tais

conceitos para os profissionais do espaço na contemporaneidade denomina a “esfera pública geral”, que abrange toda a vida em público, do qual a esfera pública política faz parte. Ao definir e ampliar os conceitos escreve:

Propõe-se, por outro lado, denominar **esfera pública geral** a toda a vida “em público”, incluindo, portanto, o debate público (político e intelectual), a ação comunicativa, inclusive cotidiana, e qualquer outra ação que se compartilhe “em público”, seja no espaço real, seja no virtual. Não se trata, desse modo, de uma relação de oposição entre esfera pública política (esfera pública em sentido estrito) e esfera pública geral. A esfera pública geral inclui a esfera pública política, não apenas como um conjunto que contém outro conjunto, mas sistêmica e dialeticamente, de sorte que o que ocorre numa esfera modifica a outra e vice-versa, em movimento dialético entre todo (esfera pública geral) e parte (esfera pública política). (QUEIROGA, 2012, pág. 49)



Figura 39: Manifestação pela falta d’água em 2014, em frente à Praça da Matriz. Fonte: <http://www.itu.com.br/cotidiano/noticia/manifestacao-contr-a-falta-dagua-acontece-no-centro-de-itu-20140630>, 2019.

Junto com esses fatores, a melhoria do sistema viário para veículos particulares e a facilidade para a compra do automóvel nos últimos anos também permitiu aumentar as opções de lazer com diversidades de oportunidades, incluindo espaços e eventos em cidades circunvizinhas. Assim esvaziaram-se as praças dos tradicionais encontros, assim como os clubes que reuniam famílias e principalmente reuniam os jovens.

Nos espaços intraurbanos muitos autores colocam a vitalidade como característica essencial para que haja apropriação efetiva dos espaços públicos pela população.

A vitalidade urbana é, assim, ao mesmo tempo, causa e efeito na formação de diferentes níveis de centralidade. A centralidade é sinalizada pela diversidade de funções que abrigam, os serviços que oferecem e pela identidade que conquistam por essas características que, em certas circunstâncias, são marcadas positivamente pelo prestígio reconhecido. (CARVALHO, 2017, p.113)

A mesma autora entende que a centralidade polariza e agrega os usuários desde que haja nos espaços singularidades, fácil acessibilidade, disponibilidades de transporte e outros atributos como qualidade plástica, múltiplas funcionalidades e conteúdos simbólicos evidentes.

Itu tem espaços de grande significado histórico por ser uma velha cidade (fundada em 1610), levando ao tombamento do seu centro histórico pelo CONDEPHAAT, ter sido a maior produtora de açúcar da região sul do Brasil, ter recebido o título de Fidelíssima do Imperador, ter sido Berço da República e ter adotado o gigantismo como forma de atração e singularidade a partir da década de 1970.



Figura 40: Praça do Cruzeiro onde o calçamento em pedra varvito está preservado. Ao fundo, a Casa Imperial. Fonte: Autora, 2019



Figura 41: Praça do Bom Jesus. Fonte: Autora, 2019



Figura 42: O gigantismo do semáforo disputando espaço com a Matriz da cidade. Fonte: Autora, 2019



Figura 43: Cidade das Crianças (espaço público temático). Fonte: Autora, 2019

2) Empobrecimento das relações sociais nas ruas e praças

Outro fato percebido, associado a implantação desordenada de condomínios fechados, foi o empobrecimento de ruas e praças, devido aos muros que promovem a dicotomia entre espaço e vida social, criando ruas muradas que transformam as vias públicas em locais inseguros, impedindo as trocas de conhecimentos entre os diferentes humanos cerceando a alteridade. Ruas deste naipe servem apenas à circulação de veículos, obstruem a caminhabilidade em seu sentido estrito e promovem o medo das pessoas se misturarem (mixofobia). Levam à criação de guetos, que esterilizam a vida no espaço urbano assim como todo o potencial educador da cidade, como apregoam Jacobs (1961), Muxi e Montaner (2014) e Merlin e Queiroga (2011).

Esta segregação se contrapõe ao conceito de cidade como lugar da *civitas*, do conhecimento e do convívio que levam ao aprendizado nos encontros entre pessoas diferentes.

A cidade como local de encontro também é uma oportunidade para trocas democráticas, onde as pessoas têm livre acesso para expressar sua

felicidade, tristeza, entusiasmo ou raiva em festas de rua, manifestações, marchas ou encontros. Além dos vários encontros diretos com os concidadãos, essas manifestações são uma condição indispensável para a democracia. (GEHL, 2010, pág. 157)

Em Itu são inúmeros os exemplos da interferência destes elementos na paisagem urbana, como podemos ver nas imagens a seguir, onde a rua serve agora apenas para atender as necessidades de deslocamentos viários e conexões na malha urbana retalhada, não contendo nem mesmo calçadas, cuja ausência é bastante disjuntiva as relações interpessoais. Isto mostra o atendimento prioritário aos veículos, deixando os pedestres à sua própria sorte, trazendo-lhe insegurança, evidenciando que o convívio interpessoal tem sido bastante negligenciado no espaço urbano.



Figura 44: Rua de acesso aos condomínios fechados Vila dos Manacás e Reserva Saint Paul. À direita na imagem, muro do condomínio fechado Plaza Athenee. Fonte: Autora, 2019



Figura 45: Rua de acesso aos condomínios fechados Vila dos Manacás e Reserva Saint Paul. À direita na imagem, muro do condomínio fechado Plaza Athenee. Fonte: Autora, 2019



Figura 46: Imagem aérea onde é possível verificar a localização dos loteamentos fechados apontados nas Figuras 44 e 45. Fonte: Google Maps, 2019.



Figura 47: Rua de acesso aos condomínios fechados Chácaras Flora e Aldea de Spana I e II. Ao lado direito da imagem, muro do condomínio fechado Terras de São José I. Fonte: Google Street View, 2019.



Figura 48: Imagem aérea onde é possível verificar a localização dos loteamentos fechados apontados nas Figuras 47. Fonte: Google Maps, 2019.



Figura 49: Rua de acesso ao condomínio fechado Portal da Vila Rica. À esquerda da imagem, muro do condomínio fechado Parque do Varvito. Fonte: Google Street View, 2019.



Figura 50: Imagem aérea onde é possível verificar a localização dos loteamentos fechados apontados nas Figuras 49. Fonte: Google Maps, 2019.

Essas situações contradizem o disposto por Jacobs (1961, pág. 34) que tem no trânsito ininterrupto de pessoas pelas calçadas e nos edifícios voltados para as ruas, como elementos de vitalidade urbana e de segurança das ruas.

As praças também têm sido tratadas de forma distintas. Se no passado, na cidade tradicional, as praças compunham e organizavam a malha urbana promovendo encontros e espaços de manifestação coletiva, hoje, nos loteamentos abertos, as praças são subprodutos de um desenho de loteamento que apenas visa o aproveitamento máximo da área dos lotes e, normalmente, estão nos lugares mais acidentados e em pequenos espaços totalmente fragmentados, impróprios para

abarcam os eventos sociais coletivos. São elementos físicos que acolhem a letalidade urbana, física e mentalmente.

As fotos a seguir refletem a situação mostrando tipologias de espaços coletivos pois:

Com frequência as fotografias ilustram e dão mais vigor aos dados. No campo dos estudos sobre a vida na cidade, as fotografias das cenas públicas estão sujeitas aos princípios estéticos tão caros aos arquitetos em geral. A ênfase aqui não é no projeto, mas em situações que ocorrem na interação entre a vida e o espaço público. (GEHL; SVARRE, 2018, p.31)



Figura 51: A praça tradicional. Fonte: Autora, 2019

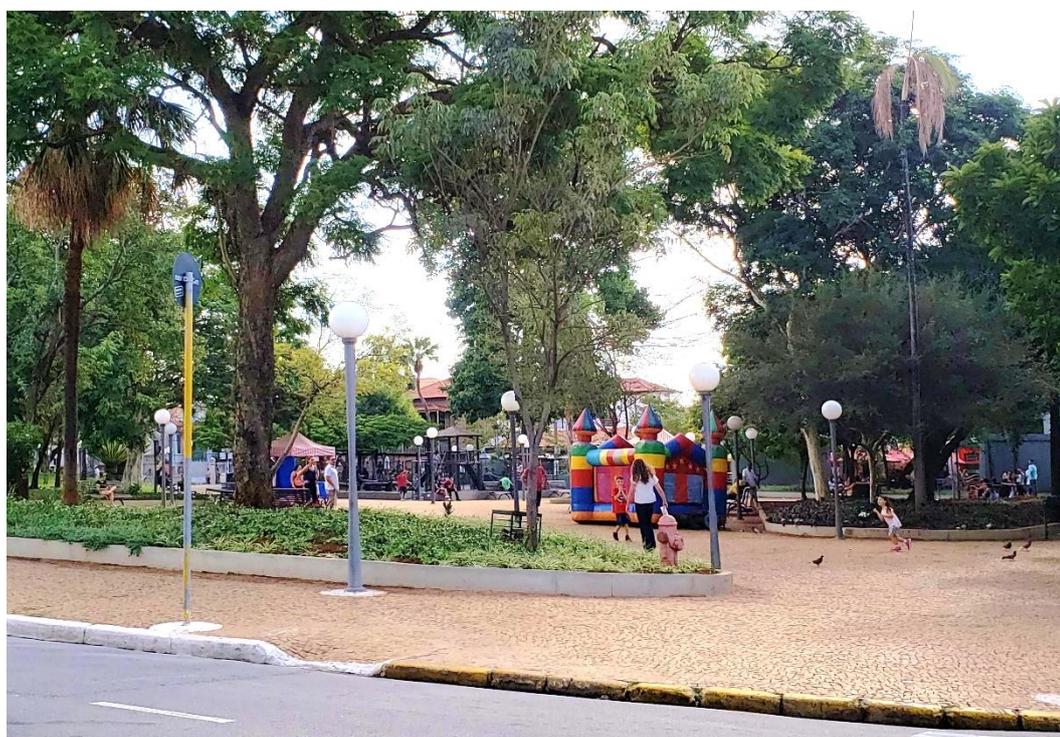


Figura 52: A praça do Carmo Fonte: Autora, 2019



Figura 53: Praça num loteamento aprovado após os anos 2000, onde vemos a existência de equipamentos de ginástica. FONTE: Autora, 2019

Na contramão disso, a administração pública do governo do prefeito Guilherme dos Reis Gazzola, percebendo a importância dos espaços públicos e de uso coletivo, tem tomado algumas atitudes, uma delas é a recuperação das praças da região central do município, e a outra é a elaboração de uma lei de fachada limpa para a zona histórica do município, por meio da qual o valor histórico de suas construções vai se revelando com a remoção de gigantescos anúncios publicitários e a adoção de um padrão para essas ações.

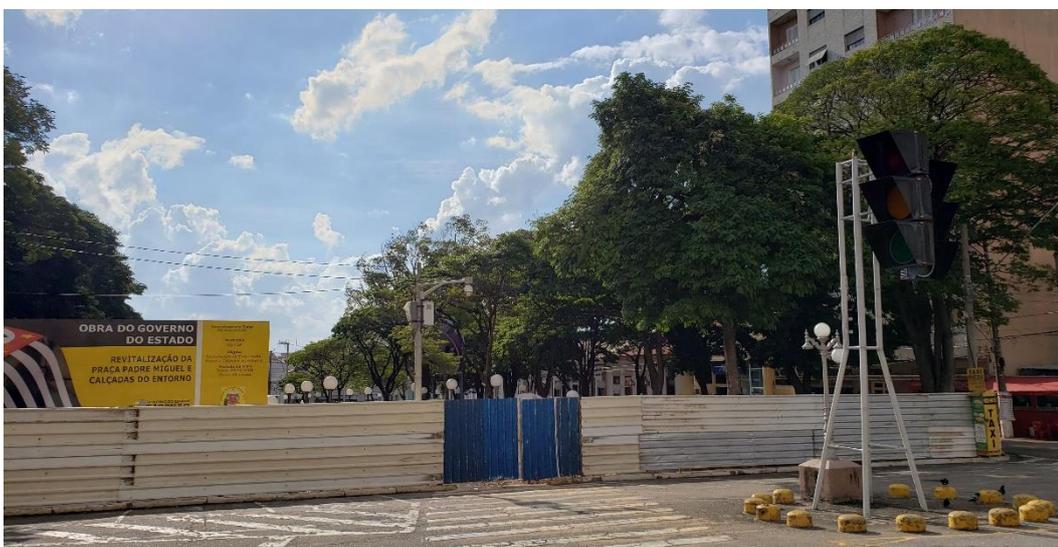


Figura 54: Praça da Matriz em manutenção. Fonte: Autora, 2019

3) Ausência de espaços qualificados para convívio nos novos loteamentos.

Todas essas questões colocadas são agravadas ainda pela ausência de áreas de convívio e lazer da população observada no desenho dos novos loteamentos que buscam compradores na classe média baixa e inferiores, uma vez que os promotores de loteamentos cumprem apenas as percentagens mínimas de áreas de lazer exigidas como doação pela legislação.

Nos novos loteamentos fechados desenhados para atrair as classes mais altas houve a supervalorização dos espaços de lazer, que tem na quantidade e alta qualidade de “produtos de lazer a oferecer” um atrativo revertido diretamente em valorização da terra atribuído ao lote. As áreas verdes e as áreas de convívio de uso público nos novos loteamentos abertos não são mais projetadas para compor a paisagem urbana dando-lhe qualidade, mas sim resíduos das áreas pouco comercializáveis como podemos observar no Mapa 22, que mostra o projeto de um loteamento aberto aprovado em Itu na década de 90, onde se identifica pela cor amarela as áreas institucionais doadas ao município, e na cor verde, as áreas verdes e de lazer, localizadas junto a um fundo de vale e junto com a Área de Proteção Permanente, devido a existência de um córrego nas proximidades.



Mapa 22: Mapa de loteamento aprovado nos anos 90 e a localização das áreas verdes e institucionais. Fonte: Prefeitura de Itu, 2018.



Figura 55: Área verde em loteamento aprovado após os anos 2000. Fonte: Autora, 2019.

IV.2 MUDANÇAS NA FORMA DE CRESCIMENTO NA MALHA URBANA DA CIDADE

Durante a pesquisa foi possível constatar mudanças no crescimento da cidade, dentre as quais se pode destacar cinco delas: 1) Divisão de classes refletidas parcialmente no território; 2) Alteração na forma da mancha urbana; 3) Crescimento desordenado³⁶ e seus reflexos na mobilidade urbana; 4) O predomínio dos loteamentos fechados a partir dos anos 2000; 5) Alterações no tamanho dos lotes e dos condomínios; 6) Tendência de crescimento induzido pela rodovia Castelo Branco.

1) Divisão de classes refletidas parcialmente no território

Historicamente a elite sempre ocupou o centro da cidade até a chegada dos condomínios, quando esta situação começou a se modificar. O eixo estruturador do crescimento urbano de Itu, em sua fundação, foi implantado no divisor de águas entre dois córregos – Taboão e Brochado - que hoje, organizam de forma geral, nas cercanias do centro, o processo de ocupação por distintas classes, muito embora essa relação não seja direta. Assim, o crescimento para acolher as classes mais elitizadas está acontecendo às margens direita do córrego Taboão enquanto as classes de menor poder aquisitivo têm sido acolhidas às margens esquerda do córrego do Brochado, ou seja, em sentidos diametralmente opostos. Interessante observar que este processo segue uma continuidade histórica, pois a Estrada de Ferro Ytuana, que margeava o córrego do Brochado em seu lado esquerdo, se constituiu numa barreira que separava do centro as casas dos operários da indústria têxtil São Pedro, que ficavam do lado oposto da ferrovia, portanto separada do centro da cidade. Este processo lembra Campinas, que a ferrovia cumpriu papel semelhante, segregando a população.

Essas situações constatadas são ilustradas no croqui a seguir.

³⁶ Considera-se desenvolvimento desordenado ou caótico o desenvolvimento gerado pelo interesse apenas do capital, sem considerar valores qualitativos do ambiente.



Figura 56: Croqui da relação ferrovia - centro. Fonte: Autora, 2019.

Pensando numa tendência de crescimento na escala macro constata-se que a margem direita da Rodovia Waldomiro Correa de Camargo (SP-79), no sentido Sorocaba – Itu, concentra loteamentos fechados de alto padrão, enquanto da sua margem esquerda até a rodovia SP 75, concentra loteamentos predominantemente abertos, de caráter mais popular, para as classes média e baixa. Isto significa que a ocupação do espaço segue parâmetros históricos de continuidade de uso mantendo, grosso modo, o histórico da apropriação do território.

2) Alteração na forma da mancha urbana

O crescimento histórico da cidade aconteceu em torno de seu centro cumprindo os ditames da urbanização tradicional polarizada pelos equipamentos urbanos típicos da maioria das cidades paulistas. De colonização portuguesa, mas muito influenciada pelos espanhóis, seus fundadores partiram do típico desenho a partir de um eixo no

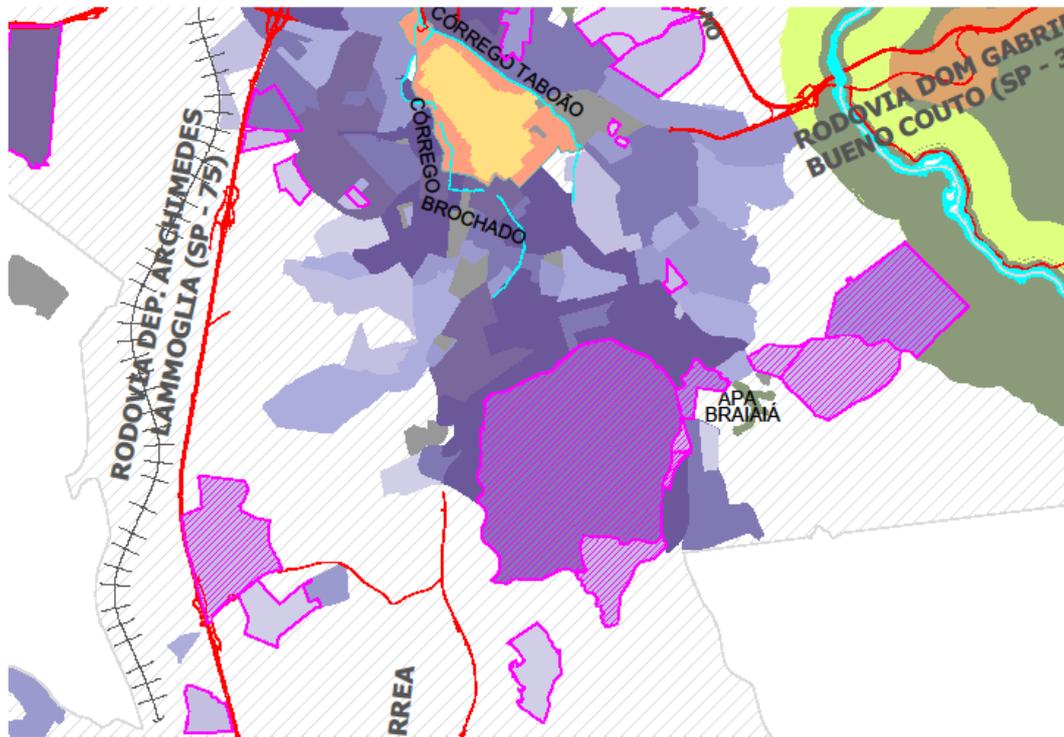
divisor de águas, mas, em Itu, o eixo ultrapassou a Igreja Matriz e continuou até atingir o convento de Nossa Senhora do Carmo. Urbanização usando como atrativos os conventos são habituais nas colonizações espanholas, como é o caso de Sorocaba.

Com o crescimento da cidade, no final da década de 80, teve início a construção de um conjunto popular com 3.041 lotes na área hoje conhecida como Cidade Nova, que já existia desde 1950 a partir de um hospital e um pequeno núcleo residencial para seus funcionários, que segundo a imprensa local, tinha como objetivo integrar os moradores da região do Pirapitingui distantes 17 km do centro. A partir daí a ocupação de forma tentacular e desordenada começa a ser adotada aleatoriamente pelo território através de núcleos isolados de urbanização. O crescimento da cidade, que antes era radial e polarizado pelo centro histórico passa a ser agora, difuso e induzido pelas rodovias, caracterizando uma forma de urbanização dispersa que, como apontada por Reis Filho (2006), deve ser compreendida em duas escalas:

A primeira diz respeito às áreas metropolitanas, que vêm mostrando uma dispersão crescente de núcleos ou pólos, entremeados de vazios, com redução de densidades de ocupação, no todo e em partes importantes (inclusive em partes do tecido tradicional), formando o que alguns autores chamam de nebulosa urbana (MUNARIM e TOSI, 2001). A segunda refere-se às que os arquitetos chamam de tecido urbano, ou seja, a escala na qual se definem as relações físicas e jurídicas entre espaços públicos e espaços privados, em que se definem as ruas e praças, as quadras e lotes, a propriedade (ou posse) do espaço urbano, sua produção material, bem como sua apropriação, uso e transformação. (Reis Filho, 2006, p.13)

3) Crescimento desordenado e seus reflexos na mobilidade urbana

A análise dos mapas da cidade vinculados ao crescimento da malha urbana nos mostra que a cidade de Itu possui, hoje, muitos problemas de mobilidade causados pela implantação de inúmeros loteamentos abertos e fechados. Estes últimos foram implantados de forma sequencial e desordenada do ponto de vista da lógica de crescimento equilibrado da malha urbana, mas sim seguindo a lógica e a racionalidade do capital imobiliário, gerando uma particularidade especial alinhando sequencialmente cinco loteamentos fechados na região da APA Braiaia, no sentido Leste-Oeste, como se pode observar no Mapa 23 a seguir.



Mapa 23: Recorte do mapa da mancha urbana destacando a APA Braiaia e os loteamentos fechados.
Fonte: Autora, 2019.

Além das obstruções da malha viária por conta da presença de inúmeros condomínios fechados, a cidade apresenta ainda problemas típicos da urbanização dispersa (REIS FILHO, 2006), com rodovias exercendo o papel de grandes avenidas indutoras de crescimento. É o caso da Macrozona de Urbanização II – Pirapitingui, (ver mapa 6) que está localizada a 17km do centro da cidade e cujo o acesso se dá pelas rodovias Senador José Ermírio de Moraes (SP-75) e Rodovia Waldomiro Correa de Camargo (SP-79).

O uso das rodovias como avenidas não proporciona ao usuário a experiência semelhante ao se transitar por uma avenida ou uma rua do centro histórico. Na rodovia a escala é a do automóvel e a do tráfego de veículos, cuja finalidade é apenas a de vencer distâncias em menor tempo. Esse tipo de circulação não permite ao usuário observar ao redor e ter a percepção dos acontecimentos, dada a velocidade com que se deslocam.

Por décadas a dimensão humana tem sido um tópico do planejamento urbano esquecido e tratado a esmo, enquanto várias outras questões ganham mais força, como a acomodação do vertiginoso aumento do tráfego de automóveis. (GEHL, 2010, pág. 3)

Além disso, por ser a única opção de circulação, as rodovias começam a apresentar problemas típicos urbanos, como engarrafamentos em horários de pico, devido ao volume de veículos, deixando de ser eficientes como rodovias.

4) O predomínio dos loteamentos fechados a partir dos anos 2000

Apenas nas duas últimas décadas analisadas (2000 – 2019) em Itu foram produzidos 31 loteamentos fechados contra apenas 20 de todo o período de 40 anos anterior (1960 – 2000), representando um aumento de 155% no seu número de implantação. Nos loteamentos abertos houve uma redução de 70% nos números de implantação, passando de um total de 82 loteamentos nas primeiras quatro décadas de análise (1960-2000) para apenas 25 loteamentos abertos nas duas últimas décadas (2000-2019). É obvio que o crescimento populacional urbano tem números ascendentes nas últimas décadas, mas, os números dos empreendimentos são inexoráveis.

Este aumento exagerado no número de novos loteamentos fechados implantados possui reflexo direto nas relações humanas, estando diretamente relacionado ao aumento das segregações físicas e socioeconômicas.

Guevara (2015) aponta duas formas distintas de abordagem sobre a segregação:

El primero se orienta a la medición del fenómeno, operacionalizándola a partir de variables socioeconómicas, provenientes de censos de población y vivienda, fundamentalmente. La forma más habitual de abordar la segregación em este caso es a partir de la localización residencial y el nivel socioeconómico de los diferentes grupos sociales, utilizando para ello variables de ingresos, ocupación y/o educación.[...]. El segundo abordaje, más cercano a la etnografía, se ocupa del estudio de profundidad de um área delimitada definida como segregada, la cual puede ser um barrio, uma villa, um asentamiento. Lo que se busca em este caso es la caracterización de la forma de vida de la población em um área segregada y, em el mejor de los

casos, su vinculación com el resto de la sociedade³⁷. (GUEVARA, 2015, pág.3-4)

A medida que se colocam muros, grades ou qualquer outro meio de separação física, criam-se imediatamente os guetos, onde o convívio e a troca de conhecimentos e saberes se darão apenas entre os “iguais”. A ausência de troca de saberes entre os indivíduos proporcionado pelos encontros vai contra todas as teorias de autores que indicam a cidade como local da diversidade e lugar de espaços potencialmente educadores, como apregoam Jacobs (1961), Muxi e Montaner (2014), e muitos outros autores.

Sobre o desenho urbano, Merlin e Queiroga (2011, pág. 04) apontam:

[..] a importância do planejamento urbano para harmonização entre a preservação de símbolos e construções vinculados à memória e as novas necessidades. Sugere que o planejamento deve atentar para as necessidades, especialmente de pessoas dependentes de acessibilidade, promover encontros, relações e lazeres buscando aproximação com a natureza.

Estas concepções parecem ausentes no processo de crescimento da malha urbana da cidade, só aparecendo como exceção.

5) Sobre o tamanho dos lotes e dos condomínios

Quando começaram a ser implantados no Brasil, por volta da década de 1970, os loteamentos fechados ocupavam grandes extensões de terra, com grandes lotes – no caso das Terras de São José em Itu, os lotes eram de 2.500m², lembrando as chácaras - voltados para um público de alto poder aquisitivo, atraindo especialmente imigrantes paulistanos para a cidade, instigados pelas facilidades de acesso após a inauguração da Rodovia Castelo Branco em 1968.

³⁷ Nossa tradução: O primeiro é orientado para a mensuração do fenômeno, operacionalizando-o a partir de variáveis socioeconômicas, provenientes de censos populacionais e habitacionais, fundamentalmente. A maneira mais usual de se lidar com a segregação, nesse caso, é baseada na localização residencial e no nível socioeconômico dos diferentes grupos sociais, usando variáveis de renda, ocupação e / ou educação para esse fim [...]. A segunda abordagem, mais próxima da etnografia, trata do estudo aprofundado de uma área delimitada definida como segregada, que pode ser um bairro, uma aldeia ou um assentamento. O que se busca nesse caso é a caracterização do modo de vida da população em uma área segregada e, no melhor dos casos, sua ligação com o resto da sociedade.

No mesmo período, os loteamentos abertos desenhavam lotes dez vezes menores beirando os 250m² (lote mínimo legal para a época) e eram eles que determinavam a expansão urbana da cidade suprindo as demandas da maioria da população. Alguns empreendimentos abertos tentavam se diferenciar oferecendo lotes mais generosos em torno de 300 m², como foi o caso do Bairro Brasil, evocando, desde aquela época, o processo de segregação espacial.

A Tabela 11 mostra as confusas transformações na legislação referente aos tamanhos dos lotes dos loteamentos abertos e fechados, que ora aumentam, ora diminuem de tamanho.

QUADRO COMPARATIVO ENTRE AS MUDANÇAS DOS TAMANHOS DOS LOTES PROPOSTOS PELAS LEIS MUNICIPAIS						
LEI MUNICIPAL	TAMANHO MÍNIMO DO LOTE URBANO RESIDENCIAL		TAMANHO MÍNIMO DO LOTE EM LOTEAMENTO RESIDENCIAL FECHADO	TAMANHO MÍNIMO DO LOTE EM LOTEAMENTO RURAL	TAMANHO MÍNIMO DO LOTE EM LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL/POPULAR	
	MEIO DE QUADRA	ESQUINA	MEIO DE QUADRA / ESQUINA	MEIO DE QUADRA / ESQUINA	MEIO DE QUADRA	ESQUINA
Lei Nº 1659/1974	SEM DEFINIÇÃO					
Lei Nº 1737/1976	250,00m ² e testada de 10,00m					
Lei Nº 2223/1981	250,00m ² e testada de 10,00m	300,00m ² e testada de 12,00m	2.500,00m ²			
Lei Nº 3541/1993			600,00m ² e testada de 15,00m			
Lei Nº 3589/1984					125,00m ² com testada de 5,00m	
Lei Nº 3632/1994		200,00m ² e testada de 8,00m				
Lei Nº 3843/1995	150,00m ² e testada de 6,00m	200,00m ² e testada de 8,00m				
Lei Nº 4057/1996	150,00m ² e testada de 6,00m	200,00m ² e testada definida pelo zoneamento	360,00m ² para loteamentos com área máx. de 150.000,00m ² e/ou 250,00m ² para loteamentos com área máx. de 30.000,00 m2	2.000,00m ² e/ou 300,00m ² se o loteamento for declarado "Zona de Expansão Urbana" (ZEU)	175,00m ² e testada de 7,00m	
Lei Nº 732/2006	160,00m ² e testada de 8,00m		250,00m ² para loteamentos com área máx. de 30.000,00 m2			
Lei Nº 02/2010	160,00m ² e testada de 8,00m	200,00m ² e testada definida pelo zoneamento				125,00m ² e testada de 5,00m
Lei Nº 28/2017	250,00m ² e testada de 10,00m					

Tabela 11: Quadro comparativo entre as mudanças dos tamanhos dos lotes propostos pelas leis municipais. Fonte: Autora, 2019.

No decorrer do tempo verifica-se que os lotes dos condomínios vão diminuindo chegando a uma área de 250,00 m² correspondente a 10% do tamanho dos lotes propostos pelos condomínios Terras de São José e condomínio Fazenda Vila Real.

Também os lotes populares vão sendo diminuídos. O lote mínimo chega à metade do tradicionalmente adotado, quando foi promulgada a lei nº6766/79 - lei Lehmann. Os parcelamentos para suprir a demanda das classes populares de menor renda, foram autorizados pela lei a gerar lotes com 125m², com testada mínima de 5 metros, substituindo os lotes mínimos de 250m². Isto evidencia a forte atuação do capital, na produção da cidade, que hoje tem seus lotes populares bastante adensados por edículas e puxadinhos, normalmente construídos para a ocupação de uma segunda família no mesmo lote. Nos loteamentos populares que não são considerados de interesse social a legislação municipal permite lotes mínimos de 160m² com testada de 8,00 m.

Isto mostra que os bairros mais populares da cidade caminham para áreas cada vez mais adensadas e impermeabilizadas em função das dimensões mínimas dos lotes, que foram sendo reduzidos. É o processo de usar a cidade para superar as crises do capital no retalhamento do solo através de loteamentos ou na área de edificações. Esse processo leva em conta a valorização do espaço físico comercializável e conseqüentemente nenhum interesse com o civismo, a urbanidade, a memória, e as possibilidades de aumento da qualidade de vida vinculados a espaços de convívio da população.

Outro problema que ainda perdura é que os condomínios pequenos tem taxas de administração muito altas, uma vez que, quanto menor o número de lotes, menor será o fator de divisão de gastos para a manutenção destes, aumentando assim o valor final das despesas por morador. Esse número decai a medida que a divisão das despesas é feita entre um maior número de lotes, levando a uma tendência de construir condomínios cada vez maiores para diminuir as taxas de manutenção. Tal conduta fere o direito de ir e vir, já que cria enorme obstrução à mobilidade urbana produto do isolamento de grandes áreas pelos muros dos condomínios, resultando em grandes extensões de terra impenetrável, como é o caso da obstrução criada pelo condomínio Terras de São José I à expansão da malha urbana da cidade.

Os loteamentos também tiveram suas dimensões alteradas ao longo dos anos. A lei nº 4057/1996 quando se estipulou uma área máxima de 150.000 m² para a implantação destes em Zonas de Expansão Urbana (ZEUS) ou zona rural. Na sequência, a lei nº 02/2010 estipulou também a área máxima de 30.000 m² para a implantação deste tipo de loteamento na região do Pirapitingui. No entanto, a lei nº 31/2017 retirou a exigência que determinava que área máxima ocupada era de 150.000 m², mantendo apenas a exigência de 30.000 m² para a região do Pirapitingui.

6) Tendência de crescimento induzido pela rodovia Castelo Branco

Nota-se nos mapas uma tendência de implantação dos grandes loteamentos fechados “pendurados” na malha viária, voltando quase sempre “as costas” para a APA Tietê, que se configura como uma grande barreira de crescimento da cidade em direção à cidade de Jundiaí.

Assim, a tendência de crescimento observada é que a cidade cresce entre as rodovias Senador José Ermírio de Moraes (SP-75) e Rodovia Waldomiro Correa de Camargo (SP-79), no sentido da cidade de Sorocaba, traduzindo o poder de atração exercido pelas rodovias, de maneira dispersa. O desenho tem buscado uma conexão com a Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui, que cada vez mais se torna uma centralidade, fragmentada da malha central, no cruzamento das rodovias SP – 75 e Rodovia Castelo Branco, sendo este um dos desafios das gestões passadas e atual.

A Rodovia Presidente Castelo Branco, reafirmando sua influência como caminho indutor para apropriação de áreas mais ligadas à natureza, se apresenta estruturando o crescimento do processo de urbanização no sentido São Paulo – Itu, ao organizar no entorno de seu traçado, inúmeros loteamentos irregulares situados, pontualmente, nas áreas rurais do município de Itu.

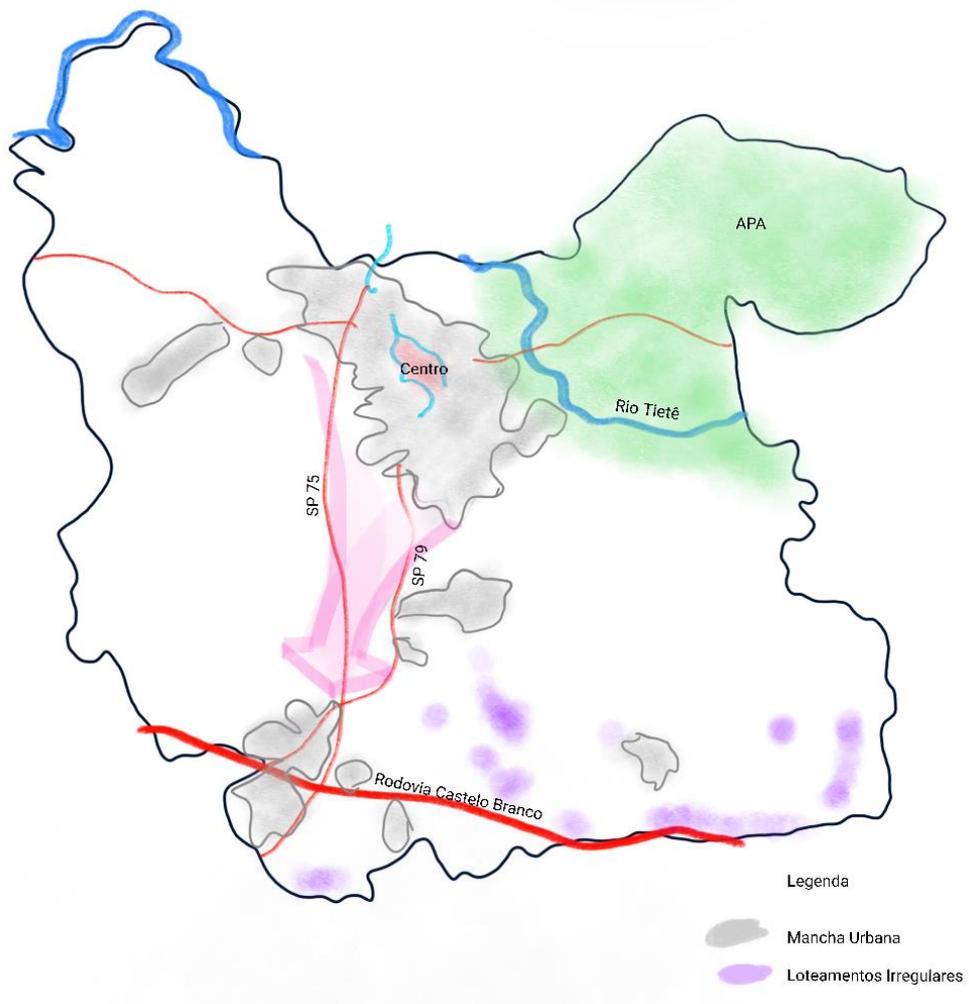


Figura 57: Croqui sobre a expansão da mancha urbana. Fonte: Autora, 2019

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Itu de fato se transformou a partir dos anos 1970 e a pacata cidade do interior paulista deu lugar a uma cidade cujos efeitos da globalização via urbanização dispersa podem ser sentidos em seu território evidenciando novas formas de viver e morar. A chegada da rodovia Castelo Branco em 1968, não só possibilitou a implantação dos primeiros 3 grandes loteamentos fechados da cidade, atraindo para ela a elite econômica regional, como também inseriu a cidade numa importante rota rodoviária e econômica rumo ao interior do estado e mesmo do país, caracterizada recentemente por Queiroga (2001) como “Megalópole do Sudeste”.

Assim, a rodovia Castelo Branco é considerada um marco no desenvolvimento do município do ponto de vista econômico e do ponto de vista da ocupação do território, cuja mancha urbana passa, gradativamente, de uma forma radio-concêntrica para uma forma longilínea e tentacular, claramente visível hoje nos mapas da cidade, quando fica delineado o forte poder de atração exercido pelas rodovias, caracterizando o processo de urbanização dispersa definido por Reis Filho (2006).

Não há como negar que a fragmentação do território de Itu foi agravada pelo processo de globalização, no entanto, seu início é anterior a todo esse processo, quando, na década de 1930, por fatores segregacionistas, optou-se por implantar um hospital de leprosos a fim de separá-los do convívio nas cidades no cruzamento das rodovias Presidente Castelo Branco, Deputado Archimedes Lammoglia e Waldomiro Correa de Camargo, hoje região do Pirapitingui, chamada região do Pirapitingui. Esta região está distante 17 km do centro de Itu, praticamente conurbada com a cidade vizinha de Sorocaba, e, tornar orgânica a conexão entre essa região e o centro se constitui como o principal problema das gestões municipais.

Além da globalização, outros fatores também contribuíram para a disseminação das ocupações pelo território, como a facilidade de acesso ao automóvel e a existência de leis municipais equivocadas, como a Lei Municipal Nº 2223/1981, que determinava que todo loteamento em área rural deveria ter caráter fechado.

Numa escala macro, hoje a cidade está em avançado processo de conurbação com as cidades de Sorocaba, Salto, Indaiatuba e Campinas, levando essa realidade também para o setor econômico e educativo. Tal processo levou a movimentos pendulares diários de seus moradores com essas cidades, podendo ainda serem observadas movimentos semelhantes com a cidade de Jundiaí e a Região Metropolitana de São Paulo, fazendo com que as rodovias muitas vezes se confundam com grandes avenidas.

A presença de rodovias recortando seu território denotam a necessidade de um estudo detalhado de como deverá ser ordenado o crescimento da cidade nos próximos anos, a fim de se evitar problemas de mobilidade já visíveis em outras cidades, como o engarrafamento de veículos no trevo formado nas rodovias Anhanguera e Dom Pedro I em Campinas, e também pelas rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Anhanguera e Bandeirantes na chegada a cidade de Jundiaí.

Os dados encontrados com a pesquisa mostram que em Itu os loteamentos fechados se popularizaram, passando a prevalecer em números de aprovação em detrimento dos novos loteamentos abertos a partir do ano 2000, comprovando a hipótese de que se tornaram objeto de desejo de consumo para a maioria dos moradores da cidade induzidos pelo marketing como objeto de status, se afirmando como tendência predominante sobre o novo espaço construído para as classes mais privilegiadas. Hoje, o número total de loteamentos fechados na cidade representa 26% do total de empreendimentos existentes. Esses números se confrontados com o predomínio dos desdobros de lotes populares levantado, é um indicativo do baixo poder aquisitivo da população devido ao alto custo atribuído ao metro quadrado de terra na cidade, fruto da especulação imobiliária.

Não somente em Itu, mas em diversas cidades, os impactos dessa forma predominante de ocupação são prejudiciais ao desenvolvimento pleno de uma cidade, causando transtornos como: obstrução da malha viária, impedimento do crescimento homogêneo da cidade, aumento da segregação, empobrecimento de ruas adjacentes pela presença dos muros e, indiretamente relacionado, empobrecimento das áreas de convívio nos novos loteamentos abertos para a maximização dos lucros.

É necessário um olhar atento para as formas de produção da cidade, a fim de se vencer as formas de segregação apontadas por Guevara (2015), que ocorrem não apenas do ponto de vista da barreira física, mas também no aspecto social, que clamam ações incluídas no planejamento de políticas públicas e infraestruturas urbanas. A forte questão é resgatar a escala humana do projeto em meio ao turbilhão da urbanização dispersa, que está exigindo diversas atitudes para garantir a qualidade do espaço construído no futuro.

Para auferir a qualidade de vida urbana se torna ineludível restringir a volúpia do ganho fácil na produção da cidade para transformá-la em espaço de vida e civilidade. É necessário mitigar os efeitos negativos de uma urbanização predatória que aconteceu no passado e pensar, mesmo em utopia, numa vida urbana sustentável que promova relações humanas e respeite a alteridade.

EM BUSCA DE FERRAMENTAS DE URBANIZAÇÃO E GESTÃO

Abaixo estão apresentadas algumas proposições que poderiam ser usadas no processo de produção e gestão do espaço urbano, que surgiram no decorrer do trabalho e que refletem um aprendizado no trato da questão, mesmo que de forma difusa. São uma tentativa de elaborar proposições que refletem o aprendizado durante a elaboração da pesquisa.

Cada cidade possui especificidades que devem ser levadas em conta na tomada de decisões de planejamento, não devendo ser adotado um procedimento automático padrão para todas. Assim, as propostas a seguir foram elaboradas pensando no futuro do desenvolvimento da cidade de Itu, que eventualmente poderão ser utilizadas.

A primeira proposta e mais importante do ponto de vista do crescimento da cidade, consiste na criação de um plano de **mobilidade**, com a definição de traçado de ruas e avenidas na região entre as rodovias SP 75 e SP 79, buscando uma conexão efetiva com a região do Pirapitingui sem a necessidade de uso das rodovias. O desenho deve incluir passeios adequados aos pedestres e ciclovias para que a conexão entre as regiões de fato, se dê de maneira humanizada, na escala humana, e não como é feita hoje, onde a escala do automóvel prevalece. O plano serviria para orientar e ordenar

a implantação de novos loteamentos na região, sendo aos poucos implementado, acompanhando o crescimento natural do município.

A segunda proposta consiste na definição de um **tamanho máximo das áreas ocupadas pelos loteamentos fechados** em cada setor da cidade, quando seriam feitos **estudos detalhados do local da sua implantação por parte da gestão pública**, buscando organizar o crescimento da malha urbana para evitar problemas e obstruções da malha viária, de modo a sempre priorizar a mobilidade. Estes estudos deveriam ser balizados por estudos preliminares que seriam elaborados hoje, determinando diretrizes para todo o sistema viário municipal.

Ações como essa poderiam evitar o que hoje se observa no loteamento Portal do Éden, um bairro aberto de carácter popular, cujo acesso se dá por uma única rua enclausurada entre os muros entre dois loteamentos fechados, como podemos ver nas Figuras 58 e 59 a seguir:



Figura 58 Imagem aérea do Bairro Portal do Éden (em vermelho) inserido entre os condomínios City Castelo e Village Castelo. Fonte: Google Maps, 2018



Figura 59: Imagem da rua de acesso ao Bairro Portal do Éden. Fonte: Google Street View, 2018

Para tornar mais efetivas as ações propostas pelo sistema viário, propõe-se que uma porcentagem da área do loteamento fechado seja destinada a eventual loteamento aberto vizinho, seguindo as mesmas características e índices urbanísticos da área fechada. Seu papel seria evitar a segregação física e social que se dá devido as ruas muradas que seriam dilatadas recebendo espaços públicos.

A terceira delas consiste no **tratamento de muros e fachadas relacionando espaços públicos e privados**. Esta permeabilidade mostra que a forma como a transição desses espaços é tratada, influi decisivamente, nas relações sociais que acontecem nas ruas, que podem se tornar mais agradáveis e prolongar a permanência do pedestre (GEHL,2010).

Beloto e Meneguetti (2016), mostram um trabalho em Maringá cuja proposta consistiu em diluir os muros dos condomínios em relação a malha urbana existente por meio da implantação de lotes urbanos junto às suas divisas externas em todo o perímetro. Estes lotes dão fundo para o espaço fechado e frente para a rua circundante, evitando o indesejado impacto visual dos muros circundando vias, deixando a paisagem mais humanizada. Também o projeto “Fachada Ativa” proposto pelo Plano Diretor de São Paulo em 2014, foi uma forma de dinamizar espaços e passeios públicos, estimulando a abertura das fachadas para os passeios. A importância desta característica fizera dois ícones da teoria da arquitetura enuncia-la relevante atribuição dos profissionais da arquitetura: *“Acredito que lutar pela qualidade desses espaços coletivos – ao mesmo tempo privados e públicos, públicos e privados*

– *seja a principal tarefa do arquiteto na cidade*”. (SOLÀ-MORALES, 2001 apud REIS FILHO, 2006, p.46)

Estas propostas poderão ser aplicadas em qualquer tipo de empreendimento com grandes extensões de muro ou qualquer outro elemento de separação, refletindo numa maior qualidade dos passeios públicos e também em segurança das vias.

A quarta proposta consiste na **retomada do papel do desenho urbano na elaboração de projetos de novos loteamentos abertos**, sendo uma ferramenta determinante para a qualidade espacial da paisagem urbana e de fornecimento de infraestrutura para o convívio e lazer ao ar livre, pois espaços de convívio criam memórias do lugar ligadas ao afetivo, criando cidadãos mais conscientes de suas ações.

A quinta proposta consiste na retomada da **ferramenta do reloteamento**, proposta pela Lei Municipal Nº 1737/1976, a fim de garantir a eficiência do desenho urbano exposto na quarta proposta. Por meio desta ferramenta, ao analisar um projeto de loteamento aberto ou loteamento fechado, os técnicos da prefeitura poderiam sugerir mudanças no desenho e localização dos espaços públicos, como praças, áreas de lazer, bosques, bem como definir a localização das áreas institucionais a serem doadas ao município, a fim de garantir a qualidade espacial após a sua implantação.

A sexta proposta consiste em **eliminar as grandes diferenças de tamanho existentes entre as áreas dos lotes mínimos** vinculados ao tipo de ocupação, minimizando as diferenças entre loteamentos fechados, abertos, ou rurais, estimulando a criação de espaços de qualidade também em loteamentos abertos. As áreas dos lotes passariam agora a ter como fator determinante para sua dimensão mínima, a macrozona (ver mapa 6) em que o empreendimento está inserido. Assim, nas áreas de recarga de aquíferos os lotes devem ser maiores, com taxa de ocupação baixa e deixar grande parte com área permeável. Nas áreas mais centrais, com baixa densidade e toda a infraestrutura instalada, os índices devem ser feitos no sentido oposto.

A sétima proposta consiste num estudo detalhado para **elaboração de parâmetros de ocupação exclusivos da área compreendida entre a SP 79 e SP**

75 pois, a tendência de crescimento urbano mostra que será a próxima a ser ocupada no município. Por fazer parte da macrozona de recursos hídricos (ver mapa6), a ocupação dela não pode ocorrer ao gosto do empreendedor, objetivando garantir o abastecimento de água da cidade e evitar crises hídricas como a de 2014.

A oitava proposta consiste na **criação de um “Parque da Cidade”** na região entre o centro e o bairro do Pirapitingui, entre as SP 75 e SP 79, a fim de proporcionar áreas de convívio e integração entre os moradores das diferentes regiões da cidade, além de poder abrigar a realização de shows e eventos, a exemplo do Parque Linear de Indaiatuba, que agrega diversos tipos de uso, conecta diferentes regiões da cidade, sendo um atrativo até para moradores de cidades vizinhas, como Salto e Itu.

A nona proposta consiste na exigência de **calçadas mais largas** nos novos empreendimentos, contendo locais definidos para mobiliário urbano, vegetação e passeio, tornando-as mais acessíveis e agradáveis para o caminhar de pedestres, de forma a garantir a inclusão de pessoas com necessidade especiais. Na área histórica, em que abundam calçadas de Varvito, controlar o trânsito de veículos para garantir a maior segurança de pedestres.

A décima e última proposta trata de um **sistema de cadastro único de áreas municipais**, possibilitando um controle maior das áreas ocupadas e dos sistemas de espaços livres tão fundamentais para a composição da paisagem urbana e implantação de equipamentos e ações de cidadania. A ferramenta consiste em uma planilha na qual a cada empreendimento lançado, seriam anotadas informações sobre o total de área ocupada, o total de área de lotes, se é loteamento aberto ou loteamento fechado, a porcentagem de área verde, a porcentagem de áreas institucionais, áreas pavimentadas e quantas mais informações forem julgadas necessárias.

Desse modo, com as informações em mão, fica fácil destinar ações de zoneamento e diretrizes de planos diretores, além da previsão de orçamentos para ações de recapeamento, manutenção de áreas verdes públicas etc. Esta tabela se encontra no ANEXO I.

Assim, sem planejamento adequado não há como garantir a eficiência e qualidade urbana dos novos espaços construídos em nossas cidades, pois o crescimento poderá estar cada vez mais vinculado às formas de urbanização fechada,

sejam loteamentos horizontais ou verticais. Adotando desde já algumas medidas de cunho morfológico, aliado a utilização de ferramentas de gestão, os impactos negativos poderão ser minimizados de alguma maneira e garantir um crescimento equilibrado e uniforme das nossas cidades.

É chegada a hora da retomada da escala humana como premissa de projeto, não apenas do âmbito da dimensão, mas também do âmbito da humanização!

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, J. C. F. de. *Entre engenhos e canaviais: senhoras do açúcar em Itu (1780-1830)*. 2008. 118 f. (Departamento de História) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

BELOTO, G.E.; MENEGUETTI, K.S. Entre a rua e o muro: a construção de uma interface nos condomínios horizontais fechados. ***Paisagem e ambiente: ensaios***. São Paulo, n°. 37, 2016.

BRASIL. LEI No 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF, jan. 2002. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: jan. 2019.

BRASIL. LEI No 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, dez. 1979. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm>. Acesso em: jun. 2018.

BRASIL. LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017. Brasília, DF, set. 2017. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm >. Acesso em: jun. 2018.

CALDEIRA, T. P. do Rio. *Cidade de Muros - Crime, Segregação e Cidadania Em São Paulo*. São Paulo: Editora 34, 2000.

CAMPOS, A. C. M. de A. Alphaville-Tamboré e Barra da Tijuca: as ações programadas e a estruturação do sistema de espaços livres. 2008. 526 f. (Paisagem e Ambiente) – FAUUSP. São Paulo, 2008

CARLOS, A. F. A. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M.L de; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano, agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.

CASTELLS, M. *A sociedade em rede*. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CASTILHO, E. R. *Itu, entre as Ideias Preservacionista e Desenvolvimentista: da disputa Patrimonial e Turística à construção de uma Imagem Cultural Ituana como Cidade-Museu*. 2017. 187 f. (Museologia e Patrimônio) - Centro de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2017.

CHIERIGHINI, H.; FRANCISCO, L. R. de.; OLIVEIRA, J. de. *Memória de Itu*. Itu: Gráfica Gavioli, 2011.

DÖRRER, KIYO. A verdadeira história das cidades fantasmas da China. [S.l]: Portal de Notícias UOL, 2016. Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/deutschewelle/2016/12/06/a-verdadeira-historia-das-cidades-fantasmas-da-china.htm>> Acesso em: 24 mar. 2018.

EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO S/A. Região Metropolitana de Sorocaba. Disponível em < <https://www.emplasa.sp.gov.br/RMS> > Acesso em 17 set. 2018.

FRANCISCO, L. R. de.; OLIVEIRA, J. de.; SOUZA, J. S. de. *Miguel Dutra, bicentenário de nascimento 1812-2012*. Itu: Gráfica Gavioli, 2012.

GEHL, J. *Cidade para pessoas*. São Paulo: Perspectiva, 2014.

GEHL, J.; SVARRE, B. *A vida na cidade: como estudar*. São Paulo: Perspectiva, 2018.

GUEVARA, T. Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporâneas. **Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Y Regionales**, Argentina., VOL. 41, nº 125, 2015. Disponível em: <http://www.eure.cl/index.php/eure/issue/view/141>. Acesso em: setembro 2018.

JACOBS, J. *Morte e vida de grandes cidades*. Nova Iorque: Random House Inc, 1961.

LEFEBVRE, H. *O direito a cidade*. Paris: Editora Anthropos, 1968.

LEIS MUNICIPAIS. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/>> Acesso em 22. Abr.19

MERLIN, J. R. *Salto: indústria, rio e espaço na visão de um arquiteto*. Dissertação de Mestrado em Tecnologia do Ambiente Construído, USP- São Carlos: Universidade de São Paulo, 1986.

MERLIN, José. R. e SAMPAIO, Iara F. Possibilidades educadoras dos espaços públicos e a inserção de objetos gigantes em sítios históricos tombados: o caso de Itu-SP. **Cadernos Proarq**, Rio de Janeiro, nº 17, 2011. Disponível em: <http://cadernos.proarq.fau.ufrj.br/public/docs/cadernosproarq17.pdf>. Acesso: janeiro 2019.

MERLIN, J.R; QUEIROGA, E.F. Sobre espaços públicos potencialmente educadores. **Anais do 6º Colóquio QUAPA-SEL**, São Paulo, 2011. Disponível em: <https://quapasel.wordpress.com/2011/11/18/sobre-espacos-publicos-potencialmente-educadores-educational-potential-of-public-space/> Acesso em: maio 2019.

MONTANER, J.M.; MUXÍ, Z. *Arquitetura e política: ensaios para mundos alternativos*. São Paulo: Gustavo Gili, 2014.

OLIVEIRA JR., H. R. de. Reflexões sobre o estudo da proliferação dos condomínios fechados: críticas e sugestões. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, nº 20, 2008.

QUEIROGA, E. F. Espacialidades da esfera pública na urbanização contemporânea: o caso da megalÓpole do Sudeste. In: MAGNOLI, Miranda Maria Esmeralda Martinelli; KAHTOUNI, Saide; TOMINAGA, Yasuko (Orgs.). *Discutindo a paisagem*. São Carlos: RiMa, 2006, p. 121-142.

QUEIROGA, E.F. Lugares públicos: atravessamentos entre espaços livres e edificados, públicos e privados. In: CARVALHO, T; NETO, V.M; SABOYA. R.T; VARGAS, J.C (Orgs). *Efeitos da arquitetura: os impactos da urbanização contemporânea no Brasil*. Brasília: FRBH, 2017.

QUEIROGA, E. F. Sistemas de espaços livres e esfera pública em metrópoles brasileiras **Resgate: Rev. Interdiscip. Cult.**, Campinas, Vol. XIX, nº 21. 2011.

QUEIROGA, E. F. A megalÓpole e a praça: o espaço entre a razão de dominação e a ação comunicativa. 2001. 351 f. FAUUSP. São Paulo, 2001.

QUEIROGA, E. F. Dimensões públicas do espaço contemporâneo: resistências e transformações de territórios, paisagens e lugares urbanos brasileiros. 2012. 284 f. (Paisagem e Ambiente) FAUUSP. São Paulo, 2012.

QUEIROGA, E. F. e BENFATTI, Denio M. *Entre o Nó e a Rede, dialéticas espaciais contemporâneas: o caso da MetrÓpole de Campinas diante da MegalÓpole do Sudeste*

do Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Vol. 9, nº 1. 2007. Disponível em: <http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/169>. Acesso em: setembro 2018.

REIS FILHO, N. G. (Org.). *Notas sobre Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.

SANTOS, M. O retorno do território. *En: OSAL : Observatorio Social de América Latina. Año 6 no. 16 (jun.2005-). Buenos Aires : CLACSO, 2005- . -- ISSN 1515-3282*

SANTOS, M. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. *Metamorfoses do espaço habitado*. São Paulo: Hucitec, 1988.

SANTOS, M. O território e o saber local: algumas categorias de análise. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, a. XIII, nº 2, 1999, p. 15-26.

SANTOS, M. *O espaço do cidadão*. São Paulo: Nobel, 1987.

SANTOS, M. *Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal*. São Paulo: Record, 2000.

SASSEN, S. *The global city*. Princeton, 1991.

SILVA, P.C. *Tecnologias urbanas e migrações de elites no Brasil: condomínio Terras de São José*. 2001. 72 f. Faculdade de Educação, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2001.

SOJA, E. W. *Postmetropolis*. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Madrid: Traficante de Suenos / MAPAS, 2009.

SOJA, E. W. Para além de Postmetropolis. **Revista UFMG**, Belo Horizonte, Vol. 20, nº 1, P. 136-167, Jan-Jun, 2013.

SOLÀ-MORALES, I. *Territórios*. Barcelona: G.G. Editorial, 2002.

TOSCANO, J.W. *Itu / Centro histórico: estudos para a preservação*. 1981. 168 f. (Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1981.

TOSCANO, J.W; TOSCANO, O.H.S. *Diagnóstico geral da cidade de Itu para a implantação de um programa de ação cultural*. Relatório Final – 8 Vol. CONDEPHAAT, São Paulo.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK, C; SCHIFFER, S.R. *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, Lincoln Institute, 1998.

VILLAÇA, F. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012

ANEXO II - LEI Nº 1659, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1974.

Dispõe sobre loteamentos do Município.

LÁZARO JOSÉ PIUNTI, Prefeito do Município de Itu, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores do Município de Itu decreta a ele e promulga a seguinte lei: -

Artigo 1º - O objeto principal desta lei, é disciplinar os loteamentos de terrenos de maneira que eles se transformem em instrumento para o desenvolvimento, orgânico e harmônico da cidade, em complementação, as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Artigo 2º - Considera-se loteamento urbano a subdivisão de áreas em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, que não seja um desmembramento e compreendendo o respectivo arruamento.

Parágrafo Único - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbano em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram vias ou logradouros públicos e sem que se prolongue ou se modifiquem os existentes, devendo os lotes resultantes obedecerem em suas dimensões, recuos, índices urbanísticos, usos às normas baixadas pelo órgão competente de Municipalidade.

Artigo 3º - O projeto deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, e concedida a licença para a implantação, esta deverá ser obrigatoriamente executada sob direção de profissional legalmente habilitado em absoluta conformidade com o projeto aprovado.

Artigo 4º - Se no decurso da implantação do loteamento o profissional responsável quiser dar baixa da responsabilidade assumida por ocasião do início das obras, deverá comunicar por escrito à Prefeitura essa pretensão, a qual só será concedida após vistoria procedida pela seção competente e se nenhuma infração for verificada. Feita essa vistoria e constatada a inexistência de qualquer infração, será intimado o proprietário do terreno para dentro de três dias, sob pena de embargo ou

multa, apresentar novo profissional responsável à Prefeitura para assinar todas as plantas e documentos correspondentes.

Artigo 5º - Durante as obras de loteamento é obrigatório manter em local bem visível, placas de 1 x 0,50m no mínimo, contendo indicações dos nomes, títulos, registros, endereços de residência ou escritório dos profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução do loteamento.

Artigo 6º - A paralisação das obras de implantação de um loteamento por prazo superior a 1 ano, sem renovação da respectiva licença, torna obrigatório fechar as testadas do terreno e as embocaduras das vias públicas ainda não aceitas pela Prefeitura, no alinhamento dos logradouros. A Prefeitura poderá também exigir a construção dos passeios.

Parágrafo Único - Se o proprietário não cumprir tais determinações, ficará sujeito as penalidades desta lei e ao pagamento dos custos da construção do muro e passeios efetuados pela Prefeitura, com os acréscimos previstos no Código Tributário.

Artigo 7º - É obrigatório manter no local das obras de loteamento, durante toda a execução um exemplar aprovado do projeto de loteamento completo e a licença para a implantação.

Artigo 8º - A Prefeitura não se responsabilizará pelas diferenças que venham a ser encontradas nas dimensões áreas ou forma dos lotes em relação ao projeto de loteamento aprovado.

Artigo 9º - Somente poderá ser implantado o loteamento após parecer favorável do órgão competente da Municipalidade.

CAPÍTULO II

Artigo 10º - O loteamento de terrenos somente será permitido se sua localização ou uso estiverem de acordo com as normas técnicas baixadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Artigo 11º - O loteamento de terrenos inundáveis ou pantanosos somente será permitido após execução dos serviços necessários de aterro e drenagem. Os terrenos

aterros com materiais nocivos à saúde somente poderão ser loteados depois de devidamente saneados.

Artigo 12 - Nos fundos de vales ou talhengues é obrigatório a reserva de faixa de terreno a ser determinada pela Prefeitura sem ônus ao Município destinada a áreas verdes, construção de vias públicas ou outros usos públicos convenientes. Ao longo dos cursos de água é obrigatória a reserva de faixa mínima de 10 m. de largura de cada lado. É obrigatória reserva de faixa de terreno com largura mínima de 15m ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, destinadas a vias de conservação.

Artigo 13º - É obrigatória reserva de área para passagem de canalizações públicas de esgotos e de águas pluviais com largura mínima de 3m. nos fundos dos lotes cujo desnível, da frente ao fundo, seja superior a 1m. e quando exigido pelo órgão competente da Municipalidade.

Artigo 14º - As dimensões mínimas, usos recuos, índices urbanísticos dos lotes deverão obedecer à legislação vigente sobre a matéria.

Artigo 15º - As áreas reservadas ao sistema viário, equipamentos de educação, saúde, administração e equivalentes, bem como a espaços livres de uso público serão no mínimo de 30% do total da área a ser loteada.

Artigo 16º - As ruas deverão obedecer às seguintes características técnicas:

I - A declividade longitudinal mínima permitida é de 0,55 e a máxima é de 4% nas vias expressas, 8% nas vias de distribuição e 10% nas vias de acesso local, salvo decisão superior do órgão competente da Municipalidade.

II - Nos cruzamentos, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9m.

III - O arranjo deverá garantir a continuidade do traçado das vias adjacentes e deverá harmonizar-se com a topografia do terreno.

IV - A largura e secção transversal serão fixadas pelo órgão competente da Municipalidade, observando-se a largura mínima de 14,00m.

CAPÍTULO III - ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 17º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá enviar requerimento ao Prefeito, devidamente assinado, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade

II - Prova de quitação de tributos municipais relativos ao imóvel

III - Planta de situação do imóvel, indicando as confrontações com medidas de cada uma.

IV - Planta topográfica do terreno em escala 1:1000, contendo:

1. curvas de nível de metro em metro.

2. indicações de vegetação natural.

3. construções existentes e acidentes que possam caracterizar o terreno.

V - Cadernetas de Campo e Borrão do Levantamento Topográfico.

Artigo 18º - O órgão competente após o recebimento do requerimento mencionado no artigo anterior, fornecerá:

I - Posição e caracterização de vias.

II - Usos do solo permitidos.

III - Índices urbanísticos e normas para edificações.

IV - Localização de área verde com um mínimo de 10% da área do imóvel.

Parágrafo único - Será exigido quando for o caso, projetos de terraplanagem, de escoamento de águas pluviais, de pavimentação e obras complementares, de rede de água e esgoto, de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, de arborização e das áreas a serem doadas a Municipalidade, segundo especificações fornecidas pelo órgão competente.

Artigo 19º - O proprietário apresentará a seguir o projeto de loteamento no qual deverá constar:

I - Traçado e nomenclatura, alfabética ou numérica, das vias públicas e localização de áreas para estacionamento.

II - Localização das áreas verdes, dos núcleos comerciais, e equipamentos urbanos definida pelo órgão competente.

III - Localização e identificação alfabética e numérica, respectivamente de quadras e lotes.

IV - Marcação das cotas de recuo dos lotes, exigidos pela legislação competente que regula a matéria.

V - Área total do terreno e as áreas destinadas aos usos projetados.

VI - Locação topográfica do loteamento.

Artigo 20º - A locação topográfica do loteamento constará de:

I - Planta de locação topográfica, com curvas de nível de metro em metro, contendo o traçado do sistema viário do loteamento em articulações com o sistema viário existente ou projetado pelo órgão competente da Municipalidade e definindo eixos de vias, alinhamento, nivelamentos, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais quando se tratar de vias curvas.

II - Perfis longitudinais do eixo de todas as vias, sendo o horizontal na escala 1:1000 e o vertical na escala 1:100, com indicação dos graus de declividade, da concordância de curvas, das larguras e das intersecções das vias, dos marcos de alinhamento e nivelamento correspondentes, das áreas e volumes de cortes e aterros.

III - Perfis transversais de todas as vias na escala 1:100, com faixa de rolamento e passeios definidos.

IV - Perfis das áreas definidas no item 11 do artigo 20 deste capítulo, desenhados em dois sentidos normais, sendo o horizontal na escala 1:1000 e o vertical na escala 1:100 definindo graus de declividade, aterros e cortes e dimensões respectivas.

V - Planta de locação topográfica, com curvas de nível de metro em metro, da divisão em lotes do terreno, contendo:

1. Dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra.

2. Identificação alfabética.

3. Dimensões das confrontações e áreas da cada lote e sua identificação numérica.

4. Localização e dimensões das áreas dos outros usos projetados.

VI - Cálculos de área total do terreno e dos outros usos projetados.

VII - Tabelas de dimensões e de áreas de quadras e de lotes.

VIII - Planta topográfica do terreno com curvas de nível de metro em metro indicando o escoamento de águas pluviais e a eventual localização e dimensão das áreas que necessitem ser drenadas ou saneadas.

IX - Os lotes de esquina deverão ser concordados por um arco de círculo concêntrico ao do alinhamento dos cruzamentos das vias públicas.

§ 2º - O projeto de loteamento deverá ser acompanhado de memorial descritivo e justificativo em todos os seus pormenores.

Artigo 21º - Os desenhos técnicos do projeto de loteamento deverão obedecer às prescrições da A.B.N.T. no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramento. Deverá haver em cada folha, no canto direito inferior um quadro que conste:

1. Título do desenho com a denominação do loteamento.

2. Número da folha.

3. Escala

4. Identificação do terreno, local e área.

5. Nome do proprietário do terreno e espaço para sua assinatura.

6. Nome e endereço do autor do projeto do loteamento e espaço para sua assinatura.

7. Nome do desenhista e espaço para sua assinatura.

8. Espaço para aposição pela Prefeitura dos dizeres da aprovação.

CAPÍTULO IV - ENCAMINHAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO PARA APROVAÇÃO

Artigo 22º - Após a elaboração do projeto de loteamento, cópias do mesmo deverão ser enviadas:

I - As autoridades sanitárias e militares competentes, conforme determina a legislação federal e estadual relativa a loteamento de terreno, em número a ser determinado pelas mesmas.

II - Ao INCRA, quando se tratar de loteamento para fins urbanos na área rural, em número a ser determinado pelo mesmo.

III - A Prefeitura, em número mínimo de 6 vias, mais o original, sendo que por ocasião da aprovação serão retidas 3 vias e o original pela Municipalidade.

Parágrafo único - os emolumentos devidos deverão ser recolhidos e apresentados seus comprovantes no ato do pedido de aprovação.

Artigo 23º - Se o órgão competente da Municipalidade constatar erros ou insuficiências no projeto de loteamento, convocará pelos meios usuais o interessado a comparecer dentro de 10 dias no máximo, para satisfazer as exigências que forem formuladas. O órgão competente terá o prazo máximo de 30 dias para a aprovação ou rejeição do projeto do loteamento, contados a partir da data de seu recebimento.

Parágrafo único - A rejeição do projeto deverá ser fundamentada.

Artigo 24 - Após a aprovação pelo órgão competente, o interessado deverá assinar "convênio" com a Municipalidade em que se compromete a:

I - Executar o loteamento do terreno conforme projeto aprovado, inclusive os projetos adicionais impostos para aprovação;

II - A executar suas expensas, nos prazos fixados pela Prefeitura;

1. A locação do terreno

2. A abertura de vias públicas

3. A terraplanagem e drenagem necessárias

4. A colocação de guias, sarjetas e pavimentação
5. A rede de escoamento de águas pluviais
6. A rede de água potável e a rede de esgotos
7. A rede de iluminação pública, de acordo com as especificações exigidas pela concessionária.

III - Não outorgar qualquer escritura definitiva dos lotes, antes da conclusão e aceitação pela Prefeitura dos serviços discriminados no inciso II deste artigo.

IV - Mencionar em destaque nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, que elas só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamento e de nivelamento e depois de executados os serviços discriminados no inciso II deste artigo e de os mesmos serem aceitos oficialmente.

Parágrafo único - Quando for de interesse da Prefeitura, ela poderá executar um ou mais serviços mencionados no inciso II deste artigo, na conformidade do "Convênio" a ser firmado, citado no artigo 24.

Artigo 25º - O projeto de loteamento, após a assinatura do "Convênio" será encaminhado ao Prefeito para homologação, mediante decreto de que conste:

1. Denominação do loteamento.
2. Melhoramentos considerados obrigatórios e que deverão ser executados.
3. Áreas que passam a integrar o domínio público do Município de acordo com o artigo 4º do Decreto Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967.
4. Prazo para execução do loteamento do terreno e dos melhoramentos.
5. Projetos que deverão ser elaborados conforme o parágrafo único do artigo 18 do capítulo III.

Parágrafo único - No convênio que trata este artigo, a ser celebrado com a Municipalidade, entre outras deverão constar expressamente as seguintes condições:

I - Depósito de caução equivalente ao valor da execução dos projetos adicionais, arbitrados pela Prefeitura, que poderá ser representada por garantia hipotecária de parte do imóvel a serem liberados na forma do artigo 26.

II - Autorização para a Prefeitura completar as obras e receber as prestações não vencidas na forma do artigo 27.

CAPÍTULO V - LICENÇA PARA IMPLANTAR O LOTEAMENTO

Artigo 26º - Para obter licença de implantação do loteamento o proprietário deverá apresentar à Prefeitura:

I - Requerimento ao Prefeito solicitando a referida licença em que conste:

1. As qualificações do interessado.
2. Nome e endereço do profissional que executará os projetos e obras.
3. Prazos para o início e conclusão das obras.

II - O projeto de loteamento completo e aprovado pelas autoridades competentes.

III - Certidão registrada em cartório de registro de títulos e documentos do "convênio" referido no artigo 24 do capítulo IV.

IV - Certidão de que foram depositados no cartório competente de registro de imóveis, antes de anunciada a venda, os seguintes documentos:

1. Memorial de loteamento.
2. Planta do imóvel.
3. Exemplar do contrato-tipo de promessa de venda.
4. Certidão negativa de impostos e ônus reais, relativos ao terreno.
5. Certidões em nome do interessado, referentes a ações ou protestos de títulos.
6. Certidão comprobatória da filiação dos títulos de domínio deste 20 anos.
7. Aprovação pela Prefeitura Municipal, e quando for necessário pelas autoridades sanitárias e militares e pelo INCRA.

V - Comprovante do pagamento dos emolumentos para implantar o loteamento.

VI - Comprovante de depósito ou caução prevista no item I do parágrafo único do artigo 25, como garantia da execução do mesmo, nos prazos previstos. Esta caução poderá ser representada por garantia hipotecária de parte do imóvel.

Parágrafo único - O depósito ou caução será liberado proporcionalmente à conclusão de cada serviço ou obra de acordo com o "convênio" firmado.

Artigo 27º - Quando a obra não for inteiramente executada nos prazos fixados, a Prefeitura poderá continuá-las com os recursos do depósito ou caução e com as prestações não vencidas que os compradores passarão a pagar à Prefeitura.

Artigo 28º - A licença para implantação do loteamento deverá ser concedida no prazo de 60 dias, a partir da data de entrada do requerimento na Prefeitura. A licença para implantação é válida pelo prazo de 1 a 3 anos em conformidade com o parecer do órgão competente.

Parágrafo único - Após esse prazo o interessado deverá encaminhar novamente, o projeto de loteamento para a reaprovação.

CAPÍTULO VI - MODIFICAÇÕES DO PLANO DE LOTEAMENTO APROVADO

Artigo 29º - O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e quanto ao arruamento, antes do início ou durante a execução, desde que as modificações não prejudiquem os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos e se a Prefeitura aprovar a modificação. A planta e o memorial quando aprovados serão depositados no cartório de registro para outra inscrição.

Artigo 30º - Antes da elaboração dos projetos modificativos, o interessado deverá obter licença do Prefeito, a qual será baseada em parecer do órgão competente.

Artigo 31º - Para aprovação do plano modificativo, o interessado deverá enviá-lo à Prefeitura onde será examinado. Se for aprovado será então enviado ao Prefeito, para aprovação através do decreto e de visto nas plantas do projeto modificativo.

CAPÍTULO VII - DO LOTEAMENTO FECHADO

Artigo 32º - Ao loteamento fechado, com característica urbana ou rural serão aplicadas as disposições desta lei, incluindo também as exigências da legislação do INCRA.

Artigo 33º - Considera-se loteamento fechado o loteamento realizado em área rural ou urbana, com fins de recreação, dotado de excepcionais condições naturais implementadas com equipamentos urbanísticos de alta qualidade.

Artigo 34ª - A Prefeitura poderá autorizar a constituição de loteamento rurais fechados ou urbanos, desde que os loteadores, submetam a administração das áreas comuns a regime de condomínio, com explícita definição de responsabilidade administrativas.

Artigo 35º - Para efeitos administrativos e fiscais, a área global de loteamento fechado será tratada como uma unidade.

§ 1º - Os impostos imobiliários devidos pelo total da área do loteamento terão abatimento proporcional à área das vias e logradouros de loteamento.

§ 2º - A administração de condomínio será considerada contribuinte de imposto de serviço, com responsabilidade tributária pelo recolhimento de todos os tributos devidos pelo condomínio ou por condôminos isolados.

§ 3º - O condomínio assume formalmente a obrigação de desempenhar, no loteamento, todos os serviços que em princípio são municipais, em compensação por isenção do pagamento das taxas e emolumentos correspondentes inclusive de aprovação do projeto.

§ 4º - Se o condomínio se omitir na prestação desses serviços, a Prefeitura assumi-los-á com as seguintes consequências:

I - Perda de isenção de taxas.

II - Perda do caráter de fechamento do loteamento.

III - Pagamento de multa correspondente a 100% do imposto imobiliário devido no último exercício.

Artigo 36º - A aprovação do loteamento será condicionada à apresentação de compromisso solene dos loteadores de promoverem, em prazo razoável, fixado pelo

Prefeito, todos os melhoramentos urbanos e ereção dos equipamentos públicos exigidos pela legislação municipal.

Artigo 37º - Os loteamentos fechados poderão ser cercados e a entrada de pessoas ficar sujeita ao critério da administração do condomínio, salvo o caso de servidores municipais, no desempenho de função pública.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 38º - Nos loteamentos fechados as dimensões dos lotes serão as estabelecidas pelo órgão competente da municipalidade.

Artigo 39º - Não serão permitidas vias ou caminhos com menos de 14m. de largura.

Artigo 40º - Todos os loteamentos, urbanos e rurais, existentes na data da publicação desta lei, que necessitem de revisão e adaptação serão regularizados a pedido do interessado, por ato do executivo, ouvidos os órgãos competentes, independente das exigências desta lei.

Parágrafo único - No parecer deverão ser levados em conta fatores sociais, econômicos, de localização, tipo de zoneamento e outros de relevante interesse coletivo.

Artigo 41º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITU

Aos 31 de dezembro de 1974.

Lázaro José Piunti

Prefeito Municipal.

Registrada no livro próprio na data supra e publicada. Prefeitura do Município de Itu -
ATL - aos 31 de dezembro de 1974. Carlos Alberto Sonsin Pinheiro r/p/ATL.

ANEXO III – LEI Nº 1737, DE 08 DE MARÇO DE 1976.

Dispõe sobre modificação de disposições da Lei Municipal nº 1030, de 04 de setembro de 1967 - Plano Piloto e as diretrizes que definirão o Plano Diretor de Itu e dá outras providências.

LÁZARO JOSÉ PIUNTI, Prefeito do Município de Itu, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores do Município de Itu decreta e ele promulga a seguinte lei:

Artigo 1º - Os artigos de números 6 e 22, com seus respectivos parágrafos, da Lei Municipal nº1038 de 04 de setembro de 1967, passam a vigorar com as redações seguintes:

Artigo 6º - As áreas urbanas e de expansão urbana da cidade de Itu ficam divididas inicialmente nas seguintes zonas, indicadas na planta de uso de solo:

- I - ZONA HISTÓRICA - ZH -
- II - ZONA DE PREDOMINÂNCIA COMERCIAL PRINCIPAL - ZPCP -
- III - ZONA DE PREDOMINÂNCIA COMERCIAL 1 - ZPC1 -
- IV - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL - ZER -
- V - ZONA ESPECÍFICA - ZE -
- VI - ZONA DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL - ZPR -
- VII - ZONA RESIDENCIA INDUSTRIAL - ZRI -
- VIII - ZONA INDUSTRIAL - ZI -

Artigo 7º - ZONA HISTÓRICA - É zona considerada Patrimônio Histórico e Cultural do Município e do Estado, contando dentro dela bens considerados Patrimônio Histórico e Cultural da Nação. Fica definido como sendo a zona a área urbana onde os vestígios materiais do passado justificam medidas da Municipalidade para a conservação e restauração dos edifícios tombados ou a serem tombados pelos órgãos competentes.

§ 1º - É constituída pela Praça da Independência, Rua Barão do Itaim, Praça Padre Miguel, Rua Paula Souza até a Praça D. Pedro ii, inclusive, incluindo também a Rua 15 de Novembro (Bico) no trecho compreendido entre a Rua Santa Cruz e a Rua dos Andradas.

Artigo 8º - A zona Histórica será constituída por setor residencial, comercial de varejo e pelas praças existentes.

§ 1º - Na Zona Histórica o coeficiente de ocupação da ocupação do lotes será de 80%, conservando os lotes as condições existentes.

§ 2º - Os edifícios não deverão ultrapassar a altura de 4 pavimentos desde que não excedam o gabarito de uma vez e meia a largura da Rua.

§ 3º - Nos lotes de esquina, em vias públicas de largura diversa, a altura máxima permitida pela via de maior largura poderá estender-se unicamente até a profundidade de 20 metros a contar do alinhamento, obedecendo daí em diante a redução decorrente da altura permitida na via pública de menor largura.

§ 4º - Em lotes que se estenderem de uma rua a outra, através do quarteirão, a construção obedecerá, em cada fachada, as restrições impostas pela largura da respectiva via pública.

§ 5º - Nessa zona serão permitidos usos mistos de comércio no térreo e residenciais nos pavimentos superiores.

§ 6º - Além dos edifícios residenciais e comerciais, excetuando-se postos de abastecimento, lava jato e similares, será permissível a edificação de hotéis, cinemas, auditórios, bibliotecas e museus, escolas, edifícios públicos e religiosos, dispensados das imposições e restrições de que fala o parágrafo 2º deste artigo, desde que sejam anteriormente ouvidos os poderes competentes, municipal, estadual e federal.

§ 7º - Os edifícios serão construídos no alinhamento da rua.

§ 8º - Deverão ser previstas garagens com os respectivos acessos para os edifícios construídos nesta zona, no caso de lotes iguais ou maiores a 8 metros de testada e áreas construídas maiores de 70 metros quadrados, obedecendo as seguintes indicações:

1. Edifício para fins residencial - um box de garagem por unidade residencial.

2. Edifício para fins comerciais - um box de garagem para cada 70 metros quadrados de área edificada.

Artigo 9º - ZONA DE PREDOMINÂNCIA COMERCIAL PRINCIPAL - zona de predominância comercial principal constitui o núcleo central da área urbana, estando contida entre o contorno da zona histórica e os trechos de ruas e praças abaixo descritas: -Inicia na confluência da Rua 20 de Janeiro com a Rua Santa Rita, segue por este até a Rua 7 de Setembro onde contorna a Praça da Bandeira, retorna à Rua Santa Rita onde continua até a Rua Domingos Fernandes, segue por esta rua até a Rua dos Andradas, daí até a Rua 20 de Janeiro e por esta até a Rua Santa Rita, fechando o contorno. Permitirá o uso do solo para residenciais individuais e coletivas bem como estabelecimentos de comércio e varejo, supermercados, edifícios de escritório e comerciais, bancos, editoras, instalações de rádio e TV bibliotecas, museus, escolas, casas de recreação e culto, bares, café, padarias, restaurantes, hotéis, hospitais, garagens em geral para veículos motorizados excetuando-se os de carga e coletivos, pequenas oficinas de reparos de aparelhos eletrodoméstico, comércio atacadista e depósitos destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis, ou explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas ou incomodas. Não serão permitidas nesta zona a instalação de postos de gasolina, lava jato ou similares.

§ 1º - O coeficiente de ocupação dos lotes será de 80%.

§ 2º - Os edifícios não deverão ultrapassar a altura de 4 pavimentos desde que não excedam o gabarito de uma vez e meia a largura da rua.

§ 3º - Nesta zona serão obedecidas as mesmas exigências dos parágrafos 3º e 4º do artigo 8º, descritos na zona histórica.

§ 4º - Nessa zona serão permitidos usos mistos de comércio no térreo e residenciais nos pavimentos superiores.

§ 5º - Os edifícios serão construídos no alinhamento da rua.

§ 6º - Deverão ser previstas garagens com os respectivos acessos para os edifícios construídos nesta zona no caso de lotes iguais ou maiores de 10 metros de testada e áreas construídas maiores de 70 metros quadrados, obedecendo as seguintes indicações:

1. Edifício para fins residenciais - um box de garagem por unidade residencial.

2. Edifício para fins comerciais - um box de garagem para cada 70 metros quadrados de área edificada.

Artigo 10 - ZONA DE PREDOMINÂNCIA COMERCIAL 1 - A zona de predominância comercial 1 está contida entre o contorno da zona de predominância comercial principal e os trechos de ruas e praças descritos abaixo: Inicia na confluência da Rua Floriano Peixoto com a Praça Gaspar Ricardo, segue pela avenida Otaviano Pereira Mendes até a via Marechal Rondon, continua pela Praça Duque de Caxias até a Rua Benjamin Constant, segue por esta rua até a Rua Quintino Bocaiúva, depois segue pela Rua General Klinger até a Rua Marechal Malet, continua pela Rua Padre Luciano até a via que demanda o aeroporto local, continua até encontra novamente a Rua Benjamin Constant, continua por esta até a Rua Luiz Gazzola, segue por esta até a Rua Silva Castro, contorna Rua Projetada até encontrar a Travessa da Força, segue por esta até encontra a Rua Joaquim Borges, desta segue pela Rua D. Antonio J. de Mello até encontrar a Rua do Patrocínio, segue por esta até encontrar a Travessa do Carmo e desta segue até encontrar a Rua Santa Ana, segue por esta até Rua São João e desta para a Praça Gaspar Ricardo, fechando o contorno, faz parte também a Rua Sorocaba desde a Rua Santa Ana até a linha férrea da FEPASA. Permitirá o uso do solo para residências coletivas e individuais, bem como estabelecimentos de comércio a varejo e atacado, pequenas oficinas não incomodas, postos de abastecimento, lava jatos e similares, supermercados, edifícios de escritórios e comerciais, bancos, editoras, instalações de rádio e TV, bibliotecas, museus, escolas, casas de recreação e culto, bares, cafés, padarias, restaurantes, hotéis, hospitais, garagens em geral para veículos motorizados e depósitos destinados à armazenagem de produtos não inflamáveis, ou explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas ou incomodas.

§ 1º - A altura dos edifícios não deverá exceder uma vez e meia a largura da rua e o recuo existente.

§ 2º - Para edifícios até dois pavimentos os coeficientes de ocupação dos lotes deverá ser 70%.

§ 3º - Para edifício de mais de dois pavimentos e coeficiente de ocupação dos lotes deverá ser de 30%.

§ 4º - Nesta zona serão obedecidas as mesmas exigências dos parágrafos 3º e 4º do artigo 8º, descritos na zona histórica.

§ 5º - Nessa zona serão permitidos usos mistos de comércio no térreo e residenciais nos pavimentos superiores.

§ 6º - Nas vias e praças onde 50 % ou mais dos lotes existentes estão ocupados por prédios sem recuos de frente, serão permitidas construções no alinhamento, embora os recuos voluntários atendam a dispositivos desta lei.

§ 7º - Na avenida Otaviano Pereira Mendes, nos dois lados, será obrigatório o recuo de 4,00 metros de frente.

§ 8º - Os edifícios de mais de dois pavimentos terão os recuos de 4 metros de frente; 6,00 metros de cada lado para os recuos laterais e 6,00 metros para o recuo dos fundos.

§ 9º - Para os edifícios de mais de dois andares deverão ser previstas garagens com os respectivos acessos de modo a se obedecer um box para cada unidade residencial ou um box para cada 70,00 metros quadrados de construção quando o prédio for para fins comerciais.

Artigo 11 - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL - A zona estritamente residencial é constituída pelos Bairros; Brasil - Chácara Portela - Jardim Corazza - Jardim Faculdade - Vila Santa Rosa - Parque Presidente Médici - Terras de São José - Parque Jardim das Rosas - Fazenda Campo Neto e Vila Maria Helena. Permitirá o uso do solo para residências uni-habitacionais, escolas, hospitais, templos religiosos, biblioteca, museus e sedes de sociedades de bairros. Deverão ser respeitados os regulamentos de cada loteamento desde que estes respeitem o mínimo exigido pela prefeitura.

§ 1º - O coeficiente de ocupação dos lotes será de 50% mais 30% para edículas e garagens.

§ 2º - Os edifícios não deverão ultrapassar a altura de pavimentos.

§ 3º - A área mínima dos lotes será de 250 metros quadrados.

§ 4º - A testada mínima dos lotes será de 10 metros lineares.

§ 5º - A profundidade mínima dos lotes será de 15 metros lineares.

§ 6º - As construções deverão ter o recuo mínimo de frente de 4 metros e 1,50 metros em uma das laterais, exceto o abrigo que poderá encostar na divisa.

§ 7º - Os lotes de esquina terão recuo lateral de 2,00 metros até a profundidade de 2/3 do lote e de 4,00 metros para o 1/3 restante.

§ 8º - Nestes loteamentos aprovados poderão existir centros comerciais concentrados numa área específica.

Artigo 12 - ZONA ESPECÍFICA - A zona específica é constituída pelo setor militar onde se localiza o 2º R.O. 105. A Prefeitura poderá propor normas de usos desta zona e serem estabelecidas por decreto.

Artigo 13 - ZONA DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL - A zona de predominância residencial é constituída pelos Bairros: 31 de Março - Vila Bandeirante - Vila Santo Antônio - Vila Gati - Rua Sorocaba - Vila Santa Terezinha - Vila Cleto - terreno do Pavani - Vila Prudente de Moraes e Vila Leis. Permitirá o uso do solo para residências individuais e coletivas bem como estabelecimentos de comércio a varejo e atacado, supermercados, edifícios de escritórios e comerciais, bancos, editoras, instalações de rádio e TV, bibliotecas, museus, escolas, casas de recreação e culto, bares, cafés, padarias, restaurantes, hotéis, hospitais, garagens em geral para veículos motorizados excetuando-se os de carga e coletivos, pequenas oficinas não incomodas e depósitos destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis, ou explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas ou incômodas.

Parágrafo único - As construções deverão ter o recuo mínimo de frente de 4 metros. Nas esquinas os recuos mínimos serão de 2 metros até a profundidade de 2/3 do lote e de 4 metros para o 1/3 restante.

Artigo 14 - ZONA RESIDENCIAL INDUSTRIAL - A zona residencial industrial será compreendida pelos bairros, dentro do perímetro urbano, não descritos nas zonas anteriores. Permitirá o uso do solo para residências individuais e coletivas, bem como estabelecimentos de comércio atacado e varejo, supermercados, edifícios de escritórios e comércio, bancos, editoras, estabelecimentos de rádio e TV, bibliotecas, museus, escolas, casas de recreação e culto, bares, cafés, padarias, restaurantes, hotéis, hospitais, garagens em geral, postos de abastecimento e pequenas oficinas e instalações industriais que:

- a) consumirem até 10 HP.
- b) contarem até 25 empregados.
- c) não trabalhareem no período noturno.
- d) não produzirem detritos, ruídos ou cheiros incômodos.

e) apresentarem o máximo de 10 operações diárias de carga ou descarga com veículos de até 5 toneladas em pátio de operações dentro do lote.

§ 1º - As construções deverão ter o recuo mínimo de frente de 4 metros e 2 metros nas esquinas.

§ 2º - Os recuos mínimos para as construções industriais de que trata este artigo serão de:

4 metros de frente

4 metros de fundo

2,50 metros em ambos os lados.

Artigo 15 - ZONA INDUSTRIAL - A zona industrial será toda a região do Município, fora do perímetro urbano, excetuando-se as áreas à montante da represa do Rio Pirapitingui e o quadrilátero descrito na Lei 1679 de 1975.

SECÇÃO III - DO LOTEAMENTO

Artigo 16 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá encontrar-se nas normas do Plano Piloto e dependerá sempre, de prévia aprovação da Prefeitura por seu órgão competente.

§ 1º - Considera-se via ou logradouro público, para fins desta Lei, todo o espaço destinado a circulação ou utilização do povo em geral. A largura mínima de qualquer via pública será de 14 metros para veículos, e de 7 metros para uso exclusivo de pedestres.

§ 2º - Serão consideradas públicas as ruas ou praças ainda que abertas por particulares, desde que deem acesso à via pública urbana.

Artigo 17 - Todo o loteamento urbano ou para fins urbanos, ainda que em zona rural dependerá de prévia aprovação da Prefeitura por seu órgão competente.

§ 1º - Para o exame do loteamento projetado o interessado deverá oferecer memorial e planta nos termos do disposto nos decretos leis federais nº 271 de 28.2.1967; nº 58 de 10.12.1937 e seu regulamento (DECRETO Nº 3079 de 15.09.1938) e com atendimento das exigências urbanísticas locais de conformidade com as Diretrizes do Plano Piloto.

Artigo 18 - A Prefeitura poderá promover o reloteamento de áreas loteadas para melhor aproveitamento do solo urbano, tratando cada uma dessas áreas em planos setoriais independentes, inseridos no Plano Piloto em harmonia com suas Diretrizes.

Parágrafo Único - Os proprietários de lotes da mesma quadra poderão requerer em conjunto, o reloteamento para fins previstos neste artigo.

Artigo 19 - Todo loteamento deverá prever além das avenidas, vias e logradouros públicos, as quais se consideram transferidas como patrimônio à Prefeitura, no ato da aprovação do respectivo projeto.

Parágrafo Único - A localização e o uso das áreas destinadas a espaços verdes e edifícios públicos serão indicados pela Prefeitura no processo de aprovação do loteamento segundo as diretrizes desta Lei.

SECÇÃO IV - DA EDIFICAÇÃO

Artigo 20 - Nenhuma edificação, reforma ou demolição, poderá ser feita sem prévio licenciamento, pelo órgão competente da Prefeitura.

Artigo 21 - Os projetos deverão ser elaborados de acordo com as diretrizes do Plano Piloto e com as normas regulamentares da edificação.

Parágrafo Único - Os projetos de construção aprovados a partir desta lei, porém executados em desacordo com as diretrizes do Plano Piloto, ficarão sujeitos a embargos administrativos ou demolição sem qualquer indenização parte da Prefeitura.

Artigo 22 - O regulamento das edificações estabelecerá as condições de elaboração dos projetos de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e as normas técnicas convenientes ao desenvolvimento da cidade e a harmonia do conjunto urbano, levando-se em consideração os preceitos dos zoneamentos.

Parágrafo Único - Até a decretação do Regulamento das Edificações, observar-se-á o disposto no atual Código Sanitário Estadual (Lei nº 1561 de 29.12.1951).

Artigo 2º - Ficam mantidos os artigos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º e seus respectivos parágrafos da Lei Nº 1038 de 04.09.1967.

Artigo 3º - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Artigo 4º - Revogam-se as disposições em contrário e, especialmente, as do artigo 23 e seu parágrafo único da Lei Nº 1038 de 04.09.1967.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITU,

Aos 08 de março de 1976.

Lázaro José Piunti

Prefeito Municipal

Registrada no Livro próprio na data supra e publicada. Prefeitura do Município de Itu,
aos 08 de março de 1976.

Sérgio Alexandre Fioravanti

r/p/ - ATL -.

ANEXO IV - LEI Nº 2223, DE 16 DE MARÇO DE 1981.

Dispõe sobre loteamentos no município.

OLAVO VOLPATO, Prefeito da Estância Turística de Itu, Estado de São Paulo -, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores da Estância Turística de Itu aprova e ele promulga a seguinte Lei: -

Artigo 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de áreas em lotes destinados à expansão residencial, comercial e industrial, formação de núcleos urbanos ou rurais, chácaras ou sítios de recreio e turismo, compreendendo o respectivo arruamento.

Artigo 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana ou rural em lotes na qual seja aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas ruas ou caminhos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes, devendo os lotes resultantes obedecer em suas dimensões, recuos, índices urbanísticos e usos, às normas baixadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Artigo 3º - Considera-se arruamento a abertura ou prolongamento de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública, desde que atenda às normas previstas nesta Lei.

Artigo 4º - A execução de qualquer Loteamento, arruamento e desmembramento no Município depende da prévia licença do órgão competente da Prefeitura que, a seu critério, não concederá tal licença quando, em face do desenvolvimento local, não atenda a suas necessidades, inclusive quanto a destinação e utilização das respectivas áreas.

Artigo 5º - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamento e loteamento ainda que seja apenas para restringir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura o custeio dos serviços públicos.

Artigo 6º - Desde a data da inscrição do Loteamento no Registro competente, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Artigo 7º - Todas as obras e serviços exigidos bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de uso institucional, passarão a integrar o Patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídos e declarados de acordo, em vistoria pelo órgão competente da Prefeitura.

Artigo 8º - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou os vizinhos, é parte legítima para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Artigo 9º - Não poderão ser arruados os terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar-lhes a drenagem, e o rebaixamento do nível das águas subterrâneas a dois metros, no mínimo, abaixo da superfície do solo.

CAPÍTULO II - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Artigo 10º - O interessado em lotear o terreno de sua propriedade, preliminarmente, a licença prévia e diretrizes a observar para a execução do projeto definitivo. Esse requerimento deverá estar acompanhado dos seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente.

II - Certidão negativa de impostos municipais ou do INCRA, relativos ao imóvel, respectivamente, para zona urbana e rural.

III - Quatro vias de plantas do imóvel, na escala de 1:1000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, caracterizando:

a) - divisas e medidas do imóvel perfeitamente definidas;

b) - localização dos cursos d'água;

c) - curvas de nível de metro em metro, até 20 m (vinte metros) além do perímetro da área a ser loteada. O nivelamento exigido deverá tomar por base R. N. Oficial;

d) - arruamento ou estradas vizinhas de todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, dando todas as cotas de largura, comprimento e distâncias;

e) - bosque, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas, com perfeita locação e cotas;

f) - construções existentes, sua locação e cotas;

g) - serviços no local e adjacências, redes de energia elétrica, telefone, água, esgoto, águas pluviais e emissários;

h) - outras indicações que possam interessar ou que sejam solicitadas pelo órgão de planejamento.

Parágrafo Único - Sempre que se fizer necessário, o órgão de planejamento deverá exigir a extensão do levantamento planimétrico ou altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Artigo 11º - A Prefeitura, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do pedido do interessado, indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I - As vias de circulação projetadas pertencentes ao sistema viário básico do Município;

II - A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, aqui incluídos, necessariamente, rede de água e esgoto e de águas pluviais, com as respectivas ligações às mostras existentes na cidade, de iluminação e pavimentação, guias e sarjetas, além de terraplanagem e obras de arte a serem projetadas.

Parágrafo Primeiro - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses.

Parágrafo Segundo - O interessado, após o recebimento das diretrizes e antes da execução do projeto definitivo, deverá apresentar anteprojeto, em 4 (quatro) vias, obedecidas as disposições do artigo anterior, com a definição do arruamento, das quadras, e das áreas do sistema de lazer e de usos institucionais, para prévio exame e aprovação do órgão competente.

Artigo 12º - atendendo às indicações do Artigo anterior, o requerente, orientado por uma das vias do anteprojeto que lhe será devolvida em 30 (trinta) dias a contar da sua apresentação, organizará projeto definitivo, na escala de 1:1000 ou mais ampliadas, em 7 (sete) vias em que deverá encerrar:

I - Sistema viário local, ou espaços abertos para recreação e uso institucional, e respectivas áreas;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões, áreas e sua utilização;

III - Afastamento exigidos, devidamente cotados;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangências;

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000, vertical de 1:100;

VI - Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamentos localizados nos ângulos ou cursos das vias projetadas e amarradas, a referência de nível existente e identificável;

VII - Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

VIII - Memorial descritivo e justificativo do projeto;

IX - Outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojeto;

X - O nivelamento exigido deverá tomar por base R. N. Oficial.

Artigo 13º - Elaborado o projeto, segundo as exigências desta Lei, o órgão de planejamento da Prefeitura dará aprovação provisória, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da sua apresentação, cumprindo ao interessado, em seguida, encaminhá-lo às autoridades competentes, para o seu exame e aprovação no próprio projeto.

Parágrafo Primeiro - Após aprovação dos órgãos competentes o interessado deverá requerer aprovação definitiva por parte da Prefeitura Municipal, juntando ao

processo, o projeto completo de todos os equipamentos urbanos a que se refere o Artigo 14º, item II, incluindo tipo de calçada padrão.

Parágrafo Segundo - Os projetos referidos no artigo 14º, item II, bem como o do loteamento deverão ser apresentados em 7 (sete) vias, uma das quais em papel transparente (ozalite), entregue enrolada.

Artigo 14º - Satisfeitas às exigências do artigo anterior, o interessado apresentará projeto final, para exame e aprovação definitiva, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua apresentação, seguindo-se, noutros 15 (quinze) dias, a assinatura do termo, pelo qual o implantador do loteamento se obrigará:

I - A transferir, como bem de uso do povo, as vias e os sistemas de lazer, as áreas destinadas a fins institucionais, que passarão a integrar o Patrimônio do Município, tudo a ser feito por escritura pública, se antes, já não o tenha feito o Registro Imobiliário competente.

II - Executar, à própria custa, no prazo estipulado para cada caso, as seguintes obras:

a) - Abertura das vias de circulação até 180 (cento e oitenta) dias após aprovação do projeto definitivo.

b) - Sistema distribuidora d'água, com as respectivas derivações prediais e as necessárias à instalação de hidrantes, esses últimos na proporção mínima de 1 (um) para 2 (dois) quarteirões e ligação com rede pública existente ou, conforme o caso, captação, recalque, tratamento e reservação, bem como sistema coletor de esgotos com as respectivas derivações prediais e ligação com a rede pública existente, inclusive emissário e tratamento, se for o caso, até 18 (dezoito) meses, a contar da aprovação do projeto de loteamento definitivo.

c) - Sistema de escoamento de águas pluviais, até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da apresentação do projeto do loteamento definitivo.

d) - Colocação de guias e sarjetas em todo sistema viário, plantação de grama no sistema de lazer e arborização, até 30 (trinta) meses, a contar da aprovação do projeto de loteamento definitivo.

e) - Rede de iluminação pública, de acordo com o prazo previsto pela concessionária local, não ultrapassando o prazo de 30 meses.

Parágrafo Primeiro - As obras enumeradas no inciso II deste artigo deverão ser realizadas de acordo com os respectivos projetos aprovados por órgão competente da Municipalidade, sem o que ficarão sem validade.

Parágrafo Segundo - Os marcos de alinhamento e nivelamento das quadras e lotes, deverão ser de concreto, segundo o padrão adotado pela Prefeitura.

Parágrafo Terceiro - ao início da execução do loteamento, a demarcação das vias, terraplanagem, marcação dos lotes e outros serviços correlatos, bem como durante as vendas, deverão ser afixadas na entrada do loteamento, placas indicativas, com as seguintes informações:

a) - Nome do loteador;

b) - Número do alvará e data de sua expedição;

c) - Extrato do termo de acordo, no qual figurem os serviços que são da responsabilidade do loteador;

d) - Prazos para execução dos serviços;

e) - Área mínima dos lotes;

f) - Restrições legais;

g) - Nome do proprietário da área;

h) - Nome do responsável técnico, com o número do registro do CREA, na Prefeitura da Estância Turística de Itu e número da Anotação de responsabilidade Técnica;

i) - As vias deverão apresentar placas indicativas, identificando seu nome bem como quadra e numeração dos lotes.

Artigo 15º - A execução dos serviços constantes no Inciso II do artigo anterior, será garantida através de caução de 40% (quarenta por cento) da área dos lotes.

Parágrafo Primeiro - A caução da área dos lotes exigida por este artigo será liberada com fornecimento de certidão à medida em que os serviços exigidos sejam executados, independentemente da ordem da execução, da seguinte forma:

a) - 20% (vinte por cento) do total da caução, quando concluídas as obras da rede distribuidora de água respectivas derivações à instalação de hidrantes, e ainda conforme o caso, captação, recalque, tratamento e reservação, rede coletora de esgotos, emissários e tratamento se necessário e respectivas derivações prediais;

b) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de execução de galerias para escoamento de águas pluviais;

c) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de colocação de guias, sarjetas, plantação de grama e arborização; e

d) - 40% (quarenta por cento) restantes do total da caução quando concluídas as obras de pavimentação.

Parágrafo Segundo - No ato da aprovação do projeto, bem como da escritura da caução, mencionada neste artigo, deverão constar, especialmente, as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no termo de acordo previsto no artigo 14, findos os quais, perderá em favor do Município a caução respectiva, segundo as porcentagens estabelecidas no parágrafo anterior, se não cumpridas aquelas exigências.

Parágrafo Terceiro - Findos os prazos referidos no artigo anterior, sem que tenham sido realizados os serviços, as obras exigidas, executá-lo-á a Prefeitura, valendo-se da caução de que trata este artigo obedecido o disposto no parágrafo segundo, adjudicando-os o Município, pelos meios próprios, ao seu Patrimônio.

Parágrafo Quarto - A não execução de uma das etapas referidas nas alíneas do § 1º deste artigo, acarretará a adjudicação mencionada no § 3º, podendo o Município se entender conveniente, destinar a execução a outro empreendedor, ficando desde já o Chefe do Executivo autorizado à essa destinação ou alienação da área.

Artigo 16º - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionados nos artigos 14 e 15, a Prefeitura expedirá em 15 (quinze) dias seguintes o competente alvará que será cassado, se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo 14, item II, ou não for cumprida qualquer outra exigência desta Lei.

Artigo 17º - Realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente, liberará em até quinze (15) dias, a contar do respectivo requerimento, a área caucionada, correspondente ao percentual indicado nas alíneas do § 1º do Artigo 15, mediante expedição do auto de vistoria.

Artigo 18º - A Prefeitura só expedirá alvará ara construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos de loteamentos cujas obras da rede distribuidora de água , rede coletora de esgoto e rede de iluminação pública, ligadas à rede Municipal existente, estejam vistoriadas e aprovadas quando exigidas de acordo com o convênio.

Artigo 20º - A responsabilidade pelas eventuais diferenças de medidas dos lotes em quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes do projeto aprovado, caberá única e exclusivamente ao loteador, ficando a Prefeitura isenta da mesma.

CAPÍTULO III - DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I - NORMAS GERAIS

Artigo 21º - A denominação dos loteamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

I - Vila: quando área for inferior a 50.000 m²;

II - Jardim: quando a área estiver compreendida entre 50.000 a 500.000 m²;

III - Parque: quando a área for superior a 500.000 m²;

IV - Bairro: quando a área for superior a 500.000 m² e a Prefeitura autorizar essa denominação.

Parágrafo único - Os loteamentos e respectivos arruamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificação de outros setores da cidade já existente.

Artigo 22º - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, ou que forem, a juízo da Prefeitura, julgado impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação e os terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais ou mananciais de água.

Artigo 23º - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir a águas ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.

Artigo 24º - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura e outros órgãos competentes.

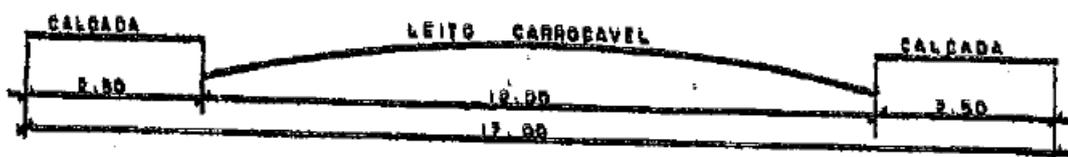
Parágrafo Único - Considera-se via ou logradouro público para fins desta lei, todo espaço destinado a circulação ou a utilização do público.

Artigo 25º - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão enquadrar-se numa das seguintes categorias, de acordo com os gabaritos em anexo:

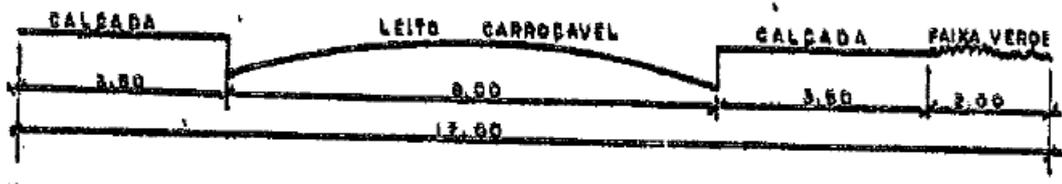
I - Avenidas coletoras: mínimo de 25 metros.



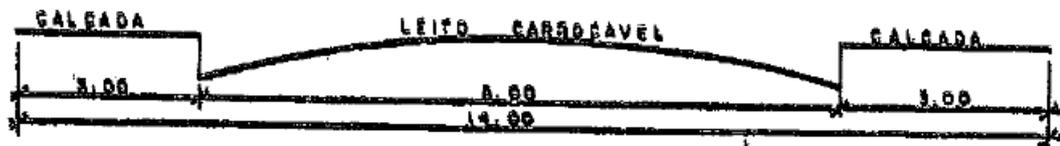
II - Avenidas lentas: mínimo de 17 metros.



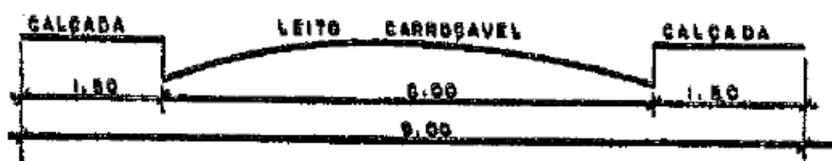
III - Rua vicinal: mínimo de 17 metros.



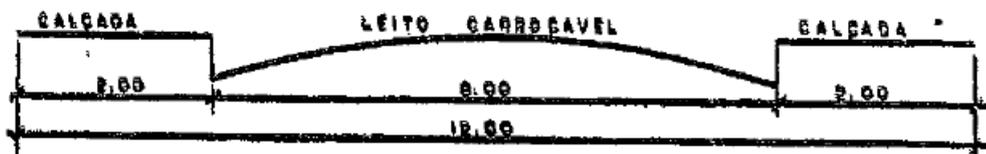
IV - Rua local: mínimo de 14 metros.



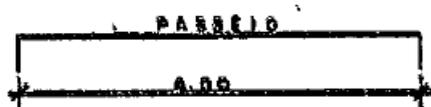
V - Rua local (sem saída): mínimo de 9 metros de largura por comprimento máximo de 100 metros.



VI - Rua local (sem saída): mínimo de 12 metros de largura por comprimento máximo de 200 metros.



VII - Vielas sanitárias ou passagem de uso exclusivo de pedestres: 4 metros



I - Avenidas coletoras: mínimo de 25 metros de largura;

II - Avenidas lentas: mínimo de 17 metros de largura;

III - Rua vicinal: mínimo de 17 metros de largura; ao longo de cursos d'água, rodovias, ferrovias e linhas de alta tensão;

IV - Ruas locais: mínimo de 14 metros de largura;

V - Rua local (sem saída): mínimo de 9 metros de largura por comprimento máximo de 100 metros.

VI - Rua local (sem saída): mínimo de 12 metros de largura por comprimento máximo de 200 metros.

VII - Vielas sanitárias ou passagem de uso exclusivo de pedestres: 4 metros.

Parágrafo Único - Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as avenidas coletoras deverão ter faixa de domínio mínimo de 25 metros e as ruas locais, de acesso aos lotes industriais, de 14 metros, vedadas quaisquer vias com faixa de domínio de largura inferior.

Artigo 26º - O acesso a qualquer loteamento industrial deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora.

Artigo 27º - As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a ser loteada, quando o seu prolongamento estiver na estrutura viária prevista pelo Município, ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar esta estrutura, devendo ter praça de retorno de 20 metros de diâmetro, no mínimo e largura mínima de 14 metros.

Artigo 28º - As declividades máxima e mínima nas vias de circulação serão respectivamente de 10% (dez por cento) e 0,5% (meio por cento).

Artigo 29º - Junto às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatório, além da faixa de domínio pela concessionária, a implantação de:

- a) - Faixa de área verde, com 5 metros de largura, de ambos os lados ou;
- b) - Ruas vicinais, em ambos os lados ou;
- c) - Faixa de área verde com 5 metros de largura, de um lado e rua vicinal, de outro lado.

Parágrafo Único - Essa faixa de área verde não será considerada como sistema de recreio.

Artigo 30º - Junto as estradas de ferro e de rodagem, será obrigatória a reserva de faixa mínima de 17 metros que será utilizada como rua vicinal.

Parágrafo Único - Dessa faixa, dois (2) metros serão destinados à área verde, não sendo incluída no sistema de lazer exigido.

Artigo 31º - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 7 metros.

Parágrafo Único - Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo ficarão a critério do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 32º - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes cuja declividade será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3 metros.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas do interessado e aprovados pelo órgão competente da Prefeitura.

Artigo 33º - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de número e letras. A demarcação definitiva das vias deverá ser seguida da colocação de placas indicativas das mesmas.

SEÇÃO II - DOS LOTES

Artigo 34º - A área dos lotes urbanos residenciais não será inferior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, com testada mínima de 10 metros.

Parágrafo Primeiro - Para os lotes de esquina a área não será inferior a 300 (trezentos) metros quadrados, com testada mínima de 12 (doze) metros, medidos no prolongamento dos alinhamentos.

Parágrafo Segundo - Os alinhamentos dos lotes de esquina deverão ser concordados por arco de círculo de raio mínimo de 9 (nove) metros.

Artigo 35º - A área mínima dos lotes destinados a implantação de indústrias, no perímetro urbano, será de 3.000 metros quadrados.

Artigo 36º - Nos lotes destinados a edificação de conjuntos residenciais de moradias econômicas, observar-se-ão as normas pertinentes.

Artigo 37º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros, salvo nos loteamentos rurais, em que as quadras poderão ter até 400 metros.

Artigo 38º - Serão admitidas as quadras ou superquadras com largura e comprimento máximo, respectivamente 250 a 450 metros, destinado à edificação de conjuntos residenciais.

Artigo 39º - As quadras de comprimento igual ou superior a 200 (duzentos) metros deverão ter passagem de 4 metros de largura, para pedestres, espaçadas de 150 em 150 metros no máximo, perpendicular ao maior comprimento, executando-se dessa exigência os loteamentos rurais e observados os seguintes requisitos:

I - Não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;

II - Seja reta e de comprimento não superior a 250 metros;

III - Seja pavimentada e provida do dispositivo adequado para o escoamento de águas pluviais e servidas;

IV - Seja provida de escadaria quando tiver rampa superior a 15% (quinze por cento);

V - Seja incluída no projeto de iluminação pública do loteamento.

Parágrafo Único - Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens não serão obrigatórias.

Artigo 40º - As áreas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) não poderão ser transformadas em lotes.

Artigo 41º - É obrigatória a reserva de área para passagem de sinalização pública de esgoto e de águas pluviais, com largura mínima de 3 (três) metros nos fundos dos lotes cujo desnível, de frente ao fundo, seja superior a um metro e quando exigido pelo órgão competente da Municipalidade.

SEÇÃO IV - DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Artigo 42º - A área mínima reservada a espaços abertos ao público, compreendendo ruas e sistemas de lazer, deverá ser de 30% (trinta por cento) da área total a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) da área destinada para o sistema viário e 10% (dez por cento) para o sistema de lazer.

Parágrafo Primeiro - No caso de o sistema viário constante do projeto de loteamento ocupar área inferior a 20% (vinte por cento) do total da área a ser loteada, o restante dessa porcentagem deverá ser acrescido à área reservada para o sistema de lazer.

Parágrafo Segundo - Os canteiros centrais, ao longo de avenidas, não serão somados ao sistema de lazer, quando apresentarem-se com largura inferior a 10 metros.

Artigo 43º - Deverá ser reservada uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área loteada, para fins de uso institucional.

Parágrafo Único - Nos loteamentos e desmembramentos com área igual ou inferior a 10.000 metros quadrados, será dispensada a reserva da área para o sistema de lazer e de uso institucional.

SEÇÃO V - DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Artigo 44º - É condição necessária à aprovação de qualquer arruamento ou loteamento, a execução, pelo interessado, sem qualquer ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplanagem, pontos e muros de arrimo, e de outros serviços exigidos por esta Lei.

Artigo 45º - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos, poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Parágrafo Único - As áreas de nascentes não poderão ser desmatadas.

Artigo 46º - A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento quando conveniente, a reserva de faixa do "não edificável" em frente ou fundo do lote, para redes de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

Artigo 47º - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias de ambos os lados para escoamento de água e rede de esgotos, além das vias de circulação.

Parágrafo Único - A faixa de reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, conforme a tabela seguinte:

ÁREA DA BACIA HIDROGRÁFICA (HECTARES)		LARGURA DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (METROS)	
Até		50	4
50	a	100	6
100	a	200	10
200	a	500	15
500	a	1.000	20
1.000	a	2.000	25
2.000	a	5.000	30
5.000	a	10.000	40
10.000	a	20.000	50
20.000	ou	mais	60

Artigo 48º - Nos arruamentos de terrenos marginais e cursos d'água, será exigida em cada margem, faixa longitudinal de 20 (vinte metros) de largura. A área desta faixa não será somada à área do sistema de lazer, mas poderá ser convertida em rua vicinal, sendo o restante gramado.

Parágrafo Único - Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Artigo 49º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência, através de documento, da Prefeitura. No caso em que a Prefeitura autorize a canalização de córregos ou ribeirões, deverá fornecer ao proprietário ou responsável pelo loteamento, a secção necessária para tal serviço.

Artigo 50º - Nas vias, com exceção da categoria VI a que se refere o artigo 25 desta Lei, será obrigatória a arborização a ser feita por conta do interessado, segundo especificações da Prefeitura.

Artigo 51º - A Prefeitura poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta Lei.

CAPÍTULO IV - DO DESMEMBRAMENTO

Artigo 52º - Em qualquer caso de desmembramentos de terrenos o interessado deverá requerer aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados, especificando sua destinação.

Artigo 53º - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes resultantes de desmembramento tiverem as dimensões mínimas de 10 x 25 para o centro das quadras e de 12 x 25 para os de esquina.

II - A parte restante do terreno ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observados as dimensões mínimas descritas acima.

Artigo 54º - Nos desmembramentos de áreas superiores à 10.000 metros quadrados, deverá ser reservada uma área para sistema de lazer com mínimo de 10% da área total a ser desmembrada. Quando estas mesmas áreas forem loteadas, também deverá ser doado 20% (vinte por cento) para o sistema viário, conforme o artigo 42.

Artigo 55º - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quando à aprovação do projeto de loteamento.

CAPÍTULO V - DO LOTEAMENTO FECHADO

Artigo 56º - Considera-se Loteamento fechado aquele implantado em áreas declaradas como "Zona de Expansão Urbana", "Zona Urbana" ou na "Zona Rural", dotado de vegetação significativa, ou de mananciais de água ou de topografia privilegiada, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos.

Parágrafo Único - Não será permitida a implantação de Loteamento fechado num raio inferior aos 05 (cinco) quilômetros do centro da cidade.

Artigo 57º - Ao Loteamento fechado serão aplicadas todas as disposições desta Lei.

Parágrafo Único - O processo de aprovação, as áreas de uso público, o sistema viário, as obras de serviços exigidos, os desmembramentos, os remanejamentos e as disposições gerais obedecerão a presente Lei.

Artigo 58º - A Prefeitura poderá autorizar a execução do Loteamento fechado, em áreas declaradas como "Zona de Expansão Urbana", "Zona Urbana" ou na "Zona Rural", desde que o loteador submeta a administração da área global do loteamento ao regime do condomínio, com definição explícita de responsabilidade administrativa.

Artigo 59º - Para efeitos administrativos e fiscais, a área global de loteamento fechado será tratada como uma unidade.

Primeiro Parágrafo - Os impostos imobiliários devidos pelo total da área do loteamento terão abatimento proporcional à área do sistema viário, mais área do sistema de lazer, mais área de uso institucional, mais área das faixas de reservas, do referido loteamento.

Parágrafo Segundo - A administração do condomínio será considerada contribuinte do imposto de serviço, com responsabilidade tributária pelo recolhimento de todos os tributos devidos pelo condomínio ou por condomínios isolados.

Parágrafo Terceiro - O condomínio terá a obrigação de desempenhar no loteamento, todos os serviços de coleta de lixo e destinação do mesmo, manutenção de áreas verdes, manutenção do sistema viário e das redes de água e esgoto.

Parágrafo Quarto - Se o condomínio se omitir na prestação desses serviços, a Prefeitura assumi-lo-á com as seguintes consequências:

- a) - perda de isenção de taxas;
- b) - perda do caráter de loteamento fechado;
- c) - pagamento de multa correspondente a 100% (cem por cento) do imposto imobiliário da área global devido no último exercício.

Artigo 60º - Para loteamentos urbanos, em garantia da execução das obras especificadas no artigo 14, de responsabilidade do loteador, serão caucionadas, por escritura pública, 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, devidamente discriminada no memorial a ser registrado no cartório competente, por ocasião da lavratura da escritura.

Parágrafo Primeiro - A caução da área dos lotes exigidos por este artigo será liberada com fornecimento de certidão a medida que os serviços exigidos sejam executados, da seguinte forma:

a) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras da rede distribuidora de água e esgoto;

b) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de galerias para escoamento de águas pluviais;

c) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras, de colocação de guias e sarjetas, plantação de grama e arborização, e rede de iluminação pública;

d) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de pavimentação;

e) - 20% (vinte por cento) do total da caução liberados quando da execução de todos os equipamentos urbanísticos constantes do projeto.

Parágrafo Segundo - No caso de loteamentos fechados rurais, serão obedecidas as disposições dos artigos 65 e 66.

Artigo 61º - Os loteamentos fechados poderão ser cercados e a entrada de pessoas poderá ficar sujeita ao critério da administração do condomínio, salvo o caso de servidores municipais, estaduais e federais, o desempenho de função pública.

Artigo 62º - Nos Loteamentos Fechados, as áreas dos lotes não serão inferiores a 2.500 metros quadrados.

CAPÍTULO VI - DOS LOTEAMENTOS RURAIS

Artigo 63º - Considera-se loteamento rural, o loteamento implantado em áreas externas ao perímetro urbano.

Artigo 64º - Ao loteamento rural serão aplicadas as disposições desta Lei e as disposições do INCRA.

Parágrafo Único - O processo de aprovação, os desmembramentos, os arruamentos, os remanejamentos e as disposições gerais, obedecerão a presente Lei.

Artigo 65º - O loteador executará à própria custa, no prazo estipulado, para cada caso, as seguintes obras:

I - Abertura das vias de circulação até 180 (cento e oitenta) dias após à aprovação do projeto definitivo;

II - Sistema de escoamento de águas pluviais e destinação dos mesmos para local conveniente, até 24 (vinte e quatro) meses a contar da aprovação do projeto definitivo;

III - Rede de iluminação pública, de acordo com o prazo previsto pela concessionária local, não ultrapassando o prazo de 30 (trinta) meses.

IV - Sistema distribuidor de água com as respectivas derivações prediais, e as necessárias à captação, recalque, tratamento e reservação;

V - Sistema coletor de esgoto, com as respectivas derivações prediais, inclusive emissários e tratamento, se for o caso, até 18 (dezoito) meses da aprovação do projeto de loteamento definitivo;

VI - Plantação de grama nas calçadas e arborização dos sistemas de lazer, até 18 (dezoito) meses a contar da aprovação do projeto do loteamento definitivo;

VII - Apedregulhamento das vias, de acordo com os padrões e fiscalização da Prefeitura, até 24 (vinte e quatro) meses a contar da aprovação do projeto definitivo.

Parágrafo Primeiro - As obras enumeradas nos incisos I, II, II, IV, V, VI e VII deste artigo, deverão ser realizados de acordo com os respectivos projetos aprovados por órgão competente da Municipalidade.

Parágrafo Segundo - Junto às linhas de transmissão deverão ser respeitadas as disposições do artigo 29 desta Lei.

Parágrafo Terceiro - As calçadas serão gramadas e arborizadas.

Artigo 69º - A área mínima dos lotes nos Loteamentos Rurais, fechados ou não, será de 2.500 metros quadrados.

Parágrafo Primeiro - Os loteamentos residenciais rurais terão caráter de loteamento fechado.

Artigo 70º - A área mínima reservada a espaços abertos públicos, compreendendo ruas, sistema de lazer, e área institucional deverá ser de 30% (trinta por cento) da área total a ser loteada, sendo 15% (quinze por cento) da área destinada para o sistema viário, 10% (dez por cento) para o sistema de lazer e 5% (cinco por cento) para uso institucional.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 71º - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta Lei.

Artigo 72º - Nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei.

Artigo 73º - As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, no embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura.

Artigo 74º - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo Primeiro - O responsável pelo loteamento poderá construir escritório de venda, conforme projeto aprovado pela Prefeitura, independentemente dos serviços de infraestrutura a serem executados posteriormente.

Artigo 75º - Nenhum serviço ou obra pública será projetado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 76º - Os proprietários de Loteamentos implantados em áreas declaradas como "Zona de Expansão Urbana", "Zona Urbana" ou na "Zona Rural", aprovados pela Prefeitura, poderão solicitar equiparação à categoria de Loteamento Rural, desde que já tenham executado as obras exigidas no artigo 65 da presente Lei, e com a anuência de todos os adquirentes de lotes.

Parágrafo Único - As alterações que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências desta Lei, exceto o que determina o "caput" deste Artigo.

Artigo 77º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário o, em especial, a Lei nº 1659, de 31 de dezembro de 1974, em todos os seus termos.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU

Aos 16 de março de 1981

Olavo Volpato

Prefeito da Estância Turística de Itu

Registrada no Livro próprio e publicada. Prefeitura da Estância Turística de Itu, aos 16 de março de 1981.

Renê Paschoal Liberatore

Responsável pela A. T. L