

ÁREAS VERDES E DE LAZER
CONSIDERAÇÕES PARA SUA COMPREENSÃO E DEFINIÇÃO NA ATIVIDADE
URBANÍSTICA DE PARCELAMENTOS DO SOLO

AMAURI CHAVES ARFELLI

SUMÁRIO: 1. Introdução - 2. O meio ambiente urbano - 3. A recreação como função urbana - 4. Áreas de lazer e recreação, áreas verdes e áreas de preservação permanente – definição legal - 4.1. Área de lazer e recreação - 4.2 As áreas verdes - 4.3 Áreas de Preservação Permanente - 5. O parcelamento do solo - a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas - 6. Definição das áreas públicas (áreas verde e de lazer) no parcelamento do solo - 7. Conclusões

1. Introdução

O ordenamento urbano atualmente apresenta-se como uma das maiores preocupações e desafios diante do fenômeno da urbanização verificado nestas últimas décadas.

O rápido processo de urbanização¹, que atingiu nos últimos séculos praticamente todos os países, degradou intensamente as cidades que não estavam preparadas para absorver tamanho acréscimo populacional e nem contavam com planejamento e política habitacional.

A ocupação desordenada do solo urbano degradou as cidades dificultando a vida de seus moradores, pela redução dos espaços habitáveis, insuficiência dos serviços urbanos (redes de água, esgoto, luz e telefones), pelas deficiências de transportes coletivos, pela dificuldade de circulação viária, pela insuficiência dos equipamentos comunitários, insuficiência e deficiências na área de instrução, dois serviços sociais e de assistência sanitária, pela redução de áreas verdes e de lazer, pela promiscuidade do comércio e da indústria com as áreas residenciais e de lazer.

1 - O Brasil é um País essencialmente urbano. Mais de 80% da população brasileira e a maior parte de nossas atividades econômicas estão em áreas urbanas. De 1940 a 1991 a população urbana brasileira cresceu de 12.880.182 para 110.875.826 – IBGE – Anuário Estatístico 1992 p. 207. De acordo com dados colhidos do *Relatório Brasileiro sobre Assentamentos Humanos* (apresentado pelo Comitê Nacional na Conferência Habitat II da ONU, realizada em Istambul em 1996, como o diagnóstico da realidade habitacional/urbanística brasileira), o nível de urbanização do Brasil atinge patamares elevados. Em 1991, conforme o conceito político-administrativo adotado pelo IBGE, 76,5% da população brasileira vivia em áreas urbanas. Ainda que se adotasse definição de *urbano* mais restrita (adotada na Habitat II), em que se considera urbana a população residente em localidades com, pelo menos, 20.000 habitantes, o nível de urbanização ainda alcançaria o patamar de 59%. Segundo dados do IBGE divulgados em 2000, o Brasil ultrapassou a marca de 80% de pessoas que residem na áreas urbanas.

Preocupado com esta realidade e com o fato de que o Poder Público de todos os níveis de Governo não tem conseguido intervir na questão urbana com a eficiência necessária, o legislador constituinte procurou dar um tratamento diferenciado e especial ao Direito Urbanístico. Buscou regular as atividades do Poder Público destinadas ao ordenamento territorial dos espaços habitáveis, para a garantia do bem-estar da coletividade.

Dentro deste contexto, estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano a ser executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade (habitação, trabalho, segurança, lazer, circulação etc.) e garantir o bem estar de seus habitantes (Constituição Federal - art.182)

O plano diretor, obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes e para todos os municípios do Estado de São Paulo², foi idealizado como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Estabelece ainda a Constituição Federal que função social da propriedade urbana estará cumprida quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, (art.182 § 2º).

Além das diretrizes constitucionais e de outras regras estabelecidas pelos municípios no exercício de sua competência constitucional (art. 30, inciso VIII), a Lei Federal nº 6.766/79 que disciplina o parcelamento do solo urbano ³, preocupa-se em evitar a ocupação desordenada e garantir a racionalidade da vida urbana no que se refere à segurança das habitações, salubridade, ao meio ambiente equilibrado, aos espaços de lazer, aos adensamento, às vias de circulação. São restrições urbanísticas que objetivam o *melhoramento das condições de vida coletiva, sob o aspecto físico social* ⁴. Busca enfim, o bem estar social.

2 - Art.181, § 1º da Constituição Estadual

3 - Aliás segundo Hely Lopes Meirelles não há qualquer outra norma de Urbanismo editada pela União para pautar a ação planejadora e a regulamentação edilícia dos Estados-membros e Municípios, a não ser a legislação urbanística federal restrita ao loteamento urbano e o tombamento . *Direito de Construir*. 7ª ed. At., Malheiros, 1996, p. 98, nota rodapé. A estas se junta hoje o Estatuto da Cidade Lei nº 10.257/2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Um dos maiores avanços legislativos que regulamentou importantes instrumentos de política urbana como o parcelamento ou edificação compulsórios, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, a outorga onerosa do direito de construir, as operações urbanas consorciadas etc...

4 - MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 7ª ed. At., Malheiros, 1996, p. 96

O bem estar social confina com o bem comum, isto é, o bem de todos e de cada um, do qual depende a felicidade geral. Sua proteção cabe a todas as entidades estatais (União, Estados e Municípios), porque todas elas são instituídas para a defesa dos interesses da comunidade.

Uma cidade não é um ambiente de negócios, um simples mercado onde até a sua paisagem é objeto de interesses econômicos lucrativos, mas é, sobretudo, um ambiente de vida humana, no qual se projetam valores espirituais perenes, que revelam às gerações porvindouras a sua memória.⁵

Ao lado do traçado urbano, das fachadas arquitetônicas e do mobiliário urbano, as áreas verdes como um dos componentes fundamentais da paisagem urbana, no cenário da ordenação urbanística, também tem uma função social. Trata-se de exigência de caráter higiênico, de equilíbrio do meio ambiente urbano, de lazer. É também elemento de equilíbrio psicológico, de reconstituição de tranqüilidade, de recomposição do temperamento. Sua correta distribuição no traçado urbano oferece colorido e plasticidade ao meio ambiente urbano.

A ordenação da paisagem urbana deve se preocupar com a beleza, a boa aparência, a dimensão plástica, enfim com a estética das cidades, que surte efeitos psicológicos importantes sobre seus habitantes e visitantes.

A boa apresentação da paisagem urbana e a facilidade com que a cidade desempenha suas funções têm direta influência no meio ambiente urbano, irradiando efeitos sobre todos que dela se utilizam, moradores e visitantes, proporcionando bem estar e condições de habitabilidade, que exerce influência direta na qualidade de vida urbana.

Não obstante o importante papel desempenhado pelas áreas verdes no meio ambiente urbano, é comum observar que as leis municipais de uso e ocupação do solo urbano, acabam por equipara-las às áreas de lazer, permitindo até que sejam constituídas das áreas de preservação permanente, o que pode gerar problemas que afetam as condições de habitabilidade da população urbana no que se refere sobretudo ao bem estar.

2. O meio ambiente urbano.

À garantia constitucional conferida ao meio ambiente natural, considerado bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, (art.225), deve ser acrescida a proteção dada ao chamado meio ambiente artificial, integrado pelo espaço urbano construído.

O art. 170 da Constituição Federal prevê a defesa do meio ambiente como um dos princípios gerais da atividade econômica, cuja finalidade é assegurar a todos existência digna conforme os ditames da justiça social .

Ao tratar da política de desenvolvimento urbano o legislador constituinte reservou a União o poder de fixar legalmente diretrizes gerais visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, (art.182).

Tutelou portanto o chamado meio ambiente artificial, representado não pelo meio físico natural, constituído pela flora e fauna, pela biosfera e seus componentes, como o solo, os rios, lagos e oceanos, o ar atmosférico e o clima, mas pelo produto da inspiração humana criativa modificadora do meio ambiente natural.

O meio ambiente artificial constitui-se do meio físico onde o homem exerce as funções urbanas de habitar, circular, trabalhar e recrear, trata-se do espaço urbano construído.

O entendimento doutrinário já firmado a respeito da proteção constitucional e legal ao espaço urbano construído, como forma de expressão do meio ambiente, acabou sendo consolidado através do Art. 2º inciso XII da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) que estabeleceu entre as diretrizes gerais da política urbana a *proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.* (destaque nosso).

Segundo José Afonso da Silva⁶ o meio ambiente artificial, constituído pelo espaço urbano construído, pode ser dividido em:

5 - SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed. , São Paulo: Malheiros, 1997, p. 274.

6 - SILVA, José Afonso da. *Direito Ambiental Brasileiro*, 2ª ed., São Paulo: Malheiros, 1998, p. 152, *apud* FREITAS, José Carlos de. *Dos interesses Metaindividuais Urbanísticos. Temas de Direito Urbanístico* . São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 1999

a. *espaço urbano fechado* que abrange as unidades edilícias ou conjuntos de edificações (casas, prédios de apartamentos, centros de compras....) onde os integrantes da coletividade moram ou exerçam atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços, intelectuais, religiosas etc.;

b. *espaço urbano aberto*, composto pelos equipamentos e bens públicos ou sociais criados para servir às unidades edilícias e destinados a atender às necessidades dos habitantes, consistente nas áreas geográficas de terra ou de água, que circundam os espaços edificados, e que exercem influência direta na qualidade de vida urbana (rua, avenidas, pontes, rios, viadutos, túneis, parques, praças, jardins, lagos, áreas verdes, espaços livres, etc.).

A organização do espaço urbano fechado e aberto, visando à realização da qualidade de vida humana ou o bem-estar coletivo, é objeto do urbanismo. Desta forma, a atividade urbanística a ser executada pelos municípios, consistente na intervenção do poder público com o objetivo de ordenar os espaços habitáveis deve ser buscada através de normas de restrição urbanística, de planejamento e de execução de obras públicas, para o desempenho de forma harmônica e progressiva as funções urbanas elementares: habitação, trabalho, recreação do corpo e do espírito e circulação no espaço urbano.⁷

Dentre as atividades marcantes da vida urbana, nos interessa a relativa a recreação que é desenvolvida no espaço urbano aberto, mais especificadamente nas chamadas áreas verdes e de lazer.

3. A recreação como função urbana

O lazer é um dos direitos sociais (Constituição Federal - art.6º). Os direitos sociais como dimensão dos direitos fundamentais do homem, são prestações positivas estatais que possibilitam melhores condições de vida.

Por se tratar de uma das funções vitais do urbanismo, o Poder Público deve propiciar a todos da comunidade, espaços adequados e propícios a recreação e lazer.

A recreação ou lazer consiste na utilização do tempo que sobra do horário de trabalho ou do cumprimento das obrigações habituais para o exercício de atividades prazerosas. É o tempo necessário para o descanso diário e semanal, possibilitando a qualquer pessoa liberar-se das tensões do estresse gerados pela vida em comunidade, entregando-se ao divertimento, ao entretenimento, a distração, seja através de práticas desportivas, de passeios, de leitura, ou até mesmo do ócio, o *dolce far niente* dos italianos. Ademais a palavra lazer tem sido ligada ao latim *licere* (ser lícito, ser permitido, ter valor) ou ao arcaico *lezer* (ócio, passatempo).

José Afonso da Silva diferencia Lazer de Recreação atribuindo ao primeiro uma dimensão negativa, ou seja a entrega a ociosidade repousante, enquanto que a recreação seria a entrega ao divertimento, ao esporte, ao brinquedo.⁸

De qualquer forma, tanto o lazer como a recreação visam o recarregamento a recuperação das energias despendidas com o trabalho ou atividades, seja a nível físico quanto mental. Portanto, requerem locais apropriados como jardins, parques, praças desportivas, praias, incluindo as áreas verdes, onde qualquer pessoa possa superar os desgastes diários de suas atividades. Assim, qualquer que seja o nome atribuído ao espaço público reservado ou vocacionado para o lazer ou recreação (área de lazer, sistema de lazer, sistema de recreação), terá o mesmo tratamento jurídico.⁹

O Município como executor da política de desenvolvimento urbano e na sua função de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantir o bem estar de seus habitantes, deve buscar sobretudo na atividade urbanística voltada ao parcelamento do solo urbano, dar efetividade a garantia da cidade sustentável no que se refere ao direito ao lazer para as presentes e futuras gerações (art. 2º, I da Lei nº10.257/2001- Estatuto da Cidade).

4. Áreas de lazer e recreação, áreas verdes e áreas de preservação permanente – definição legal.

7 _ Essa concepção se formou nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), consolidando-se na famosa Carta de Atenas elaborada em 1933, documento que sintetiza os princípios do urbanismo moderno

8 - SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed. , São Paulo: Malheiros, 1997, p. 248

9 - Neste trabalho optamos por utilizar a expressão genérica *área de lazer* que abrange também os espaços destinados a recreação.

4.1. Área de lazer e recreação

A Lei nº 6.766/79 que rege o parcelamento do solo urbano, ou seja, disciplina a atividade urbanística voltada ao ordenamento territorial e à expansão da cidade, não fornece a definição de área verde e de lazer.

Encontramos alusão às áreas verdes no art. 180, VII da Constituição do Estado de São Paulo, que prevê que *No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão : as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter a sua destinação, fim objetivos originariamente estabelecidos alterados.*

É comum também encontrarmos em lei municipais de uso e ocupação do solo menção a área verde e a área de lazer, muitas vezes tratando-as de forma idêntica.

Embora a Lei nº 6.766/79 não feito alusão a áreas verdes, de lazer, apresenta a definição de:

- *equipamentos urbanos* como sendo os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. (art.5º parágrafo único)
- *equipamentos comunitários* – como sendo os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, **lazer** e similares. (art. 4º , I e § 2º)

Enquanto que os equipamentos urbanos integram a infra-estrutura básica necessária a expansão da cidade, destinados portanto a dar suporte ao seu crescimento e a proporcionar condições dignas de habitabilidade, os equipamentos comunitários são aqueles dos quais valerá o Poder Público para servir a comunidade que ocupará os lotes criados pelo parcelamento urbano, nas áreas de educação, saúde, assistência social, esportes, cultura, lazer etc. .

Para Sérgio A. Frazão do Couto¹⁰ os equipamentos comunitários desempenham papel de grande importância para o equilíbrio sócio-político-cultural-psicológico da população e como fato de escape das tensões geradas pela vida em comunidade.

10 - COUTO, Sérgio A. Frazão do. *Manual teórico e prático do parcelamento urbano*. Forense, 1981, p. 64-72 *apud* FREITAS, José Carlos de. Bens Públicos de Loteamentos e sua proteção legal. *Revista de Direito Imobiliário*: São Paulo: nº46 p. 185

Além de mencionar as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, a Lei nº 6.766/79 faz alusão aos espaços livres de uso público, sem no entanto defini-lo. Apenas estabelece que sua dimensão também deverá ser fixada levando-se em conta a densidade de ocupação.

Segundo José Afonso da Silva, no direito positivo brasileiro a expressão espaço livre, conquanto não devidamente definida em lei, sempre foi empregada em sentido restrito até o vigente art. 22 da Lei nº 6.766/79, segundo o qual o registro do loteamento importa na integração das *vias de comunicação, praças e os espaços livres* no domínio público. Por esses dispositivos, os espaços livres não compreendem as vias de comunicação nem áreas livres privadas. *Espaços livres* seriam, os *espaços abertos* público ou destinados a integrar o patrimônio público nos loteamentos, fora as vias de circulação.¹¹

A Lei nº 6.766/79 parece no entanto querer distinguir os espaços livres de uso público, das áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, (art.4º, I, art.6º IV, 7º, III, art.17, art.20 parágrafo único, art.22) e também das praças, (art.17, art.20, parágrafo único, art.22), muito embora conceitualmente possamos conceber esta e outras espécies de equipamentos comunitários (parques, jardins) como tipos de espaços livres de uso público.

De qualquer forma, as praças, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário e os espaços livres de uso público constantes do projeto e do memorial descritivo de um parcelamento do solo, com o registro no ofício predial, passam a integrar o domínio do Município, integram a categoria dos bens públicos de uso comum do povo, tornando-se inalienáveis e imprescritíveis por natureza (arts.99, I e 100 do Código Civil).

Verifica-se portanto que as áreas de lazer e recreação podem integrar as áreas destinadas a implantação de equipamentos comunitários (praças de esportes, estádios públicos, parques) ou até mesmo os espaços livres de uso comum (jardins, praias), desde que

¹¹ - SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed., São Paulo: Malheiros, 1997, p. 244

vocacionadas para exercício de atividades prazerosas e que permita a qualquer pessoa recuperar as energias despendidas com o trabalho ou atividades, seja a nível físico quanto mental.

São áreas que se consagrou chamar a doutrina e jurisprudência de áreas institucionais. Convém no entanto ressaltar que a chamada área institucional não representa apenas a área destinada a implantação de equipamentos urbanos e aos espaços livres de uso comum, constitui-se de *todo espaço público de loteamento destinado ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, áreas verdes, espaços livres de uso público, vias, praças e jardins, e áreas destinadas a edifícios público.*¹²

Assim, podemos dizer que o termo *área institucional* é gênero do qual são espécie as demais áreas citadas, que por força de lei, o loteador deve destinar para o atendimento das necessidades da comunidade e de utilidade pública.

4.2 As áreas verdes

As áreas verdes são constituídas de formação vegetal natural ou artificial pré-existente ao parcelamento da gleba (parques florestais), ou até mesmo sua formação pode ser imposta pelo Poder Público. Pode ainda recair sobre espaços público ou privados, nesta última hipótese o particular poderá ser obrigado a preservar áreas verdes existentes ou ser obrigado a implantá-la, mesmo que não se destine ao uso comum do povo.

Ainda que possam servir ao lazer e recreação, como elementos urbanístico, as áreas verdes também não destinam apenas à ornamentação urbana, mas desempenham, nos dias atuais, importante papel sanitário e até de defesa e recuperação do meio ambiente em face da degradação de agentes poluidores.

Como toda a flora urbana, as áreas verdes desempenham papel relevante à saúde, porquanto as ruas e áreas arborizadas constituem barreiras protetoras contra a dispersão da poeira e dos ruídos causados, por exemplo, pela movimentação de automóveis ou pela

¹² - FREITAS, José Carlos de. Bens Públicos de Loteamentos e sua proteção legal. *Revista de Direito Imobiliário*: São Paulo: nº46 p. 186

construção civil, minimizando os efeitos deletérios decorrentes da poluição sonora e atmosférica.¹³ Há também de se lembrar do importante papel desempenhado pelas áreas verdes na absorção das chuvas, pois diminui a área impermeabilizada das cidades, evitando desta forma as enchentes.

As áreas verdes caracterizam-se pela continuidade e predominância da cobertura vegetal, o que as distingue de mera arborização como elemento acessório, como se observa em avenidas, alamedas ou canteiros centrais de avenidas, não obstante esta também se preste ao equilíbrio ambiental, além de servir de ornamentação da paisagem urbana e de sombreamento à via pública.

A Carta de Atenas elevou os espaços verdes à condição de matéria prima do urbanismo, mencionando-os em vários de seus princípios, exigindo, por exemplo que “todo bairro residencial deve contar com a superfície verde necessária para a ordenação dos jogos e desportos dos meninos, dos adolescentes e dos adultos”, que as “novas superfícies verdes devem destinar-se a fins claramente definidos: devem conter parques infantis, escolas, centros juvenis ou construções de uso comunitário, vinculados intimamente a vivenda.”¹⁴

É inegável a vocação das áreas verdes ao lazer e recreação, mas ainda que nelas seja admissível certos tipos de construções, o que *as caracteriza é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves, quando destinadas ao uso público.*¹⁵

As áreas verdes podem ser portanto *típicas*, ou seja, aquelas que não são destinadas ao uso público, ou quando o são, permitem atividades de mínimo impacto. São representadas por uma cobertura vegetal densa e contígua, podendo no entanto possuir caminhos naturais utilizáveis para a apreciação de sua beleza e sua preservação.

13 - FREITAS, José Carlos de. Dos interesses Metaindividuais Urbanísticos. *Temas de Direito Urbanístico*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 1999, p. 293

14 - LE CORBUSIER. *Princípios de Urbanismo*. Barcelona: Editorial Ariel, 1973, pp.70 e 73 trad. De Juan Ramón Capella, *apud* SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed., São Paulo: Malheiros, 1997, p. 247

15 - SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed., São Paulo: Malheiros, 1997, p. 247

Já as áreas verdes *mistas*, são aquelas destinadas ao uso público, onde não obstante haja predominância da cobertura vegetal, admitem intervenção para implantação de equipamentos comunitários destinados ao lazer e recreação. É o caso do Parque do Ibirapuera, Parque Villa Lobos na Cidade de São Paulo.

É grande a preocupação do Direito Urbanístico com a criação e preservação no espaço urbano das áreas verdes, aliás na própria Carta de Atenas há recomendação para que nos grandes centros urbanos quarteirões sejam demolidos e substituídos por áreas verdes.

A propósito vale ressaltar que a cidade de São Paulo perdeu nada menos que 5.357 hectares de cobertura vegetal na década passas, área correspondente a cerca de 34 Parques do Ibirapuera, fruto de novos loteamentos, sobretudo clandestinos.¹⁶

Desta forma, as áreas verdes passam a adquirir regime jurídico especial que as distinguem dos demais espaços livres e de outras áreas *non aedificandi*. Quando destinadas ao uso público (áreas verdes mistas), com possibilidade de implantação de certos equipamentos comunitários (quadras, campos de futebol, pistas para caminhadas etc. ...) podem ser confundidas com as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, não obstante desempenhar outros papéis na vida urbana que não seja exclusivamente o lazer.

Embora, a origem das áreas verdes e dos jardins esteja relacionada a atividade de lazer¹⁷, hoje tal função é exercida em harmonia ou até mesmo acessória, na medida em que parece prevalecer e sobressair a importância higiênica e até de defesa e recuperação do meio ambiente, em face da degradação de agentes poluidores.

4.3 Áreas de Preservação Permanente

A Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) estabelece no inciso II do § 2º do art. 1º que se entende por área de preservação permanente a área protegida nos termos dos artigos 2º e 3º

¹⁶ - LOPES, Marcus. *34 Ibirapueras perdidos em uma década*. O Estado de São Paulo. São Paulo, 27-82003, p. C1

¹⁷ - Conforme J.M. Alonso Velasco, *Ciudad y espacios verdes*. Madrid, Servicio Central de Publicaciones, Ministerio de la Vivienda, 1971, p.a 21. (Apud SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed., São Paulo: Malheiros, 1997, p. 246). *As áreas verdes e jardins*, na antiguidade, eram especialmente destinados ao uso e prazer de imperadores e sacerdotes, mas já na Grécia, aparecem como lugares de passeio e conversação, de ensinância peripatética. No Império Romana, contudo "a paisagem, o jardim e o parque constituíam um luxo reservado aos mais ricos". Na Idade Média, formam-se no interior das quadras e depois são absorvidos pelas edificações. No Renascimento, transformam-se em gigantescas cenografias, evoluindo, no Romantismo, como parques urbanos e lugares de repouso e distração dos cidadãos.

desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Dentre as áreas consideradas de preservação permanente encontramos as florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja de 30m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura (*art.2º, a) 1.* da Lei nº 4.771/65).

Trata-se de área *non aedificandi* que, diferentemente das demais áreas da mesma natureza, fica sujeita à restrição ao direito de construir, não meramente por interesse urbanístico, mas sobretudo por razão ambiental, de equilíbrio ecológico, mesmo quando situada dentro do perímetro urbano do Município.

Não se nega a aplicação do Código Florestal às áreas urbanas em face da previsão do parágrafo único do art. 2º que determina que nestas áreas observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo. De outro lado o art.1º do Código Florestal tutela todas as florestas e demais formas de vegetação existentes no território nacional quer onde estejam localizadas (área rural ou urbana), uma vez que as considera bens de interesse comum a todos os habitantes do País.

A necessária expansão das cidades em face da demanda de moradia provocada pelo êxodo rural, tem atingido áreas em proximidades de rios e mananciais, áreas consideradas pelo legislador como de importância vital para a manutenção do equilíbrio ecológico, razão pela esta restrição urbanísticas ambiental imposta pelo Código Florestal reveste-se de vital importância.

Nos projetos de parcelamento do solo (loteamento/desmembramento) a dimensão da faixa *non aedificandi* ao longo dos rios e cursos d'água, ainda que localizados dentro do perímetro urbano, deve seguir a regra do art. 2º, alíneas *a* da Lei nº 4.771/65 (Código Florestal).

A propósito, pertinente ressaltar que o art. 4º da Lei nº 6.766/79 estabelece no inciso III que : *ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio publico das rodovias,*

ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigência da legislação específica. (destaque nosso)

A Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) estabelece por sua vez que considera de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja de 30m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura (art.2º, alínea a, 1).

Cabe assinalar que o Código Florestal estabelecia na alínea a, do art. 2º, como área mínima de preservação permanente, ao longo dos rios e demais cursos d'água, a largura de 05 (cinco) metros, porém com o advento da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79), no que tange às áreas urbanas, esta área passou a ser de 15 (quinze) metros. Entretanto, a Lei Federal nº 7.511/86, dando nova redação à alínea a do art.2º do Código Florestal, ampliou a área de preservação mínima de 15 (quinze) para 30 (trinta metros), derogando assim o artigo da Lei nº 6.766/79.

Um dos grandes problemas para o próximo século será a escassez de água doce, face a crescente degradação dos nossos rios, que comprometidos com a poluição doméstica, industrial e rural-agrícola, sobretudo nos centros urbanos mais populosos, não se prestam mais a captação de água para tratamento e consumo humano.

Sabe-se que apenas 1% da água encontrada no planeta, proveniente dos rios, lagos e lençóis subterrâneos, possibilita utilização quase que imediata para o consumo humano, enquanto que 97% constitui das águas dos oceanos e mares que dependem do processo de dessalinização para o consumo, e 2% é representado pelas águas encontradas em geleiras, cujo processo para sua utilização é complexo e de alto custo.

As formas de vegetações natural existente ao longo de rios e corpos d'águas, chamadas de *matas ciliares* considerada pela lei como de preservação permanente exercem importante papel no controle hidrológico, no ciclo e qualidade da água.

As matas ciliares desempenham importante papel na proteção das margens dos cursos d'água contra erosões e o assoreamento, garantindo desta forma a constância do volume de água. Sinteticamente podemos dizer que dentro deste processo as folhas da vegetação, seguram as gotas das chuvas, outra parte escoam sobre o caule e ingressa no solo atingindo as raízes da vegetação que criam no solo verdadeiros canais, permitindo também que boa parte da água do solo seja absorvida, perenizando os rios e nascentes, formando os denominados aquíferos freáticos e profundo. De outro lado, as matas ciliares funcionam como filtro para as águas da chuva que não foram absorvidas pelo solo, impedindo que sejam escoadas de forma superficial levando consigo defensivos agrícolas, sedimentos, e, conseqüentemente, nutrientes para o interior dos cursos dos mananciais, evitando assim o assoreamento¹⁸ dos rios e corpos d'água e a erosão de suas margens.

Sabe-se que o rio assoreado passa a correr mais lentamente, o que, por sua vez, provoca mais assoreamento, gerando um círculo vicioso. Com o passar do tempo inviabiliza a navegação, liquida com a fauna aquática, modificam-se os ecossistemas, diminui o volume de água na calha, causando inundações e problemas de abastecimento.

A mata ciliar garante o aumento da fauna silvestre e aquática pois proporciona refúgio e alimento para esses animais. Garante o repovoamento da fauna e maior reprodução da flora. As matas ciliares também exercem influência no controle da temperatura, proporcionando um clima mais ameno.

As águas localizadas nos aquíferos profundos são consideradas as mais puras e estão protegidas pelas formações geológicas e geomorfológicas. Contudo, o descontrole nas áreas de proteção permanente também gera a poluição destes lençóis, comprometendo-lhes a pureza e qualidade e inviabilizando sua utilização. Assim, a proteção das águas superficiais e subterrâneas somente pode ocorrer com a preservação e recomposição das matas ciliares, que

18 - Assoreamento é o acúmulo de sedimentos pelo depósito de terra, areia, argila, detritos etc.. na calha de um rio, na sua foz, em uma baía, em um lago etc..conseqüência direta de enchentes pluviais e freqüentemente devido ao mau uso do solo e da degradação da bacia hidrográfica, causada por desmatamentos, monoculturas, garimpos predatórios, construções etc.

garantem a qualidade deste recurso natural e permitem a criação de estratégia para sua correta utilização, além de contribuir para a recarga dos aquíferos subterrâneos.¹⁹

Não se pode portanto confundir o escopo do legislador na tutela das matas ciliares que como abordado funciona como um controlador de uma bacia hidrográfica, regulando os fluxos de águas superficiais e subterrâneas, a umidade do solo, viabilizando o desenvolvimento e manutenção da fauna silvestre e aquática, a reprodução da flora, por ser fonte de alimentos e nutrientes.

Constata-se portanto que a restrição consistente na manutenção da faixa *non aedificandi* ao longo de rios, nascentes ou qualquer corpo d'água, que recairá sobre a atividade de parcelamento do solo para fins urbanos, foi concebida pela lei em prol da preservação do meio ambiente natural, sobretudo e com direta repercussão na preservação dos mananciais, das bacias hidrográficas e dos lençóis subterrâneos.

5. O parcelamento do solo - a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas

O art. 4º, I da Lei nº 6.766/79 estabelece que: *Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:*

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Inciso com a redação dada pela Lei nº 9.785, de 29.01.99 - DOU 01.02.99).

destaques nosso

A Lei nº 6.766/79 elegeu portanto, como requisitos urbanísticos mínimos, dentre outros, a destinação de áreas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público, possibilitando aos municípios, através do plano diretor ou lei específica, regular o percentual de tais áreas de acordo com a densidade de ocupação.

19 - SOUZA, José Fernando Vidal de . Mata ciliar. *Manual Prático da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente*. Antônio Herman Benjamin (org.). 2ª ed. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 1999

O parcelamento do solo consiste na atividade urbanística de ordenar a expansão da cidade. Deve levar em conta não só a simples divisão da gleba em lotes edificáveis (fracionamento físico) e conseqüente atividade econômica, mas aspectos relacionados com a estética, paisagismo, salubridade, trânsito, segurança, educação, disponibilidade de serviços públicos, enfim, deve oferecer condições de habitabilidade à população urbana.

A implantação de um loteamento tem direta influência no meio ambiente urbano, irradiando efeitos sobre a população difusa e coletivamente considerada, pois a inobservância das normas urbanísticas pode gerar problemas que afetam a segurança, a salubridade, a funcionalidade, a estética e o conforto dos moradores, habitantes e visitantes de uma cidade.²⁰

Ainda que a Lei nº 9.785/99 tenha suprimido do § 1º do art. 4º da Lei nº 6.766/79 o percentual mínimo de 35% da gleba, destinados às áreas públicas, não outorgou poderes discricionários para que o Município pudesse dispensar a reserva de tais áreas. A ele conferiu apenas a possibilidade de fixar o percentual de tais áreas, segundo critério de proporção com a densidade de ocupação previsto para o novo núcleo habitacional.

Assim, em um loteamento popular com previsibilidade de intensa ocupação a área destinada aos equipamentos comunitários deverá ser maior em relação a um loteamento de médio/alto padrão constituídos de lotes de maiores dimensões, uma vez que a ocupação será inferior.

Ao Município cabe ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, sendo-lhe defeso escudar-se em pretenso poder discricionário para dispensar nos loteamentos e desmembramentos destinação de área para equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, uma vez que para propiciar um meio ambiente urbano saudável são eles exigidos pela Lei nº 6.766/79.

O Município tem tão só poder vinculado no que se refere a definição da dimensão de tais áreas, que deve guardar relação de proporcionalidade com a densidade de ocupação.

20 - SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro; TAMISO, Cláudio Helena; FREITAS, José Carlos de. Comentários à Lei 9.785 de 29.01.1999, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79.: *Revista de Direito Imobiliário*: São Paulo: nº46 p. 12/13

As áreas verdes e as áreas de lazer (recreio) inserindo-se no conceito de áreas institucionais, ou como modalidade de áreas destinadas a implantação de equipamentos comunitários, ou ainda como espaços livres de uso público, devem por força de lei serem exigidas pela Municipalidade como requisito mínimo dos loteamentos e desmembramentos.

Essas áreas de uso comum do povo proporcionam *qualidade de vida* não só a população emergente do loteamento como aos moradores de bairros vizinho, mormente à comunidade carente, que pratica seu *lazer* nas áreas públicas da cidade, nas praças, jardins, parques, áreas verdes e outros equipamentos comunitários afins.

6. Definição das áreas públicas (áreas verde e de lazer) no parcelamento do solo

Para o desempenho de relevantes funções sociais na cidade, as áreas públicas dos loteamentos e desmembramentos, constituídas dos espaços reservados aos equipamentos urbanos, comunitários, dos espaços livres de uso público, de proteção ambiental e de preservação paisagística, foram concebidas pela lei, em prol não só dos habitantes, mas de uma coletividade difusa, razão pela qual desfruta de proteção legal e merece cuidado especial do legislador municipal na sua definição e estabelecimento.

Não se pode perder de vista a natureza, finalidade e disciplina de cada área pública, por ocasião da elaboração da lei municipal de uso e ocupação do solo e por ocasião da sua escolha e localização por ocasião da aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento,

Dentro deste contexto, não se pode confundir áreas verdes com as áreas *non aedificandi* representadas pela faixas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água.

As áreas verdes embora se prestem também a função higiênica e de defesa e recuperação do meio ambiente, tem sua vocação voltada para o lazer, mesmo porque ainda que caracterizada pela predominância de vegetação contínua, livre de edificações, admite caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves.

O estreito relacionamento e vocação das áreas verdes ao lazer, leva muitos Municípios, nas leis de uso e ocupação do solo urbano, tratá-las de forma idêntica como se fossem

sinônimos.²¹ Tal concepção é perigosa na medida em que o Poder Público poderá lançar mão da área para a construção de equipamentos comunitários (quadras, campos de futebol, praças etc..) voltados ao lazer, privando a cidade de área verde.

Perigo maior, no entanto, está em considerar e incluir como área verde as áreas de preservação permanente, sobretudo aquelas ao longo de nascentes, rios e qualquer curso d'água.

Tal prática é admitida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e pela Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, pois através da Resolução Conjunta nº 2 de 12.5.1994²² estabelecem que as áreas verdes²³ poderão incluir as áreas de preservação permanente, definidas pelos artigos 2º, e 3º da Lei Fed. nº 4.771/65, as áreas com vegetação exótica porventura existentes, e os espaços livres de uso público, a critério do órgão estadual competente, (art.2º § 2º) .

Não parece correto tal entendimento, ou pelo menos, merece uma maior definição e esclarecimento, principalmente quando a área de preservação permanente seja a faixa *non aedificandi* ao longo de nascentes, rios e qualquer curso d'água.

Como vimos, a vegetação existente nestas áreas, chamadas de matas ciliares são vitais para a preservação dos mananciais, das bacias hidrográfica e dos lençóis subterrâneos. Exercem papel importante no controle hidrológico, no ciclo e qualidade da água. É fonte de alimento e ambiente para a reprodução da fauna silvestre e aquática.

Esta área de preservação permanente é imposta pela Lei, não podendo o Poder Público dela se valer para outra destinação, senão aquela que motivou sua proteção legal. Não poderiam nem mesmo serem consideradas como áreas institucionais, entendidas estas como *as que são consagradas, por força de lei, pelo loteador, a fim comunitário e de utilidade pública*, conforme salientado por Diógenes Gasparini em parece anexado aos autos da ADIn 17.067-0. Por não ter

21 - A Lei nº 4.057/96 da Estância Turística de Itu impõe no art. 40 a destinação de 10% das área loteada para área verde/ lazer e non aedificandi.

22 - Regulamenta o art.4º do Decreto Federal nº 750, de 10.2.1993, que dispõe sobre o corte, a exploração e a supressão de vegetação secundária no estágio inicial de regeneração da Mata Atlântica no Estado de São Paulo.

23 - Para os efeitos da Resolução considerou-se como áreas verdes aquelas com cobertura vegetal de porte arbustivo-arbóreo, não impermeabilizáveis, visando a contribuir para a melhoria da qualidade de vida urbana, permitindo-se seu uso para atividade de lazer (art. 2º)

sua destinação dada pelo loteador, mesmo porque não é ele que define sua dimensão e localização, não se pode integrar o rol das áreas institucionais.

A área de preservação permanente ao longo de nascentes, rios e qualquer curso d'água, da mesma forma que as áreas verdes e até com maior intensidade, desempenham função higiênica relativa ao controle da temperatura, proporcionando um clima mais ameno.²⁴ No entanto, não estão, como as áreas verdes, vocacionadas ao lazer, na medida em que qualquer intervenção, seja para abertura de caminhos, pistas, brinquedos infantis, equipamentos para exercícios físicos, quadras, campos, passa por rígido controle e autorização dos órgãos ambientais (art.3º § 1º da Lei nº 4.771/65 - Código Florestal) . A este propósito, a Resolução citada estabelece no art.3º que *Quando as áreas verdes estiverem situadas em áreas de preservação permanente, seu uso dependerá de anuência do Poder Executivo Federal.*

A utilização da faixa *non aedificandi* ao longo dos rios e cursos d' água como *área verde mista* (destinada também ao lazer) pode até desnaturar seu caráter, impedindo que desempenhe seu papel na preservação do manancial.

Por este motivo a Resolução Conjunta 2/94 (SMA/IBAMA-SP) estabelece que a autorização para corte, supressão ou exploração de vegetação secundária de Mata Atlântica, no estágio inicial de regeneração, para fins de parcelamento do solo, em áreas não efetivamente urbanizadas só será autorizada pelo órgão estadual se não exercerem função de proteção de mananciais ou de prevenção e controle de erosão, (art. 4º, IV).

O Município que, no seu poder de ordenar o uso do solo urbano e a expansão da cidade, equiparar as áreas verdes às áreas de lazer, para efeito de destinação de áreas públicas, corre o risco de privar a cidade de áreas verdes, na medida em que estas poderão ser utilizadas para a implantação de equipamentos comunitários voltados ao lazer.

De outro lado, se o mesmo Município considerar como áreas verdes as áreas de preservação permanente, protegidas pelas leis ambientais, sobretudo aquelas ao longo de rios e

de qualquer curso d'água, corre o risco de privar a população de área de lazer, mesmo porque a intervenção nestas áreas, quando autorizada será mínima.

Não se pode olvidar, das dificuldades decorrentes das providências burocráticas a serem vencidas pelo Poder Público na implantação de qualquer equipamento destinados ao lazer nestas áreas, o que certamente inviabilizará qualquer iniciativa deste gênero.

Parece que quando se deliberou da possibilidade de se considerar nos projetos de parcelamento do solo as áreas de preservação permanente como área verde, o IBAMA e a Secretaria Estadual do Meio Ambiente tiveram em vista áreas onde pudesse ocorrer intervenção não impactante, como é o caso de existência de manchas, resíduos de mata nativa em área a ser urbanizada, ou até mesmo de área inscrita como reserva legal (art. 16 § 2º da Lei nº 4.771/65 - Código Florestal), que se não forem preservadas correm o risco de desaparecerem.

Desta forma, poderíamos admitir o enquadramento das áreas de preservação permanente na categoria de áreas verdes típicas, não tão vocacionadas ao lazer quanto as de natureza mistas. São áreas onde a intervenção, quando admitida, é mínima.

O Município na execução da política urbana de ordenação e controle do uso do solo deve atuar de forma a evitar a poluição e a degradação ambiental e a proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído (art. 2º, VI, g e XII da Lei nº 10.257/2001- Estatuto da Cidade).

Ainda que se opte por considerar e incluir nas áreas verdes, as áreas de preservação permanente, sobretudo as representadas pelas matas ciliares, há de se garantir na lei de uso e ocupação do solo (Lei de parcelamento do solo) destinação de outras áreas de lazer para o novo núcleo habitacional em formação, na medida em que aquelas áreas verdes por serem *típicas* não estão vocacionadas ao lazer como as áreas verdes mistas.

24 - Um exemplo é o que aconteceu em 3 de setembro de 1999. Naquele dia, a temperatura no Belém, zona leste da Cidade de São Paulo, era de 31,5 graus. No mesmo horário, em um outro bairro localizado às margens da Represa de Guarapiranga, na zona sul, os termômetros registravam quase 10 graus a menos: 23,5. (LOPES, Marcus. *34 Ibirapueras perdidos em uma década*. O Estado de São Paulo. São Paulo, 27-82003, p. C1)

De qualquer forma, sem perder de vista a necessidade de reservar aos novos núcleos habitacionais áreas de lazer compatível com a futura taxa de ocupação, a importância em incluir nas áreas verdes as áreas de preservação permanente é que estas, passando a integrar o domínio do Município, nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766/79, ficará o Poder Público Municipal responsável pela sua manutenção e preservação.

Para a efetiva proteção das matas ciliares, atingidas pela expansão urbana, seria também importante que o Poder Público Municipal, nos projetos de loteamento e desmembramento, exigisse que as áreas públicas, sobretudo as áreas verdes (*mistas*), de lazer ou até mesmo para implantação dos equipamentos comunitários, fossem limítrofes a faixa *non aedificandi* determinada pelo Código Florestal.

Desta forma, a área verde representada pelas matas ciliares (*área non aedificandi*) poderia ser integrada a um projeto de parque, área de lazer, ou qualquer outro equipamento comunitário de forma a facilitar sua preservação como bem de domínio público, impedindo a ocupação ou degradação por parte dos munícipes.

7. Conclusões

O desconforto, a angústia, a insegurança e a má qualidade de vida, que caracteriza o cenário urbano atual, principalmente nas grandes cidades, reclama consciente intervenção do Poder Público na ordenação da expansão urbana, sobretudo para assegurar a população, nos projetos de parcelamento do solo urbano, áreas verdes e de lazer, proporcionais a densidade de ocupação.

O Município como executor da política de desenvolvimento urbano e na sua função de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantir o bem estar de seus habitantes, deve buscar sobretudo na atividade urbanística voltada ao parcelamento do solo urbano, dar efetividade a garantia da cidade sustentável no que se refere ao direito ao lazer para as presentes e futuras gerações.

A boa apresentação da paisagem urbana e a facilidade com que a cidade desempenha suas funções têm direta influência no meio ambiente urbano, irradiando efeitos sobre todos que dela se utilizam, moradores e visitantes, proporcionando bem estar e condições de habitabilidade, que exerce influência direta na qualidade de vida urbana.

As áreas de lazer e recreação, não definidas na Lei nº 6.766/79, espécies de área institucional, podem integrar as áreas destinadas a implantação de equipamentos comunitários (praças de esportes, estádios públicos, parques) ou até mesmo os espaços livres de uso comum (jardins, praias), desde que vocacionadas para exercício de atividades prazerosas e que permitam a qualquer pessoa recuperar as energias despendidas com o trabalho ou atividades, seja a nível físico quanto mental.

As áreas verdes, como um dos componentes fundamentais da paisagem urbana, no cenário da ordenação urbanística, tem uma função social. Trata-se de exigência de caráter higiênico, de equilíbrio do meio ambiente urbano, de lazer. É elemento de equilíbrio psicológico, de reconstituição de tranqüilidade, de recomposição do temperamento.

As áreas verdes caracterizadas pela continuidade e predominância de cobertura vegetal natural ou artificial, pré-existente ou não, estão vocacionadas ao lazer e recreação. Quando destinadas ao uso público (*áreas verdes mistas*), admitem intervenção para implantação de equipamentos comunitários destinados ao lazer e recreação. Quando de uso público vedado ou restrito (*áreas verdes típicas*) permitem apenas intervenção de nenhum ou mínimo impacto.

As áreas verdes e as áreas de lazer (recreio), devem, por força de lei, serem exigidas pela Municipalidade como requisito mínimo dos loteamentos e desmembramentos.

A equiparação das áreas verdes às áreas de lazer nas leis de parcelamento de solo, pode privar a cidade de áreas verdes, na medida em que estas poderão ser utilizadas exclusivamente para a implantação de equipamentos comunitários voltados ao lazer.

Aplica-se a atividade de parcelamento do solo para fins urbano a observância da faixa *non aedificandi* ao longo de rios, nascentes ou qualquer corpo d'água, imposta e definida pelo Código

Florestal. Esta área, considerada como de preservação permanente, chamadas de matas ciliares, não são consideradas áreas institucionais, foram concebidas pela lei em prol da preservação do meio ambiente natural, com direta repercussão na preservação dos mananciais, das bacias hidrográfica e dos lençóis subterrâneos.

A faixa *non aedificandi* ao longo de rios, nascentes ou qualquer corpo d'água, só podem ser consideradas áreas verdes *típicas*, permitindo apenas intervenção mínima que não desnature seu caráter ou impeça o desempenho de seu papel na preservação do manancial. Neste caso, deverá o Poder Público, na lei de uso e ocupação do solo (Lei de parcelamento do solo) e por ocasião da aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento, garantir, para o novo núcleo habitacional em formação, reserva de outras áreas para o lazer, na medida em que aquelas áreas verdes, por serem *típicas*, não estão tão vocacionadas ao lazer como as áreas verdes mistas.

BIBLIOGRAFIA

- COUTO, Sérgio A .Frazão do. *Manual teórico e prático do parcelamento urbano*. Forense, 1981.
- FREITAS, José Carlos de. *Dos interesses Metaindividuais Urbanísticos*. Temas de Direito Urbanístico . São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 1999
- Bens Públicos de Loteamentos e sua proteção legal*. Revista de Direito Imobiliário: São Paulo: nº46
- LOPES, Marcus. *34 Ibirapueras perdidos em uma década*. O Estado de São Paulo. São Paulo, 27-82003, p. C1
- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 13ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.
- Direito Municipal Brasileiro*.6ª ed., São Paulo: Malheiros, 1993.
- Direito de Construir*. 7ª ed., São Paulo: Malheiros, 1996.
- SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro; TAMISO, Cláudio Helena; FREITAS, José Carlos de. *Comentários à Lei 9.785 de 29.01.1999, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*: São Paulo: Revista de Direito Imobiliário nº46
- SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 5ª ed. ver. amp., São Paulo: 1989.
- Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed. , São Paulo: Malheiros, 1997.
- Direito Ambiental Brasileiro*, 2ª ed., São Paulo: Malheiros, 1998,
- SOUZA, José Fernando Vidal de . Mata ciliar. *Manual Prático da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente*. Antônio Herman Benjamin (org.). 2ª ed. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 1999