PRINCÍPIOS NORTEADORES DA ANÁLISE DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM ÁREAS ATINGIDAS PELA MANCHA DE INUNDAÇÃO

Tempo de recorrência = 100 anos

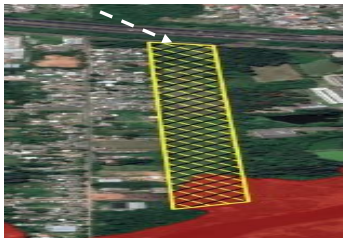
VEDAÇÃO AO ADENSAMENTO EM PROPRIEDADES ATINGIDAS PELA MANCHA DE INUNDAÇÃO, EM ZONA DE PASSAGEM DE CHEIA, OU EM ZONA DE RESTRIÇÃO (Lei Federal 6.766/79 e Lei Estadual 10.116/94)

RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE / REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA (Constituição Federal e Lei Federal 13.465/2017)

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE (Constituição Federal – Art. 182)

ZONAS DE PASSAGEM DE CHEIAS E ZONAS COM RESTRIÇÃO SÃO CONSIDERADAS CONTRAINDICADAS PARA NOVAS OCUPAÇÕES RESIDENCIAIS

SITUAÇÕES REPRESENTATIVAS DE PROCESSOS PROTOCOLADOS NA METROPLAN PARA FINS DE ANUÊNCIA PRÉVIA

DESMEMBRAMENTOS, LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS LOCALIZADOS TOTALMENTE EM ZONA DE RESTRIÇÃO, COM LOTES TOTALMENTE OCUPADOS (URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA)		PASSÍVEL DE OBTENÇÃO TERMO DE ANUÊNCIA PRÉVIA COM OBSERVAÇÕES	**ELEMENTOS DE ANÁLISE E JUSTIFICATIVA**: Uma vez constatada uma ocupação consolidada, ocorrida antes de qualquer estudo de delimitação de mancha de inundação, e que não envolva a necessidade de ações e medidas que restrinjam ainda mais a superfície de extravasamento dos cursos d'agua, os projetos são passíveis de receber o Termo de Anuência Prévia com o condicionante de serem averbadas nas matrículas de lotes vagos vedações a aterramentos e/ou edificações. Diante da situação consolidada e irreversível numa zona com restrição e indisponibilidade de recursos públicos para re-assentamento da população residente, entende-se como necessária a regularização fundiária.
DESMEMBRAMENTOS DE GLEBAS OU LOTES EM COPROPRIEDADE LOCALIZADAS PARCIAL OU TOTALMENTE EM ZONA COM RESTRIÇÃO OU EM ZONA DE PASSAGEM DE CHEIA COM O OBJETIVO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO		PASSÍVEL DE OBTENÇÃO TERMO DE ANUÊNCIA PRÉVIA COM OBSERVAÇÕES E CONDICIONANTES PARA REGISTRO IMOBILIÁRIO	**ELEMENTOS DE ANÁLISE E JUSTIFICATIVA:** Trata-se de desmembramentos, cujos lotes ou glebas não resultarão em processo de densificação. Caso os proprietários, após a extinção do condomínio, pretenderem lotear ou novamente desmembrar suas áreas agora individualizadas, os respectivos projetos necessariamente serão indeferidos. A anuência prévia dada pela METROPLAN será acompanhada de recomendação ao Município quanto ao controle da edificação e condicionante de averbação dessa restrição na matrícula do imóvel.
DESMEMBRAMENTOS, LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS LOCALIZADOS PARCIALMENTE EM ZONA DE RESTRIÇÃO COM ACESSO SOBRE A ÁREA COM RESTRIÇÃO		PASSÍVEL DE OBTENÇÃO TERMO DE ANUÊNCIA PRÉVIA COM OBSERVAÇÕES E CONDICIONANTES PARA REGISTRO IMOBILIÁRIO	**ELEMENTOS DE ANÁLISE E JUSTIFICATIVA**: Nesses casos, a altura da lâmina d'água prevista no sentido é levada em conta no sentido de se verificar que tipo de solução pode ser adotada para a implantação de uma via de acesso de modo a não interferir no fluxo das águas. Após ser realizada a avaliação, poderá ser permitida a construção tão somente da via elevada de acesso, sem a previsão de lotes residenciais ao longo da mesma. Assim, nesses casos, poderá ser emitido o Termo de Anuência Prévia com eventuais condicionantes e recomendações.
DESMEMBRAMENTOS, LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS LOCALIZADOS PARCIALMENTE EM ZONA DE RESTRIÇÃO COM ACESSO FORA DA ÁREA DE RESTRIÇÃO		PASSÍVEL DE OBTENÇÃO TERMO DE ANUÊNCIA PRÉVIA COM OBSERVAÇÕES E CONDICIONANTES PARA REGISTRO IMOBILIÁRIO	**ELEMENTOS DE ANÁLISE E JUSTIFICATIVA**: A METROPLAN entende que espaços públicos abertos com a finalidade de lazer e recreação em loteamentos podem conviver com cheias ocasionais, tendo em vista que, uma vez escoadas as águas, permitem sua utilização sem risco à vida e sem prejuízo ao patrimônio público. Não haverá, portanto, permanência prolongada de pessoas e somente uma infraestrutura mínima de apoio à recreação. Essa alternativa já é adotada em diversos casos não só na RMPA, como em outras metrópoles.
DESMEMBRAMENTOS, LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS EM GLEBAS DESOCUPADAS, LOCALIZADAS TOTALMENTE EM ZONA DE RESTRIÇÃO.		AS SOLICITAÇÕES DE ANUÊNCIA PRÉVIA SERÃO INDEFERIDAS	**ELEMENTOS DE ANÁLISE E JUSTIFICATIVA**: É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas sujeitas à inundação. Portanto, não devem ser ocupadas glebas tanto em zona de passagem de cheia como em zonas com restrição, em especial com o uso residencial. Portanto, a METROPLAN entende que são casos de indeferimento até que sejam tomadas todas as medidas de proteção previstas pelos estudos de identificação de manchas de inundação existentes.

DESMEMBRAMENTOS, LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS EM GLEBAS ATINGIDAS PELO EXTRAVASAMENTO DE CURSOS D'ÁGUA AFLUENTES DOS RIOS OBJETO DO PLANO METROPOLITANO DE PROTEÇÃO CONTRA CHEIAS – PMPCC ESTARÃO SUBMETIDOS AOS MESMOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE ACIMA IDENTIFICADOS.