

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

**A EXPANSÃO URBANA DE PERUÍBE: ASPECTOS LEGAIS E A
REALIDADE DO USO E OCUPAÇÃO DA TERRA**

Mônica Bárbara Ribeiro

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador Prof. Dr. Flávio Sammarco Rosa

São Paulo

2006

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

**A EXPANSÃO URBANA DE PERUÍBE: ASPECTOS LEGAIS E A
REALIDADE DO USO E OCUPAÇÃO DA TERRA**

Mônica Bárbara Ribeiro

**São Paulo
2006**

Para Gabriela,
pela espera e, aos meus pais ...

Agradecimentos

Gostaria de lembrar do acompanhamento atento e constante de Flávio Sammarco Rosa, das orientações de Ana Maria Marangoni e de Francisco Capuano Scarlato, que possibilitaram um olhar mais reflexivo sobre este estudo.

Especial gratidão a Jô Natividade que por várias vezes intermediou os assuntos junto a Prefeitura e que sempre esteve por perto estimulando.

Os trabalhos de campo contaram com a contribuição de Henrique Natividade, compartilhando suas experiências junto ao Departamento de Meio Ambiente de Peruíbe.

Agradeço a Rosalina Burgos pelas indicações bibliográficas, pela companhia em trabalhos de campo e pelas conversas produtivas e, a Maria Pires pelo auxílio nas traduções.

Na Prefeitura Municipal de Peruíbe contei a assistência de várias pessoas, inclusive a de Ana Paula Falaschi e Maurício Maranhão Sanches que atuam no Departamento de Coordenadoria e Planejamento - GPAM; de Vitor Caetano do Departamento de Obras e Serviços Municipais, de David Garcia Gorgues do Setor de Cadastro e de Fátima Cristina Pires do Departamento de Cultura

Ao José Dionísio de Almeida, historiador da Fundação Arquivo e Memória de Santos, pelas informações cedidas, que ajudaram a reunir parte do conteúdo histórico aqui presente.

Finalizando, agradeço ao Programa Bolsa Mestrado da Secretaria de Estado da Educação – Governo do Estado de São Paulo pelo apoio financeiro concedido a partir de março de 2005.

SUMÁRIO

Índice de Figuras	8
Resumo.....	9
Abstract	10
1. Introdução	11
2. Considerações teóricas	15
2.1. Os recortes espaciais e as categorias analíticas	15
2.1.1. A cidade e o lugar	15
2.1.2. A cidade e as normas – o território usado, o território normativo	17
2.1.3. O Uso e a Ocupação	19
2.2. Fatores locacionais, o valor do lugar	20
3. Procedimentos metodológicos	23
3.1. Delimitação da área de estudo	27
3.2. Trabalho de Campo	27
3.3. A base cartográfica digital	27
3.4. Edição dos produtos cartográficos.....	28
3.5. Mapeamentos temáticos	28

3.5.1.	Mancha urbana	29
3.5.2.	Legislação	29
3.5.3.	Assentamentos urbanos	29
3.5.4.	Uso da terra urbana	30
3.5.5.	Carta-síntese	30
3.6.	Análise espacial	31
3.7.	Equipamentos	31
4.	Área de Estudo	32
4.1.	Caracterização do Município	32
4.2.	Aspectos físicos	36
5.	Processo de Ocupação e Evolução Territorial	39
6.	Embasamento Legal	58
6.1.	Plano Diretor	58
6.2.	Legislação Ambiental	62
6.3.	Lei de Zoneamento	66
7.	Correlações sobre o uso e a ocupação da terra urbana de <i>versus</i> Legislação	71
7.1.	Uso da terra urbana	71
7.2.	Assentamentos urbanos	74
7.3.	Carta síntese	79

8. Análise espacial	94
9. Considerações finais	107
10. Bibliografia	112

Anexos

Índice de Figuras

Figura 1.	Peruíbe	33
Figura 2.	Peruíbe – População Urbana	34
Figura 3.	Tela de Benedito Calixto	42
Figura 4.	Município de Itanhaém	45
Figura 5.	A Baixada de Itanhaém	46
Figura 6.	Município de Peruíbe	48
Figura 7.	Peruíbe: Evolução da Mancha Urbana	52
Figura 8.	Mapa Territorial de Peruíbe – Plano Diretor Municipal	60
Figura 9.	Unidades de Conservação Ambiental – Região Metropolitana da Baixada Santista	62
Figura 10.	Alterações na Estação Ecológica Jureia-Itatins	65
Figura 11.	Simulações de insolação (A e B)	68
Figura 12.	Peruíbe: Uso da Terra Urbana 2000-01	72
Figura 13.	Peruíbe: Assentamentos Urbanos <i>versus</i> Densidade de Ocupação	75
Figura 14.	Peruíbe: Carta síntese - legislação <i>versus</i> uso da terra urbana	80
Figura 15.	Proposta de Macrozoneamento - Plano Diretor Participativo de Peruíbe	105

Resumo

A cidade de Peruíbe apresenta, nas duas últimas décadas uma dinâmica que se traduz em um intenso crescimento urbano. A área urbanizada se expande em decorrência da implantação de novos loteamentos, modificando as características físicas do território, que passa a ser incorporado à cidade.

Este estudo analisa a dinâmica urbana do município, confrontando a legislação vigente com a real configuração do território, identificando os padrões de uso da terra urbana. Essa investigação considera, também, o processo de ocupação do município ao longo do tempo, envolvendo a fotointerpretação de fotos aéreas de vários períodos (1962, 1997 e 2001/02).

Este tema mostra-se como um excelente campo de aplicação de técnicas cartográficas baseadas na cartografia digital, no Sensoriamento Remoto e nos Sistemas de Informações Geográficas (SIGs).

Palavras-chave: Planejamento Urbano; Uso e Ocupação da Terra; Peruíbe; Dinâmica Urbana de Peruíbe; Uso da Terra e Legislação de Peruíbe.

Abstract

The city of Perúibe presents, in the last two decades a dynamism that shows an intensive urban development. The urbanized area expands as a consequence of the settlement of new land divisions, modifying the physical characteristics of the territory, which become gradually parts of the town.

This study analyses the urban development opposing the current laws in force - with the real shape of the territory, identifying the patterns of the urban land use. This investigation considers, throughout the time, the process of the occupation of the town, using the photo interpretation of the aerial photos of many periods (1962, 1997 and 2001/02).

This subject turns out to be an excellent application field of the cartographic techniques based on the digital cartography, in the remote sensing and in the Geographic Information System (GIS).

Key words: Urban Plan; Use and Occupation of the Land; Perúibe; Peruibe's Urban Dynamic; Peruibe's Use of the Land and the Law.

1. Introdução

A cidade de Peruíbe, como grande parte dos centros urbanos do Estado e do País, apresenta, nas duas últimas décadas uma dinâmica que se traduz em um intenso crescimento urbano. Disso decorre que a área urbanizada cresce através da implantação de novos loteamentos, conquistando novos espaços, modificando as características físicas do território, que passa a ser incorporado à cidade.

Numa análise interna do tecido urbano, observa-se que a cidade cresce, juntamente com a mudança de perfil de alguns setores ou ruas da cidade, que, de residencial, assumem funções comerciais, aparecem os “shoppings”, as grandes redes de supermercados, a proliferação e diversificação do comércio varejista e uma gama de serviços associados à dinamização do setor terciário, principal atividade que tem acompanhado a dinâmica da urbanização brasileira nas últimas décadas.

Em Peruíbe, como em várias cidades balneárias, essa dinâmica é alimentada especialmente pelo turismo sazonal. A cidade tem o seu comportamento e o contingente populacional completamente alterado durante a temporada, especialmente de dezembro a fevereiro, quando o fluxo de pessoas e a movimentação do comércio, em alguns dias, chega a situações caóticas.

Embora durante o restante do ano a cidade permaneça mais tranqüila, o setor comercial tem se mostrado ativo e a especulação imobiliária (um dos fatores degradadores vinculados à urbanização) vem proporcionando um aumento dos espaços construídos ao longo da costa (por residências de veraneio e condomínios de luxo ou por loteamentos irregulares), conduzindo à destruição do ambiente devido a obras de terraplanagem, desmatamentos, ocupação de áreas de elevada vulnerabilidade, lançamento de esgotos *in natura* e assoreamento dos corpos d'água.

Conforme Milton Santos (1993), o direito de morar é confundido em boa parte da literatura especializada com o direito de ser proprietário de uma casa. Com isso,

o que mais se conseguiu foi consagrar o predomínio de uma visão imobiliária da cidade, que impede enxergá-la como uma totalidade.

Este estudo tem seu instrumental técnico baseado na cartografia digital e na análise da documentação cartográfica gerada com a utilização dos *softwares* ArcView GIS 3.2 e Cad Overlay R14; os SIGs tornam possível o monitoramento temporal compatível com a velocidade das mudanças que ocorrem nas cidades.

As técnicas de Sensoriamento Remoto representam um instrumento auxiliar no monitoramento das áreas urbanas, contribuindo para a análise das suas características e dinâmica — o uso de fotografias aéreas e a metodologia de interpretação é bastante satisfatória. Além disso, a cobertura temporal das imagens orbitais permite um monitoramento da mancha urbanizada, mostrando uma informação global e atualizada do tecido urbano e sua tendência de crescimento.

Do ponto de vista cartográfico este estudo se justifica pela atual carência de mapeamentos da região, especialmente, porque se trata de um produto passível de atualizações. Além disso, há o problema de compatibilização das escalas da documentação cartográfica disponível, especialmente em relação a mapeamentos temáticos que em geral foram produzidos em escalas muito pequenas. Este estudo traz a possibilidade futura, de se gerar mapas em diferentes escalas, de maior a menor nível de detalhe, conforme a necessidade, haja vista, que a inserção dos dados vem sendo efetuada a partir de escalas grandes.

A utilização de técnicas de Sensoriamento Remoto e Sistemas de Informações Geográficas, neste trabalho possibilita também, a visualização da real situação, permitindo uma análise da ocupação da terra urbana.

Esta pesquisa, além de tratar do tema proposto para a cidade de Peruíbe, traz também uma preocupação metodológica visando testar a aplicação de técnicas nos estudos urbanos e ambientais. Obtém-se, então, um recurso extremamente importante para atender aos interesses dos órgãos municipais de planejamento.

Num momento em que o próprio Município mobiliza-se para encaminhar a elaboração da terceira etapa do seu Plano Diretor Participativo, agora num formato

condizente com o Estatuto da Cidade, e com uma função mais social, percebe-se, cada vez mais, a necessidade de contribuições técnicas.

Esse estudo analisa a dinâmica da ocupação urbana do Município de Peruíbe, confrontando a **legislação** vigente (Plano Diretor e Zoneamento) com a **real configuração do território**, identificando os padrões de **uso da terra urbana** e as atividades que implementam esse fenômeno, avaliando a intensidade dessas forças. Essa investigação considera também, o processo de **ocupação** do Município ao longo do **tempo** (fotos aéreas de 1962, 1997 e 2001/02). É importante ressaltar aqui, a questão da periodização, que é um instrumental técnico para entender o processo de sucessão das coisas e suas imbricações. Conforme Santos (2002, p. 19), a idéia de periodização constitui um avanço na busca da união espaço-tempo; quando fala da inseparabilidade dos objetos e ações (p. 96), diz que ao longo do tempo, um novo sistema de objetos responde ao surgimento de cada novo sistema de técnicas, assim como há também novos arranjos de objetos. É interessante resgatar essas idéias, justamente quando se tem como ponto de partida as “expressões geográficas do uso”, pois, aqui o autor coloca que cada padrão espacial é ao mesmo tempo, morfológico e funcional. A forma representa, portanto, apenas um ponto de partida, pois à medida que ela se recria a cada evento, só deve ser considerada como forma-conteúdo, o que justifica o fato do objeto geográfico estar sempre mudando de significação. Esse “debruçar” sobre o espaço geográfico, sugerido por Milton Santos, permite o deslocamento através do tempo (passado-futuro), considerando o momento atual, o presente.

O objetivo geral desta Dissertação é:

- Analisar e diagnosticar, por meio do levantamento dos dados, a situação da cidade de Peruíbe no que se refere aos padrões de uso da terra urbana atual e a legislação vigente.

E enquanto objetivos específicos, tem-se:

- Mapear a área urbana atual (a partir de fotografias aéreas de 2001/02);
- Levantar o uso da terra urbana;

- Confrontar e analisar os padrões de uso da terra urbana frente a Lei de Zoneamento Municipal;
- Elaborar uma carta-síntese a partir do cruzamento dos dados mapeados e a Lei de Zoneamento da cidade, com base na última atualização do Plano Diretor Municipal, em 2001.

§

2. Considerações teóricas

Neste momento, procuram-se destacar dos objetivos da pesquisa, alguns elementos para serem esmiuçados, e assim encontrar uma coerência teórica, a partir dos significados de categorias analíticas, recortes espaciais e instrumentos técnicos.

2.1. Os recortes espaciais e as categorias analíticas

2.1.1. A cidade e o lugar

O recorte espacial aqui é o lugar, que se configura como a cidade¹ de Peruíbe, mais especificamente, a área urbana que se estende sobre a planície; esse estudo pretende acima de tudo, compreender o espaço geográfico através de expressões na materialidade ali observadas, já que este é a mediação entre o lugar e o mundo.

O recorte temático passa pela urbanização, o uso e a ocupação da terra urbana, esse uso que se dá no lugar e que carrega uma função. Para o entendimento do uso do território, este que passa a ter uma nova significação no mundo globalizado, deve-se levar em consideração a dimensão do mundo integrado, isto é, a integração dos lugares e das pessoas que acontece pelos meios de comunicação, pelo uso das mesmas técnicas produtivas, pela padronização da produção e do consumo, dada pelas transnacionais; movimento orquestrado pelo *ciclo de reprodução do capital*. Segundo Milton Santos, nessa fase de integração global, todos os lugares tornam-se mundiais, mudando apenas, o grau de interação entre o local e global.

A cidade, muitas vezes usada como sinônimo de lugar, é assim considerada em decorrência das funções que exerce; é tanto o espaço vivido de cerca de metade da população mundial, como também, é ali que estão as empresas, as indústrias, os

estabelecimentos comerciais, escolas, hospitais, parques, espaços de cultura de lazer, residências, enfim, onde são realizadas as atividades cotidianas.

Segundo Santos (2002), no lugar, hoje, tem-se uma totalidade empírica (expressão do mundo num lugar), esse mundo que é um conjunto de possibilidades, e que carrega tudo o que a humanidade acumulou como conhecimento. A relação lugar/mundo fica evidenciada na medida que o mundo é concebido como um conjunto de possibilidades e o **lugar** como o espaço da prática concreta do cotidiano, como espaço do *acontecer* solidário.

Este autor considera que o olhar para essa totalidade possibilita a compreensão do movimento responsável pela criação, recriação, e renovação dos lugares, a cada movimento da sociedade (dinâmica social) — e a percepção de que a significação do lugar muda conforme o movimento histórico. É importante notar que a divisão do trabalho é a responsável por esse movimento, pois “encarrega a cada cisão da totalidade de transportar aos lugares um novo conteúdo” (ibidem, p. 25); e pode ser considerada “como um processo pelo qual os recursos disponíveis se distribuem social e geograficamente” (ibidem, p. 132); ela constitui um motor da vida social e da diferenciação espacial — no caso de Peruíbe, essa visão irá trazer explicações acerca das particularidades de seu processo de urbanização em relação às demais cidades da Baixada Santista.

O debruçar sobre o espaço urbano, portanto, deve contemplar as relações entre o sistema econômico, o crescimento das cidades e sua situação no território — situação que representa a posição de uma cidade no interior de grandes conjuntos, estabelecendo as relações necessárias para que se realizem suas funções urbanas.

¹ “A cidade é obra humana. Ela é um mundo de objetos, produzidos segundo procedimentos, determinados por materialidades e regidos por intencionalidades precisas [...] lugar da co-presença, lugar da coexistência” (Souza, 1997)

2.1.2. A cidade e as normas – o território usado, o território normativo

Nessa pesquisa levantaram-se os “aspectos legais e a realidade do uso e ocupação do solo”, com o objetivo de oferecer subsídios para compreensão da expansão urbana de Peruíbe. O encaminhamento do estudo segue com a confrontação de dados, cidade normatizada *versus* cidade real, sendo que a primeira é expressa principalmente pelas documentações jurídicas (Plano Diretor e Lei de Zoneamento) e a segunda é resultante de levantamento cartográfico (utilizando técnicas de Sensoriamento Remoto e SIGs) e de trabalho de campo, o que permitiu obter um panorama geral da situação da cidade no tocante ao uso e ocupação da terra urbana.

Consideram-se aqui, como categorias analíticas internas do espaço geográfico, a **paisagem** e a **configuração territorial**, uma vez que a expressão (materializada) escolhida do recorte é vista na paisagem, na realidade concreta e é circunscrita territorialmente no mapa:

“A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza [...] configuração territorial [...] é o conjunto de elementos naturais e artificiais que fisicamente caracterizam uma área. A rigor, a paisagem é apenas a porção da configuração territorial que é possível abarcar com a visão.”
(Santos, 2002, p. 103)

Desse ponto de vista, a paisagem estampa o cotidiano na cidade, onde as normas incidem e os pactos são estabelecidos. Ver a cidade tal como foi designada na Lei e mapear essa cidade legal foi umas das primeiras etapas desse trabalho; em seguida, o mesmo foi realizado com a cidade real, ou seja, tal como ela é, com os usos normatizados e os não normatizados. O trabalho empírico ou trabalho de campo explicitou esse fenômeno, que na verdade deixou claro aquilo que foi sendo posto na cidade à *revelia* do poder público; nota-se que a indulgência é um pacto invisível (deixar o erro persistir). Essa é uma interpretação geográfica pelos sistemas de ações (agentes da normatização), expressos pelo sistema de objetos, as formas e os usos, e é permeada pelos pactos invisíveis.

Deve-se enfatizar que houve nos últimos anos, pressões para mudar as leis no Município, o que resultou em constantes reformulações na Lei n. 733, o Plano Diretor da Cidade.

No encaminhamento desse estudo são identificados os padrões de uso da terra urbana, pois, na realidade, esses dados representam a gênese dessa problemática: os usos é que são os denunciante dos *pactos invisíveis*.

Em relação a essa categoria de análise - os usos -, nota-se o fato de carregarem uma função decorrente de uma intencionalidade que é garantida por normas, e que são determinados pelos os interesses hegemônicos.

Diante disso, é fundamental desvendar quais as atividades que implementam esse fenômeno, avaliando a intensidade dessas forças, como se posicionam, enfim, como vão construir paisagens (recortes).

Corrêa (2003, p. 12) no capítulo “Quem produz o espaço urbano?” discorre sobre os agentes sociais que fazem e refazem a cidade:

“[...] Estes agentes são os seguintes: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos.”

Sobre a ação destes agentes, o autor ainda acrescenta:

“ [...] a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes [...] ainda que possa haver diferenciações nas estratégias dos três primeiros agentes, bem como conflitos entre eles, há entretanto denominadores comuns que os unem: um deles é a apropriação de uma renda da terra.”

Observa-se que é o **uso do território** que faz dele objeto da análise social, a sua nova realidade é a interdependência universal dos lugares. Conforme Santos (1994, p. 16), o território são formas, mas o território usado são objetos e ações, sinônimo de espaço humano, espaço habitado.

Cabe acrescentar o que Sposito diz (2004, p.112):

“Enfim, o território é fonte de recursos e só assim pode ser compreendido quando focado em sua relação com a sociedade e suas relações de produção, o que pode ser identificado pela indústria, pela agricultura, pela mineração, pela circulação de mercadorias, etc., ou seja, pelas diferentes maneiras que a sociedade se utiliza para se apropriar e transformar a natureza.”

O território, portanto, condiciona as relações de produção.

2.1.3. O Uso e a Ocupação

É interessante explicitar a diferença entre uso e ocupação: percebe-se que a ocupação não detém o uso. Exemplos disso ocorrem nas ocupações clandestinas e irregulares, já o planejamento prevê o uso, tendo em vista a sua conotação política.

Este estudo tem a preocupação de abordar temas recorrentes na urbanização brasileira, ou seja, pretende trazer à tona a existência das duas cidades: a *legal* e a *ilegal*, decorrência da consolidação das relações capitalistas de trabalho, desde que a moradia passou a ser negociada no mercado imobiliário e que muitas pessoas, especialmente as de menor poder aquisitivo, não têm condições de manter uma moradia dentro dos padrões legais.

A cidade legal é resultante de um processo de apropriação e uso da terra urbana adequado às normas técnicas de obras e que tem o direito de propriedade garantido. Entretanto, a ilegal, provém de formas de grilagem e de loteamento realizado por imobiliárias que atuam de maneira clandestina, enganando a boa-fé dos trabalhadores de baixa renda, ou ainda de ocupações de terrenos públicos e privados por pessoas movidas pela necessidade de moradia.

Para Scarlato, (1995, p. 403),

“A moradia representa a mais cara mercadoria, cuja posse e propriedade é a grande garantia de sobrevivência e que se adquire no jogo da especulação imobiliária.”

É assim que, muito embora haja uma intencionalidade², uma normatização, para as empresas, território é recurso, e em virtude disso, ferem, ignoram as leis, e impõem as suas normas “localmente”.

2.2. Fatores locacionais, o valor do lugar

Para pensar com maior fôlego sobre as facetas do lugar, aqui se coloca a necessidade de considerar, como mostra Moraes (1999, p 17), as particularidades das zonas costeiras:

“[...] se trata de uma localização diferenciada que, em qualquer quadrante do globo, apresenta características naturais e de ocupação que lhe são próprias, circunscrevendo um monopólio espacial de certas atividades. Portanto, o recorte do “litoral”, justifica-se amplamente como uma mediação geográfica. A interface com o mar, sendo o qualificativo básico da posição analisada, propicia alguns usos quase que exclusivos do litoral. Para começar, tal proximidade torna os espaços litorâneos as bases terrestres imediatas de exploração de todos os recursos marinhos, dando-lhes ampla vantagem locacional na alocação das instalações dos equipamentos referentes a estas atividades. Cabe salientar que tal vantagem incide sobre a maior reserva de recursos do planeta, que tem seu aproveitamento cada vez mais regulado por normas internacionais, o que bem evidencia seu imenso valor estratégico. “

Com base na sua condição locacional, vem sendo cada vez mais condicionante a função turística de Peruíbe, sobretudo, quando observa-se um incremento cada vez maior nos incentivos nessa área, procurando, tanto o poder público, quanto a iniciativa privada, explorar todos os recursos possíveis (locacionais, naturais, ambientais, entre outros). Atualmente, há dois elementos de destaque, que exemplificam tal fato no Município:

² Segundo Souza (1997), a cidade é uma intencionalidade, mesmo porquê a técnica é um saber prático, e a cidade é o lugar da acumulação técnica.

- O seu território abriga parte da Estação Ecológica Juréia-Itatins, reconhecida pela Unesco como patrimônio da humanidade, o que atribui à cidade, a denominação de “Portal da Juréia”.
- O Projeto “Lama Negra de Peruíbe” (Foto 1), produto mineral que possui propriedades medicinais, vem sendo incentivado pela Prefeitura, com o intuito de promover um aproveitamento racional, com bases científicas, sob os aspectos medicinal, industrial e turístico.

Retomando a questão das características das zonas costeiras, é importante salientar que cerca de dois terços da humanidade habitam nessas regiões, assim como, está aí localizada a maior parte das metrópoles contemporâneas. Conforme Moraes (1999, p. 17-18),

“O caracter concentrado do povoamento costeiro, de claro perfil urbano, emerge como uma característica internacional que reforça a designação tipologia da localização litorânea [...] são todas estas particularidades que justificam tomar o litoral como uma localização diferenciada, passível de imprimir especificidades nas formas de uso e ocupação do solo nele praticados. “



Foto 1. Complexo Termal da Lama Negra. MRibeiro (jan/2004)

O autor acrescenta ainda, que os terrenos à beira-mar, do ponto de vista global, representam pequena fração dos estoques territoriais disponíveis, e guardam amplo conjunto de funções especializadas e quase exclusivas. A união de tais características, portanto, garante ao espaço litorâneo, certa raridade. Considera-se, então, que, em geral, o valor dos lugares no litoral é mais elevado do que na hinterlândia, o que condiciona um direcionamento de seus usos (ibidem, p. 19):

“ Notadamente os espaços costeiros ainda bem preservados conhecem no presente uma valoração que deveria limitar as possibilidades de sua exploração a uma gama de atividades restritas, que contemplem o potencial de valor neles identificado. [...] vê-se que o valor contido numa localidade pode determinar as formas economicamente viáveis de sua ocupação, num quadro em que as vocações locais e suas vantagens comparativas atuam como fatores de objetivação dos usos, mas cuja decisão repousa no campo da hegemonia política e dos embates sociais. “

Segundo Moraes (p. 20), para tratar da definição dos usos do solo, é preciso explicar, minuciosamente, a relação entre a valoração e a valorização dos lugares. Por conseguinte, tem-se que a valoração é um ato de atribuição de valor. O preço é um bom exemplo disso. Valorizar, representa a realização do valor, isto é, sua apropriação material. Acerca da valorização, discorre, o autor:

“É o ato de transformar materiais da natureza em valores de uso, dando-lhes uma utilidade para a vida humana. [...] é, portanto, um resultado do trabalho, ao transformar recursos naturais em produtos e ao materializar-se em objetos criados.”

A ocupação dos espaços litorâneos no Brasil segue, em termos gerais, as premissas aqui apresentadas, mesmo porquê, até os dias atuais, o litoral incorpora as regiões das mais densamente povoadas do País. Dada a importância desse tema para esta pesquisa, ele será retomado mais adiante, quando será abordado o histórico do povoamento da área de estudo.

§

3. Procedimentos metodológicos

O encaminhamento do estudo foi feito, considerando os quatro níveis da pesquisa cartográfica, conforme sugere Libault (1971). Tal proposta é fundamentada numa articulação lógica das operações de análise e tratamento dos valores numéricos e, embora sejam quatro níveis, a demarcação entre eles, nem sempre é nítida, podendo haver interferências de um nível para o outro:

- Nível compilatório: implica no trabalho de coleta e de compilação de dados, considerando a hierarquização dos mesmos, numa organização racional da pesquisa, isto é, identificando as fontes e as técnicas, nesse caso, o levantamento bibliográfico e cartográfico, e todos os decorrentes dos trabalhos de campo.
- Nível correlatório: envolve seleção e ordenação dos dados, correlações parciais. Libault (1971, p. 11-12) exemplifica:

“[...] vemos que o correlacionamento deve ser estabelecido entre manifestações do mesmo fenômeno em vários locais: para definir, em geral, um tipo morfológico, devemos procurar inicialmente as variáveis que parecem caracterizar este tipo [...] Ainda nessa altura, subsiste a possibilidade de introduzir correlações não quantificadas reveladas pela observação da natureza, ou constatadas na análise cartográfica.”

Nesse ponto, deve-se estabelecer parâmetros para homogeneizar esses dados e para comparar as unidades.

- Nível semântico: passagem da análise para a síntese; corresponde a etapa de combinar as variáveis, elementos ou fenômenos já compilados e relacionados.

Sposito (2004, p. 84) acrescenta,

“[...] A lógica concernente ao método dirigirá, indutiva ou dedutivamente, a maneira de se abordar os dados que, nesse momento já estarão se qualificando como informação geográfica por sua coerência interna e peculiaridade na apropriação abstrata da realidade. É nesse nível da investigação que a informação geográfica comparece como um elemento modificado e abstrato como elemento básico para a produção do conhecimento, como

abordagem racional do problema abordado. “

- Nível normativo: síntese expressa em um modelo; é a fase do trabalho de “apurar a informação geográfica”. Aqui, a base teórica, o encaminhamento metodológico e a formação de raciocínios para a análise tornam-se mais evidentes, propiciando a estruturação do conhecimento na linguagem adequada, para a sua devida comunicação.

Desse modo, a pesquisa foi conduzida em etapas, e envolveu num primeiro momento, o levantamento bibliográfico e cartográfico junto aos seguintes departamentos e institutos:

- Laboratório de Cartografia do DG - FFLCH/USP
- Laboratório de Aerofotogeografia e Sensoriamento Remoto do DG - FFLCH/USP
- Bibliotecas da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas e da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
- Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC
- Divisão de Dazonomia do Instituto Florestal
- Prefeitura Municipal da Estância Balnearia de Peruíbe / Departamentos:
 - Obras e Serviços Municipais
 - Coordenadoria e Planejamento
 - Fazenda
 - Turismo
 - Meio Ambiente
- Fundação Arquivo de Santos
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE
- Agência Metropolitana da Baixada Santista - AGEM
- Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE
- Fundação SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados e Estatística
- Arquivo Nacional

Aqui se configuram, mais claramente, os dois primeiros níveis da proposta de Libault, o compilatório e o correlatório, quando todos os dados coletados foram selecionados e ordenados, permitindo tecer correlações.

Neste estudo, é de suma importância o tratamento cartográfico dos dados, por meio das técnicas de geoprocessamento, com as quais se obtém o georeferenciamento das informações.

As etapas executadas foram:

1. levantamento da bibliografia relativa a área de estudo, da legislação vigente na área, dos mapeamentos sistemáticos e temáticos e fotografias aéreas existentes;
2. aquisição dos arquivos digitais referentes ao Uso da Terra da Baixada Santista, na Escala 1: 30.000, ano de 2001, cedidos pela Divisão de Dazonomia do Instituto Florestal, 2001;
3. aquisição na Prefeitura de Peruíbe, de cópia dos arquivos digitais da Lei de Zoneamento (texto e mapa) nas duas versões, conforme citado mais adiante;
4. obtenção, também, junto à Prefeitura, do relatório técnico de subsídios para o *Plano Diretor de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Peruíbe*, e de arquivos digitais dos mapeamentos temáticos de todo o Município, ambos realizados pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, na Escala de 1:30.000, ano de 2002;
5. obtenção das fotografias aéreas relativas aos anos de 1962, 1986 e 1994, junto ao Laboratório de Aerofotogeografia e Sensoriamento Remoto do DG - FFLCH/USP;
6. montagem dos mosaicos fotográficos e conversão dos mesmos para o formato *raster*;
7. obtenção do arquivo digital do mosaico fotográfico do Município de Peruíbe – Sistema Cartográfico Metropolitano da Baixada Santista, na Escala 1: 10.000, referente a 2001-02.
8. vetorização em tela da mancha urbana, viabilizada pelas imagens dos mosaicos fotográficos;

9. execução do georreferenciamento dos dados obtidos, bem como, de ajustes de escala entre eles;
10. execução do trabalho de campo, que envolveu, sobretudo, a coleta de relatórios técnicos e documentação cartográfica;
11. levantamento fotográfico da área de estudo, com o intuito de abranger o reconhecimento de pontos estratégicos para mapeamento;
12. edição dos produtos cartográficos decorrentes do material coletado;
13. execução de correlações entre os mapas temáticos e análise espacial.

Os itens relativos à delimitação da área de estudo, ao trabalho de campo, à confecção da base cartográfica digital, a edição dos produtos cartográficos e os mapeamentos temáticos, com exceção da carta-síntese, representam uma série de procedimentos compatíveis com os níveis correlatório e semântico, sem uma delimitação muito clara entre eles em grande parte do encaminhamento dessas atividades, pois essa etapa não apenas envolveu correlações entre os dados coletados, como permitiu estabelecer critérios para uniformizá-los e determinar comparações.

A produção da carta-síntese e da análise espacial expressa o nível semântico, ou seja, a junção da base teórica, do encaminhamento metodológico e da elaboração de raciocínios na análise e o conhecimento estruturado na linguagem cartográfica.

Trata-se aqui, de um apanhado geral sobre o encaminhamento metodológico, para que atenda ao princípio da coerência no estudo e da articulação entre a teoria e a prática. Deve-se ressaltar que os três primeiros níveis, na maior parte do estudo, estiveram presentes de forma quase que simultânea, confirmando as “interferências de um nível para o outro” apontadas por Libault. Somente ao final da dissertação, percebe-se o predomínio do quarto nível, o normativo, mesmo que eventualmente fosse preciso recorrer à coleta de algum dado, para efeito de atualização.

3.1. Delimitação da área de estudo

Tendo em vista os objetivos desta pesquisa, cujo enfoque está na área urbana do Município, mais precisamente, no uso e ocupação da terra urbana, delimitou-se como área de estudo, a faixa de planície litorânea por onde se estende o núcleo central da cidade de Peruíbe. Assim sendo, os bairros isolados Quinta do Guaraú e Balneário Garça Vermelha e Barra do Una ficam, portanto, fora desta delimitação, pois além da falta de dados, constituem um contexto histórico-geográfico diferenciado, que extrapola o âmbito do presente trabalho.

3.2. Trabalho de Campo

Num primeiro momento, o trabalho de campo, envolveu, essencialmente, o estabelecimento de contatos, o levantamento, o registro e a coleta de dados. Tais procedimentos, portanto, visaram a obtenção de material cartográfico, bibliográfico e dos textos legais junto à departamentos e institutos, conforme citado no item anterior. Essa atividade teve como finalidade, o reconhecimento das características gerais da área de estudo, e, sobretudo, trazer subsídios para a elaboração dos mapas temáticos, conforme o propósito da pesquisa.

A continuidade desse trabalho visou o reconhecimento de pontos estratégicos do Município, com vistas à complementação dos mapeamentos, bem como, à cobertura fotográfica, que também auxiliou o processo de análise espacial.

3.3. A base cartográfica digital

A base cartográfica foi atualizada a partir dos arquivos digitais concedidos pela Prefeitura, referentes aos mapeamentos executados pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, na Escala de 1:30.000, ano de 2002. A elaboração da base para os mapeamentos temáticos compreendeu os seguintes procedimentos:

- digitalização e vetorização das cartas analógicas, na Escala 1: 10.000, Plano Cartográfico do Estado de São Paulo – ICG, 1990
- atualização das redes de drenagens e arruamentos, utilizando as imagens do satélite Landsat ETM 7, com resolução de 30 metros de 26/08/99, as fotos aéreas de 08/1997, na Escala 1: 25.000, GPS e outros instrumentos de campo.

Esses arquivos foram submetidos à ajustes de geo-referenciamento e de compatibilização de escala, para proporcionar uma adequação aos demais dados, tanto os já existentes³, quanto os coletados noutras fontes.

Os dados gráficos foram processados em *software* com funções de GIS, possibilitando a construção de topologia e a geração de modelo digital de terreno.

3.4. Edição dos produtos cartográficos

Esta etapa foi efetuada no *software* produzido pela ESRI, ArcView 3.2, onde se realizaram as edições e preparo para a plotagem. Nessa fase, os temas são selecionados individualmente e dados os respectivos atributos adequados à forma que se deseja representá-los.

Com o mapa plotado, executou-se uma revisão para verificação e correção de possíveis erros e ajustes a serem realizados.

3.5. Mapeamentos temáticos

Os dados coletados foram submetidos a um processo de seleção e de ordenamento. Para a elaboração completa desses mapas, foram necessários também, trabalhos de campo adicionais, para a confrontação dos dados com a realidade. A seguir são apresentados os temas mapeados, e suas respectivas fontes de dados.

³ Esta pesquisa apoia-se em estudos anteriores, que representaram o núcleo, do qual se originou o trabalho atual: Ribeiro, Mônica Bárbara... *Projeto Peruíbe – Aplicação Metodológica utilizando o software ARC/INFO 7.0 NT na elaboração de base cartográfica em formato digital*. Paisagens, n. 4, fevereiro de 2000, p. 42-45; RIBEIRO, Mônica Bárbara. *Possibilidades de Expansão Urbana em Peruíbe*. (Monografia). Laboratório de Cartografia do Departamento de Geografia, FFLCH-USP, 2001.

3.5.1. Mancha urbana

Os dados relativos à mancha urbana foram levantados a partir de fotografias aéreas da cidade de Peruíbe de diferentes períodos, das imagens do satélite CBERS, e dos arquivos digitais obtidos junto à Prefeitura e ao Instituto Florestal.

As imagens, arquivos *raster*, foram submetidas ao processo de vetorização em tela, utilizando o *software* Cad Overlay R14 e, seguindo o mesmo processo da base, os dados são transportados para o ArcView 3.2, para viabilizar o processo de edição e plotagem.

Para se mapear a mancha urbana a partir do trabalho de fotointerpretação, consideram-se as áreas com arruamento e/ou loteamentos visíveis na foto, sobre as quais havia construções, isto é, com uma ocupação efetiva.

Este critério de assentamento urbano foi estabelecido com o intuito de oferecer uma visão geral das condições atuais da ocupação do sítio urbano de Peruíbe, compatibilizando-se estas informações com a escala dos documentos cartográficos disponíveis no momento.

3.5.2. Legislação

Para este tema, foram utilizados os arquivos digitais referentes ao Mapa de Zoneamento, na escala 1: 10.000, e a Lei do Plano Diretor, cedidos pelo Departamento de Coordenadoria e Planejamento da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, abril de 2003 (incluindo as alterações realizadas, conforme a Lei n. 2.237, de 23 de novembro de 2001). Esses dados foram sujeitos aos mesmos procedimentos técnicos da base cartográfica.

3.5.3. Assentamentos urbanos

Com base no cruzamento de dados dos arquivos digitais do Mapa da Cidade de Peruíbe – Loteamentos aprovados, Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, ano de 2005 e do mosaico fotográfico do Sistema Cartográfico

Metropolitano da Baixada Santista, na escala 1: 10.000, referente a 2001-02, foi obtido um quadro geral dos assentamentos, quanto à sua ocupação, bem como, a situação dos loteamentos existentes junto à Prefeitura. Pautando-se nessa proposta, foram definidos os seguintes critérios para a classificação dos loteamentos:

- *Ocupado*: quadras totalmente ocupadas
- *Quase totalmente ocupado*: com ocupação acima de 60%
- *Parcialmente ocupado*: com ocupação entre 10 e 20%
- *Planta*: loteamento mapeado
- *Sem planta*

3.5.4. Uso da terra urbana

Foram utilizados os arquivos digitais referentes ao Uso da Terra da Baixada Santista/2001, na escala 1: 30.000 e o Mapa de Classes de Vegetação e Uso do Solo/2002, na escala 1: 30.000, cedidos pela Divisão de Dazonomia do Instituto Florestal e Prefeitura de Peruíbe, respectivamente.

Este produto cartográfico resultou, também, da fotointerpretação das imagens mais recentes da área, complementada pelo trabalho de campo, que serviu, fundamentalmente, para reconhecer os padrões de uso da terra urbana, por predominância. Este momento abriu possibilidade de se obter subsídios para o confronto entre a **lei** e a **realidade** do uso e ocupação do solo.

3.5.5. Carta-síntese

A partir dos dois mapas obtidos, Legislação e Uso da Terra, foram estabelecidas as correlações, que alimentaram o processo de análise.

A superposição dos dados mapeados resultou numa carta-síntese, na escala 1: 30.000, que passou por uma estruturação e organização do corpo da legenda — conforme os pressupostos da concepção da metodologia e trabalho de arte final, definição de cores e hachuras, gerando assim um produto cartográfico em modelo digital, bem como, um recurso essencial para a análise espacial proposta.

3.6. Análise espacial

Os dados obtidos durante a pesquisa e, principalmente, as correlações entre os mapeamentos temáticos e uma leitura mais detalhada da carta-síntese propiciaram o processo de análise e diagnóstico da situação da cidade de Peruíbe no que se refere aos padrões de uso da terra urbana atual e a legislação vigente. Trata-se de uma etapa conclusiva do estudo, que retrata o contexto geral da cidade em relação aos eventuais conflitos entre a lei e a realidade.

3.7. Equipamentos

Para o encaminhamento desta pesquisa, foram utilizados: computador AMD Athlon™XP 2000 de 1.66 GHz, com 120 MB de memória RAM, plotter HP DesignJet 750C e os *softwares* ArcView 3.2 e Cad Overlay R14. Parte desses recursos computacionais pertence aos Laboratórios de Cartografia, de Climatologia e de Aerofotogeografia e Sensoriamento Remoto do DG/FFLCH-USP, da USP.

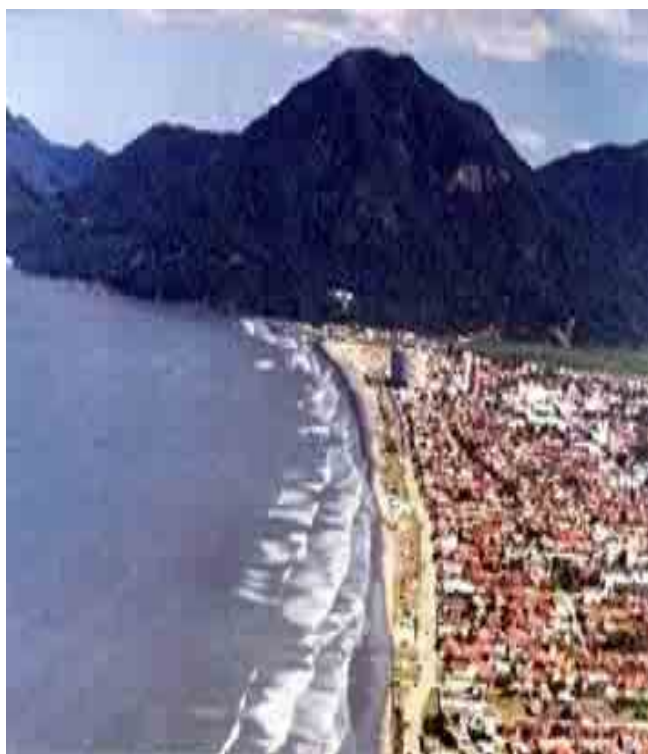
§

4. Área de estudo

4.1. Caracterização do Município

Peruíbe⁴ apresenta ampla planície costeira, pois o alinhamento da Serra do Mar nesta latitude interioriza, abrindo espaço para a planície litorânea. Apresenta também altitudes que variam de zero a 700 m (Serra do Mar). A extensão de sua orla marítima é de aproximadamente 30 km, desde a divisa com Itanhaém até Iguape.

◆ 2005



Peruíbe – sede do Município

Altitude: 5 m

Latitude: 24°19'18" S

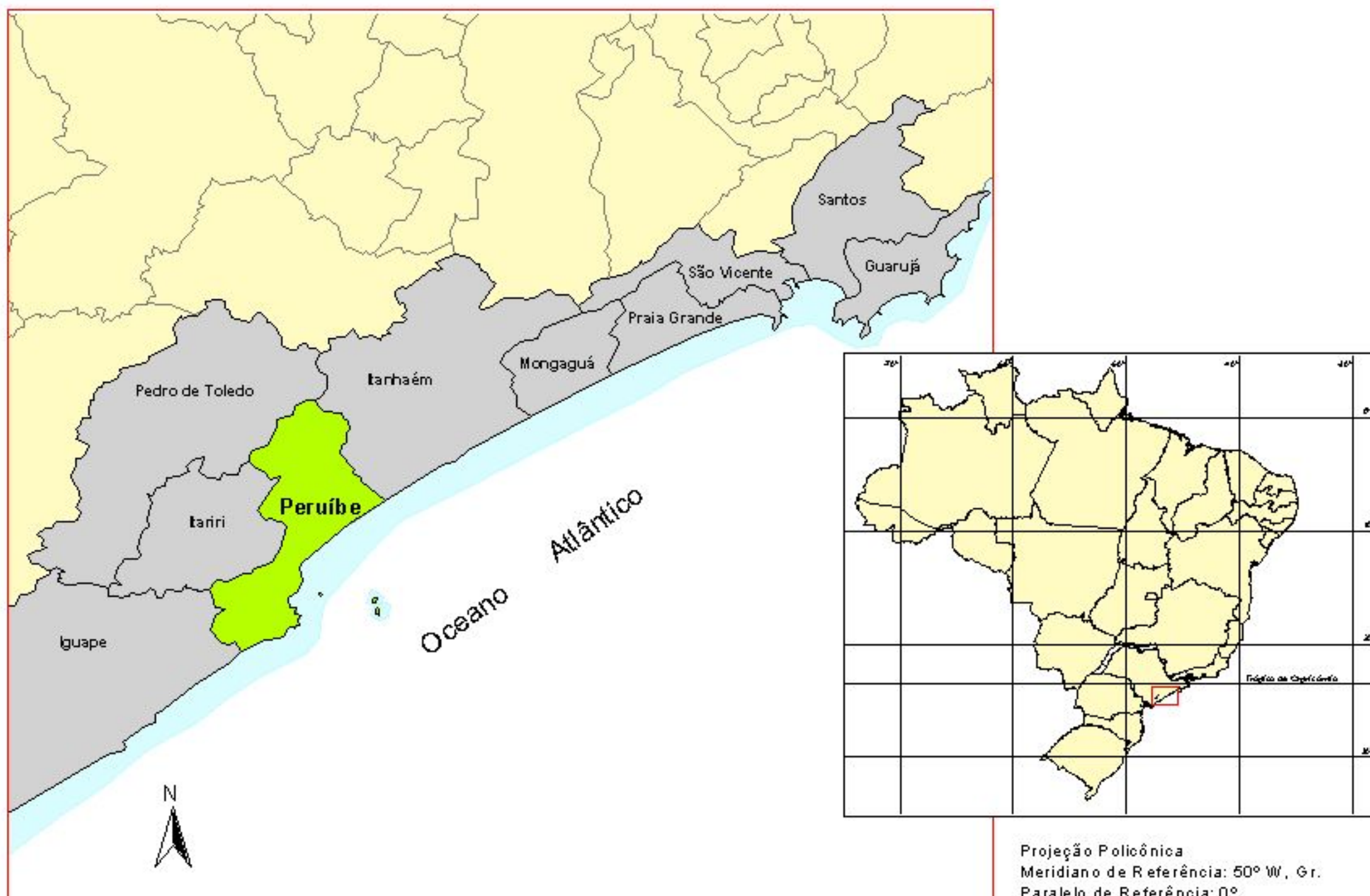
Longitude: 46°59'55" W

Foto 2. Praia e Morro de Peruíbe

Fonte: www.peruibe.org.br

⁴Sobre a origem do nome é dito que vem de *Iperuiybe*, que na língua indígena significa *Rio do Tubarão*. Entretanto, há outras versões e suposições, uma delas se refere à saudação dos meninos indígenas que ao receber os portugueses diziam Pêro – *Yba*, em Tupi, "Seja bem vindo". (www.peruibe.tur.br)

Figura 1. Peruíbe



6 0 6 12
Quilômetros

Fonte: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2004

Organizado por: Mônica Bárbara Ribeiro
jun/2006

O Município de Peruíbe (Figura 1) possui uma área total de 326 Km², apresentando uma população total⁵ de 63.153 habitantes e densidade demográfica de 193,72 hab./Km², dos quais, aproximadamente 98 % caracteriza-se como população urbana (IBGE, 2000-2004). Este Município vem passando por um processo de expansão urbana, que no período de 1980 a 1991 apresentou uma taxa de 95,56% de crescimento, tendo como principal obstáculo as áreas protegidas pela legislação ambiental.

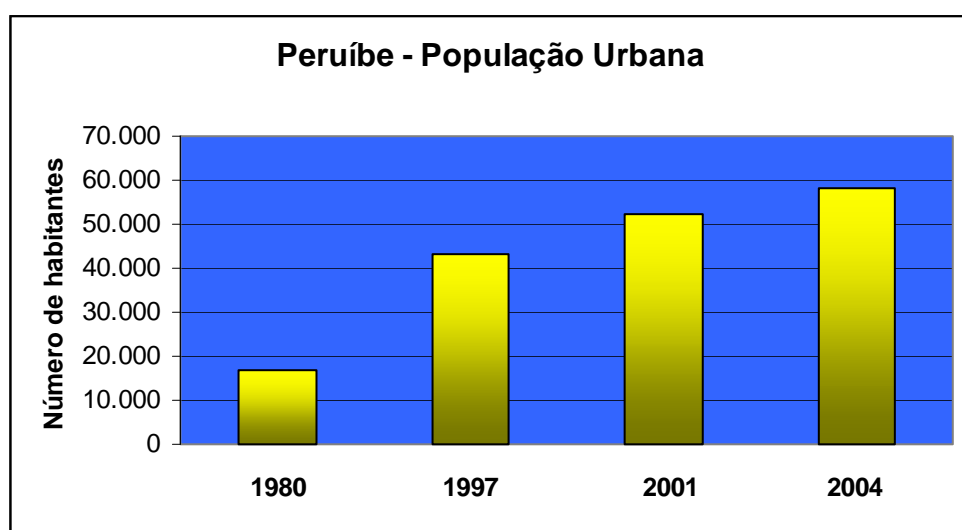


Figura 2. Peruíbe – População Urbana. Fonte: Fundação SEADE/IBGE, 2004.

O gráfico (Figura 2) mostra um salto de mais de 50% da população urbana em 17 anos (1980-97), seguindo com uma taxa de crescimento, praticamente constante. Para enriquecer essa questão, dados da Fundação Seade sobre habitação, mostram que entre 1980 e 1991, o número de domicílios na cidade, aumentou de 4.261 para 8.616, e para 14.667 em 2000.

Em Peruíbe, mais de 50% do território municipal constitui-se em Unidades de Conservação, além da existência das APP (Áreas de Proteção Permanente), que correspondem às áreas com vegetação em estágios de regeneração (restinga, manguezal, Mata Atlântica), bem como as áreas de vegetação às margens dos rios,

⁵ IBGE (população estimada em 01/07/2005).

entre outras com restrições de uso previstas no Código Florestal e demais leis ambientais.

Destas Unidades de Conservação, a Estação Ecológica da Juréia⁶, é a que apresenta maior grau de restrição quanto ao uso. Destinada ao desenvolvimento de pesquisas científicas, com área aproximada de 82 000 ha, abrange terras dos municípios de Peruíbe, Iguape, Miracatu e Itariri. Por conta de sua localização no extremo sul do Município, esta área apresenta-se como uma “barreira” legal e física - caracterizada pela Serra de Peruíbe localizada junto à costa - à expansão urbana, cuja ocupação linear ininterrupta se processa a partir de Santos, tomando quase todas as áreas da planície costeira daquela porção do litoral Sul do Estado.

Desde a década de 70, os setores de comércio e de prestação de serviços têm apresentado gradual crescimento, constituindo-se nas principais atividades econômicas, já que se trata de um Município tipicamente turístico.

A ocupação urbana de Peruíbe vem ocorrendo de forma muito acelerada nos últimos tempos, esgotando as possibilidades de expansão na orla da praia e exercendo uma forte pressão sobre aquelas áreas que, a partir da década de 70, foram transformadas em Unidades de Conservação, restando como recurso, a expansão para as áreas mais interiores, em direção à escarpa da Serra do Mar.

Além dos aspectos legais que restringem o uso da terra, o território apresenta características físicas com fatores limitantes que, se ocupados de forma inadequada, produzirão graves impactos ambientais, com prejuízos às condições de vida da população.

Atualmente, uma das funções do Município é o turismo derivado dos fluxos de habitantes da Região Metropolitana de São Paulo e do interior do Estado, que se dirigem ao litoral em demanda das praias. Esses fluxos se deslocam principalmente através das principais vias de acesso ao Município de Peruíbe:

- Rodovia Imigrantes/Anchieta – 128 Km de SP
- Rodovia Régis Bittencourt – BR-116: acesso intermediário Miracatu/ principal destino São Paulo (172 km) e Curitiba (320 km).
- Rodovia Pedro Taques – 85 Km de Santos

⁶ A EEJI foi criada pelo Decreto Estadual n 24.646, de 20/01/86 e pela Lei Estadual n 5649, de 28/04/87.

- Rodovia Padre Manoel da Nóbrega SP-55 – 20 Km de Itanhaém; corta o Município acompanhando o sentido geral da costa – NE-SO.

4.2. Aspectos físicos

A região apresenta duas grandes feições geológicas: as escarpas da Serra do Mar, os maciços e morros isolados, de um lado, e a planície sedimentar litorânea (formada pelas praias, por terraços de baixa altitude, por terrenos originados pela colmatagem recente de lagoas e depressões e pelos vales fluviais), de outro.

Ocorrem em Peruíbe, conforme Ross & Moroz (1997) as seguintes feições:

- Escarpa/Serra do Mar e Morros Litorâneos: correspondem a uma faixa de encostas com vertentes abruptas que margeiam o Planalto Atlântico. As altimetrias variam de 20 a 1000 m e as declividades predominantes são superiores a 40%, chegando a 60% em setores localizados das vertentes.

A litologia dessa unidade morfológica é basicamente constituída por gnaisses, migmatitos, micaxistos e granitos e os solos são do tipo cambissolos, litossolos e afloramentos rochosos.

Por ser uma unidade com formas de dissecação muito intensas, com vales de grande entalhamento, com alta densidade de drenagem e vertentes muito inclinadas, esta área apresenta um nível de fragilidade potencial muito alto, estando sujeita a processos erosivos pluvio-fluviais agressivos e movimentos de massas espontâneos e induzidos.

- Planalto de Ibiúna/São Roque: predominam as altimetrias entre 800 e 1 000 m e as vertentes apresentam declividades predominantes acima de 20%, mas alcançando, com freqüência, mais de 40%.

As litologias desta unidade são basicamente representadas por migmatitos e granitos, sendo os solos dominantes os de tipo Podzólico Vermelho-Amarelo e Latossolo Vermelho e Amarelo.

Por ser uma unidade com formas de dissecação média a alta, com vales entalhados e densidade de drenagem elevada, esta área apresenta um nível de fragilidade potencial médio a alto, sujeita a fortes atividades erosivas.

- Planície Litorânea Praia Grande/Iperoibe: são terrenos planos, de natureza sedimentar marinha e fluvial quaternária, onde ocorrem processos de agradação, geneticamente de grande complexidade e de diferentes fisionomias. Têm-se planícies e terraços de gênese marinha, planícies fluviais e as planícies intertidais (mangues), com altimetria máxima em torno de 20 m, e declividades abaixo de 2%.

Os solos dominantes são os do tipo Podzol hidromórfico e as litologias mais freqüentes são sedimentos marinhos inconsolidados e sedimentos fluviais inconsolidados (areias, argilas e cascalho).

Essa unidade apresenta índices crescentes de dissecação do relevo e fragilidade dos solos – aluviais, podzol hidromórfico, orgânicos e apresenta um nível de fragilidade potencial muito alta: são áreas sujeitas a inundações periódicas; o lençol freático é pouco profundo; sedimentos inconsolidados sujeitos a acomodações.

- Planícies de Mangue ou Intertidal (Iperoibe/rio Una do Prelado): constituem-se em um ambiente natural onde se observa extrema interação entre a forma de relevo, o solo e a cobertura vegetal. São ambientes extremamente frágeis tanto no âmbito do meio físico quanto biótico. Embora se constituam em áreas de preservação permanente pelas leis ambientais brasileiras, vem sendo fortemente impactadas pelas atividades humanas, que tendem a ocupá-las.

- É de grande importância no processo de sustentação do ecossistema, que se caracteriza por fundamental ambiente de reprodução de inúmeras espécies da fauna aquática e subaquática, que, por sua vez, desempenham importante papel no processo da cadeia trófica marinha.

Em Peruíbe destacam-se as seguintes formações vegetacionais:

- Florestas Ombrófila Densa Atlântica — corresponde à Floresta Ombrófila Densa, também chamada Floresta Tropical de Encosta ou Pluvial da Serra do Mar e à Floresta Ombrófila Densa de Terras Baixas, que inclui as Matas de Planície e de Restinga.
- Manguezais — vegetação com influência flúvio-marinha típica de solos limosos de regiões estuarinas e depressões descontínuas ao longo da costa brasileira entre

os estados do Amapá e Santa Catarina.⁷ Nesse ambiente halófico, de contato da água doce e salgada, desenvolve-se uma flora especializada composta por gramíneas (espartina) e por espécies arbustivas e arbóreas dos gêneros *Rhizophora mangle* (mangue vermelho), *Laguncularia racemosa* (mangue branco) e *Avicennia nitida* (siriúba).

- Restingas — vegetação que recebe influência marinha, presente ao longo do litoral brasileiro, também considerada comunidade edáfica, por depender mais da natureza do solo do que do clima. Ocorre em mosaico e encontra-se em praias, cordões arenosos, dunas e depressões, apresentando, de acordo com o estágio sucessional, estrato herbáceo, arbustivo e arbóreo, este último mais interiorizado.⁸

A identificação das formações vegetacionais e suas delimitações nos mapas, correspondendo às áreas de ocorrência no território, são questões primordiais para que se possam definir que áreas são passíveis de ocupação e, conseqüentemente, de desmatamento, no caso da existência de cobertura vegetal. Na verdade, grande parte da vegetação original ou primária já foi destruída ou modificada pelas várias formas de intervenção humana. Portanto, para efeito legal, é preciso considerar diferentes níveis de degradação ou de regeneração da vegetação existente na data da publicação da Resolução CONAMA n. 10, de 1/10/93, que regulamentou o Decreto n. 750⁹.

§

⁷ Resolução CONAMA n. 10, de 1/10/93, Art. 5º, Inciso I.

⁸ Resolução CONAMA n. 10, de 1/10/93, Art. 5º, Inciso II.

⁹ O Decreto n. 750 (10/02/93) estabelece: Art. 1º - Ficam proibidos o corte, a exploração e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração da Mata Atlântica.

Entende-se por vegetação secundária ou em regeneração, a vegetação resultante de processos naturais de sucessão, após supressão total ou parcial da vegetação primária por ações antrópicas ou causas naturais, podendo ocorrer árvores remanescentes da vegetação primária. (Art. 2º, Inciso II)

5. Processo de Ocupação e Evolução Territorial

No litoral paulista podem-se distinguir três sub-unidades bem individualizadas: Litoral Norte, Baixada Santista e Litoral Sul. A Baixada Santista está localizada ao sul do Trópico de Capricórnio e abrange os municípios de Bertioga, Guarujá, Santos, São Vicente, Cubatão, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe.

Do ponto de vista de apropriação da terra, este setor apresenta uma estrutura muito definida e consolidada pelo próprio processo histórico de ocupação da região. Além de grandes complexos industriais, abriga o Porto de Santos (maior exportador do país). As atividades econômicas desenvolvidas nesta região induziram a uma rápida urbanização em quase todos os municípios, gerando forte processo de conurbação, transformando-a numa região com características metropolitanas.

Este capítulo traz um breve histórico do Município de Peruíbe, a partir de sua configuração territorial. Tal proposta recupera, é claro, alguns momentos da história do Brasil, já que a atual conformação territorial é resultado de uma lenta, longa e difícil construção, tecida durante cinco séculos. Durante esse retorno ao passado, portanto, são abordados alguns dos temas que foram, também, fundamentais para a constituição do território brasileiro.

Os primórdios da construção desse território remetem aos séculos XV e XVI, fazendo referências ao Tratado de Tordesilhas e ao Sistema de Capitânicas Hereditárias.

As últimas alterações se devem ao desmembramento ocorrido apenas no século XX, cujos registros já constam dos arquivos do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo.

Ao longo deste estudo, tem-se uma breve compreensão de como se deu o processo de ocupação e o desenvolvimento político-econômico do Município de Peruíbe.

É importante considerar as características fisiográficas da região, como elemento condicionador da ocupação dessas terras, a começar pela observação das escarpas da Serra do Mar, cada vez mais afastadas da linha de costa à medida que se avança para o sul, dando origem a extensas planícies litorâneas intercaladas por maciços isolados como o de Itatins e da Juréia (Azevedo, 1965). Nestas suas vastas

planícies, distingue-se uma ampla área lagunar, que é barrada por linhas de antigas restingas, como as ilhas Comprida, de Cananéia e do Cardoso. Esta região abrange de Itanhaém, ao norte, até Cananéia, ao sul.

A geometria da costa da Baixada Santista e Litoral Sul, se modifica e surgem planícies muito amplas de deposição marinha. O preenchimento por sedimentos dessas antigas baías deu-se durante períodos em que o mar esteve em nível mais alto que o atual. As ilhas neste setor são predominantemente sedimentares (SMA, 1989).

Pela localização litorânea, um fator importante é a alta taxa de umidade relativa do ar durante o ano todo — esta é sempre superior a 80%.

A somatória de características naturais e de acessibilidade, proporcionou à região, a condição de se tornar um dos primeiros lugares a ser povoado pelos europeus que aqui chegaram.

◆ Século XVI

Observa-se que a história de Peruíbe se confunde com a de Itanhaém, já que há menos de cinquenta anos, suas terras configuravam um só território, um só município. Os registros encontrados remetem a um povoado localizado na praia de Peruíbe, fundado pelo Padre Leonardo Nunes, o *Abarebebê*¹⁰, conhecido primeiramente, por Nossa Senhora da Conceição de Itanhaém, e que, tempos depois, passou a ser conhecido por São João Batista de Peruíbe. Nesse local, no século XVII, foi erguido, pelos franciscanos, um convento, ao lado da antiga capela.

O antigo povoado de Nossa Senhora da Conceição de Itanhaém, teve como marco inicial a edificação, em 1533, da ermida de barro dedicada a Nossa Senhora da Conceição, no morro de Itaguaçu, às margens do rio Itanhaém, com frente para Sudoeste, em cujas escadas eram contados 83 degraus (Foto 3).

¹⁰ Nome de origem indígena, que significa “padre voador”, assim chamado, por dar a impressão de estar em toda a parte, por caminhar rapidamente.



Foto 3. Convento Nossa Senhora da Conceição no início do Século XX.

Em 1549, é criada a freguesia no Município de São Vicente. A Provisão de abril de 1561, cria a vila, tendo a frente o capitão-mor Francisco de Moraes, locotenente de Martins Afonso, então Governador da Capitania de São Vicente.

Vários nomes são apontados como possíveis fundadores do povoado, entre eles: o castelhano João Rodrigues e o português Antônio Soares, em 1549; e Martim Afonso de Souza¹¹, entre 1532 e 1533.

Segundo os registros, os missionários da Companhia de Jesus, até o século XVIII, quando da sua expulsão, foram os principais ocupantes da região; incluem-se, também, as passagens de Nóbrega e Anchieta.

¹¹ Benedito Calixto, nascido em Itanhaém, reafirma Martim Afonso de Souza como quem escolheu o local do povoado e da capela que foi chamada de Imaculada Conceição.

Consta que no mesmo ano é iniciada a construção do Colégio São João Batista, onde hoje se localiza a cidade de Peruíbe (Foto 4 e Figura 3).



Foto 4. Ruínas do Abarebebê. Fonte: www.peruibe.org.br



Figura 3. Tela de Benedito Calixto

Mais tarde, essa localidade foi chamada de São João ou São João Batista de Peruíbe (aldeamento indígena), e no século XX ficou conhecida por Aldeia Velha, não restando mais vestígios dessas ocupações iniciais.

Os habitantes primitivos da baixada itanhaense pertenciam à tribo dos Itanhaéns, do Grupo Guaianá, que seguiam as tradições coloniais, aglomerando-se em pequenas aldeias, especialmente na praia de Peruíbe. Trata-se, portanto, do primeiro trecho da zona itanhaense a ser ocupado pelos portugueses, no início da nossa história. Com a chegada dos primeiros padres da Companhia de Jesus em 1549, iniciou-se a primeira fase de povoamento.

Nos primeiros séculos da colonização portuguesa, o Litoral Sul apresentava baixa densidade demográfica, com povoamento restrito à faixa litorânea. Com economia rudimentar, a população dessas áreas vivia principalmente da agricultura de subsistência e da pesca.

◆ 1938

A configuração territorial de Itanhaém é dada pelo mapa organizado pelo Instituto Geográfico e Geológico, conforme decreto-lei nacional N° 311, de 2 de março de 1938 (Figura 4). No mesmo ano, o Município perde parte de seu território para a formação do Distrito de Itariri. A Lei n.º 1.021 de 06/11/1906, altera a denominação para Itanhaém.

Na década de 1920, a população do Município Itanhaense somava 4.227 habitantes, sendo que a maior parte deste total localizava-se da estação de Peruíbe para o sul. É nesse período, mais precisamente em 1927, que começaram a chegar os pioneiros do cultivo da banana, cujo cultivo instalou-se no trecho da baixada interior, continuando a orla praiana parcialmente povoada. O clima quente e úmido, a topografia de planícies com solos de aluvião, os rios e canais navegáveis e a proximidade aos grandes centros consumidores e aos portos exportadores contribuíram para colocar esse trecho litorâneo em primeiro lugar dentro das zonas bananiculoras.

Embora a bananicultura tenha se destacado na região, esse produto está longe de ter o significado que o café teve, ou mesmo a cana e o algodão, em suas respectivas áreas de penetração. Tudo leva a crer que o seu papel sempre foi o de abastecer a grande lavoura. A produção de banana, enquanto cultura comercial que se inicia na área, aliada às melhores condições de transportes e ao turismo que começa a se desenvolver, significaram o rompimento do semi-isolamento em que se encontrava a área.

De acordo com Singer (1977), a ocupação do Brasil se fez de várias formas, pois nem todas as regiões do país apresentavam as mesmas facilidades para a produção de artigos para o mercado mundial. Na verdade, a produção muitas vezes se concentrava numa área restrita do território — no Nordeste nos séculos XVI e XVII, na região das minas no século XVIII, em São Paulo a partir do fim do século XIX, conforme a demanda do mercado mundial e das possibilidades geoeconômicas de cada região. O resto do território nacional, entretanto, não se encontrava totalmente abandonado. Enquanto que determinadas áreas eram povoadas de acordo com os moldes clássicos da economia colonial, outras sofriam

a ocupação do colonizador branco com o estabelecimento de uma economia de subsistência, ou seja, sem contar com o setor de mercado externo de importância.

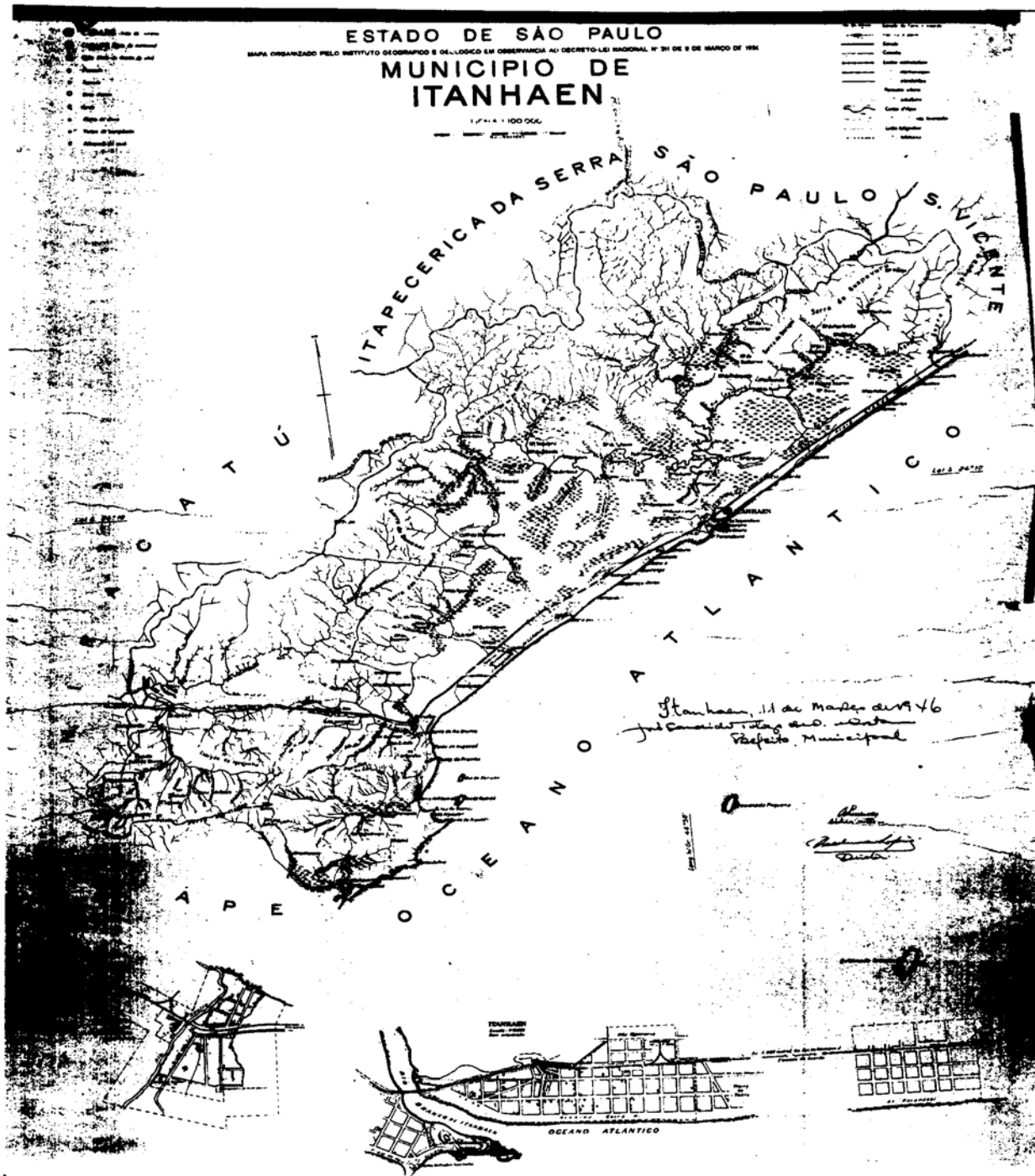


Figura 4. Município de Itanhaém, Escala 1:100.000 – Mapa organizado pelo Instituto Geográfico e Geológico, 1938

◆ 1950

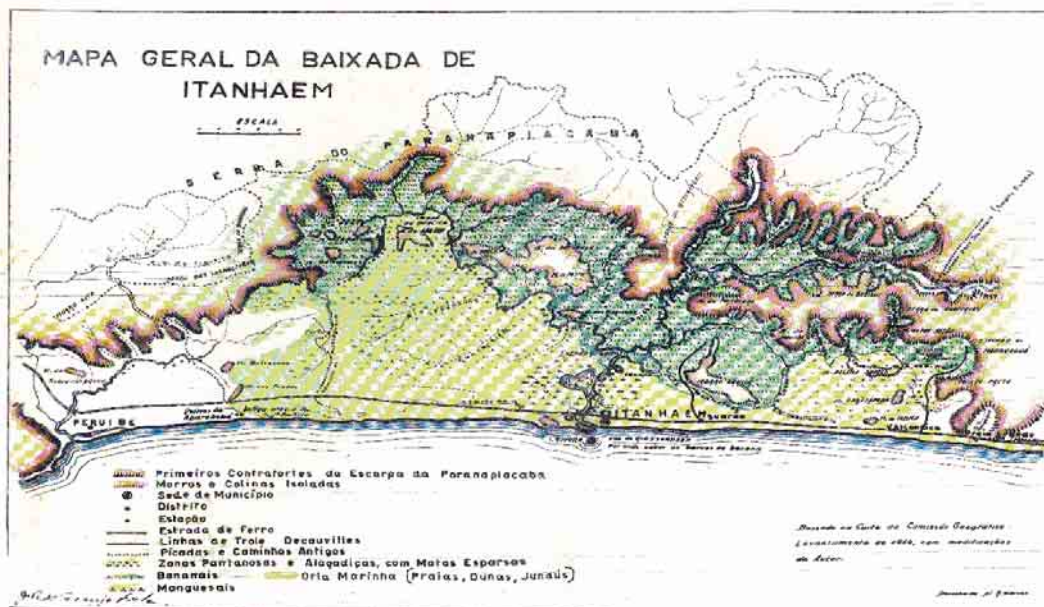


Figura 5. A Baixada de Itanhaém. (Araújo F.º, 1950)

Acredita-se que a ocupação mais intensa daquelas terras se iniciou no começo deste século. A inauguração do ramal ferroviário que liga Santos à Jiquiá em 1915, bem como a construção da ponte pênsil que liga a Ilha de São Vicente à Praia Grande no final da década de 20, vieram facilitar o acesso ao Litoral Sul, tornando mais atrativas as terras disponíveis.

A organização do espaço da Baixada Santista desde o final do século XVII até a terceira década do século XX, caracterizou-se por uma arritmia, reflexo de mudanças político-administrativas que afetaram toda a Capitania de São Paulo. Mudanças conseqüentes do interesse econômico pelo ouro de Minas Gerais, fator principal do despovoamento da Capitania de São Paulo, inclusive da Baixada Santista (Tulik, 1987).

◆ 1959

O Distrito e Município de Peruíbe foi criado através da Lei N.º 5.285 de 18/02/1959, com território desmembrado de Itanhaém (Figura 4) . Pertence à Região Metropolitana da Baixada Santista, possuindo divisas com Itanhaém, Pedro de Toledo, Itariri e Iguape, constituindo-se em um centro sub- regional.

Em meados dos anos 1950, a região já era atendida pela Estrada de Ferro Sorocabana (Ramal Santos a Juquiá). Havia também duas linhas de transporte fluvial, que utilizava os rios que banham o território.

Segundo Araújo Filho (1950), a zona de Itanhaém (Figura 5), embora próxima de São Vicente e Santos, constituiu sempre um dos clássicos exemplos de trechos semi-povoados de nossa costa. Uma das principais causas da reduzida importância demográfica e econômica da zona itanhaense, diz respeito a sua situação geográfica, já que faz parte de um dos trechos do Litoral Sul Paulista, onde as praias retilíneas dificultam o estabelecimento humano, tendo por limite interior o paredão da Serra de Paranapiacaba num de seus pontos de mais difícil acesso, ficando à margem das zonas produtivas desde a era colonial.

Até a segunda metade do século XVIII, a valorização da estrada entre Santos e São Paulo expressou-se evidentemente, nas articulações com outras partes da Baixada e especialmente do Planalto — fruto, particularmente, da expansão decorrente do bandeirismo e descoberta de jazimentos auríferos. Embora as vias aquáticas fossem mais importantes que o sistema viário, ampliaram-se as possibilidades de circulação por terra e, mais freqüentes, aquelas utilizando ao mesmo tempo percursos por terra e água. A partir de São Vicente, e atravessando o estuário, atingia-se o atual Boqueirão da Praia Grande e daí, quase que exclusivamente pelas praias, ia-se ter a Conceição de Itanhaém, ao aldeamento de Peruíbe e, mais para o sul, em busca de Iguape.

No conjunto, os caminhos da Baixada participavam de um sistema de circulação vicinal e, a não ser dentro da Ilha de São Vicente, aproveitam muito mais as vias aquáticas que as terrestres. Os principais eixos eram os únicos que uniam Santos a Cubatão, Santos à Bertioga e São Vicente à Itanhaém (Petroni, 1965).

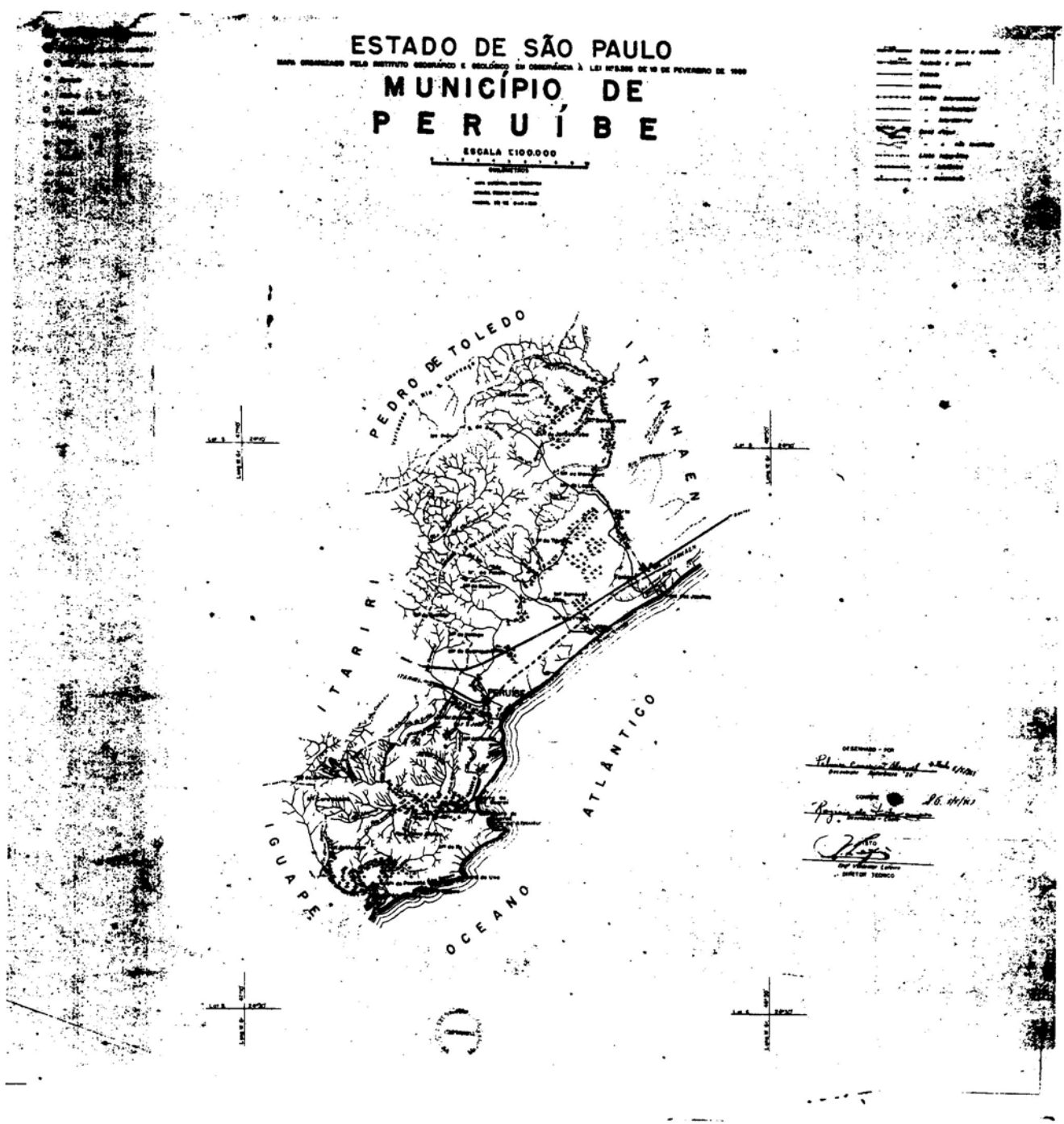


Figura 6. Município de Peruibe, Escala 1:100.000 - Mapa organizado pelo Instituto Geográfico e Geológico, 1959

A ocupação turística em Peruíbe aumenta em função do início da deterioração das praias santistas e, também, com as melhorias nas condições de tráfego da área. A Via Anchieta teve sua primeira pista terminada em 1947 e a segunda em 1950, enquanto que a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (que liga Santos à Peruíbe) teve sua obra iniciada em 1951, ficando paralisada, porém, até o final da década, sendo inaugurada somente nos anos 60.

Com o desenvolvimento da função turística, ocorre uma nova valorização das terras da área, havendo, em consequência, a expulsão do morador que se encontrava nas proximidades da orla marítima. Esses moradores buscam o caminho da serra para a nova instalação de seus sítios — se apossam da terra, constroem seus barracos e reiniciam o processo.

Alguns loteamentos, que hoje fazem parte do sítio urbano de Peruíbe, foram aprovados pela Comarca de Itanháem, inaugurando um processo de especulação imobiliária e de ocupação urbana que ainda continua. Dentre eles, está a área ocupada pela antiga Vila de Peruíbe, correspondente ao Plano de Arruamento da Prefeitura (Centro).

A tabela a seguir organiza os loteamentos por ordem cronológica de aprovação, conforme informações cedidas pelo Departamento de Obras da Prefeitura de Peruíbe.

Nota-se que, quase metade deles, dez de um total de dezenove, estão sem data, dados que a Prefeitura de Peruíbe não possui, pois inclusive as plantas dos loteamentos estão na Comarca em que foram aprovados, Município de Itanhaém.

Tabela 1. Loteamentos aprovados pela Prefeitura de Itanhaém

LOTEAMENTO		DATA DE APROVAÇÃO
1.	Balneário Pampas	(*)
2.	Chácaras São Francisco	(*)
3.	Estância Santa Cruz – Gleba 2 (fundo)	(*)
4.	Estância Santa Cruz – Gleba 3 (praia)	(*)
5.	Jardim Fonte Grande	(*)
6.	Jardim Ribamar	(*)
7.	Jardim São João Peruíbe	(*)
8.	Jardim Star	(*)
9.	Plano de Arruamento da Prefeitura (Centro)	(*)
10.	Vila Jardim Guaraú	26/02/1951 (*)
11.	Jardim Beira-Mar	09/05/1953 (*)
12.	Jardim Icaraíba	06/03/1954 (*)
13.	Jardim Casablanca	10/05/1955 (*)
14.	Cidade Balnearia Nova Peruíbe	1956 (*)
15.	Cidade Balnearia Peruíbe (SCIPÉL)	1956 (*)
16.	Balneário Arpoador	23/05/1956 (*)
17.	Jardim Marcia I	08/09/1956 (*)
18.	Estância São José – Gleba “A” e “B”	12/05/1957 (*)
19.	Balneário Joseddy	14/07/1958 (*)

Considerando as datas apresentadas, a Vila Jardim Guaraú, localizado entre a margem direita do Rio Preto, próximo à sua foz e as encostas (Costão), é o loteamento mais antigo, entretanto a sua ocupação é posterior à da Cidade Balnearia Peruíbe (SCIPÉL), em meados da década de 1950.

A tabela 2 apresenta os primeiros loteamentos aprovados, após o desmembramento territorial que deu origem ao Município de Peruíbe. Observa-se que são apenas quatro loteamentos no intervalo de dois anos.

Tabela 2. Loteamentos aprovados pela Prefeitura de Peruíbe – 1959-1961

LOTEAMENTO		DATA DE APROVAÇÃO
1	Balneário Stella Maris	1959
2	Sítio Curua	10/12/1960
3	Loteamentos Soares	10/02/1961
4	Vila Peruíbe	29/09/1961

Trata-se portanto, de loteamentos antigos, porém, apenas o Balneário Stella Maris apresenta ocupação significativa.

◆ **1962 a 2002**

A figura 7 apresenta as manchas urbanas referentes aos anos de 1962, 1997 e 2001-02 e, permite realizar algumas considerações. As sobreposições dessas manchas mostram que os núcleos urbanos existentes em 1962 se localizavam no entorno da Estação da FEPASA (Fotos 5 e 6) e no Bairro do Costão,



Foto 5. Estação Ferroviária de Peruíbe. MRibeiro (jan/2004)

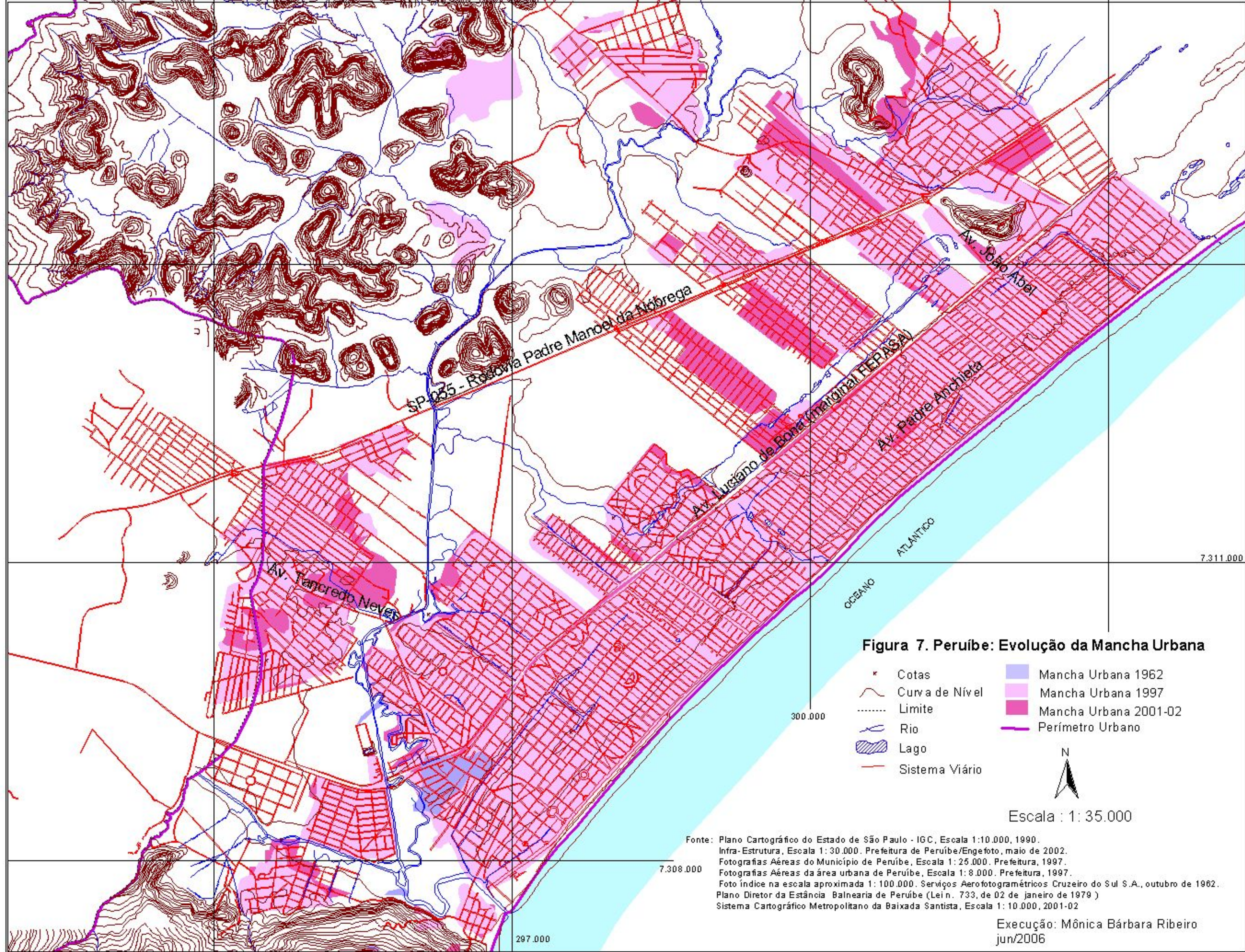


Figura 7. Peruibe: Evolução da Mancha Urbana

- * Cotas
- ~ Curva de Nível
- Limite
- ~ Rio
- ▨ Lago
- Sistema Viário
- Mancha Urbana 1962
- Mancha Urbana 1997
- Mancha Urbana 2001-02
- Perímetro Urbano



Escala : 1 : 35.000

Fonte: Plano Cartográfico do Estado de São Paulo - IGC, Escala 1:10.000, 1990.
 Infra-Estrutura, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruibe/Engfoto, maio de 2002.
 Fotografias Aéreas do Município de Peruibe, Escala 1: 25.000. Prefeitura, 1997.
 Fotografias Aéreas da área urbana de Peruibe, Escala 1: 8.000. Prefeitura, 1997.
 Foto índice na escala aproximada 1: 100.000. Serviços Aerofotogramétricos Cruzeiro do Sul S.A., outubro de 1962.
 Plano Diretor da Estância Balnearia de Peruibe (Lei n. 733, de 02 de janeiro de 1979)
 Sistema Cartográfico Metropolitano da Baixada Santista, Escala 1: 10.000, 2001-02

Execução: Mônica Bárbara Ribeiro
 jun/2006



Foto 6. Entorno da Estação; nota-se as construções antigas. MRibeiro (jan/2004)

às margens do Rio Preto; ao que tudo indica, esta situação pouco se modificou até o início da década de 1970, pois só a partir de então, os lotes da orla da praia foram sendo ocupados, mais precisamente, entre a praia e a Avenida Padre Anchieta, num primeiro momento; e depois, entre essa Avenida e a linha da Ferrovia.

Durante a década de 1960, percebe-se que 17 loteamentos foram aprovados, (Tabelas 2 e 3), coincidindo com a implantação da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e instaurando o processo de especulação imobiliária na cidade, agregando o perfil de ocupação do “veranista que tem casa”.

Tabela 3. Loteamentos aprovados pela Prefeitura de Peruíbe – 1965- 2001

LOTEAMENTO		DATA DE APROVAÇÃO
1	Jardim Mar e Sol	26/10/1965
2	Jardim Prados	10/08/1966
3	Balneário Barra de Jangadas	12/08/1966
4	Chácaras Iporanga	30/12/1966
5	Estância Balnearia Belmira Novaes	30/12/1966
6	Balneário São João Batista “A” e “B”	27/04/1967
7	Vila Isolina	12/07/1967
8	Jardim Itatins	19/09/1967
9	Jardim Veneza	17/11/1967
10	Vila Romar	15/06/1968
11	Jardim Brasil	21/11/1968
12	Balneário Samburá	17/11/1969
13	Balneário Três Marias	27/11/1969
63	Parque Peruíbe	18/12/1969
14	Balneário Novo Horizonte	06/02/1970
15	Jardim Amedeo	06/04/1970
16	Balneário Altimira	29/01/1971
17	Vila Erminda	29/01/1971
18	Chácaras Tamoio	17/02/1971
19	Parque Balneário Oásis	26/05/1971
20	Balneário Continental	25/08/1971
21	Cidade Nova Peruíbe	18/08/1972
22	Estância Balnearia Maria Helena Novaes	23/05/1973
23	Estância Antonio Novaes	25/05/1973
24	Estância Leão Novaes	19/06/1973
25	Parque Turístico	28/08/1973
26	Sítio Boa Fé	03/10/1973
27	Jardim Imperador	06/06/1974
28	Estância Balnearia Convento Velho	14/10/1974
29	Estância Balneária Garça Vermelha	20/07/1975
30	Parque Trevo	19/08/1975
31	Jardim Caraminguava	15/01/1977
32	Flórida Peruíbe	07/05/1977

33	Balneário Caraguava	12/05/1978
34	Jardim Peruíbe	19/05/1979
35	Jardim Los Angeles	18/08/1979
36	Jardim São Francisco	20/06/1980
37	Estância Bambu I	10/10/1980
38	Estância São Marcos	07/11/1980
39	Jardim Marcia II	13/11/1980
40	Estância Pérola Negra	19/02/1981
41	Jardim Santa Gabriela	26/06/1981
42	Garça Vermelha - prolongam.	26/02/1982
43	Prainha do Guaraú	26/02/1982
44	Quinta do Guaraú	26/02/1982
45	Estância Bambu II	18/03/1982
46	Jardim Somar	14/05/1982
47	Estância dos Eucaliptos	11/09/1982
48	Jardim Belmar I	26/01/1983
49	Jardim Belmar II	26/01/1983
50	Jardim Belmar III	26/01/1983
51	Jardim Europa	04/02/1984
52	Jardim São Luiz	20/06/1985
53	Bouganvillée Residencial	29/11/1985
54	Guaraú, Gleba 1 – desmemb.	29/04/1986
55	Guaraú, Gleba 2 – desmemb.	29/04/1986
56	Jardim Valéria	19/12/1986
57	Manacá dos Itatins	27/02/1987
58	Residencial Park D’Aville	13/06/1988
59	Chácaras Fazenda São João	07/07/1989
60	Balneário Santa Ana	31/10/1989
61	Estância Flora-Rica	31/05/2001
62	Jardim das Flores	08/10/2001

Os fluxos de turistas durante os anos 1970 mantém a natureza da década anterior, intensificando o parcelamento do solo e atingindo um total de 22 loteamentos registrados no período, atraindo principalmente, investimentos da população do ABCD Paulista, que buscava praias mais tranquilas, longe do grande movimento que já havia na região de Santos.

Os anos 80 foi o mais significativo até momento, pois consta na tabela 3 com 25 loteamentos aprovados, e pouca diferença da década anterior. Entretanto, já se esboça aqui, um novo perfil de turista, agora de caráter mais próximo do atual, isto é, aquele que busca casas para alugar na temporada ou aquele faz uso da rede de hospedagem da cidade. Para atender esse fluxo, desenvolvem-se mais rapidamente o setor de comércio e de serviços.

A década de 1990, pode-se dizer, foi marcadamente, o momento que a ocupação foi mais substancial, caracterizando-se pela intensificação do processo de urbanização e da natureza do turismo.

Os dados de 1997 indicam a incorporação de novas áreas, isto é, trechos de loteamentos implantados e ocupados naquele período. É interessante salientar, que são ocorrências percebidas na periferia de áreas de ocupação mais densa e mais antiga, como expansão destas.

O trecho da orla da praia, correspondendo ao primeiro trecho de planície situado entre a praia e a estrada de ferro, desde o Rio Preto até bem próximo da região do Taniguá, quase nos limites com Itanhaém, já aparece como uma área de ocupação contínua e consolidada. Verifica-se, também, a expansão de quatro grandes bairros de Peruíbe — Jardim. Amadeo, Vila Romar (próximo ao Centro), Jardim Veneza e Jardim Caraminguava.

A mancha urbana relativa à 2001-02 indica não apenas o adensamento dos loteamentos já ocupados, como a ampliação de áreas. Citam-se aqui, os loteamentos de ocupação mais recente, localizados entre a linha férrea e a rodovia: Chácaras São Francisco, Estância Pérola Negra, Jardim Santa Gabriela e Jardim Márcia e Jardim São Luís; a nordeste, próximo ao trevo, verifica-se o início da ocupação da Estância Leão Novaes. Nota-se, agora, a intensificação da ocupação na margem direita da ferrovia, bem como o seu avanço para além Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, como acontece com o crescimento do Jardim dos Prados e do Jardim Somar. Houve, também, a expansão de alguns bairros periféricos, como a Cidade Balneária Nova Peruíbe, o Jardim Caraminguava e o Jardim Caraguava, sendo que neste último são observados conjuntos habitacionais, tanto já ocupados quanto em fase de acabamento (Fotos 7 e 8).



Foto 7. Conjunto Habitacional Recanto dos Pássaros; Jd. Caraguava. MRibeiro (jan/2004)



Foto 8. Conjunto habitacional; Jd Caraguava. MRibeiro (jan/2004)

Conforme a tabela 3, em 2001, apenas 2 loteamentos foram registrados e, durante o ano de 2004, de acordo com as informações do Departamento de Obras da Prefeitura de Peruíbe, foram aprovados cerca de quatro loteamentos, que não constam dessa relação.

§

6. Embasamento Legal

6.1. Plano Diretor

Conforme a legislação federal há obrigatoriedade, desde 1971, da elaboração do Plano Diretor para municípios com mais de 20 mil habitantes. As leis de Zoneamento são criadas, subseqüentemente, com vistas ao controle da intervenção das imobiliárias e dos particulares nas áreas já urbanizadas e nas áreas passíveis de novos assentamentos. Dessa forma, orienta-se o processo de verticalização e as formas de uso da terra urbana, evitando seu grande adensamento. O Plano Diretor de Peruíbe surge nesse contexto, no final de década de 1970, e dispõe, em linhas gerais:

“LEI 733/79: INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PERUÍBE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

***Obs.: Foram acrescentadas complementarmente : Segmentos de Legislações aplicáveis: Municipal, Estadual e Federal.*

ARTIGO 1º- Fica instituído o Plano Diretor do Município que se aplicará a todas as construções edifícios e terrenos situados no Município.

§ ÚNICO - Fica excluída deste Plano a propriedade agrícola que não tenha sido loteada ou arruadas e as construções nela executadas para uso exclusivo de sua economia.

FINALIDADES DO PLANO

ARTIGO 2º - O Plano Diretor do Município da Estância Balneária de Peruíbe impõe normas à construção e ao uso das edificações e dos terrenos situados no Município com as finalidades seguintes:

- a) - Melhorar o padrão de higiene segurança e conforto dos habitantes;*
- b) - Regular a densidade de edificação e da população de maneira a permitir o planejamento dos melhoramentos públicos a cargo da Municipalidade;*
- c) - Tornar possível a criação de locais próprios para cada atividade permitindo o crescimento urbano e evitando conflitos entre os seus setores econômico e social;*
- d) - Possibilitar o planejamento racional do tráfego das vias públicas adequadas, com segurança para o público e sem congestionamento;*

e) - *Garantir o valor da propriedade imobiliária, evitando a vizinhança com atividade e uso da propriedade incompatível entre si de maneira a atrair novos investimentos para o Município.[...]*

Em relação a definição do perímetro urbano, que é de suma importância para esta pesquisa, enquanto referencial para a própria delimitação da área de estudo, consta:

[...] DOS PERÍMETROS: URBANO, SUBURBANO E RURAL

ARTIGO 412- Os perímetros disciplinadores do crescimento horizontal urbano do Município são três Urbano, Suburbano (ou de expansão urbana) e Rural delimitados pela Lei 1 332/69 de 14 de junho de 1.969.

DIVISÃO TERRITORIAL ADMINISTRATIVA DO MUNICÍPIO

LEI 332/1969 DE 14 DE JUNHO DE 1969: “Institui e fixa a divisão territorial administrativa do município nos termos da lei federal nº 5172 de 25/10/66”.

ARTIGO 1º- Fica estabelecida e fixada a Zona do perímetro urbano do Município que compreenderá a área de 9.730,00 Hectares e terá as seguintes delimitações e confrontações “Começa em um marco situado na praia, cravado no limite entre os Municípios de PERÚBE e ITANHAÉM; segue pela linha do jundú, margeando a praia e pelos costões até a confluência do Rio Comprido ou Una do Prelado[...]

ARTIGO 4º - A planta discriminativa elaborada pelo Dr. Milton Fraga Moreira - CREA 4.731-LP, com respectivos desmembramentos da área geral que constitui o Município no total de 31.800,00 hectares e demais elementos configurativos, ficará fazendo parte integrante desta Lei.

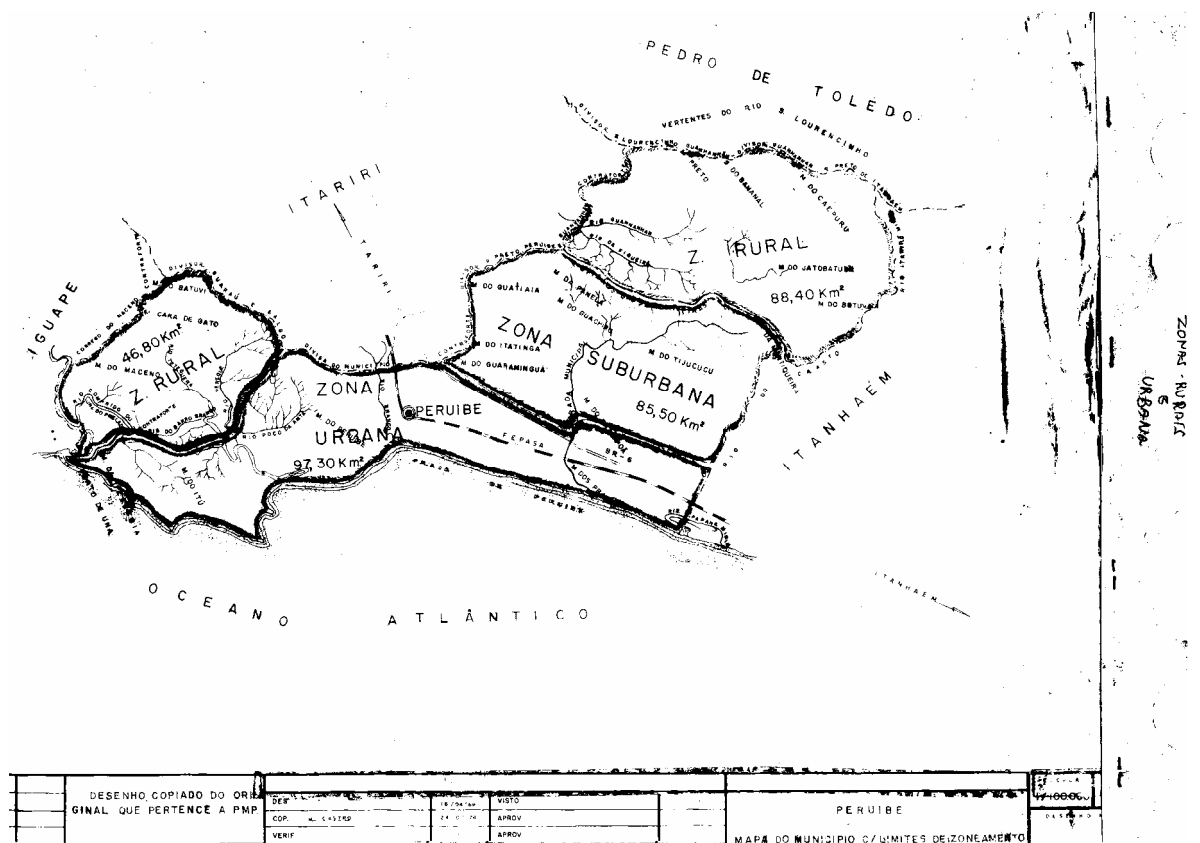


Figura 8. Mapa Territorial de Peruíbe – Plano Diretor Municipal

Desde a sua implementação, esta Lei vem sendo submetida a revisões e reformulações. Desde então, as mudanças mais freqüentes estão, em geral, vinculadas à questão urbana, e principalmente, ao que tange ao uso e ocupação do solo. A Lei n. 2.237, de 23 de novembro de 2001 altera disposições da Lei n. 733, de 02 de janeiro de 1979, da Lei n. 884 de 15 de julho de 1983, da Lei n. 1062, de 16 de dezembro de 1986, da Lei n. 1069, de 29 de novembro de 1987, da Lei n. 2102, de 19 de dezembro de 2000 e da Lei n. 2.197, de 20 de julho de 2001, que disciplinam o Plano Diretor do Município. Cabe aqui, destacar dentre as alterações efetuadas, alguns temas:

- alteração do Zoneamento do Bairro do Guaraú;
- redefinição de categorias e subcategorias de uso, na faixa compreendida entre a Estrada de Ferro Santos/Juquiá e a Zona Rural do Município, incorporando a permissão à construção de residências em regimes de auto-construção (mutirão), e de conjuntos habitacionais;

- aproveitamento comercial de vias (artérias) da cidade, agora designadas “Corredores Comerciais” (ver o anexo 1).

O Plano Diretor de Peruíbe, como menciona em seu título, reúne num só documento um conjunto de leis “PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PERUÍBE E COLETÂNEA COM DEMAIS NORMAS COMENTÁRIOS E DELIBERAÇÕES PERTINENTES : ESTADUAIS, FEDERAIS E MUNICIPAIS”, o que torna a sua leitura e compreensão confusas, não permitindo visualizar de uma forma mais objetiva as diretrizes para o município.

O perímetro urbano do município estabelecido na referida Lei, não sofreu modificações desde a sua definição, haja vista que a sua delimitação abrange praticamente toda a área de planície do território alcançando os morros recuados da Serra do Mar. Pela sua extensão, tem permitido uma ocupação urbana, que embora acelerada nas últimas duas décadas, deixa áreas consideráveis à disposição.

Neste momento, a Prefeitura dá prosseguimento às últimas etapas de reformulação do Plano Diretor vigente, visando adequá-lo às exigências da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, o Estatuto da Cidade. No artigo 1º desta Lei, consta:

“Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”

6.2. Legislação ambiental

O Município de Peruíbe abriga cinco Unidades de Conservação, três federais e duas estaduais (Figura 9).

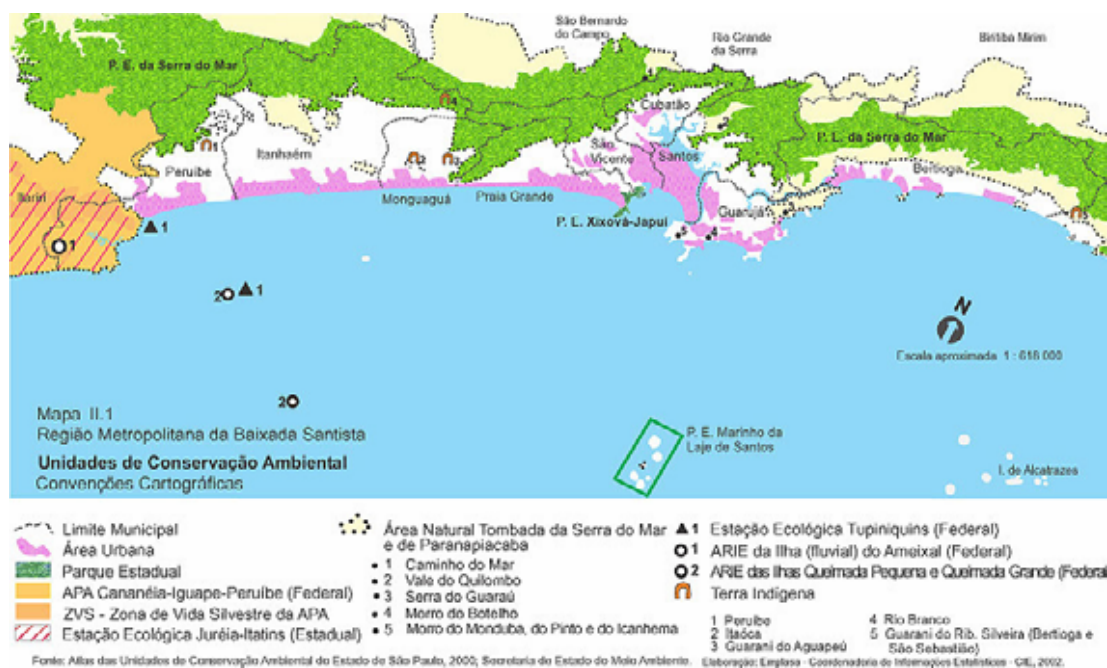


Figura 9. Unidades de Conservação Ambiental – Região Metropolitana da Baixada Santista

Fonte: www.agem.sp.gov.br

Nota-se a ocorrência de sobreposições entre as Unidades, cujos limites demarcam os Parques Estaduais, as Áreas de Proteção Ambiental (APA), Estações Ecológicas, e Áreas de Relevante Interesse Ecológico, localizadas neste Município.

Conforme o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei nº 9.982/2000), estas Unidades são divididas em dois grupos:

- Unidades de Proteção Integral, onde o principal objetivo é preservar a natureza, admitindo-se apenas o uso indireto dos seus recursos naturais;
- Unidades de Uso Sustentável, onde se deve compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parte dos seus recursos naturais.

Considerando as resoluções do SNUC percebe-se que em Peruíbe localizam-se Unidades de Proteção Integral (Estação Ecológica Tupiniquins e Juréia-Itatins,

Parque Estadual da Serra do Mar) e Unidades de Uso Sustentável (APA Cananéia-Iguape-Peruíbe e ARIE da Ilha (fluvial) do Ameixal).

- **APA**

A Área de Proteção Ambiental¹², **APA de Cananéia, Iguape e Peruíbe** — trata-se de uma área de importância ecológica e paisagística, destinada a conservação ambiental com desenvolvimento econômico; pode conter *áreas sob proteção integral e intocáveis*, as **zonas de vida silvestre (ZVS da Serra de Peruíbe)**. São estabelecidas *zonas de contenção do processo de degradação ou de ocupação desordenada para resguardar as áreas de ZVS*. Portanto, na APA admite-se o desenvolvimento local, o turismo e recreação.

A instituição da **APA Cananéia-Iguape-Peruíbe** foi instituída especialmente com o objetivo de conter a ocupação das encostas passíveis de erosão, proteger e preservar os ecossistemas, desde os manguezais das faixas litorâneas, até as regiões de campo, nos trechos de maiores altitudes.

A regulamentação ou o Zoneamento Econômico-Ecológico de uma Área de Proteção Ambiental tem implicações com matéria de competência tanto da União, como do Estado e dos municípios onde essa APA se encontra. Trata-se de uma APA instituída pelo Poder Público Federal que não é totalmente livre para efetuar sua regulamentação em todos os aspectos e níveis de detalhamento que desejar, à vista de existência de normas emitidas pelas outras duas esferas (mais restritivas) ou de se tratar de matéria que se insere na esfera de competência das mesmas. Encontram-se na região unidades de conservação criadas pelo Estado, cujas restrições de uso deverão ser respeitadas neste Zoneamento.

O Zoneamento de uma APA, além de tratar de aspectos como proteção, preservação, supressão da vegetação ou seu manejo, caça, pesca e outros, implica obrigatoriamente no estabelecimento de regras disciplinadoras do uso e ocupação do solo, matéria tradicionalmente de competência dos municípios.¹³

¹² Área de Proteção Ambiental (Lei 6938/91 - Decreto Federal 89336/84)

¹³ Esta competência municipal deverá ser considerada não apenas no que diz respeito à disciplina do

“Mas é justamente na área urbana, onde pode se verificar o conflito de competência com as municipalidades que essa Resolução (CONAMA n.º 10/88) vai mais longe, ao dispor em seu art. 8º:

Nenhum projeto de urbanização poderá ser implantando numa APA, sem a prévia autorização de sua entidade administradora, que exigirá:

A - adequação com o Zoneamento Econômico-Ecológico da área;

B - implantação de sistema de coleta e tratamento de esgotos;

C - sistema de vias públicas sempre que possível e curvas de nível e rampas suaves com galerias de águas pluviais;

D - lotes de tamanho mínimo suficiente para o plantio de árvores em pelo menos 20% da área do terreno;

E - programação de plantio de áreas verdes com o uso de espécies nativas;

F - traçado de ruas e lotes comercializáveis com respeito à topografia com inclinação inferior a 10%.”

A APA¹⁴ se configura neste Município como uma barreira legal e física à expansão urbana. Do ponto de vista legal, o artigo 8º deixa evidente as várias restrições para fins de assentamento urbano. Em relação aos aspectos físicos, verifica-se que a APA começa a incidir justamente quando a extensa faixa de planície é cortada por um relevo mais acidentado (morros e costões) com altas declividades e coberto por uma vegetação nativa, aspectos estes que se mostram como obstáculos tanto ao acesso à área como para fins de ocupação.

Vem sendo discutida a possibilidade de mudança de categoria da Estação Ecológica Juréia-Itatins, com vistas a se promover alterações em seus limites territoriais e à criação de parques, um na região que se prolonga do Rio Guaraú à Barra do Una e outro na região noroeste (fora de Peruíbe). O restante da área da EEJI se destinaria a uma RDS, ou seja, Reserva de Desenvolvimento Sustentável.

uso e ocupação do solo urbano mas, também, no que concerne à autorização, aprovação ou licenciamento de várias atividades, que vão desde o parcelamento do solo, até as edificações em geral, licenciamento de atividades comerciais, industriais e mineráveis, etc.(IBAMA, 1996)

¹⁴ A área da APA abrange 10 bairros dentro da EEJI e apenas 2 fora – Prainha e Guaraú, considerados como áreas urbanas. (IBAMA/SMA, 1996)

Há uma preocupação com relação ao uso dessas terras, já que levantamentos realizados mostraram que em 1990 havia 360 famílias ocupando a área e, em 2005, cerca de 313 famílias. De acordo com o Engenheiro Florestal, administrador da EEJI, a maior parte dessas terras está em processo de desapropriação. Ainda em relação às prováveis alterações, a Ilha do Guaraú seria incluída, contemplando a criação de uma Estação Ecológica em área marinha. Na Barra do Una, extremo sul de Peruíbe, pretende-se criar uma zona de uso tradicional caiçara ou uma RDS (Figura 10).¹⁵



Figura 10. Alterações na EEJI – In: Revisão do Plano Diretor do Município de Peruíbe, 2006.

¹⁵ “A situação fundiária da Estação Ecológica Juréia-Itatins e projetos para a região” – Apresentação do Eng^o do Instituto Florestal Joaquim de Marco Neto, no Seminário do Plano Diretor realizado em 13 de março de 2006.

6.3. Lei de Zoneamento

Consideram-se aqui, alguns trechos da Lei de Zoneamento, parte integrante da Lei n. 733, referente ao Plano Diretor do Município, bem como as alterações pelas quais passou nos últimos anos.

[...]

ZONEAMENTO

ARTIGO 16 - Para todos os efeitos desta Lei, ficam criadas as zonas seguintes:-

- a) Uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa (Z 1);*
- b) Uso predominantemente residencial ,de densidade demográfica baixa (Z 2);*
- c) Uso predominantemente residencial, densidade demográfica média (Z 3);*
- d) d) Uso misto, de densidade demográfica media alta (Z 4);*
- e) Uso misto, de densidade demográfica alta (Z 5);*
- f) Uso especial restrito (Z 6) - São aquelas, situadas entre a faixa da Ferrovia Paulista S/A e a faixa da Marinha, entre o Rio Preto e a divisa com o Município de Itanhaém, e que na data da publicação desta Lei não possuam alvará de aprovação de uso e fins específicos. Nesta zona somente poderão atender categorias de uso estabelecidas em Z1, Z2 e Z3. (Alterada pela 760/79)*
- g) Uso especial (Z 7) - São aquelas que, na data da publicação desta Lei, não possuam alvará de aprovação de uso e fins específicos, fica a critério do Sr Prefeito, ouvida a comissão, o uso e ocupação destas zonas.*
- h) Corredores comerciais - São artérias predeterminadas, consideradas de aproveitamento comercial.*
- i) (incluída pela L.C. 019/02)...*

Perímetros de Zoneamentos da Estância Balnearia Peruíbe...

CATEGORIAS DE USO

ARTIGO 18 - As categorias de uso dos terrenos abrangidos pela presente Lei, são as seguintes:-

[...]

ARTIGO 2º - Fica excluída do Artigo 18, bem como de todos os dispositivos constantes da Lei n° 733/79, de 02 de janeiro de 1979, a categoria de uso dos terrenos designada como R3 - "Residencia Multifamiliar" - Edificações destinadas a habitações permanentes agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial.

VIDE LEIS : 793/80

ARTIGO 18.-.....

§ 2º *Fica liberada a construção de edifícios de até 09 (nove) pavimentos, mais o térreo, nas seguintes zonas:*

- a) Z2-02
- b) Z3
- c) Z4-02
- d) Z5
- e) Z6

§ 3º - *Na faixa compreendida entre a Av. Beira-Mar e Av. Pe. Anchieta, somente será expedido alvará de aprovação e construção se os respectivos projetos forem localizados em ruas com rede pública de esgoto. Para todos os demais casos deverá constar de projeto sistema próprio de tratamento de esgotos.*

§ 4º - *Atendidas as demais exigências deste Plano Diretor, o alvará de habitabilidade somente será expedido:*

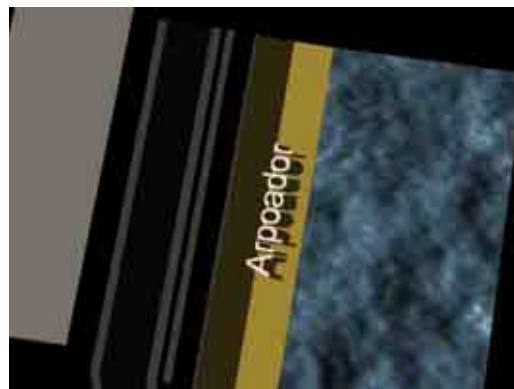
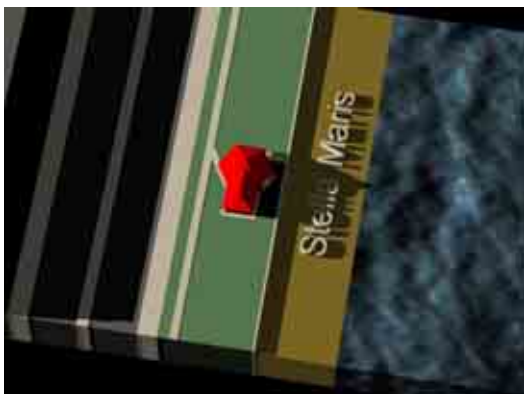
- a) *para os edifícios construídos entre a Av. Beira-Mar e a Av. Pe. Anchieta, quando a rede pública de esgoto Sanitário entrar em funcionamento;*
- j) *Para os demais, quando, após vistoria, for considerado satisfatório o sistema próprio de tratamento e o equipamento de limpeza. [...]*

O fato de haver restrições para construções com mais de dois pavimentos (com o térreo) nos lotes próximos a orla da praia, indiscutivelmente corroborou para a conservação da paisagem urbana que ainda é possível avistar na cidade, onde apenas dois edifícios construídos antes da barreira legal, despontam na Avenida Beira-Mar, sombreando e degradando os setores mais próximos (Foto 9).



Foto 9. Edificações ao fundo e Praça Flórida – Centro.

Com base em argumentos técnicos, a Prefeitura de Peruíbe, por meio do Departamento de Planejamento, incentivou, nas últimas gestões, a inclusão de gabaritos de altura em áreas próximas à praia. As figuras a seguir mostram simulações de insolação, em diversos pontos da orla, considerando horários e estações diferentes e, simulações de sombreamento na orla da praia em diferentes pontos



Figuras 11A e 11B – Simulações de insolação. Fonte: www.peruibe.sp.gov.br

As imagens (Figuras 11A e 11B) indicam que as *“edificações em trechos mais estreitos da avenida produzem mais sombra na faixa de areia da praia. O sombreamento da praia prejudica o turismo e favorece o aumento de umidade”*.

A justificativa segue com o exemplo da próxima foto que destaca a *“sombra provocada na praia por edifício alto, fim de tarde em dezembro”*.

Fica definido, portanto que *“na área compreendida entre a Avenida Padre Anchieta e a Orla da Praia, a altura-limite das edificações variará de acordo com a largura de via que lhe dá acesso”*.



Foto 10. Sombra provocada por edifício na Avenida Beira-Mar. Fonte: www.peruibe.sp.gov.br

Essa variação no limite de altura se enquadra nos seguintes critérios:

- “ - Para vias com largura menor que 30m: A edificação poderá ter no máximo 12m de altura, com recuo frontal adicional de 5m a partir dos 9m de altura.*
- Para vias com largura entre 30 e 35m: A edificação poderá ter no máximo 15m de altura, com recuo frontal adicional de 10m a partir dos 12m de altura.*
- Para vias com largura entre 35 e 45m: A edificação poderá ter no máximo 15m de altura, com recuo frontal adicional de 5m a partir dos 12m de altura.*
- Para vias com largura maior que 45m: A edificação poderá ter no máximo 15m de altura. “*

Há uma peculiaridade em relação aos lotes da Avenida Mário Covas Jr. (Beira-Mar), pois neles considera-se largura de lote a distância do alinhamento do lote até a mureta de praia. Já para os demais lotes, contempla-se a distância entre alinhamentos de lotes opostos (leito carroçável + passeios).

Recentemente, a Prefeitura contratou a execução de *Plano Diretor de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Peruibe*. Tal estudo teve entre os seus produtos:

- a caracterização do quadro ambiental do município;
- o zoneamento ambiental; e
- subsídios para a recuperação da bacia hidrográfica do rio Preto.

A proposta de macro-zoneamento, fundamentado na legislação básica (federal, estadual e municipal), aponta, entre outras, as seguintes diretrizes:

- propõe o adensamento de áreas já ocupadas, promovendo, assim, um melhor aproveitamento da prestação de serviços e dos equipamentos públicos já existentes;
- identifica áreas vulneráveis do ponto de vista do uso e da ocupação, devido às suas características naturais, propondo restrições de uso.
- identifica áreas críticas ou sujeitas a maiores impactos ambientais.

Para essa análise, foi produzida uma série de mapas temáticos abrangendo aspectos do meio físico, uso da terra e legislação incidente sobre o território, bem como a atualização das redes de drenagem e de arruamentos. Parte desses produtos, como já mencionado, está sendo utilizada no presente estudo.

§

7. Correlações sobre o uso e a ocupação da terra urbana de Peruíbe versus Legislação

7.1. Uso da terra urbana

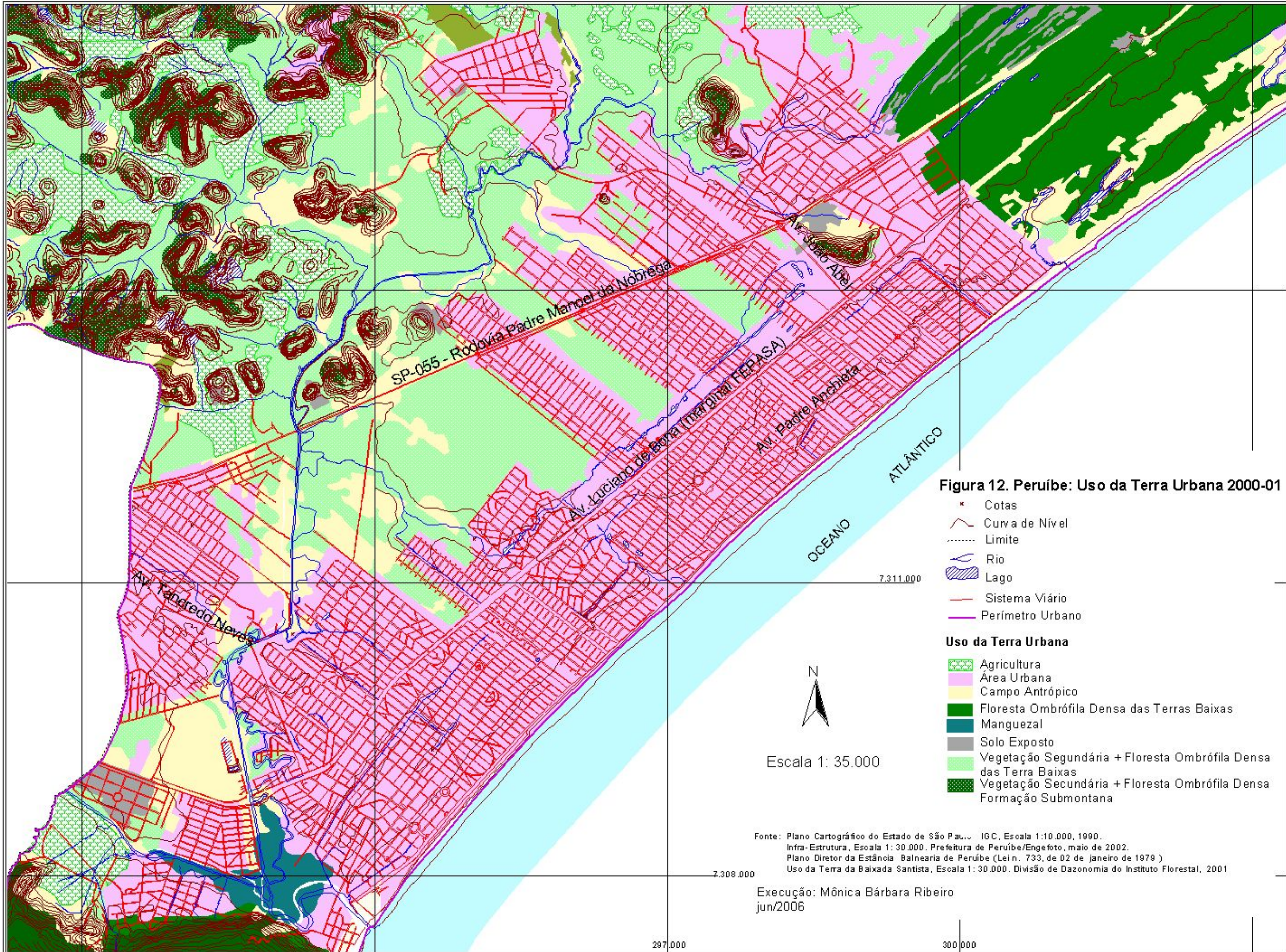
Para tecer algumas considerações parciais sobre o uso da terra, foi necessário uma leitura do mapa executado pelo Instituto Florestal, em 2001. Deve-se destacar, que embora haja à disposição outro mapeamento relativo ao mesmo tema, optou-se por esta fonte, pelo fato de ser mais atualizada, pois comparando os dados de ambas, nota-se que as classes de uso do solo identificadas são semelhantes, com apenas algumas mudanças na nomenclatura.

Esses dados, portanto, foram cruzados com a delimitação do perímetro urbano (Lei n. 332/1969), e foi diagnosticado, ainda preliminarmente, um uso da terra bem heterogêneo, incorporando, inclusive, consideráveis áreas de formações vegetacionais protegidas por Lei, como já mencionado no item anterior. Este trabalho resultou no mapa correspondente à figura 12.

Em decorrência dessa “análise inicial”, é possível destacar a predominância de “algumas categorias de uso da terra” na área de estudo: *Vegetação secundária, Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas, Campo Antrópico e Área Urbana*.

A área urbanizada se estende, praticamente, por toda a orla da praia, representada tanto pela ocupação mais antiga e consolidada, disposta de forma linear e paralela ao mar, quanto pelos novos loteamentos que apresentam um traçado perpendicular à costa, indicando um movimento de expansão que transpõe a rodovia e segue em direção aos morros. Esta categoria de uso é intercalada por áreas, de variadas dimensões, cobertas por vegetação secundária associada às florestas ombrófilas densas das terras baixas. Essa associação vegetacional é verificada em várias formas de relevo, a começar pelo nível do mar até 50 m, ou seja, das planícies aos terraços.

Distribuídos em vários pontos da área considerada, podem ser observados trechos de campo antrópico, limítrofes com os usos já mencionados.



Devem-se citar também, as áreas de uso agrícola, que se encontram, basicamente à noroeste do Município, circundadas por florestas ombrófilas densas de formação submontana e das terras baixas, ambas associadas à vegetação secundária.

As ocorrências de solo exposto parecem vinculadas às atividades de extração mineral, que se encontram essencialmente, à leste, na direção do Município de Itanhaém, margeando a Rodovia.

7.2. Assentamentos urbanos

A partir do cruzamento dos dados contidos nos arquivos digitais do Mapa da Cidade de Peruíbe – Loteamentos aprovados, cedidos pelo Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, ano de 2005, e do mosaico fotográfico do Município de Peruíbe, Escala 1: 10.000 - Sistema Cartográfico Metropolitano da Baixada Santista, referente a 2001-02, é possível relacionar os seguintes loteamentos existentes em Peruíbe e a sua respectiva situação quanto à ocupação (Figura 13).

A tabela 4 (Anexos 2A e 2B) é fruto, além da documentação cartográfica mencionada, de uma relação de loteamentos aprovados e registrados pela Prefeitura de Peruíbe, também fornecida pelo Departamento de Obras. Os loteamentos que aparecem hachurados não estão incorporados à área de estudo e pertencem ao núcleo urbano do Guaraú.

Aqueles que não apresentam dados sobre a situação não constam no mapa de loteamentos aprovados, isto é, não têm uma localização definida para fins de análise. Foram, entretanto, mencionados por constarem da relação fornecida pela própria Prefeitura. Admite-se haver duplicidade de denominação dos loteamentos, aparecendo ora como vila, ora como jardim ou balneário e assim por diante, além de disparidades entre listagens e espacialização de dados sobre o parcelamento do solo urbano. Tais fatos demonstram a incompatibilidade de informações num mesmo setor da administração pública.

Considerando os loteamentos existentes, ainda em planta (com ou sem traçado no terreno) e, outros sem planta correspondentes junto à Prefeitura, verifica-se um expressivo número de loteamentos como “terras urbanas em reserva”.

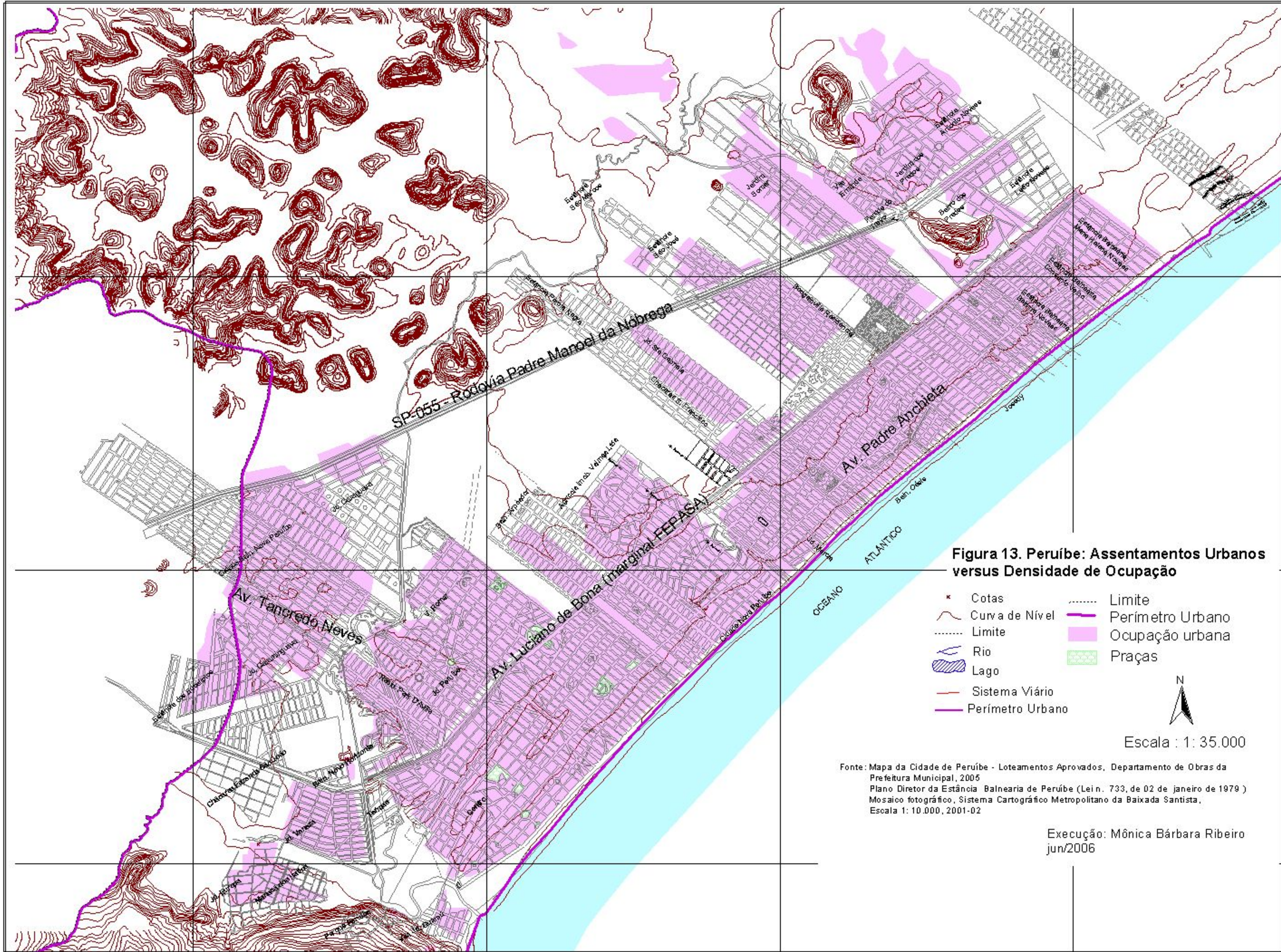


Figura 13. Peruíbe: Assentamentos Urbanos versus Densidade de Ocupação

- ✱ Cotas
- ~ Curva de Nível
- Limite
- Limite
- ~ Rio
- ~ Lago
- Sistema Viário
- Perímetro Urbano
- Limite
- Perímetro Urbano
- Ocupação urbana
- Praças



Escala : 1 : 35.000

Fonte: Mapa da Cidade de Peruíbe - Loteamentos Aprovados, Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, 2005
 Plano Diretor da Estância Balnearia de Peruíbe (Lei n. 733, de 02 de janeiro de 1979)
 Mosaico fotográfico, Sistema Cartográfico Metropolitano da Baixada Santista,
 Escala 1: 10.000, 2001-02

Execução: Mônica Bárbara Ribeiro
 jun/2006

Tabela 5. Peruíbe: loteamentos aprovados e sem ocupação por período

PERÍODO	COM PLANTA	NÃO CONSTA PLANTA
1950	2 (1 na praia)	3
1960	-	6
1970	-	4
1980	1	5
2000	-	1
Sem data	4	2

Tratam-se de 29 loteamentos aprovados e registrados pela Prefeitura, porém muitos sem condição de serem localizados a partir dos dados disponíveis; muitos, mesmo com plantas, estão sem o traçado no terreno. Portanto, não se tem claro ainda se parte desses lotes ocupariam áreas com algum tipo de restrição quanto ao uso.

Na próxima tabela, tem-se um resumo dos assentamentos por período e condição atual de ocupação:

Tabela 6. Peruíbe: loteamentos aprovados e processo de ocupação por período

PERÍODO DE REGISTRO	LOTEAMENTOS QUANTO À ATUAL OCUPAÇÃO		
	OCUPADOS	QUASE TOTALMENTE	PARCIALMENTE
1950	11	3	2
1960	6	5	-
1970	7	8	2
1980	2	9	1
2000	-	-	1

Nota-se que os loteamentos mais antigos, relativos aos anos 1950, já apresentam ocupação “total”, sendo a maior parte deles, balneários e estâncias, localizados na faixa que se estende da orla da praia até Avenida Padre Anchieta.

Com os loteamentos da década seguinte, 1960, percebe-se outras circunstâncias: a primeira, é que cerca de metade dos loteamentos são periféricos, mais distantes da orla; e a segunda é que ainda estão em visível processo de ocupação.

Nos anos 1970, destaca-se à noroeste, a “finalização” das estâncias Novaes, com mais três novas implantações e, alguns núcleos além rodovia; no outro extremo, mais alguns loteamentos periféricos surgiram entre a Avenida Luciano de Bona (Marginal FEPASA) e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega: o Caraguava, o Caraminguava e o Jardim Peruíbe, são exemplos.

As implantações da década de 1980 vêm esgotar o trecho da orla da cidade, ocupando as últimas áreas disponíveis, mas visivelmente se destacam pela concentração de lotes que se estendem da Avenida Luciano de Bona (Marginal

FEPASA) e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, que é inclusive ultrapassada pelas implantações próximas às encostas do morro Peruíbe e à divisa com o Município de Itariri.

O único assentamento mencionado a partir de 2000 é o Jardim das Flores, cuja ocupação já é considerável.

7.3. Carta síntese

O produto carta-síntese (Figura 14) é resultado da correlação de vários documentos cartográficos, que apresentam dados sobre a legislação e o uso do solo, tais como : Mapas de Zoneamento de Peruíbe, Escala 1: 15.000, ano de 1999 e na Escala 1: 10.000, abril de 2003 (incluindo as alterações realizadas conforme a Lei n. 2.237, de 23 de novembro de 2001), ambos do Departamento de Coordenadoria e Planejamento da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe; Mapa do Uso da Terra da Baixada Santista, Escala 1: 30.000, Divisão de Dazonomia do Instituto Florestal, 2001; e Lei n. 733, de 02 de janeiro de 1979, que Instituí o Plano Diretor da Estância Balnearia de Peruíbe.

Respeitando as categorias de uso definidas para cada perímetro de zoneamento da Estância Balnearia Peruíbe, conforme a Lei Complementar 019/2002, observa-se que:

- A Zona 1, cujo o uso deve ser estritamente residencial e de densidade demográfica baixa, permite apenas: na Z1.01 - residência unifamiliar uma única edificação por lote; na Z1.02 - residência unifamiliar, uma única edificação por lote; Escola Maternal, Jardim de Infância, Parque Infantil com Orientador e Posto de Puericultura e, somente serviços de hotelaria.

Z1.01:

ÁREA 1 :

“Começa na Av. Governador Mário Covas Junior na divisa do Jardim Márcia com o Jardim Imperador, segue pela Av. Governador Mário Covas Junior até a divisa do Parque Balneário Oásis com a Estancia São José (Av. México) sobe em direção da Av. Luciano de Bona por esta divisa, segue a Av. Luciano de Bona até a divisa do Jardim Márcia com o Jardim Imperador segue por esta divisa até a Av. Mário Covas Junior, ponto inicial e aí se encerra. “

ÁREA 2 :

“Começa na Av. Governador Mário Covas Junior na divisa do Balneário Casablanca com o Condomínio Residencial Bougainvillée, segue pela Av. Governador Mário Covas Junior até a divisa do Condomínio Residencial Bougainvillée com o Bairro Josedy, segue por esta divisa até a Av. Luciano de Bona, segue a Av. Luciano de Bona até a divisa do Condomínio Residencial Bougainvillée

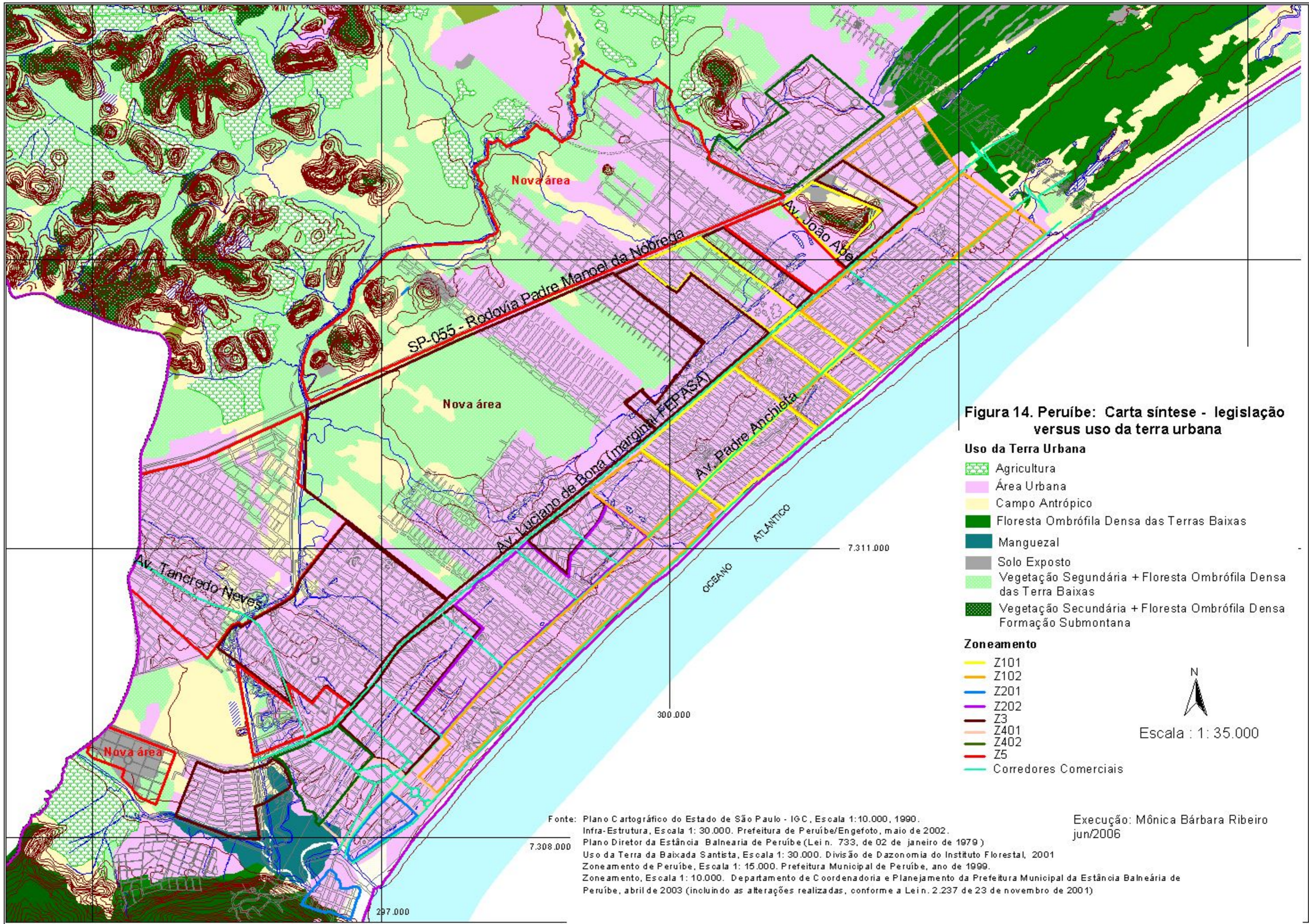


Figura 14. Peruíbe: Carta síntese - legislação versus uso da terra urbana

- Uso da Terra Urbana**
- Agricultura
 - Área Urbana
 - Campo Antrópico
 - Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas
 - Manguezal
 - Solo Exposto
 - Vegetação Secundária + Floresta Ombrófila Densa das Terra Baixas
 - Vegetação Secundária + Floresta Ombrófila Densa Formação Submontana
- Zoneamento**
- Z101
 - Z102
 - Z201
 - Z202
 - Z3
 - Z401
 - Z402
 - Z5
 - Corredores Comerciais

N

 Escala : 1: 35.000

Fonte: Plano Cartográfico do Estado de São Paulo - IGC, Escala 1:10.000, 1990.
 Infra-Estrutura, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe/Engfoto, maio de 2002.
 Plano Diretor da Estância Balnearia de Peruíbe (Lei n. 733, de 02 de janeiro de 1979)
 Uso da Terra da Baixada Santista, Escala 1: 30.000. Divisão de Dazonomia do Instituto Florestal, 2001
 Zoneamento de Peruíbe, Escala 1: 15.000. Prefeitura Municipal de Peruíbe, ano de 1999.
 Zoneamento, Escala 1: 10.000. Departamento de Coordenadoria e Planejamento da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, abril de 2003 (incluindo as alterações realizadas, conforme a Lei n. 2.237 de 23 de novembro de 2001)

Execução: Mônica Bárbara Ribeiro
 jun/2006

com o *Balneário Casablanca*, segue por esta divisa até a *Av. Governador Mário Covas*, ponto inicial e aí se encerra.”

ÁREA 3 :

“Começa na Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, na divisa do Jardim São Luiz com a Estância São José ,... até Av. Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, ponto inicial, e aí se encerra.”

De acordo com o levantamento do uso do solo do Instituto Florestal as áreas relacionadas nos perímetros acima fazem parte de uma ocupação urbana já consolidada na orla da cidade de Peruíbe.

Nestes setores, há uma área com floresta ombrófila densa das terras baixas e cerca de 30% de setores de solo exposto e campo antrópico, apresentando o seu perímetro contornado por vários loteamentos, conforme planta da Prefeitura. Esta área não possui arruamento em planta, mas aparece com o seu uso discriminado na referida Lei.

ÁREA 4 :

“Começa na Av. Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega na divisa do Balneário Josedy com o Condomínio Residencial Bougainvillée ..., ponto inicial e aí se encerra.”

Neste trecho, grande parte dos lotes estão desocupados (Condomínio Residencial Bougainvillée) cujas terras estão cobertas por vegetação secundária com ombrófila densa de terras baixas, trecho que se estende da altura da rua 20 até a Marginal FEPASA.

ÁREA 8 :

“Começa na Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, na divisa do Jardim dos Prados com área pertencente ao Espólio de Leão Benedito Novaes (conhecida como Morro dos Prados), ponto inicial 1, segue por esta divisa segmento 1-2, (Rua 2 A), segmento 2-3(Rua 17),segmento 3-4(Rodovia Padre Manoel da Nóbrega), segmento 4-1(ponto inicial) e aí se encerra. “

Aqui destaca-se o Morro dos Prados cujas encostas abrigam vegetação secundária e ombrófila densa de formação submontana e nas bordas vegetação secundária com ombrófila densa de terras baixas; observa-se ocupação no sopé,

“subindo as encostas”; do outro lado do morro, na direção de Itanháem, está o Bairro dos Prados com áreas de solo exposto, de campo antrópico e, vegetação já removida e/ou muito alterada.

Embora haja alguns trechos desocupados, é digna de nota, a existência de loteamentos já aprovados neste setor (área 8).

Entre o Jardim Somar, o Morro dos Prados, há uma faixa considerável de terras que, de acordo com a Prefeitura, está registrada como Mineração João Abel, possui cobertura vegetal secundária e ombrófila densa, embora não conste do mapa do Instituto Florestal.

Z1.02:

ÁREA 1 :

“Começa na confluência da Av. Governador Mário Covas Júnior com a Rua São Pedro na Cidade Balneária Nova Peruíbe, segue..., ponto inicial e aí se encerra.”

ÁREA 2 :

“Começa na Av. Governador Mário Covas na divisa do Parque Balneário Oásis com a Estância São José , segue ... segue por esta divisa até a Av. Governador Mário Covas, ponto inicial e aí se encerra.”

ÁREA 3:

“Começa na Av. Governador Mário Covas Junior divisa com o Condomínio Residencial Bougainvillée com o Balneário Josedy, segue pela Av. Governador Mário Covas Junior, Av. Beira-Mar e Av. Piratinga até a divisa da Estância Santa Cruz com área não loteada, Rua Vera Cruz , segue..., ponto inicial e aí se encerra.”

As áreas acima descritas correspondem a uma ocupação urbana consolidada e apenas trechos do Balneário Continental e da Estância Leão Novaes com ocupação parcial.

ÁREA 4 :

“Área total dos loteamentos Manacá dos Itatins , Jardim Europa e Parque Peruíbe.”

Neste setor, todos os loteamentos estão localizados próximos às encostas do Morro Peruíbe fazendo contato de um lado, com florestas ombrófila densa de terras baixas e a de formação submontana (a partir da cota de 25 metros,

aproximadamente) e, do outro, em direção à margem direita do Rio Preto, com terrenos de mangue.

- A Zona 2 destina-se ao uso predominantemente residencial e de densidade demográfica baixa. Admite-se nas áreas da Z2.01 - residência unifamiliar uma única edificação por lote, residências multifamiliares agrupadas verticalmente, comércio varejista de âmbito local, instituições de âmbito local e serviços diversificados; e da Z2.02 – residência unifamiliar uma única edificação por lote, residências multifamiliares agrupadas verticalmente, comércio varejista de âmbito local, comércio varejista diversificado, instituições de âmbito local e serviços de âmbito local..

Z2.01:

ÁREA 1 :

“Começa na confluência da Av. Governador Mário Covas Junior com a Rua José Inácio Alves na Cidade Balneária Peruíbe , segue pela Rua José Inácio Alves até a Av. Padre Anchieta , segue pela Av. Padre Anchieta até a Av. Governador Mário Covas Junior, segue pela Av. Governador Mário Covas Junior até a Rua José Inácio Alves , ponto inicial e aí se encerra.”

Essa área corresponde a uma ocupação urbana consolidada em loteamentos antigos e com construções de médio padrão, em geral.

ÁREA 2 :

“Área total do Jardim Guaraú (conhecido também como Praia do Canto ou Costão).”

Área de parcial ocupação, cujas características vêm sendo as construções recentes de médio a alto padrão em lotes grandes; este loteamento inclui áreas de encostas (cota 25 metros) e vegetação de floresta ombrófila densa das terras baixas (Fotos 11 e 12).



Foto 11. Jardim Guaraú e Morro de Perúibe ao fundo. MRibeiro (jan/2006)



Foto 12. Jardim Guaraú: construções. MRibeiro (jan/2006)

Z2.02:

ÁREA ÚNICA :

“Começa na confluência da Av. Padre Anchieta com a Av. Padre Leonardo Nunes na divisa dos loteamentos Cidade Balneária Peruibe com o Balneário Stella Maris, segue ... ponto inicial e aí se encerra.”

Esta área inclui a mancha urbana da Município, porém próximo ao Jardim Belmar I; os lotes ainda apresentam baixa densidade de ocupação.

- A Zona 3 é de uso predominantemente residencial e de densidade demográfica média, e admite: residência unifamiliar uma única edificação por lote, residências multifamiliares agrupadas verticalmente, unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial, o comércio varejista de âmbito local, o comércio varejista diversificado, instituições de âmbito local, instituições diversificadas, instituições especiais, serviços de âmbito local e serviços diversificados¹⁶. O perímetro desta zona foi ampliado, conforme indica a Lei n. 2.237, de 23 de novembro de 2001.

ÁREA 1 :

“Começa na confluência da Av. Padre Anchieta com a Av. Tucuruvi na Cidade Balneária Peruibe, segue pela Av. Padre Anchieta ... ponto inicial e aí se encerra.”

Os limites dos loteamentos Vila Romar, Jardim Peruibe e Park Dàville, cuja ocupação se mostra avançada, ficam nas proximidades da margem esquerda do Rio Preto, incluindo trechos de meandros. Aqui é digna de nota a área de divisa entre o Jardim Caraminguava e Jardim Brasil, que engloba alguns meandros do mesmo rio com a presença de vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas. O trecho *“... segue pela Rua 31 até a divisa do Jardim São Luiz com área não loteada, segue por esta divisa “ a área não loteada é praticada toda ocupada,*

¹⁶ **VIDE LEIS : 884/83:** "S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS" - "administração de imóveis, agência de propaganda, agência de turismo, bancos, consultoria, cartórios, despachantes, escritórios técnicos e profissionais, tabelião, hotéis, bilhar, diversões eletrônicas". Os demais casos ficam à critério do Sr. Prefeito, ouvida a Comissão Mista do Plano Diretor." (Zoneamento, contido no Plano Diretor Lei n. 7333/1979)

pelo mesmo tipo vegetacional. Da Avenida Luciano de Bona até a divisa do Balneário Casablanca com o Condomínio Residencial Bougainvillée, tem-se um trecho que se encontra parcialmente ocupado.

ÁREA 2 :

“Área do Bal. Josedy situado entre a Av. Luciano de Bona e a Av. Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.”

No trecho limite com a Marginal da Rodovia nota-se uma pequena área, cerca de três quadras do loteamento Balneário Josedy, com a presença de vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas.

ÁREA 3 :

“Começa na Av. Luciano de Bona confluência com a Av. João Abel no Jardim dos Prados, segue pela Av. Luciano de Bona até ... ponto inicial e aí se encerra. “

Observa-se ocupação na borda externa dessa área; ao redor do morro, áreas dos lotes são ocupadas por solo exposto, campo antrópico e por vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas.

ÁREA 4 :

“Toda a área do Jardim Veneza e das Termas.”

O Jardim Veneza tem ocupação consolidada, enquanto o loteamento Termas apresenta apenas o arruamento traçado em planta, porém, rodeada pelos meandros do Rio Preto. Encontra-se sobre uma área de mais de 50% de mangue, segundo o Instituto Florestal, trata-se da Formação Arbórea/arbustiva-herbácea de Terrenos Marinheiros Lodosos.

A nova área:

Esta área localiza-se entre a Marginal FEPASA e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e abrange os loteamentos Balneário São João Batista II, fim do Balneário Arpoador e da Cidade Nova Peruíbe, terrenos da Agrícola Imob. Valmea LTDA (sem traçado), Jardim Marcia I e II, Chácara São Francisco e Jardim São Luís; este

trecho caracteriza-se por conter extensa área com vegetação secundária e floresta ombrófila de terras baixas, sem traçados de arruamento ou qualquer outra indicação de loteamento existente, a não ser o já mencionado.

- A Zona 4 cujo uso é misto e de densidade demográfica media alta, permite na Z4.01 - residência unifamiliar uma única edificação por lote e residências multifamiliares agrupadas verticalmente; na Z4.02 - residência unifamiliar uma única edificação por lote, residências multifamiliares agrupadas verticalmente, unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial, comercio varejista de âmbito local, comercio varejista diversificado, instituições de âmbito local, instituições diversificadas, instituições especiais, serviços de âmbito local e serviços diversificados

Z401:

ÁREA ÚNICA :

“Começa na Av. Gov. Mário Covas confluência com a Rua José Inácio Alves, na Cidade Balneária Peruipe, segue pela Av. Gov. Mário Covas até a Rua São Pedro ... ponto inicial e aí se encerra.”

Na Rua Eduardo Geraldo Silva estão as quadras cuja planta indica avanço da ocupação urbana comprometendo terrenos de mangue, no baixo curso do Rio Preto. O restante das áreas corresponde a uma ocupação já consolidada - Cidade Balneária Peruipe.

Z402

ÁREA ÚNICA :

“Começa na confluência da Rua Tucuruvi com a Rua Riachuelo no Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal de Peruipe, segue pela Rua Riachuelo, pela Rua da Estação ... ponto inicial e aí se encerra.”

A ocupação desta área avança na direção da margem do Rio Preto, próximo ao loteamento Termas. Noutro extremo, final da Av. do Canal com Rua Baldino dos Santos, estão as últimas quadras do loteamento Vila Erminda, conforme registro em

planta. Entretanto, na foto aérea não há traçado e a área está coberta por vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas.

- O uso misto, de densidade demográfica alta é dado pela Zona 5, onde são permitidos os usos da Z4 acrescidos por: depósito de materiais em geral, indústrias não incomodas e indústrias diversificadas.

Z501:

ÁREA 1 :

“Começa na confluência da Rua Prof. Terezinha Rodrigues Kalil com a Rua 1 no Bal. Novo Horizonte, segue pela Rua Prof. Terezinha Rodrigues Kalil até a Av. Domingos da Costa Grimaldi ... segue a Av. Marginal sentido Peruipe-Itarirí até a divisa da Cidade Balneária Nova Peruipe com área não loteada (Fazenda Santa Isabel)... segue pela divisa do Jardim Caraminguava com área não loteada (Fazenda Santa Isabel) até a margem da canalização do Rio Preto até a Rua A no Jardim Valéria... segue pela Rua 1 até a Av. Prof. Rodrigues Kalil, ponto inicial e aí se encerra.”

O trecho que *“segue pela Av. Garça até a Av. Marginal B (marginal do Rio Preto) no Jardim Caraguava,”* apresenta uma tímida ocupação nas proximidades da Av. da Garça, cujo traçado é perceptível na foto aérea, entretanto as demais quadras são cobertas por vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas e alguns trechos de campo antrópico ao longo da margem direita do Rio Preto. Próximo ao Jardim Brasil, margeando os meandros do Rio Preto, a ocupação se expande sobre a vegetação secundária...

Na área de *“divisa do Jardim Caraminguava com área não loteada (Fazenda Santa Isabel) até a margem da canalização do Rio Preto, até a Rua A no Jardim Valéria, segue a Rua A até a Rua 3, segue pela rua 3, pela Rua 8 no Jardim Itatins, Rua 4, Rua 5, Rua 3, Rua 8, Rua 1 até ...”* o trecho grifado corresponde a uma área de vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas e campo antrópico, embora não loteada, a ocupação avança além do traçado existente. O limite dessa área avança para a outra margem do Rio Preto até a divisa com a Vila Romar, e se encontra sob as mesmas circunstâncias.

As demais áreas apresentam ocupação mais antiga, consolidando-se desde os anos 1980.

ÁREA 2 :

“Começa na confluência da Av. Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega confluência com a Av. João Abel, segue pela Av. Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega até a divisa do Jardim Somar com o Balneário Josedy, segue por esta divisa até a Av. Luciano de Bona, segue pela Av. Luciano de Bona até a Av João Abel, segue pela Av. João Abel até a Av Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, ponto inicial e aí se encerra.”

O Jardim Somar cuja maior parte é área não loteada com vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas, apresenta avanço da ocupação além do traçado existente.

ÁREA 3 :

“Área da Vila Erminda e do Parque do Trevo situada entre a Estrada Armando Cunha e o Jardim dos Prados.”

Estes trechos correspondem a uma das periferias da Cidade cuja ocupação já é intensa. Seguindo a Estrada Armando Cunha em direção a zona rural e loteamentos de chácaras, nota-se grande presença de área verde, vegetação secundária.

ÁREA 4 :

“Área do Jardim dos Prados situada entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a zona rural.”

O Jardim dos Prados encontra-se praticamente todo ocupado; no final do loteamento há área de vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas e agricultura¹⁷ que já “recebe” uma ocupação além do arruamento traçado.

¹⁷ “A atividade agropecuária tem sua maior expressão no cultivo da banana e áreas de pastagem. Segundo dados do IBGE (2003) possui uma área de bananicultura, que ocupa 1.400 hectares. Encontra-se nos vales e encostas das porções inferiores da serra, áreas de floresta atlântica de encostas distribuídos em pequenas chácaras com cultivo de subsistência e bananas, bem como propriedades maiores.” Prefeitura Municipal de Peruíbe, Relatório Técnico – Ambiens Cooperativa, 2006

ÁREA 5 :

“Área total da Estância Antonio Novaes.”

Vizinha do Jardim dos Prados, assim como a anterior, esta área também passa por uma expansão de ocupação além do arruamento traçado atingindo setores de agricultura e de vegetação secundária.

ÁREA 6 :

“Área da Estancia Santa Cruz situada entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a zona rural.”

Trata-se de um loteamento apenas com o arruamento traçado e sem ocupação, também com área florestada.

Z502:

ÁREA 1 :

“Área total do loteamento denominado Chácaras Fazenda São João.”

Este loteamento fica próximo à divisa com o Município de Itariri e apresenta quadras já desmatadas, com solo exposto.

ÁREA 2 :

“Área urbanizada situada entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Zona Rural do Município, entre a divisa Itariri – Peruibe e a estrada Armando Cunha.”

Esta extensa área é recortada por morros isolados à oeste e, por vegetação secundária e floresta ombrófila densa das terras baixas e alguns loteamentos com ocupação expressiva; o contorno de seu perímetro margeia o Rio Preto entrando pela zona suburbana do Município.

ÁREA 3 :

“Área urbanizada situada entre a Estrada Armando Cunha e o Rio Acaraú, e entre a divisa da Vila Erminda com as Chácaras Tamoio e o Rio Preto.”

Este trecho já começa a alcançar os primeiros morros e áreas de floresta e de cultivo da zona suburbana.

- Os Corredores comerciais compreendem algumas categorias, dentre elas está o comércio varejista de âmbito local, isto é, estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, como açougue (e/ou Casa de Carnes), armazém (secos e molhados), bar, confeitaria... padaria, panificadora, armarinhos, bazar, farmácia, quitanda, frutaria, etc. O outro é o comércio varejista diversificado, que são estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com uso residencial: adega, charutaria, floricultura, lanchonete, livrarias, loteria, papelaria, pastelaria, perfumaria, *rotisserie*, sorveteria, plantas naturais, artesanato ... café (casa de), cantina ... restaurante e samba (casa de). Acrescenta-se a estas categorias, os depósitos de materiais a granel em geral.

Desde 1979, quando foram criados apenas 4 trechos comerciais, observa-se cerca de 11 alterações no Artigo 20 (Lei nº 733, de 1979) que dispõe sobre os corredores comerciais, visando a inclusão ou o prolongamento de artérias da cidade, demonstrando, inclusive a demanda ocasionada pelo processo rápido de ocupação desde o final da década de 1970.

De acordo com a Lei nº 2237/2001 e a Lei Complementar nº 019/02, que contém as alterações mais recentes deste artigo, destacam-se as seguintes artérias na cidade (Fotos 13 e 14):



Foto 13. Avenida Padre Anchieta. Fonte: www.peruibe.sp.gov.br



Foto 14. Avenida Padre Anchieta, Centro (corredor comercial). MRibeiro (jan/2004)

Os corredores comerciais (Anexo 1) compreendem os importantes eixos que ligam regiões afastadas da cidade de Peruíbe, além de alguns trechos importantes dentro de alguns bairros mais periféricos. De qualquer forma, observa-se maior

concentração de atividades terciárias, comércio e serviços, na região Central, o que atrai um grande fluxo de pessoas, que buscam o atendimento de serviços importantes, como bancos, departamentos da Prefeitura, além um comércio diversificado, apenas encontrados aí.

Aqui não foram mencionados os corredores comerciais localizados nos núcleos do Guaráu e do Una, por estarem fora da área de estudo.

§

8. Análise espacial

Com base nos dados acumulados, correlacionados e analisados durante este estudo, percebe-se que Peruíbe, além da pressão demográfica e a ocupação desordenada que promovem a degradação ambiental, apresenta nitidamente em suas formas de apropriação do território configuradas nos diferentes padrões de uso da terra urbana, uma acentuada segregação sócio-espacial, fato recorrente no processo de urbanização brasileira. Para complementar essa constatação, o município é caracterizado por apresentar duas regiões bem definidas: um setor da beira mar infra-estruturado e bem urbanizado, cuja maior parte das construções pertence aos veranistas, que representam a população flutuante, já que ocupa e usa o território basicamente na alta temporada, de dezembro a fevereiro; e a área entre a margem esquerda da linha férrea e a Avenida Padre Anchieta, caracterizada por ocupações urbanas dotadas de pouca infra-estrutura e ocupados por considerável parcela da população residente. Esta cisão é fruto de uma construção histórica, na qual as áreas entre o Centro e o Morro de Peruíbe fazem parte dos primeiros planos de arruamento da cidade, onde surge o bairro do Costão, como o mais antigo (década de 1940). Apenas a partir dos anos 1960-70, que os trechos entre a Praia e a Avenida Padre Anchieta, e entre esta e a ferrovia, passaram a ser ocupados com maior intensidade. Tanto a Avenida Padre Anchieta quanto a ferrovia, paralelas à costa, condicionaram o traçado da mancha urbana da cidade até a década de 1980, quando a Marginal da ferrovia, trouxe a possibilidade da ligação entre os loteamentos, “encurtando a distância” entre os lotes mais afastados e a praia. Outro elemento que se configurou como uma suposta “barreira”, também, paralela à orla da praia, é a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.

Além disso, ficou evidenciada a substituição da vegetação natural ou em regeneração pela instalação de loteamentos, ocupação irregular das margens dos rios, lançamento de esgotos nos cursos d’água, ocupação de manguezais, e áreas de exploração mineral¹⁸. É importante salientar que esse conjunto de elementos

¹⁸ “Das atividades de mineração, a de maior destaque é a de extração de areia seguida de pedreiras. A extração de areia concentra-se de forma mais intensa na região nordeste do município. A extração de areia é uma atividade altamente degradante do ambiente, pois além de tirar a cobertura vegetal,

distribuem-se no espaço da cidade em conformidade com as mais baixas valorizações fundiárias e imobiliárias, com as menores ofertas ou mesmo a escassez de equipamentos públicos e de segurança, de equipamentos esportivos, de comércio e de serviços e, a maior densidade demográfica. As periferias de Peruíbe, visualizando a distribuição espacial desses recursos, estão “isoladas” do poder público, caracterizando um lugar, uma cidade, que se desenvolveu para quem não reside nela.

Do ponto de vista da distribuição de renda e do padrão de ocupação, as faixas mais elevadas (média, média-alta e alta) concentram-se entre a orla e a Avenida Luciano de Bona (Marginal FEPASA), embora os lotes mais caros (acima de R\$ 110/m²)¹⁹ estejam entre as avenidas Beira-Mar e Padre Anchieta, portanto numa faixa mais estreita. As formas de moradia típicas nessa região são casas de segunda residência e alguns condomínios fechados - Residencial Bougainvillée, Balneário Samburá e Residencial Aldeia da Juréia - (Foto 15). Outros condomínios ainda com terrenos vagos, localizam-se além Avenida Luciano de Bona: outra gleba do Residencial Bougainvillée que ultrapassa a rodovia; o Jardim São Luís que se estende nas duas margens desta e Jardim Três Marias, próximo à linha férrea.

Por conseguinte, à população de baixa renda restam os lotes mais distantes do Centro e da orla, mais desvalorizados (entre R\$ 1 e R\$ 20/m²) e, em condições precárias de infra-estrutura. Nessa categoria estão vários loteamentos instalados entre a Avenida Luciano de Bona e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, e além desta. E é nos bairros ocupados pela população de baixa renda que estão os mais graves conflitos, em virtude da carência de recursos pessoais e de investimentos públicos (Foto 16).

Retomando as ocorrências observadas na carta síntese do capítulo anterior, complementando e correlacionando-as com dados mais atualizados da Prefeitura, esse panorama fica ainda mais visível com os seguintes diagnósticos de conflitos

revolve o solo e expõe as camadas mais profundas do solo tornando mínima a possibilidade de recuperação das áreas afetadas, principalmente em regiões com as características como Peruíbe. O licenciamento e controle destas atividades deve ser rigoroso.” Prefeitura Municipal de Peruíbe, Relatório Técnico – Ambiens Cooperativa, 2006

¹⁹ Planta de Valores da Prefeitura Municipal de Peruíbe, 2004.



Foto 15. Condomínio alto padrão, Balneário Oásis. MRibeiro (jan/2004)



Foto 16. Visão do padrão de ocupação do Jardim Caraminguava. MRibeiro (jan/2004)

que envolvem a ocupação de encostas e de manguezais, desmatamento e movimentação de solo:

- Na Z1 (área 4), verifica-se que os setores ocupados por vegetação em estágio de regeneração – cita-se o Condomínio Residencial Bougainvillée - fazem parte da maior parcela de lotes vagos da cidade de Peruíbe, que concentram-se além da margem direita da Avenida Luciano de Bona (Marginal FEPASA), configurando uma questão que esbarra na legislação ambiental sobre o corte de florestas.
- Os loteamentos Manacá dos Itatins, Jardim Europa e Parque Peruíbe (Z1.02) e, Jardim Guaraú (Z2.01) - conhecido como Praia do Canto ou Costão - estão em situação delicada quanto à ocupação das encostas do Morro Peruíbe e a conseqüente remoção de floresta e, ao avanço sobre terrenos de mangue.
- Os demais loteamentos, distribuídos pela cidade, apresentam-se em condição semelhante quanto à cobertura vegetal existente (vegetação secundária e floresta ombrófila de terras baixas): Balneário Josedy (Z2.02); Cidade Nova Peruíbe, terrenos da Agrícola Imob. Valmea LTDA (sem traçado), Jardim Marcia I e II, Chácaras São Francisco e Jardim São Luís (Z3); Estancia Santa Cruz (Z5.01); e em terrenos de mangue, Cidade Balneária Peruíbe (Z401)
- Os loteamentos irregulares e clandestinos e favelas – de acordo com os conceitos utilizados pelos técnicos da Prefeitura, os loteamentos clandestinos são loteamentos implantados e ocupados sem que tenham sido aprovados pelos órgãos e instituições governamentais competentes. Eles existem na prática, mas “não existem” na legalidade, foram produzidos “a margem” da legislação urbanística e ambiental. Os moradores pagam pelos lotes ao loteador clandestino – indivíduo que promove o loteamento – e, entretanto legalmente não possuem a propriedade de tal lote urbano. As condições de infra-estrutura dessas áreas são geralmente precárias tendo em vista que não há qualquer responsabilidade do loteador em atender as exigências legais de infra-estrutura estabelecidas em legislação federal – Lei Federal 6766/79 e suas alterações; loteamentos irregulares são loteamentos aprovados pelos órgãos e instituições governamentais competentes, mas que, no momento de sua implementação, não

respeitaram as diretrizes do projeto aprovado, encontrando-se, portanto, em situação irregular. A irregularidade pode se dar tanto na forma de ocupação dos lotes (ocupando mais do que o permitido em lei municipal e/ou não respeitando as regras de recuos lateral e frontal), quanto na distribuição de ruas, lotes e áreas institucionais, destinando à ocupação, espaços que, em projeto, eram definidos como rua municipal ou área verde ou ainda área institucional; as favelas correspondem à ocupação espontânea ou organizada, individual ou coletiva, gradual ou repentina, de espaços livres ou residuais da cidade, tendo como fator comum, na origem, a ilegalidade na propriedade da terra, podendo ser ela pública ou particular, mista ou desconhecida.

- Nos bairros periféricos a nordeste da cidade, a área 8 (Z1), próxima ao trevo, o Morro dos Prados apresenta suas encostas sendo ocupadas e a vegetação aí existente sendo removida. Este setor foi identificado como um dos loteamentos irregulares da cidade, onde também se situa um dos principais pontos turísticos urbano – o Mirante – onde fica a Torre de Transmissão de TV. Próximo daí está a área identificada como Mineração João Abel, cuja cobertura vegetal vem sendo substituída pela expansão de um loteamento clandestino, localizado na margem da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega; ultrapassando esta via e ocupando áreas do Parque do Trevo, entre o Jardim Somar e a Vila Erminda, aparece um outro loteamento nas mesmas circunstâncias. Na Avenida João Abel há um segundo loteamento irregular, também no Bairro dos Prados, que se estende por grande parte dessa importante via de acesso à cidade; nessa mesma região, observa-se um terceiro trecho de lotes irregulares que fazem parte da Estância Belmira Novaes (Z2.02, área 3). Ainda nas proximidades, o Residencial Bougainvillée e o Jardim Somar (Z5.02) também há loteamento clandestino, na Estrada Armando Cunha em direção à zona suburbana.
- Nos bairros enquadrados na Z2.02 (área 1), tem-se o Jardim Caraminguava: a área ocupada que incorporou alguns meandros do rio Preto sob a forma de favela, localizada entre este bairro e o Jardim Brasil; ainda no Caraminguava, observa-se um pequeno trecho de lotes clandestinos na divisa com Itariri, que,

como a Cidade Balneária Nova Peruíbe, tem boa parcela de seus lotes em situação irregular. Na margem esquerda do rio Preto, entre os loteamentos Vila Romar e o Jardim Peruíbe, há uma outra favela instalada. Na própria Vila Romar encontra-se boa parte de sua área com ocupação irregular.

- O Jardim Veneza apresenta uma ocupação na forma de favela atingindo as margens dos rios Branco e Preto, trecho limite com o bairro Manacá dos Itatins. O Termas tem lotes irregulares margeando o rio Preto, local este, destinado à extração de lama negra, o que compromete ainda mais a sua condição (Z2.02). Ao longo do trecho canalizado deste rio, uma outra favela ocupa o loteamento Bairro Novo Horizonte (Z3).
- Entre a Marginal FEPASA e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (Z3), o Balneário São João Batista II tem os seus últimos lotes (fundos) sendo incorporados por uma favela que avança sobre a vegetação de setores aparentemente não loteados; no fim do Balneário Arpoador, também há uma favela ao longo da Marginal e logo atrás desta, tem-se alguns lotes irregulares, totalizando cerca de oito quadras.
- No Jardim dos Prados (Z5.01) a ocupação ocorre em uma extensa área de loteamentos clandestinos que incluem os lotes irregulares da Estância Antonio Novaes.
- Além dos limites do zoneamento, encontra-se uma favela no trecho da orla, sobre área de restinga localizada entre a Estância Maria Helena Novaes e a Estância Santa Cruz (limite com Itanháem).

Em síntese, este quadro expressa problemas urbanos tanto de natureza social, quanto econômica, jurídica e ambiental. Dessa forma, encontram-se distribuídos pela cidade Peruíbe cerca de oito áreas de loteamentos irregulares, sendo quatro nas adjacências do Bairro dos Prados; seis pontos de loteamentos clandestinos, sendo o maior deles no Jardim dos Prados e na Estância Antonio Novaes; e oito favelas²⁰, cinco delas ao longo do trecho canalizado do Rio Preto (uma favela está a montante do ponto de extração da Lama Negra).

²⁰ "... favelas ocupando as margens dos rios devido à aprovação de loteamentos anteriores a década de 80, principalmente da bacia do Rio Preto e Rio Branco." Prefeitura Municipal de Peruíbe, Relatório Técnico – Ambiens Cooperativa, 2006

A produção do espaço da cidade de Peruíbe vem se caracterizando, portanto, de duas maneiras, pela ocupação regular dos loteamentos aprovados e implantados de acordo com as normas legais e de forma ilegal, pela ocorrência de loteamentos clandestinos e favelas, que acontece independente do processo que envolve a legalidade.

Outro dado que chama a atenção reside na grande quantidade de lotes vagos, ou “vazios urbanos” mesmo nos loteamentos implantados regularmente. Conforme a Prefeitura, aproximadamente 1.462 ha de terras urbanas regulamentadas estão vazias; notadamente, a concentração delas está a oeste da Avenida Luciano de Bona. Sem mencionar os terrenos não parcelados, ou sem planta, que não estão incluídos neste número, porém configuradas como “áreas disponíveis”. De acordo com estudo elaborado pelo G-PAM (Prefeitura Municipal de Peruíbe, 2006), a partir do cadastro municipal, o Município apresenta 69.419 imóveis cadastros . Destes, 42.021 imóveis (60,53%) estão vagos, não ocupados.

Tal fato expõe a contradição da ocupação urbana no município de Peruíbe, que leva a população de baixa renda a buscar áreas sensíveis do ponto de vista ambiental para estabelecer suas moradias. Corrêa (2003, p.30) fala sobre essa camada da população no papel de *agentes modeladores* do espaço:

“É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito à cidade.[...]”

Ainda em relação às disparidades, verifica-se que a distribuição dos investimentos públicos “obedece” ao condicionamento das vias que cortam a planície paralelamente à orla (Avenida Padre Anchieta, Avenida Luciano de Bona ou Marginal FEPASA e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega), de forma a se concentrar

mais próximo à praia. Portanto, além da concentração de renda e da valorização fundiária nas duas primeiras faixas, a pavimentação de vias está disposta da seguinte forma:

- entre a orla e a Avenida Padre Anchieta ainda resta um pequeno trecho sem pavimentação na Avenida Beira-Mar, que passa pelos últimos loteamentos em direção ao trevo;
- entre a Avenida Padre Anchieta e a Marginal FEPASA, cerca de 15% das vias encontram-se sem pavimentação;
- entre a Marginal FEPASA e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, aproximadamente 80% das vias não são pavimentadas e
- além Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, praticamente 100% do arruamento é sem pavimentação.

Quanto à oferta de comércio e serviços, a Avenida Padre Anchieta apresenta predominância dessas atividades, principalmente na região Central.; numa segunda ordem está a Avenida Tancredo Neves, que atende aos bairros da margem direita do Rio Preto (Cidade Nova Peruíbe, Jardim Caraminguava e Jardim Caraguava). Entretanto, à medida que se distanciam do centro, as atividades vão se tornando mais populares. Nas demais regiões da cidade, foram sendo desenvolvidos “centros de bairros”, já que o acesso ao centro da cidade torna-se dificultado pela distância territorial.

Em relação ao abastecimento de água tratada e à coleta e tratamento de esgotos, Peruíbe apresentava em 2000 (IBGE), 14.376 domicílios particulares permanentes, sendo que apenas 1.299 (9,04%) estavam ligados à rede de esgoto e 12.507 (87,00%) ligados a rede de água.

Outra desigualdade a se considerar, está vinculada à distribuição da população de Peruíbe pelo seu território, já que se observam regiões mais densas e outras vazias, configurando uma ocupação fragmentada e dispersa. Para alimentar a reflexão sobre este tema, deve-se salientar que, além da retenção de terras como parte do processo de especulação imobiliária, como relata Corrêa (2003, p.15):

“[...] a propriedade fundiária e seu controle pela classe dominante tem ainda a função de permitir o controle do espaço através da

segregação residencial, cumprindo, portanto, um significativo papel na organização do espaço.”

há o papel do Estado como um dos agentes sociais que atuam na organização espacial da cidade. Neste sentido, a responsabilidade do poder público passa por um campo de ações diversificadas, já que ele atua como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações exclusivas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de regulador do uso do solo, por meio da elaboração de leis e normas, como as de zoneamento e o código de obras.

Portanto, a atuação do poder público procede no território, nos níveis federal, estadual e municipal, cada um com suas peculiaridades em termos de ação. Entretanto, no nível municipal os interesses ficam mais evidentes, tendo em vista a atuação das elites locais, cuja intervenção se dá tanto por meio da implantação de serviços públicos, de infra-estrutura e instalação de equipamentos, como através do planejamento urbano e da formulação e aplicação de legislações que regulamentam o uso e a ocupação do território: as leis urbanísticas referem-se às Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo ou Lei de Zoneamento; Lei de Parcelamento do Solo; Lei do Sistema Viário; Código de Obras e Código de Posturas. É por meio destes instrumentos que o Poder Público atua na produção concreta do território.

O Plano Diretor vigente de Peruíbe data de 1979, período em que o país vivia as primeiras conseqüências de um processo de industrialização/urbanização fortemente acelerado entre as décadas 1940-50. O que se percebe é que a estrutura desse instrumento legal corroborou para a segregação urbana e acentuou a contradição cidade legal *versus* cidade ilegal. A Lei que o instituiu apresenta um formato de difícil compreensão, dada a grande quantidade de tabelas, siglas, nomenclaturas, coeficientes, além de conter de maneira pouco organizada, outras leis num só documento, tais como: o código de obras e a lei de parcelamento do solo. Acrescenta-se que o Código de Posturas e o Código Sanitário utilizados são os estaduais e o Plano de Turismo que serve ao Município é o produzido pela AGEM.

Adverte-se que as rígidas regras de uso e ocupação do solo só foram efetivamente cumpridas numa parcela do Município, pois o nível de exigência dos critérios “estimulam” a ilegalidade urbana. Basta olhar para a quantidade de

alterações realizadas na Lei do Plano Diretor atual, muitas delas referentes a legalização de construções clandestinas. Dados informados pela própria Prefeitura apontam que desde o ano de 1979, até o ano de 2002 a Lei nº733/79 foi sujeita a 72 (setenta e duas) alterações, sendo que 18 (dezoito) dispõem sobre a “legalização de construções clandestinas”. Tal circunstância demonstra que o principal instrumento municipal no que tange às diretrizes da produção do espaço do Município, se encontra extremamente incompatível com a realidade. Outro dado importante está no engessamento do território decorrente da definição de zonas de uso e ocupação bastante específicas. É só observar as várias mudanças ocorridas nos perímetros das zonas, como nas categorias de uso permitidas, consecutivamente. Por conseguinte, o Poder Público Municipal de planejador passou para a cumprir muito mais a função de “legalizador de infrações”.

Outras conseqüências da estrutura dessa legislação são notadas nos terrenos destinados a população de baixa renda, como a subdivisão de lotes, desobedecendo recuos, coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação, em contraponto com os bairros da orla, onde o Zoneamento foi obedecido, fazendo a manutenção do padrão de ocupação e da qualidade de vida.

Dada a relevância do turismo para o Município de Peruíbe, é fundamental que se desenvolvam planos e ações voltadas para atender a demanda do perfil de turistas que buscam este lugar, ou seja, pessoas que procuram os ambientes naturais ou cidades mais tranquilas para descanso e lazer. Entretanto, a cidade sofre em virtude do desenvolvimento sem planejamento e da falta de controle da administração municipal, o que tem gerado urbanização excessiva, degradação dos recursos naturais, sazonalidade dos fluxos turísticos, etc.

Em relação às opções de roteiros turísticos, Peruíbe explora tanto o ambiente urbano, quanto o natural, conforme dados da Prefeitura:

“Roteiro Urbano

- *Colônia Veneza: Abriga a 1ª Capela de Mosaicos do Brasil elaborada pelo artista plástico Roberto Corradini; mosaicos e esculturas em troncos de árvores e, exposições itinerantes”*
- *Mirante: Torre de Transmissão de TV, onde se tem uma visão panorâmica da cidade.*
- *Museu Histórico e Arqueológico: Primeiro museu do município. Mostra a ocupação do homem na região da Juréia, cronologicamente, desde os sambaquis, passando pela cultura indígena (urna funerária) até a colonização (grés e objetos de ferro).*

- *Ruínas do Abarebebê: Principal ponto turístico, histórico e cultural do município que retrata a participação no período colonial.*
- *Praça Flórida: Feira de Artesanato Regional, com área de lazer e de alimentação.*
- *Orla da Praia: 8 Km de quiosques padronizados, banheiros, chuveiros, ciclovias, calçadão, estacionamento 45º e jardim em toda a sua extensão.*
- *Complexo Termal: Privilegiada pela natureza, Peruíbe pode oferecer várias alternativas de tratamento termal, entre elas está a Lama Negra que além de ser medicinal é também um grande recurso de estética e relaxamento.*
- *Porto de Pesca: Inaugurado na década de 80, possui mercado de peixes frescos e um monumento da Colônia Japonesa erguido em 1964.*
- *Praça Mons. Lino de Passos (Pça. da Igreja Matriz): conta com o relógio de sol, coreto e a Colônia dos Pescadores (prédio da 1ª Escola do Município).*
- *Boulevard: Amplo calçadão no centro comercial e de lazer. Novo espaço cultural onde se realizam shows musicais, dança, corais e o desfile e concerto da Banda Musical Municipal de Peruíbe.*

Roteiro Ecológico

- *Ponte do Rio Preto: Observar a foz do rio e área de manguezal.*
- *Corredeira do Paraíso: com tobogã e piscina natural a 25 Km. do centro.*
- *Praia do Costão: costão rochoso e bica de água doce, existe uma trilha com 400 m. de extensão em meio a mata atlântica.*
- *Praia do Guaraú: A 8 km do centro, possui costão rochoso e Rio que desemboca no mar, ideal para passeios de canoa, barco ou escuna*
- *Cachoeira das Antas: Onde há uma trilha de 600 m. que deve ser monitorada.*
- *Corredeira do Perequê: A 15 Km. do centro, possui piscinas naturais e uma figueira de 400 anos.*
- *Praia do Caramborê: Semideserta, a caminho da Barra do Una*
- *Barra do Uma: Vilarejo caiçara, Rio Una do Prelado, praia semideserta, limite da Estação Ecológica Juréia-Itatins, acesso pela estrada Guaraú-Una, de terra batida a 32 Km do Centro”*

Recuperando a questão da legislação, atualmente o Município de Peruíbe está mobilizado com a revisão geral do Plano Diretor, que ocorre de forma consultiva abarcando a população, por meio de debates públicos e de audiências regionais realizadas em centros comunitários e escolas e, com o apoio de uma equipe técnica formada pelo Conselho da Cidade²¹, funcionários de diversos setores da Prefeitura, de uma empresa contratada e representantes de órgãos externos, inclusive concessionárias de serviços públicos, órgãos das esferas estaduais e federais.

Sabe-se que depois da promulgação da lei 10.257/01, o Estatuto da Cidade, muitos municípios brasileiros devem reformular seus planos diretores, adequando-os aos instrumentos nela disponibilizados. Na cidade de Peruíbe, esse processo deverá ser concluído até outubro de 2006, com a aprovação da lei pelo Legislativo Municipal.

²¹ “Conselho da Cidade, um órgão colegiado composto por funcionários da Prefeitura, associações de moradores e representantes de entidades da sociedade civil, criado para discutir as questões relativas à política urbana municipal.” GPAM - Grupo de Planejamento da Administração Municipal, Prefeitura de Peruíbe, 2006.

A fase atual já tem produzida, preliminarmente, a Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo de Peruíbe, que está sendo submetida a discussões. É possível antecipar algumas inovações que traz a proposta de Macrozoneamento: a primeira é que no Plano Diretor atual, o trecho urbano é dividido em zonas, que definem o tipo de uso e ocupação; já no novo Plano Diretor, o zoneamento contempla todo o território do Município, abarcando as zonas rurais e as áreas de proteção (Figura 15). Além disso, orienta sobre as estratégias para cada uma das áreas.

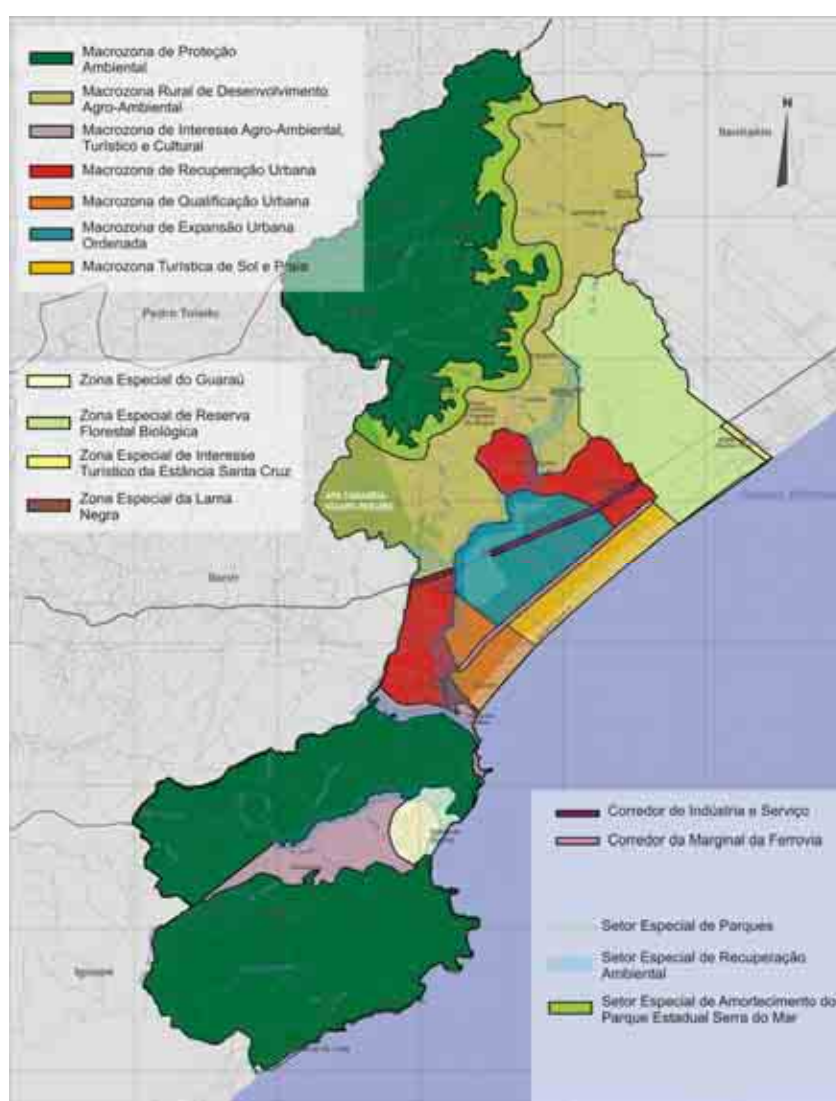


Figura 15 . Proposta de Macrozoneamento - Plano Diretor Participativo de Peruíbe, 2006.

Este macrozoneamento norteia-se na proposta de Gerenciamento Costeiro da Secretaria do Meio Ambiente do Governo do Estado de São Paulo, garantindo coerência entre as leis estaduais e municipais. Sabe-se também, que nesta proposta, são detalhadas as particularidades do nível municipal. Na cidade as áreas mais carentes serão agrupadas numa macrozona, cuja a prioridade será o investimento em infra-estrutura; para a área central objetiva-se uma maior ocupação, com incremento da infra-estrutura e da grande quantidade de comércio e serviços já existentes; é prevista a recuperação ambiental de áreas degradadas ao longo do Rio Preto; deve-se criar um parque municipal às margens do Rio Preto, com o aproveitamento de áreas de fundo de loteamentos, e deverá conter equipamentos públicos e de lazer; essa última área também servirá para a contenção de enchentes que acometem o Jardim das Flores e Caraguava; e nas proximidades da orla da praia pretende-se limitar a altura das construções, para manter o padrão horizontal, característico da cidade.

Agora, aguarda-se o momento em que essas alterações serão implementadas e quais serão os efeitos delas, principalmente em relação ao cotidiano das pessoas que aí vivem e também, daquelas que visitam este lugar.

§

9. Considerações Finais

As condições físico-naturais do Município de Peruíbe fazem com que o seu território possa ser ocupado de forma contínua, em toda a sua orla, desde a divisa com Itanhaém até as margens do Rio Preto e de seu afluente Rio Branco, onde tem início a Serra de Peruíbe. Neste ponto, estabeleceu-se, também, o começo da Estação Ecológica Juréia-Itatins, que se prolonga ao sul, até o limite com Iguape, área proibitiva à expansão urbana, onde a própria ocupação existente tem sido objeto de questionamentos, por não se adequar às características das unidades de conservação ali existentes.

Partindo da orla em direção noroeste, a cerca de 4 km da praia tem início os primeiros morros correspondentes às encostas da Serra do Mar, limitando, portanto a área da planície litorânea, que se mostra um pouco mais extensa ao se aproximar dos limites com Itanhaém. Essas áreas amorreadas além de apresentarem declividades restritivas à ocupação urbana, abrigam remanescentes da Mata Atlântica, legalmente protegidos e que devem ser preservados. Além disso, têm a presença de duas unidades de conservação: a APA Cananéia-Iguape-Peruíbe e o Parque Estadual da Serra do Mar. A baixada litorânea no Município se encontra, portanto, cercada de unidades de conservação e de áreas naturalmente impróprias à ocupação urbana. Mesmo assim, perfaz cerca de 70 km² de áreas planas, dos quais menos da metade já está loteada com a presença de arruamentos.

Ocorre, no entanto, que as áreas ainda não loteadas encontram-se mais distantes da praia, que se constitui no grande atrativo para efeitos de ocupação, especialmente quando se fala em casas de veraneio e segunda residência. Em função disso, toda a orla já foi plenamente ocupada, com exceção de uma área situada próxima à divisa com Itanhaém, conhecida como Taniguá, correspondente a uma antiga fazenda, que se encontra envolvida em questões jurídicas, porém já nota-se aí a presença de uma favela.

Considerando-se a área hoje comprometida com o processo de urbanização, já loteada e não totalmente ocupada, como já se pode constatar, existe ainda um grande estoque de terras a ocupar, o que poderia levar a administração municipal

a restringir por longo tempo a aprovação de novos loteamentos, na expectativa de que os existentes possam ser ocupados, sem a necessidade de se implantarem novas infra-estruturas e se utilizarem áreas inadequadas à urbanização. Por outro lado, as inúmeras ocupações irregulares e as favelas já existentes atestam a carência de moradias para a população de baixa renda, o que deve ser objeto de uma especial atenção por parte da administração municipal. É plenamente sabido que no contexto de ocupações dessa natureza existem outros problemas como falta de saneamento, carência de serviços de saúde, de educação, desemprego/subemprego, etc. As implantações imobiliárias voltadas para essa parcela da população resume-se a dois conjuntos habitacionais, ambos na região do Jardim Caraguava, um na margem esquerda da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e outro às margens do Rio Preto, em seu trecho de canalização.

A forma como a expansão urbana vem ocorrendo na cidade, também compromete a maior fonte de renda do Município, que é proveniente do setor terciário e está fortemente vinculada ao turismo, especialmente por conta da participação dos veranistas atraídos pelas possibilidades de recreação e lazer das áreas naturais de sol, praias, serras, cobertura vegetal e clima. A paisagem da cidade de Peruíbe, portanto, é bastante explorada pelos empreendimentos da indústria imobiliária e da construção civil. Além disso, recentemente, a legislação passou permitir a verticalização entre determinados eixos da cidade, paralelos a orla da praia, o que mobiliza a reflexão sobre as conseqüências desse processo já experimentado por outras cidades da Baixada Santista, que hoje apresentam trechos bem próximos da praia, desvalorizados e de paisagem degradada. A manutenção, durante todos esses anos, das medidas de controle sobre as construções com mais de dois pavimentos nos lotes próximos a orla da praia, tornou singular paisagem de Peruíbe em meio a região.

Tais fatos estão a exigir da administração municipal uma série de urgentes providências, antes que o problema se agrave, algumas das quais estão diretamente relacionadas ao Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo, que se encontra em fase de atualização. A maior parte dos problemas existentes é de responsabilidade do

município, porque está ligada às questões de uso e ocupação da terra, que é de competência municipal.

Entre as principais medidas necessárias para controlar o processo de ocupação e melhorar as condições de moradia e a qualidade de vida da população merecem ser citados:

- a implantação, pela administração municipal, de um processo contínuo de planejamento do uso e ocupação da terra, envolvendo todas as secretarias e departamentos, de forma a se estabelecer uma política de governo que, efetivamente, tenha condições de implementar a gestão territorial;

- dedicar uma especial atenção à questão da moradia popular;

- estabelecer criteriosas diretrizes para a aprovação e implantação de novos loteamentos, de forma a fazer frente à avidez do mercado imobiliário;

- cuidar para que o processo de verticalização das edificações, em curso na orla da praia, não resulte em resultados negativos às condições ambientais e à paisagem urbana;

- procurar implantar a infra-estrutura necessária nos loteamentos existentes, não só com relação ao saneamento básico, como relativa a equipamentos e serviços públicos;

- implantar programa de educação abrangendo os vários níveis e objetivos, desde a educação básica, a formação e capacitação de mão-de-obra para a prestação de serviços de necessidade local e a educação ambiental envolvendo a rede escolar e a comunidade, como meio de minimizar os impactos ambientais hoje existentes;

- executar um trabalho integrado com a administração das unidades de conservação existentes no Município, de forma a assegurar que a ocupação da terra, quando possível, seja feita segundo padrões ambientalmente corretos;

- implantar um programa de recuperação das áreas degradadas e das áreas de preservação permanente incorretamente ocupadas, com a participação das escolas e dos vários segmentos da comunidade em geral;

- incentivar a dinamização do turismo de forma sustentável, não só em relação às praias e rios, como prever o aproveitamento do potencial existente nas

áreas rurais que bordejam o Parque Estadual da Serra do Mar, representado pelas inúmeras cachoeiras e paisagens disponíveis.

A Estação Ecológica de Juréia-Itatins foi criada com a finalidade de assegurar a integridade dos ecossistemas existentes e de proteger a sua fauna e flora, bem como para atender a objetivos educacionais e científicos. As atividades turísticas hoje existentes são, portanto, incompatíveis com os objetivos da unidade de conservação, restringindo, nos termos da lei, o potencial turístico de uma área contígua à zona urbana, com alto potencial a ser explorado. Na atual condição, em que o Estado não desapropria as propriedades ali existentes e tem dificuldades de controlar o acesso do turista, há que se repensar a sua classificação como unidade de conservação e os seus limites, de forma a oferecer subsídios para uma utilização racional e sustentável dos principais pontos turísticos e a preservação dos ecossistemas realmente significativos do ponto de vista biológico.

Este estudo ofereceu um panorama geral da cidade de Peruíbe, com ênfase no processo de ocupação a partir de seus primórdios, ou seja, desde os tempos do Brasil colônia. O caminho desta abordagem foi ancorado em fontes históricas, iconográficas, cartográficas, jurídicas e técnicas, o que possibilitou uma visão privilegiada da construção do espaço urbano neste Município.

A cidade de Peruíbe, portanto, mesmo com as suas dimensões ainda discretas, dentro de um contexto mais abrangente da metropolização brasileira, apresenta problemas urbanos comuns a qualquer metrópole do país. Na cidade, por conta de suas dimensões e até pelo certo isolamento territorial e pelas peculiaridades ambientais, os conflitos se tornam ainda mais visíveis e carentes de medidas a curto prazo.

O suporte legal do município já possui quase trinta anos, produzido logo após a determinação de que a partir de 1971 todas as cidades brasileiras com mais de 20.000 habitantes ficariam obrigadas a elaborar seus planos diretores. No caso de Peruíbe, essa Lei vem sendo alterada com a anexação de modificações, ao mesmo tempo que a cidade se expande, tanto na forma da construção de novos condomínios, de loteamentos (regulares ou não) que inauguram traçados, desmatam extensas áreas e invadem as margens dos rios e as encostas. Com a

invasão de terras e/ou instalação de favelas, nota-se a precariedade e a ineficácia dos recursos jurídicos com que o poder público vem administrando esse território, que é ocupado à revelia da legislação.

As barreiras à ocupação representadas pelas vias de acesso mais importantes da cidade, não mais desempenham o mesmo papel, pois existem, inclusive, planos de bairros nobres além rodovia, o que demonstra que o olhar do especulação imobiliária está a frente ao da gestão municipal, que, de certa maneira, vai adequando a documentação jurídica às intervenções dos agentes econômicos no espaço urbano, o que deveria ser o contrário.

A expectativa que se tem diante das reformulações pelas quais passam o Plano Diretor é que, embora seja fundamental dispor de um instrumento legal coerente com a realidade municipal, é preciso fazer com ele tenha eficácia, isto é, que se cumpram as suas determinações, que devem ser garantidas pela fiscalização contínua dos órgãos competentes.

§

10. Bibliografia

AB'SÁBER, Aziz Nacib. A evolução geomorfológica. In A Baixada Santista - Aspectos Geográficos - vol I. EDUSP, São Paulo, 1965

ARAUJO FILHO, José Ribeiro. A Baixada do Rio Itanhaém. (Tese de Doutorado). Departamento de Geografia, FFCL-USP, 1950 .

AZEVEDO, Aroldo de. A Baixada Santista: Aspectos Geográficos. São Paulo. Ed. USP, 1965.

BRANDALIZE, A F. Cartografia: modernizando conceitos. FATOR GIS, n.1, 1993

_____. Formatos de Arquivos: chega de quebra-cabeça. FATOR GIS, n.2, 1993

BRUNETTI, M.F. Um pouco mais sobre o sistema UTM. FATOR GIS, n.5, 1994.

_____. Os sistemas TM. FATOR GIS, n.1, 1993.

CARVALHO, V.C. de & RIZZO, H.G. A zona costeira brasileira: subsídios para uma avaliação ambiental. Ministério do Meio Ambiente e da Amazônia Legal. MMA, Brasília, 1994

CINTRA, Jorge Pimentel. Cad, GIS, DBMS ou cartografia digital? XV Congresso Brasileiro de Cartografia, julho-agosto/1991.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. Ática, São Paulo, 2003.

Da COSTA, S.M.F.; CINTRA, Jorge Pimentel. *Environmental analysis of metropolitan areas in Brazil*. ISPRS Journal of Photogrammetry & Remote Sensing 54, 1999.

HERMANN, J. "Cenário de encontro dos povos: a construção do território" . In:
Brasil : 500 anos de povoamento , IBGE.

HERZ, R. Manguezais do Brasil. Instituto Oceanográfico/USP. Comissão
Interministerial para os Recursos do Mar: São Paulo, 1988

JAHNEL, T.C. O posseiro e a posse da terra no processo de ocupação Peruíbe-São
Paulo. (Dissertação de Mestrado) Departamento de Geografia, FFLCH-USP,
São Paulo, 1986

JOLY, Fernand. La Cartografía. Ariel, Barcelona, 1982.

LIBAULT, Andre. Os quatro níveis da pesquisa geográfica. In Métodos em Questão.
IGEOG-USP, 1971

MACHADO, Reinaldo Paul Pérez; LOMBARDO, Magda Adelaide Fruehauf. A
Aplicação das Técnicas de Sensoriamento Remoto e Sistemas de
Informações Geográficas nos Estudos Urbanos. Revista do Departamento de
Geografia, n.º 10, 1996.

MARTINELLI, Marcello. Curso de Cartografia Temática. São Paulo, Contexto, 1991.

_____. Cartografia Temática: Caderno de Mapas. São Paulo, Editora da
Universidade de São Paulo, 2003.

MORAES, Antonio Carlos Robert. Contribuições para a gestão da zona costeira do
Brasil: elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro. São Paulo,
Hucitec, 1999.

NOVO, Evlyn Marcia Leao de M. Sensoriamento Remoto - Princípios e Aplicações.

- Edgard Blucher, São Paulo, 1989.
- ORTEGA Y GASSET, José. *O homem e a gente: inter-comunicação humana*. Edição 2. ed . Rio de Janeiro, Ibero-Americano, 1973.
- PASQUALE, Petrone. Povoamento e caminhos no século XVIII e primeira metade do século XIX. In *A Baixada Santista - Aspectos Geográficos -vol II*. São Paulo, EDUSP, 1965.
- RAISZ, Erwin. *Cartografia Geral*. Rio de Janeiro: Científica, 1969.
- RIBEIRO, Mônica Bárbara... Projeto Peruíbe – Aplicação Metodológica utilizando o software ARCINFO 7.0 NT na elaboração de base cartográfica em formato digital. *Paisagens*, n. 4, fevereiro de 2000, p. 42-45.
- RIBEIRO, Mônica Bárbara. Possibilidades de Expansão Urbana em Peruíbe. (Monografia). Laboratório de Cartografia do Departamento de Geografia, FFLCH-USP, 2001.
- RIBEIRO, Mônica Bárbara. A expansão urbana de Peruíbe: aspectos legais e a realidade do uso e ocupação do solo. I Seminário de Pesquisa em Geografia Humana – Pesquisa em Geografia no século XXI, dezembro de 2003.
- RODRIGUES, J.C. As bases geológicas. In *A Baixada Santista - Aspectos Geográficos - vol I*. EDUSP, São Paulo, 1965
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997, 242 p.
- ROSA, Flávio Sammarco. *Metrópole e Representação Cartográfica. O sistema cartográfico metropolitano de São Paulo*. (Tese de Doutorado) Departamento

de Geografia, FFLCH-USP, 1989.

_____. Impactos da Informática na Cartografia. Geo Digital'96 - Simpósio Internacional sobre Novas Tecnologias Digitais em Geografia e Cartografia. Departamento de Geografia - FFLCH-USP, 1996.

ROSS, J.L.S. & MOROZ, I.C. Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo. Departamento de Geografia – FFLCH-USP/Laboratório de Cartografia Geotécnica Aplicada – IPT/FAPESP – Mapas e Relatório. São Paulo, 1997

SCARLATO, Francisco Capuano. População e Urbanização Brasileira. In: Geografia do Brasil. São Paulo, EDUSP, 1995.

SANTOS, E.O. Características climáticas. In A Baixada Santista - Aspectos Geográficos - vol I. São Paulo, EDUSP, 1965

SANTOS, Milton. Sociedade e espaço: A formação social como teoria e como método. Boletim Paulista de Geografia, n. 54, junho de 1977, p (81-99).

_____. Desenvolvimento Econômico e Urbanização em Países Subdesenvolvidos: Os dois sistemas de fluxo da economia urbana e suas implicações espaciais. Boletim Paulista de Geografia, n. 53, fevereiro de 1977, p (35-59).

_____. Espaço e método. São Paulo, Nobel, 1992.

_____. O Espaço do cidadão. São Paulo, Nobel, 1993.

_____. A natureza do espaço. São Paulo, Hucitec, 1996.

_____. O Retorno do território. In: Território Globalização e Fragmentação.

São Paulo, Hucitec, 1994.

_____. Território e Sociedade. Entrevista com Milton Santos. São Paulo, Perseu Abramo, 2000.

_____. Pensando o Espaço do Homem. 5 ed. - São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

SINGER, P.I. Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana: análise da evolução econômica de São Paulo. São Paulo, Nacional, 1977.

SOUZA, Marcelo Lopes de.; RODRIGUES, Glauco Bruce. Planejamento urbano e ativismos sociais. São Paulo, UNESP, 2004, 136p.

SOUZA, Maria Adélia de. Governo Urbano. São Paulo: Nobel, 1988 , 84 p.

_____. O novo Brasil urbano: integração ou fragmentação. In O novo Brasil urbano: impasses, dilemas, perspectivas. Maria Flora Gonçalves (org.). Porto Alegre, Mercado Aberto, 1995.

_____. Cidade: Lugar e Geografia da Existência. Conferência proferida no 5º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Salvador, Bahia, de 21 a 24 de outubro de 1997.

SPOSITO, Eliseu Savério. Geografia e Filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico. São Paulo, Editora UNESP, 2004.

TULIK, Olga. Parâmetros Geográficos da Organização do Espaço da Baixada Santista antes do surto cafeeiro em São Paulo. (Tese de Doutorado) Departamento de Geografia, FFLCH-USP, São Paulo, 1987

Documentação cartográfica:

- Formato digital (dwg, apr)

- Plano Cartográfico do Estado de São Paulo – IGC, Escala 1:10.000, 1990.

- Peruíbe – Síntese da Ocupação e Perímetro Urbano, Escala 1: 25.000. Laboratório de Cartografia do Departamento de Geografia – FFLCH/USP. Executado por Mônica Bárbara Ribeiro, julho de 2001.

- Mapa de Zoneamento de Peruíbe, Escala 1: 15.000. Prefeitura Municipal de Peruíbe, ano de 1999.

- Mapa de Zoneamento, Escala 1: 10.000. Departamento de Coordenadoria e Planejamento da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, abril de 2003 (incluindo as alterações realizadas, conforme a Lei n. 2.237 de 23 de novembro de 2001)

- Mapa de Classes de Vegetação e Uso do Solo, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.

- Mapa de Legislação Ambiental (Parte 1 – Cobertura Vegetal e Áreas Protegidas), Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.

- Mapa de Legislação Ambiental (Parte 2 – Classes de declividade, Faixa marginal aos rios e Entorno de nascentes, lagos e reservatórios) , Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.

- Mapa de Geologia, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.
- Mapa de Zoneamento Ambiental, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.
- Mapa de Infra-Estrutura, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.
- Mapa Hipsométrico, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.
- Mapa de Solos, Escala 1: 30.000. Prefeitura de Peruíbe. Executado pela Engefoto - Engenharia e Aerolevantamentos S/A, maio de 2002.
- Mapa do Uso da Terra da Baixada Santista, Escala 1: 30.000. Divisão de Dazonomia do Instituto Florestal, 2001.
- Mapa da Cidade de Peruíbe – Loteamentos aprovados, Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, ano de 2005.

- **Formato analógico**

- Município de Itanhaém, Escala 1:100.000. Organizado pelo Instituto Geográfico e Geológico, conforme decreto-lei nacional n. 311 de 2 de março de 1938.
- Município de Peruíbe, Escala 1:100.000. Organizado pelo Instituto Geográfico e Geológico, conforme a Lei n. 5.285 de 18 de fevereiro de 1959.

- **Fotografias aéreas**

Fotografias Aéreas do Município de Peruíbe, Escala 1: 25.000. Prefeitura, 1997.

Fotografias Aéreas da área urbana de Peruíbe, Escala 1: 8.000. Prefeitura, 1997.

Mosaico fotográfico, Escala 1: 25.000, 1986.

Foto índice Baixada Santista, Escala 1: 100.000. Escala do vôo 1: 25.000. Base Aerofotogrametria, março de 1994.

Foto índice na escala aproximada 1: 100.000, Escala do vôo: 1: 25.000. Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo - Instituto Agrônômico. Cobertura Aerofotogramétrica do Estado de São Paulo. Executado por Serviços Aerofotogramétricos Cruzeiro do Sul S.A. , outubro de 1962.

Mosaico fotográfico do Município de Peruíbe, Escala 1: 10.000, Sistema Cartográfico Metropolitano da Baixada Santista, 2001-02.

- **Imagens orbitais**

Satélite CB2, Sensor IRM, Data de Passagem 2004-07-27

Outros documentos:

CETESB, São Paulo. Avaliação regional de disponibilidades hídricas em pequenos e médios cursos d'água situados nas bacias dos Rios Alto Tietê, Ribeira de Iguape e bacias da vertente marítima da Baixada Santista: fevereiro/1983. São Paulo, 1983.

CETESB, São Paulo. Brasil. Leis, Decretos, etc. Parcelamento do solo, loteamento,

desmatamento, normas sanitárias ambientais (Atualizado até dezembro/95).
São Paulo, Cetesb, 1995.

CESP – Legislação de Conservação da Natureza, 4ed. SP. 1v.,1996.

Instituto Florestal. Descrição da Legenda RADAM utilizada no Projeto de
Preservação da Mata Atlântica. Divisão de Dazonomia, 2003.

FAPESP – Estudo de Bacias Hidrográficas Costeiras e a Inter-relação como
mangue: a bacia do Rio Guaraú – Peruíbe, SP., Rio Claro, 1987.

IBAMA/Secretaria do Meio Ambiente. Regulamentação da APA Cananéia-Iguape-
Peruíbe. Vol 1: Caracterização.IBAMA/SMA: São Paulo, 1996

IBGE. Enciclopédia dos Municípios Brasileiros. vol. 17. Rio de Janeiro, Instituto
Brasileiro de Geografia e Estatística, 1957

IPT. Inventário Cartográfico do Estado de São Paulo. São Paulo, Instituto de
Pesquisas Tecnológicas, 1981

São Paulo (ESTADO) Secretaria de Economia e Planejamento. Coordenadora de
Planejamento Regional. Instituto Geográfico e Cartográfico. *Municípios e
Distritos do Estado de São Paulo/Instituto Geográfico e Cartográfico- SP:IGC,*
1995

SEADE. Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. (1991, 1994 e 1996)

Sempra, São Paulo. Coordenadoria de Ação Regional. Plano Regional do Litoral.
São Paulo, SERETE S/A Engenharia, 1978

Sempla, São Paulo. Coordenadoria de Planejamento Regional. Instituto Geográfico e Cartográfico. Municípios e distritos do Estado de São Paulo/ IGC, 1995

SMA, São Paulo. Coordenadoria de Planejamento Ambiental. Inventário Ambiental do Estado de São Paulo. São Paulo, 1992

SMA, São Paulo. Mapeamento dos ecossistemas costeiros do Estado de São Paulo. São Paulo, 1998

Lei n. 733, de 02 de janeiro de 1979 – Instituí o Plano Diretor da Estância Balnearia de Peruíbe

Lei de Organização Territorial da Estância Balneária de Peruíbe/ Plano Diretor, 1997

Lei n. 2.237, de 23 de novembro de 2001 (altera disposições da Lei n. 733, de 02 de janeiro de 1979 e Lei... que disciplinam o Plano Diretor do Município).

“Subsídios para o Plano Diretor de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Peruíbe”. Relatório técnico realizado pela Engefoto, 2002.

Subsídios ao plano de manejo da bacia do Rio Guaraú - Peruíbe: Estação Ecológica Juréia-Itatins. São Paulo, Laboratório de Cartografia, Departamento de Geografia, FFLCH- USP, 1998

Critérios para determinação de padrões de vegetação e de uso da terra no município de Peruíbe. São Paulo, Laboratório de Cartografia Departamento de Geografia, FFLCH-USP, 1998

Termo de referência para elaboração do plano diretor de meio ambiente e de recursos hídricos. Município de Peruíbe. São Paulo, Laboratório de Cartografia Departamento de Geografia -FFLCH-USP, 1999

Prefeitura Municipal de Peruíbe, Relatório Técnico – Ambiens Cooperativa, 2006.

Proposta de Macrozoneamento - Plano Diretor Participativo de Peruíbe, 2006.

§

ANEXOS

Anexo 1

- Corredores comerciais

“- Avenida Beira-Mar

Trecho 1 - *Entre a Praia do Canto e o Rio Preto e do Rio Preto até a Avenida 1 (hum) do "Jardim Márcia".*

Trecho 2 - *Entre a Avenida Josedy até a divisa com o Município de Itanhaém.*

- *Avenida Antônio da Costa Carneiro, no Jardim Guaraú;*
- *Avenida Governador Mário Covas (conhecida como Avenida Beira-Mar), do Rio Preto até a divisa do Município de Itanhaém (exceto os loteamentos em que constem restrições contratuais).*
- *Rua dos Pescadores e Rua Santos Dumont*
- *Avenida do Telégrafo até a divisa com o Município de Itanhaém, Avenida Padre Leonardo Nunes no Balneário Stella Maris, trecho compreendido entre a Avenida Padre Anchieta e a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá.*
- *Avenida Ernesto de Castro na Cidade Nova Peruíbe entre a Avenida Padre Anchieta até a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá.*
- *Rua Prudente de Moraes no Jardim Ribamar, da Avenida Padre Anchieta até a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá.*
- *Avenida São Domingos no Arpoador, da Avenida Padre Anchieta até a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá.*
- *Avenida Padre Anchieta.*
- *Rua Rosa Emílio Neves Costa, trecho entre a Rua Tucuruvi e a Av. Domingos da Costa Grimaldi.*
- *Avenida Domingos da Costa Grimaldi, trecho compreendido entre a Avenida Anchieta e a Estrada de Ferro Santos-Juquiá.*
- *Avenida João Abel, trecho compreendido entre a Avenida Padre Anchieta e a Estrada de Ferro Santos-Juquiá, devendo ser respeitado o recuo urbanístico frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) para qualquer tipo de edificação.*
- *Rua Otílio L. Fernandes (conhecida como Estrada do Vilão), Jardim Veneza e Manacá dos Itatins;*
- *Rua Uirapuru, Manacá dos Itatins;*
- *Alameda do Sabiá, Manacá dos Itatins;*
- *Rua "C", Parque Peruíbe;*
- *Avenida Padre Anchieta, do Rio Preto até a Rua 7, no B. Maria Helena Novaes;*
- *Rua dos Pescadores, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Centro);*
- *Rua Santos Dumont, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Centro);*

- *Avenida do Telégrafo, da Rua 7 do B. Maria Helena Novaes até a divisa com o Município de Itanhaém;*
- *Avenida Padre Leonardo Nunes, entre a Avenida Padre Anchieta e a Avenida Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá, B. Stella Maris;*
- *Avenida Ernesto Dias de Castro, entre a Avenida Padre Anchieta até a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá, Cidade Nova Peruíbe;*
- *Rua Prudente de Moraes, da Avenida Padre Anchieta até a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá, Jardim Ribamar;*
- *Avenida São Domingos, da Avenida Padre Anchieta até a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá, B. Arpoador;*
- *Rua Rosa Emílio Neves Costa, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Centro);*
- *Avenida Domingos da Costa Grimaldi, trecho compreendido entre a Avenida Padre Anchieta e a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Centro);*
- *Avenida João Abel, trecho compreendido entre a Avenida Padre Anchieta e a Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá, Jardim Icaraíba;*
- *Avenida “1” (conhecida como Avenida do Telegrafo), Balneário Garça Vermelha;*
- *Estrada Guaraú-Una, da Estrada Peruibe-Guaraú no Balneário Garça Vermelha e Avenida Central na Quinta do Guaraú até a Praia do Guaraú.*
- *Avenida São João e Avenida 24 de Dezembro.*
- *Avenida Padre Vitalino Bernini (antiga Rua Santo Anastácio), Cidade Balneária Nova Peruíbe;*
- *Rua Tucuruvi, trecho compreendido entre a Rua dos Pescadores e a Rua Porfírio Diogo Santana, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Centro);*
- *Avenida São João, Cidade Balneária Peruíbe;*
- *Avenida 24 de Dezembro, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Centro)*
- *Rua Maestro Vicente Basile Neto, Jardim Peruíbe;*
- *Avenida Vereador Victor Caetano dos Santos, Jardim Brasil;*
- *Avenida D.Pedro II, Jardim Ribamar;*
- *Avenida São Domingos, trecho compreendido entre a Avenida Luciano de Bona e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, B. Arpoador;*
- *Avenida Dr. Ernesto Dias de Castro, trecho compreendido entre a Avenida Luciano de Bona e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, Cidade Nova Peruíbe;*
- *Rua “1”, Estância Pérola Negra;*
- *Rua Campinas, Cidade Balneária Nova Peruíbe e Jardim Caraminguava;*

- *Rua “L”, Jardim Caraminguava;*
- *Av. Santa Cruz, Estância Santa Cruz.*
- *Av. Terezinha Rodrigues Kalil, Avenida Santos (atual Av. Dr. Tancredo de Almeida Neves), Rua Riachuelo, entre o Rio Preto até Av. Padre Leonardo Nunes.*
- *Estrada Armando Cunha, trecho compreendido entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Rua Hum do Loteamento Vila Peruíbe.*
- *Avenida João Abel, trecho compreendido entre a Estrada de Ferro Santos-Juquiá e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, devendo ser respeitado o recuo urbanístico frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) para qualquer tipo de edificação.*
- *Avenida Terezinha Rodrigues Kalil, trecho compreendido entre a Rua Expedicionário Ten. R. João Cavalcanti no Jardim Peruíbe até o Rio Preto;*
- *Rua da Estação, trecho compreendido entre o Rio Preto e a Avenida São João, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Bairro da Estação);*
- *Rua Riachuelo, trecho compreendido entre a Avenida São João e a Avenida Padre Leonardo Nunes, Plano de Arruamento da Prefeitura Municipal (conhecido como Bairro da Estação);*
- *Avenida Dr. Tancredo de Almeida Neves (antiga Avenida Santos).*
- *Avenidas Marginais da Estrada de Ferro Santos-Juquiá ,lados direito e esquerdo, (trecho compreendido entre o Rio Preto e a divisa do Município de Itariri);*
- *Avenida Marginal da Estrada de Ferro Santos-Juquiá, lado direito e esquerdo, trecho compreendido entre a Avenida Pe. Leonardo Nunes, no B. Stella Maris, até a divisa de Itanhaém;*
- *Estrada Peruíbe /Caixa D’água, lados direito e esquerdo, entre o Rio Preto e a divisa com o Município de Itariri;*
- *Rua João Abel, trecho compreendido entre a Avenida Luciano de Bona e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, Bairro dos Prados;*
- *Avenida 2, Jardim dos Prados;*
- *Avenida 6, Jardim dos Prados;*
- *Avenida 1, trecho compreendido entre a Avenida 6, Jardim dos Prados e a Rua 12 , Estância Antônio Novaes;*
- *Rua 4 e Rua José Arranjo, Bairro dos Prados;*
- *Rua 12, Balneário Antônio Novaes;*
- *Rua 5, Estância Leão Novaes;*
- *Estrada do Guaraú-Una, trecho compreendido entre a Rua 16 e a Estrada Guaraú-Peruibe, B. Garça Vermelha;*
- *Avenida Cesário M. Faria (antiga Pássaro Preto), B. Garça Vermelha.”*

Anexo 2 A

Tabela 4. Peruíbe: loteamentos aprovados e processo de ocupação

	LOTEAMENTO	DATA DE APROVAÇÃO	SITUAÇÃO(**)
1.	Agrícola Imobiliária Valmea Ltda	-	<i>Sem planta</i>
2.	Bairro Novo Horizonte	-	<i>Quase totalmente ocupado</i>
3.	Balneário Altimira	29/01/1971	-
4.	Balneário Arpoador	23/05/1956 (*)	<i>Parcialmente ocupado</i>
5.	Balneário Barra de Jangadas	12/08/1966	<i>Ocupado</i>
6.	Balneário Caraguava	12/05/1978	-
7.	Balneário Continental	25/08/1971	<i>Ocupado</i>
8.	Balneário Florida	07/05/1977	<i>Ocupado</i>
9.	Balneário Josedy	14/07/1958 (*)	<i>Ocupado</i>
10.	Balneário Novo Horizonte	06/02/1970	<i>Quase totalmente ocupado</i>
11.	Balneário Pampas	(*)	<i>Ocupado</i>
12.	Balneário Samburá	17/11/1969	<i>Ocupado</i>
13.	Balneário Santa Ana	31/10/1989	-
14.	Balneário São João Batista "A" e "B"	27/04/1967	<i>Ocupado (baln. I)</i>
15.	Balneário São João Batista II	-	<i>Quase totalmente ocupado</i>
16.	Balneário Stella Maris	1959	<i>Ocupado</i>
17.	Balneário Três Marias	27/11/1969	<i>Quase totalmente ocupado</i>
18.	Bouganvillée Residencial	29/11/1985	<i>Quase totalmente ocupado</i>
19.	Chácaras Fazenda São João	07/07/1989	<i>Planta</i>
20.	Chácaras Iporanga	30/12/1966	-
21.	Chácaras São Francisco	(*)	<i>Parcialmente ocupado</i>
22.	Chácaras Tamoio	17/02/1971	<i>Parcialmente ocupado</i>
23.	Cidade Balnearia Nova Peruíbe	1956 (*)	<i>Quase totalmente ocupado</i>
24.	Cidade Balnearia Peruíbe (SCIPÉL)	1956 (*)	<i>Ocupado</i>
25.	Cidade Nova Peruíbe	18/08/1972	<i>Quase totalmente ocupado</i>
26.	Estância Antonio Novaes	25/05/1973	<i>Quase totalmente ocupado</i>
27.	Estância Balnearia Belmira Novaes	30/12/1966	<i>Ocupado</i>
28.	Estância Balnearia Convento Velho	14/10/1974	<i>Ocupado</i>
29.	Estância Balneária Garça Vermelha	20/07/1975	-
30.	Estância Balnearia Maria Helena	23/05/1973	<i>Ocupado</i>

	Novaes		
31.	Estância Bambu I	10/10/1980	-
32.	Estância Bambu II	18/03/1982	-
33.	Estância dos Eucaliptos	11/09/1982	<i>Quase totalmente ocupado</i>
34.	Estância Flora-Rica	31/05/2001	-
35.	Estância Leão Novaes	19/06/1973	<i>Parcialmente ocupado</i>
36.	Estância Pérola Negra	19/02/1981	<i>Quase totalmente ocupado</i>
37.	Estância Santa Cruz – Gleba 2 (fundo)	(*)	<i>Planta</i>
38.	Estância Santa Cruz – Gleba 3 (praia)	(*)	<i>Planta</i>
39.	Estância Santa Isabel	-	<i>Planta</i>
40.	Estância São José – Gleba “A” e “B”	12/05/1957 (*)	<i>Quase totalmente ocupado</i>
41.	Estância São Marcos	07/11/1980	<i>Parcialmente ocupado</i>
42.	Garça Vermelha – prolongam.	26/02/1982	-
43.	Guaraú, Gleba 1 – desmemb.	29/04/1986	-
44.	Guaraú, Gleba 2 – desmemb.	29/04/1986	-
45.	Jardim Amedeo	06/04/1970	-
46.	Jardim Beira-Mar	09/05/1953 (*)	<i>Ocupado</i>
47.	Jardim Belmar I	26/01/1983	<i>Quase totalmente ocupado</i>
48.	Jardim Belmar II	26/01/1983	<i>Quase totalmente ocupado</i>
49.	Jardim Belmar III	26/01/1983	<i>Quase totalmente ocupado</i>
50.	Jardim Bom Retiro	-	<i>Planta</i>
51.	Jardim Brasil	21/11/1968	<i>Quase totalmente ocupado</i>
52.	Jardim Caraguava	-	<i>Quase totalmente ocupado</i>
53.	Jardim Caraminguava	15/01/1977	<i>Quase totalmente ocupado</i>
54.	Jardim Casablanca	10/05/1955 (*)	<i>Ocupado</i>
55.	Jardim das Flores	08/10/2001	<i>Parcialmente ocupado</i>
56.	Jardim dos Prados	-	<i>Quase totalmente ocupado</i>
57.	Jardim Europa	04/02/1984	<i>Quase totalmente ocupado</i>
58.	Jardim Fonte Grande	(*)	-
59.	Jardim Icaraíba	06/03/1954 (*)	<i>Ocupado</i>
60.	Jardim Imperador	06/06/1974	<i>Quase totalmente ocupado</i>
61.	Jardim Itatins	19/09/1967	<i>Sem planta</i>
62.	Jardim Los Angeles	18/08/1979	<i>Ocupado</i>
63.	Jardim Mar e Sol	26/10/1965	<i>Ocupado</i>
64.	Jardim Marcia	-	<i>Ocupado</i>
65.	Jardim Marcia I	08/09/1956 (*)	<i>Planta</i>

66.	Jardim Marcia II	13/11/1980	<i>Planta</i>
67.	Jardim Peruíbe	19/05/1979	<i>Ocupado</i>
68.	Jardim Prados	10/08/1966	<i>Quase totalmente ocupado</i>
69.	Jardim Ribamar	(*)	<i>Ocupado</i>
70.	Jardim Santa Gabriela	26/06/1981	<i>Quase totalmente ocupado</i>
71.	Jardim São Francisco	20/06/1980	-
72.	Jardim São João Peruíbe	(*)	-
73.	Jardim São Luiz	20/06/1985	<i>Sem planta</i>
74.	Jardim Somar	14/05/1982	<i>Quase totalmente ocupado</i>
75.	Jardim Star	(*)	<i>Ocupado</i>
76.	Jardim Três Marias	-	<i>Planta</i>
77.	Jardim Valéria	19/12/1986	<i>Ocupado</i>
78.	Jardim Veneza	17/11/1967	<i>Quase totalmente ocupado</i>
79.	Loteamentos Soares	10/02/1961	-
80.	Manacá dos Itatins	27/02/1987	<i>Quase totalmente ocupado</i>
81.	Nova Vatrappan	-	<i>Sem planta</i>
82.	Parque Balneário Oásis	26/05/1971	<i>Quase totalmente ocupado</i>
83.	Parque Peruíbe	18/12//1969	<i>Planta</i>
84.	Parque Trevo	19/08/1975	<i>Quase totalmente ocupado</i>
85.	Parque Turístico	28/08/1973	<i>Ocupado</i>
86.	Plano de Arruamento da Prefeitura (Centro)	(*)	<i>Ocupado</i>
87.	Prainha do Guaraú	26/02/1982	--
88.	Quinta do Guaraú	26/02/1982	--
89.	Residencial Park D'Aville	13/06/1988	<i>Ocupado</i>
90.	São João Batista de Peruíbe	-	<i>Ocupado</i>
91.	São Luiz	-	<i>Quase totalmente ocupado</i>
92.	Sítio Boa Fé	03/10/1973	-
93.	Sítio Curua	10/12/1960	-
94.	Termas	-	<i>Planta</i>
95.	Vila Erminda	29/01/1971	<i>Quase totalmente ocupado</i>
96.	Vila Isolina	12/07/1967	<i>Ocupado</i>
97.	Vila Jardim Guaraú	26/02/1951 (*)	<i>Quase totalmente ocupado</i>
98.	Vila Peruíbe	29/09/1961	<i>Sem planta</i>
99.	Vila Romar	15/06/1968	<i>Quase totalmente ocupado</i>

(*) o loteamento foi registrado em Itanhaém, portanto, a sua planta se encontra na referida Comarca.

(**) os critérios utilizados para a classificação dos loteamentos foram mencionados na metodologia.

Anexo 2 B

- Mapa da Cidade de Peruíbe – Loteamentos aprovados, Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, ano de 2005.